COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area Tecnica – U.O. Patrimonio

AVVISO DI VENDITA

ASTA PUBBLICA CON OFFERTE SEGRETE

ex art. 73, lett. c), R.D. 23 maggio 1924, n. 827

ALIENAZIONE DELLA STRUTTURA "CASA MISTA PER ANZIANI"

sita in C/da Paolo Arfò – Portopalo di Capo Passero (SR)

Catasto Fabbricati: Foglio 36, Particella 491, Cat. D/2

PREZZO BASE D'ASTA: € 830.455,92

---

1. STAZIONE APPALTANTE

Ente: Comune di Portopalo di Capo Passero – C.F. 00196880892

Area responsabile: Area Tecnica – U.O. Patrimonio – Geom. Leonardo La Sita

Indirizzo: Via Lucio Tasca 81 – 96010 Portopalo di Capo Passero (SR)

PEC: comunecp.areatecnica@pec.it

Telefono: 0931 840200

2. PROVVEDIMENTO DI INDIZIONE

Il presente avviso è pubblicato in esecuzione della determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 442 R.V. del 13/11/2026, Reg. Gen. n. 705, adottata in attuazione del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale (PRFP) 2025-2044, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 09.01.2026 ai sensi dell'art. 243-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), e del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI) 2026-2028, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 26.11.2025 ai sensi dell'art. 58 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 38 del 27.03.2026, ha approvato gli indirizzi operativi e il cronoprogramma per l'attuazione del PAVI, qualificando la presente operazione come misura straordinaria essenziale ai fini della sostenibilità del Piano di Riequilibrio, e ha impartito mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di avviare la procedura di alienazione.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Denominazione	Casa Mista per Anziani
Ubicazione	C/da Paolo Arfò s.n. – 96010 Portopalo di Capo Passero (SR)
Dati catastali	Catasto Fabbricati: Foglio 36, Particella 491, Categoria D/2
Rendita catastale	€ 11.798,00
Proprietà	Comune di Portopalo di Capo Passero, quota 1000/1000
Consistenza	Edificio di 2 piani f.t. – Sup. coperta circa 573 mq – Sup. interna netta circa 861 mq – Lotto pertinenziale circa 1.600 mq – Volume stimato circa 4.160 mc
Agibilità	Certificato di agibilità del 12.06.2009
Destinazione urb.	Zona C2-2 del vigente PRG – Area di espansione urbana
Vincoli	Nessun vincolo paesaggistico o ambientale
APE	Non disponibile – sarà predisposto prima della stipula del rogito

La perizia di stima e la planimetria catastale sono liberamente consultabili presso l'Area Tecnica del Comune e pubblicate sul sito istituzionale. L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi gli impianti e gli arredi di dotazione della struttura, come risultanti dal verbale di consegna a CASA DEL SORRISO SRLS del 27.05.2024.

4. PREZZO A BASE D'ASTA E MODALITÀ DI OFFERTA

Prezzo a base d'asta: € 830.455,92 (ottocentotrentamilaquattrocentocinquantacinque/92), determinato dalla perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 58 D.lg. 112/2008.

Non sono ammesse offerte in ribasso. Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, o offerte pari al prezzo a base d'asta.

L'offerta economica deve essere presentata in busta chiusa e sigillata (Busta B), secondo le modalità indicate all'art. 8 del presente avviso.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

A pena di esclusione, i partecipanti devono versare un deposito cauzionale provvisorio pari al 10% del prezzo a base d'asta, corrispondente a € 83.045,59 (ottantatremilaquarantacinque/59), mediante:

a) bonifico bancario sul c/c intestato al Comune di Portopalo di Capo Passero – IBAN: IT68V0871384900000000400095, con causale "Cauzione provvisoria – Asta pubblica Casa Mista per Anziani"; oppure

b) fideiussione bancaria o assicurativa valida per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La cauzione provvisoria è restituita ai concorrenti non aggiudicatari, senza alcun interesse, successivamente all'adozione della determinazione di aggiudicazione. Per l'aggiudicatario il

deposito cauzionale è trattenuto quale caparra e anticipazione sul prezzo di aggiudicazione (art. 10 co. 1 Regolamento alienazioni).

6. DIRITTO DI PRELAZIONE

In conformità all'art. 6 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili (deliberazione C.C. n. 12 del 30.05.2024), il Responsabile competente ha accertato che sull'immobile non sussistono diritti di prelazione in favore di soggetti terzi. L'immobile è attualmente occupato sine titulo da CASA DEL SORRISO SRLS, il cui contratto di concessione è scaduto il 27.05.2025 senza rinnovo né proroga; tale soggetto è pertanto privo di titolo valido in corso di validità e non può invocare il diritto di prelazione di cui all'art. 6 co. 2 del Regolamento.

7. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta le persone fisiche maggiorenni e i soggetti giuridici (società, enti, associazioni, consorzi) in possesso della piena capacità giuridica e di agire, non ricadenti nei divieti di acquisto di beni pubblici previsti dalla normativa vigente.

Sono esclusi dalla partecipazione i soggetti che si trovino in una o più delle situazioni di esclusione previste dagli artt. 94, 95, 96 e 97 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), nonché le persone fisiche o giuridiche nei cui confronti siano in vigore misure di prevenzione patrimoniale o interdittive ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia). I componenti degli organi di governo del Comune (Sindaco, Giunta, Consiglio) in carica non possono partecipare, né direttamente né per interposta persona, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili (deliberazione C.C. n. 12 del 30.05.2024). Non possono altresì partecipare società la cui struttura non permetta di identificare le persone fisiche o le società che ne detengono la proprietà o il controllo.

8. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

8.1 Documentazione richiesta

Le offerte devono essere contenute in un plico esterno chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura (art. 8 co. 5 Regolamento alienazioni):

"PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE CASA MISTA PER ANZIANI – C/DA PAOLO ARFÒ"

e il nome/denominazione del concorrente.

Il plico deve contenere due buste separate:

BUSTA A – Documentazione amministrativa

Contenente, a pena di esclusione:

1. Domanda di partecipazione (secondo lo schema allegato al presente avviso – Allegato 1);
2. Documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;

3. Per le persone giuridiche: atto costitutivo e statuto vigente, visura camerale aggiornata (non anteriore a 90 giorni);

4. Attestazione del versamento della cauzione provvisoria (bonifico bancario) ovvero fideiussione bancaria o assicurativa;

5. Dichiarazione antimafia ex D.lgs. 159/2011;

6. Dichiarazione sostitutiva attestante l'assenza di cause di esclusione.

BUSTA B – Offerta economica

Contenente, a pena di esclusione:

1. Offerta economica in cifre e in lettere (secondo lo schema allegato – Allegato 2), in busta ulteriormente chiusa, sigillata e recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA – NON APRIRE";

2. L'offerta deve indicare il prezzo offerto, non inferiore al prezzo a base d'asta di € 830.455,92;

3. L'offerta è segreta ex art. 73, lett. c), R.D. 827/1924 e deve essere sottoscritta a pena di invalidità.

8.2 Termine e luogo di presentazione

Il plico deve pervenire, a pena di esclusione, entro le ore 12:00 del giorno 02/12/2026 al seguente indirizzo:

Comune di Portopalo di Capo Passero – Ufficio Protocollo

Via Lucio Tasca 81 – 96026 Portopalo di Capo Passero (SR)

Orari di apertura: lun.-ven. ore 9:00-13:00

La presentazione del plico a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento o a mano è ammessa. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente: non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo il termine indicato, indipendentemente dalla causa del ritardo.

9. SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'asta si terrà in seduta pubblica il giorno 03/12/2026 alle ore 12 presso la sede municipale del Comune di Portopalo di Capo Passero, Via Lucio Tasca 81

La Commissione di gara, nominata con atto del Responsabile dell'Area Tecnica, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, alla verifica della documentazione amministrativa (Busta A) e, successivamente, all'apertura delle offerte economiche (Busta B). In caso di offerte pari si procederà, in prima istanza, a richiedere ai concorrenti interessati un'offerta migliorativa; in caso di conferma della parità si procederà a estrazione a sorte (art. 8 co. 9 Regolamento alienazioni).

10. AGGIUDICAZIONE, PAGAMENTO E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, ai sensi dell'art. 82 del R.D. 827/1924.

L'aggiudicazione sarà comunicata all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'esecutività del provvedimento; essa diverrà efficace solo dopo la verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 8 co. 7 Regolamento). Entro 60 giorni naturali e continuativi dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale già prestato, che è trattenuto a titolo di caparra e anticipazione sul prezzo (art. 10 Regolamento). Il contratto di compravendita sarà stipulato per atto pubblico notarile a cura e spese dell'aggiudicatario entro 90 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva (art. 8 co. 11 Regolamento).

La consegna materiale dell'immobile all'aggiudicatario avverrà entro 30 giorni dall'avvenuta liberazione dell'immobile da parte dell'attuale occupante e comunque non prima di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'Ente si impegna ad adottare tutti i provvedimenti necessari per ottenere la liberazione dell'immobile nel più breve tempo possibile. Il differimento della consegna non costituisce motivo di risoluzione del contratto di compravendita né dà luogo ad alcun indennizzo a favore dell'acquirente.

11. ONERI E SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto notarile (imposte di registro, ipotecarie e catastali, onorari notarili, trascrizioni), nonché ogni altra spesa connessa al trasferimento della proprietà, sono a carico esclusivo dell'acquirente.

12. INFORMAZIONI E SOPRALLUOGO

I soggetti interessati possono richiedere informazioni e prendere visione della documentazione (perizia di stima, planimetria catastale, visura catastale) presso l'Area Tecnica del Comune, previo appuntamento. Il sopralluogo è facoltativo e può essere effettuato previo accordo con l'Ufficio Tecnico (tel. 0931 840200).

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati dal Comune di Portopalo di Capo Passero, in qualità di Titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di gara.

14. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano il Regolamento Comunale per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile (deliberazione C.C. n. 12 del 30.05.2024), il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, e le norme del codice civile in materia di vendita di beni immobili.

Il presente avviso è pubblicato sull'Albo Pretorio on-line del Comune di Portopalo di Capo Passero e sul sito istituzionale www.comune.portopalo.sr.it.

Portopalo di Capo Passero, 13/11/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

F.to Geom. Leonardo La Sita

_____