



CITTA' DI RAGUSA

Settore XI – Servizio Gestione Amministrativa Patrimonio Immobiliare

BANDO PER LA VENDITA DI IMMOBILI COMUNALI

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE XI

In esecuzione delle Deliberazioni di Giunta Municipale n. 302 del 29.9.2025 e della Determinazione Dirigenziale n. 6802 del 27.11.2025, nel rispetto del vigente Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa

RENDE NOTO

che il giorno 17 dicembre 2025 con inizio alle ore 9:30, nel Palazzo Comunale, C.so Italia n. 72, presso i locali del Settore XI, avrà luogo l'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete ed aggiudicazione a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo di base, così come previsto dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827 art. 37 lettera c), dell'immobile:

IMMOBILE SITO IN VIA GIOVANNI MELI N. 17

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Ragusa - Fg. 280, p.lla 10001 sub 1

Cat. C/1 – Vani 2 - Piani T

Attuale destinazione: negozi/botteghe

L'immobile ha una buona ubicazione, poiché si trova in zona "Cappuccini" ove insistono diverse attività commerciali e direzionali e ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico, come unità edilizia di base n. 6, Settore 10, Isolato 711

Note:

1. il bene è attualmente libero ed è oggetto di alienazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
2. il bene è stato oggetto di verifica dell'interesse culturale (giusta Decreto Legislativo n. 42/2004) ed ha ottenuto il nulla-osta per la vendita

Il prezzo a base d'asta viene fissato in euro 10.300,00 (diecimilatrecento/00) oltre IVA se dovuta (1)

(1) l'IVA è dovuta nel caso in cui l'offerente sia un soggetto imprenditoriale o che, comunque, agisca a scopo di lucro

ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI

Si procederà mediante asta pubblica con aggiudicazione a favore del miglior offerente; è prevista altresì l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, così come disciplinato dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827. L'aggiudicazione avverrà, ai sensi dell'art.8, comma 10 del Regolamento Comunale delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare, con il metodo delle offerte segrete in aumento. L'offerta, deve essere maggiorata di una quota pari al 5% o suoi multipli, restando escluse le offerte alla pari o al ribasso, da confrontarsi con il valore stimato a base d'asta del presente avviso.

A garanzia dell'offerta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base d'asta. Tale deposito dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Ragusa ovvero tramite fideiussione bancaria o assicurativa. e dovrà essere prodotto nel plico di partecipazione alla gara. Il deposito cauzionale per i concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara. Per il concorrente aggiudicatario, anche provvisorio, il deposito cauzionale verrà trattenuto e fungerà da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla stipula del contratto di concessione.

La mancata produzione della documentazione comprovante la costituzione della cauzione comporterà l'esclusione dalla gara.

1. L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste così come spettano al Comune di Ragusa in forza dei titoli e del possesso.
2. Tutte le spese del contratto dipendenti e conseguenti e quelle relative al trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario. L'offerta pertanto dovrà tenere conto del valore di mercato del bene di cui trattasi nonché della necessità di provvedere agli obblighi e di attenersi alle condizioni di cui al presente avviso.
3. Qualora tra gli offerenti partecipino uno o più ditte proprietarie di immobili confinanti, queste, a parità di offerta più alta, ai sensi del comma 9 bis. dell'art.8 del citato

Regolamento, hanno il diritto di prelazione. Della qualità di confinante dovrà essere data notizia nell'offerta.

4. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ragusa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. In tal caso l'aggiudicatario non potrà avanzare né potrà far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Ragusa della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

Art. 2. – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

I soggetti che parteciperanno alla gara dovranno far pervenire l'offerta, corredata dalla documentazione richiesta, presentando un plico, debitamente sigillato con nastro adesivo o con una striscia di carta incollata o equivalente, con impresso il timbro o le iniziali del concorrente, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa – C.so Italia n. 72 – 97100 – Ragusa.**

Il plico recante la dicitura **“Gara per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Giovanni Meli 17”** dovrà riportare esternamente le informazioni relative al partecipante (nominativo, denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo, recapito telefonico, P.E.C. ed e-mail).

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 12:00 del 16 dicembre 2025** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune.

Si procederà all'apertura delle buste giorno 17 dicembre alle ore 9:30.

Art. 3 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA PARTECIPAZIONE

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le diciture, rispettivamente:

A) "Documentazione Amministrativa"

B) "Offerta Economica"

La **BUSTA A) "Documentazione Amministrativa"** dovrà contenere, a pena d'esclusione, la Dichiarazione sostitutiva, la Dichiarazione di accettazione e il Deposito cauzionale

- **Dichiarazione sostitutiva (Allegato A1)** resa a i sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n° 445/2000, corredata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, con la quale il partecipante indica i propri dati anagrafici, recapito, numeri telefonici, codice fiscale e funzione rappresentativa e dichiara:

- a) di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente Bando, nonché del Regolamento per l'alienazione dei beni del Patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- b) di essersi recato sul posto e di essersi reso conto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile stesso, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- c) di prendere atto che l'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata o concordato preventivo, e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) di non avere a proprio carico sentenza definitiva di condanna, per uno dei reati previsti dall'art. 94, c.1 del D.Lgs. n. 36/2023;
- f) di non avere procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- g) di non essere stato protestato per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del Bando;

h) di non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

i) l'insussistenza dello stato di responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una pubblica amministrazione;

l) di non versare nello cause ostative di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965 e s.m.i.;

m) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia;

n) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte spese per la stipula del contratto, e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni e ogni altra spesa derivante e conseguente alla compravendita.

Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la superiore dichiarazione deve essere resa da ognuna di esse.

- **Dichiarazione di accettazione (Allegato A2)** resa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 codice civile, di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel bando e più specificatamente:

- Che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ragusa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. In tal caso l'Aggiudicatario non potrà avanzare né potrà far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Ragusa della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

- Che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente senza possibilità di rilanci.

- Che a garanzia dell'offerta dovrà essere costituito un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta. Sul deposito cauzionale non maturano interessi legali, in deroga a quanto stabilito dalla L. 392/78 e da ogni e qualsiasi disposizione legislativa.

- Che nei confronti dell'Aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale e l'Ente procederà all'aggiudicazione del concorrente secondo classificato.

- Che, fatta salva l'applicazione del dovere di soccorso procedimentale, nei casi e limiti stabiliti dalla Legge n. 241/90, la mancata osservanza delle condizioni e prescrizioni del bando o la mancata presentazione dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

ALLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DEVE ESSERE ALLEGATA FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE O DEI SOGGETTI SOTTOSCRITTORI A PENA DI ESCLUSIONE.

- **Assegno Circolare** non trasferibile intestato al Comune di Ragusa, ovvero fideiussione bancaria o assicurativa, costituente deposito cauzionale infruttifero, di importo corrispondente al 10%, dell'importo posto a base d'asta.

La Busta B) "Offerta Economica" dovrà contenere, a pena d'esclusione, l'Offerta Economica

- **Offerta Economica (Allegato B)** L'offerta, redatta in bollo, su modello conforme a quello predisposto da questa Amministrazione, dovrà esprimere, in cifre ed in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, il prezzo offerto che deve risultare maggiorato di una quota pari al 5% o suoi multipli rispetto al valore stimato a base d'asta indicato. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile per esteso dall'offerente. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella espressa in lettere verrà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta è immediatamente vincolante per chi la formula, mentre il Comune di Ragusa risulterà vincolato solo con la determinazione a contrattare, previa verifica dell'insussistenza delle cause ostative.

Nell'offerta, se ricorre il caso, il partecipante dovrà indicare se gode del diritto di prelazione in quanto confinante.

Qualora l'acquirente si avvalga di una società finanziaria, debitamente autorizzata all'esercizio dell'attività, dovrà indicare nell'offerta, pena l'esclusione dalla gara, la propria intenzione di ricorrere a società di leasing.

ART. 4- PROCEDURA E DISPOSIZIONI VARIE

Il giorno 17 dicembre alle ore 9:30 avrà luogo in seduta pubblica l'apertura dei plichi, al fine di verificare le dichiarazioni presentate e il possesso dei requisiti richiesti, nonché l'esame delle offerte presentate stilando una graduatoria provvisoria.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di non procedere ad alcuna aggiudicazione, a proprio insindacabile giudizio senza che i concorrenti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta.

Saranno dichiarate inefficaci ed inammissibili e comporteranno l'esclusione del proponente dalla Gara:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad altra precedente;
- le offerte pervenute per telegramma, fax, email o PEC;
- le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri;
- le offerte inferiori o pari al valore del prezzo minimo dell'immobile come indicato nel presente Bando;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente Bando;
- le offerte non contenenti la documentazione indicata nel presente Bando;
- le offerte non sottoscritte o non redatte nei termini indicati nel presente Bando.

Non sarà inoltre consentita in sede di gara la presentazione di alcuna offerta.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta e successivamente approvata con apposito provvedimento e comunicata con lettera raccomandata a.r. ai partecipanti ovvero a mezzo Pec.

Dell'esito della gara verrà inoltre data comunicazione sul sito Internet del Comune di Ragusa.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 10 (dieci) giorni dalla gara, di un acconto sul prezzo di aggiudicazione pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione della determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Gestione Amministrativa Patrimonio Immobiliare.

L'aggiudicatario potrà scegliere un notaio di fiducia e dovrà presentarsi per la stipula del formale atto di compravendita, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale, effettuato a mezzo raccomandata con a.r. ovvero a mezzo Pec.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà con apposita determinazione dirigenziale alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria semprechè l'offerta sia superiore alla base d'asta secondo l'ordine decrescente delle offerte valide.

Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese del contratto dipendenti e conseguenti e quelle relative al trasferimento, variazioni, volturazioni della proprietà e ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita.

Il pagamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità:

1. Il 20% dell'importo di aggiudicazione, mediante versamento alla Tesoreria Comunale o bonifico bancario, entro 10 giorni dalla gara al fine di procedere alla adozione del provvedimento definitivo di aggiudicazione;
2. la rimanente parte, con versamento alla Tesoreria comunale o bonifico bancario, almeno tre giorni prima della stipula dell'atto notarile.

Qualora l'acquirente intenda avvalersi di una società finanziaria dovrà:

- a) comunicare, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, inviata dall'Amministrazione comunale tramite Raccomandata A.R., o a mezzo Pec, circa l'avvenuta approvazione del verbale di gara, la ragione sociale della Società di leasing di cui intende avvalersi.
- b) sottoporre all'Amministrazione comunale per l'approvazione, prima del perfezionamento del contratto di locazione finanziaria, il contratto medesimo, che

dovrà contenere specifiche clausole a garanzia del rispetto, da parte della società di leasing e dell'aggiudicatario medesimo, per quanto rispettivamente di competenza, delle condizioni e degli obblighi stabiliti dal Regolamento comunale e dal bando di gara, nonché l'espressa dichiarazione che l'effettivo utilizzatore dell'immobile rimane l'aggiudicatario stesso.

L'inosservanza di quanto prescritto nei punti a) e b) comporterà l'immediata decadenza dell'aggiudicazione.

- Prima dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del contratto di leasing, la società finanziaria dovrà presentare documentazione analoga a quella prevista all'art. 3 punto 1. del presente bando.
- Copia autentica del contratto di leasing stipulato dall'aggiudicatario con la società finanziaria dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale per essere allegata al contratto di compravendita.
- Alla stipula del suddetto contratto di compravendita, la società di leasing dovrà provvedere a pagare al Comune l'intero prezzo di acquisto dell'immobile per conto dell'aggiudicatario, al quale, successivamente alla conclusione dell'atto, sarà restituita la somma versata a titolo di deposito al momento della presentazione dell'offerta.
- Ove l'utilizzatore non ottemperi agli obblighi assunti contrattualmente verso la società di leasing, quest'ultima potrà disporre, a tutti gli effetti, del bene immobile acquisito, con l'obbligo di mantenerne la destinazione prevista dal vigente Piano regolatore generale.

ART. 5 – ALTRE INFORMAZIONI

- Il deposito cauzionale per i concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara. Per il concorrente aggiudicatario, anche provvisorio, il deposito cauzionale verrà trattenuto e fungerà da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla stipula del contratto di concessione.

- La partecipazione alla gara di cui al presente bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.
- Qualora tra gli offerenti partecipino uno o più ditte proprietarie di immobili confinanti, queste, a parità di offerta più alta, hanno il diritto di essere preferite agli altri. Nel caso in cui le ditte confinanti siano più di una, l'aggiudicataria sarà individuata mediante estrazione a sorte. Della qualità di confinante dovrà essere data notizia nell'offerta. In mancanza di tale segnalazione il diritto di prelazione non potrà essere reclamato né fatto valere successivamente.
- Nel caso che due o più concorrenti presentino identica offerta si procederà conformemente all'art. 77 del R.D. 827/1924, ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete senza vincolo di percentuale minima di aumento. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente della commissione, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore. Nel caso di assenza dei concorrenti che hanno presentato l'offerta più alta o nel caso in cui gli offerenti presenti non intendano presentare offerte migliorative, si procederà a sorteggiare il nominativo al quale aggiudicare l'immobile.
- L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara
- L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ragusa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. In tal caso l'aggiudicatario non potrà avanzare né potrà far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Ragusa, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.
- non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base di trattativa.
- Le spese notarili, di contratto e consequenziali tutte, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

- Le operazioni di selezione saranno espletate dalla Commissione di cui all'art. 19 comma 3 del vigente Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa.
- Il verbale di affidamento ha valore provvisorio, essendo la stipula del contratto di locazione subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente.
- Per quanto non previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento al vigente regolamento comunale delle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale e ai principi generali dell'ordinamento giuridico in materia contabile e di alienazione.
- La visita all'immobile, su richiesta, verrà concordata previo appuntamento con il geom. Marcello Corallo – tel. 0932 676514 – 3475727380 – mail: m.corallo@comune.ragusa.it
- Per informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Gestione Amministrativa Patrimonio Immobiliare, in Corso Italia n. 72, Responsabile del Procedimento: dott.ssa Antonietta Rella, tel: 0932/676245 – mail: antonietta.rella@comune.ragusa.it
- Il presente Avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Ragusa e sul portale istituzionale <http://www.comune.ragusa.it>, sezione "Notizie".
- Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 GDPR 2016/679 (General Data Protection Regulation) si informa che i dati richiesti alle ditte partecipanti saranno raccolti per finalità inerenti la procedura in oggetto e saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

RAGUSA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE XI

Dott. Rosario Spata