

AVVISO PUBBLICO

RICOGNITIVO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - "SOCIAL HOUSING" - E DA UTILIZZARE IN ASSEGNAZIONE DEFINITIVA ED ANCHE A ROTAZIONE PER LE ASSEGNAZIONI TEMPORANEE COME STRATEGIA AGGIUNTIVA ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE SEMPRE NELL'OTTICA DI LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO PER I SEGUENTI INTERVENTI

Progetto Pilota ad alto rendimento – ID PINQuA 578 - CUP F41B21000640001

Progetto 1 SS. Annunziata: rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi - ID PINQuA 238 - CUP F41B20000460001.

Progetto 3 Camaro: rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi – ID PINQuA 365 - CUP F41B20000480001

PREMESSO CHE

- con deliberazione n. 114 del 01/07/2019, il Consiglio Comunale ha inteso, fra l'altro, trasferire alla Patrimonio Messina S.p.A., società in *house providing*, le competenze relative alla gestione delle procedure per l'ottimizzazione dell'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- la Patrimonio Messina S.p.A. è una società *in house* del Comune di Messina, ossia una società rispetto alla quale si è in presenza di una situazione di delegazione inter organica, alla stregua di un organo dell'Amministrazione, con affidamento conforme ai requisiti previsti dalla normativa europea, in quanto il capitale societario è totalmente pubblico (capitale posseduto al 100% dal Comune di Messina) e viene effettuato dal Comune socio un controllo analogo a quello svolto sui propri organi e servizi, con svolgimento dell'attività in via esclusiva per l'Amministrazione e nell'ambito territoriale di pertinenza dell'Ente che controlla la società medesima;
- lo statuto sociale della Patrimonio Messina S.p.A. garantisce il rispetto dei requisiti richiesti dal D.Lgs. 175/16 per l'affidamento diretto dei contratti alle società pubbliche e l'esercizio sulla società di un controllo analogo a quello esercitato sui servizi comunali;

VISTI

- Il decreto MEF dell'11 ottobre 2021, pubblicato in data 23 novembre 2021 su GURI n. 279, recante procedure relative alla gestione finanziaria delle risorse previste nell'ambito del PNRR di cui all'articolo 1, comma 1042, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178;
- Il decreto legge 6 novembre 2021 n. 152 recante disposizioni urgenti per l'attuazione del piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) pubblicato sulla gu n. 265 del 6 novembre 2021;

Avviso – pag.1 di 8

- L'Atto d'Obbligo PINQuA id 578 sottoscritto dalla Città Metropolitana col MIT per la Regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al progetto *"Rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della zona sud della Città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi"*, CUP F41B21000640001, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione M5C2 - Componente C2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare;
- Le Convenzioni PINQuA 238 – CUP F41B20000460001 - e 365 - CUP F41B20000480001 - sottoscritte col MIT per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alle proposte ordinarie;
- La previsione nei progetti di alcune fasi predefinite per la selezione degli immobili da acquisire, ed in particolare:
 - pubblicazione di un avviso ricognitivo per ricevere le proposte di vendita;
 - attività di indagini di mercato e valutazione immobiliare di rispondenza degli immobili ai criteri di selezione degli avvisi per il reperimento di abitazioni, fino al raggiungimento di un numero di alloggi idonei all'acquisto coerente con l'obiettivo del progetto;
 - stima degli immobili valutati idonei all'acquisizione con perizie redatte da valutatori qualificati e certificati secondo le disposizioni europee e nazionali (REV-Recognised European Valuer o Organismi di certificazione equivalenti);
 - servizi di assistenza tecnico-amministrativa di supporto al personale dell'amministrazione relativamente alle procedure istruttorie connesse alla stima ed all'acquisizione degli immobili, all'attività propedeutica alla stipula dei rogiti notarili, all'attività di reperimento di un servizio di logistica e trasporto finalizzato al trasloco di arredi e suppellettili.

PRESO ATTO

- dell'avvenuto finanziamento dei progetti menzionati comprendenti anche l'attività di reperimento di immobili sul mercato;
- della rimodulazione dei QTE dei progetti PINQuA a seguito dell'assegnazione del Fondo Opere Indifferibili 2023;

PRESO ATTO CHE

- il Progetto pilota ad alto rendimento denominato *"Rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della zona sud della Città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi"* ID PINQuA 578 - ID INTERVENTO 2407 - CUP F41B21000640001 prevede all'interno del QTE l'acquisto sul mercato di **n. 94 alloggi per social housing** con una previsione di spesa di € 8.958.200,00 dai quali vanno sottratti € 3.898.373,42 già utilizzati per l'acquisto degli immobili ricadenti all'interno della ex Caserma Sabato giusto Delibera di G.M. 519 del 27/12/2022;
- il Progetto 1 denominato *"SS. Annunziata: rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi"* ID PINQuA 238 - ID INTERVENTO 1474 - CUP F41B20000460001 prevede all'interno del QTE l'acquisto sul mercato di **n. 60 alloggi per social housing** con una previsione di spesa di € 5.050.900,00;
- il Progetto 3 denominato *"Camaro: rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi"* ID PINQuA 365

Avviso – pag.2 di 8

- ID INTERVENTO 621 – 1535 - CUP F41B20000480001 prevede all'interno del QTE l'acquisto sul mercato di **n. 140 alloggi per social housing** con una previsione di spesa di € 13.246.700,00;

- il totale delle somme residue disponibili per l'attività oggetto del presente atto è complessivamente **di € 23.357.426,58**;

VISTO

- che, con la Delibera di G.M. n. 46 del 09/06/2023, il Comune di Messina ha deliberato:
 - di avviare l'azione di acquisto alloggi prevista all'interno dei Progetti PINQuA con l'affidamento dell'attività di acquisto degli alloggi, tra gli altri, alla società partecipata Patrimonio Messina S.p.A., quale Soggetto Attuatore di II livello;
 - quale importo complessivo del finanziamento da destinare all'acquisto degli alloggi, la somma di € 23.357.426,58;
 - rispetto all'importo complessivo, l'importo da affidare alla società partecipata Patrimonio Messina S.p.A. per Attività di acquisizione di alloggi, pari al 70% della suddetta somma complessiva, quantificata in **€ 16.350.198.606**;

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Messina, quale soggetto attuatore degli interventi, con convenzione del 20 marzo 2024, ha affidato alla Patrimonio Messina S.p.A., quale soggetto attuatore di secondo livello, la gestione ed erogazione di servizi complementari connessi all'acquisto di immobili da destinare ad alloggi sociali nell'ambito dei progetti sopra indicati per un importo complessivo di **€ 16.350.198.606**;
- in data 5 giugno 2024 è stato pubblicato un primo *"avviso pubblico ricognitivo per l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale – "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo per i seguenti interventi"*;
- a seguito di richiesta di chiarimenti, con nota prot.n.402 del 24.02.2025, il Dipartimento Servizi tecnici del Comune di Messina, rilevati gli obiettivi per gli interventi Pinqua, comunicava la possibilità di procedere al reperimento sul mercato di immobili con diverse caratteristiche;

IN ESECUZIONE alla Determinazione del Presidente del C.d.A. n. del 10 marzo 2025 di revoca dell'avviso del 5 giugno 2024 e di approvazione del presente avviso comprensivo di allegati, il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A.

RENDE NOTO

Che il Comune di Messina, per l'espletamento delle procedure finalizzate all'acquisto, sul libero mercato, degli immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale – "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo, intende acquisire in proprietà alloggi singoli e loro pertinenze di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche ubicati nel territorio cittadino;

Avviso – pag.3 di 8

E INVITA AD OFFRIRE

A chiunque ne abbia interesse, **immobili con le seguenti caratteristiche.**

1) CARATTERISTICHE

1. **sia** ubicato nel territorio del Comune di Messina;
2. **non** rientri nelle categorie catastali A/1, A/6, A/7, A/8, A/9, A/10;
3. **sia** dotato di conformità urbanistica (attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo) – qualora lo stato di fatto non sia rispondente a quello del titolo abilitativo rilasciato, la parte venditrice dovrà provvedere a regolarizzare le difformità e aggiornare catastalmente prima dell'acquisto;
4. **sia** dotato di conformità ai requisiti igienico sanitari; altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione pari 2.70 metri, riducibili a 2.40 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli; tutti i vani, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta; bagno dotato di apertura all'esterno o impianto di aspirazione meccanica;
5. **sia**, qualora abitabile e in perfette condizioni di manutenzione, dotato di dichiarazione di conformità degli impianti (DICO - obbligatorio per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore della L.37/08 del 13 marzo 2008) o di rispondenza (DIRI) in sostituzione della DICO, degli impianti dell'immobile e dello stabile in cui è situato (per impianti installati tra l'entrata in vigore della L.46/90 del 13 marzo 1990 e la L.37/08 del 13 marzo 2008): - impianto elettrico - impianto di riscaldamento, condizionamento, climatizzazione (ove esistente) - impianto idrico e sanitario - impianto per la distribuzione e l'utilizzo del gas (ove esistente) - impianto di sollevamento (ascensore) - impianto antincendio (ove esistente);
6. **sia**, qualora abitabile e in perfette condizioni di manutenzione, dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, condizionamento, climatizzazione (ove esistente), impianto idrico e sanitario e impianto per la distribuzione e l'utilizzo del gas (ove esistente);
7. **sia** libero da cose e persone al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
8. **non sia** gravato da vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (es. usufrutto, diritto di abitazione, vincoli di natura urbanistica e ambientale, ipoteche e in generale oneri o diritti reali o personali);
9. **sia**, solo per gli alloggi collocati alla terza elevazione fuori terra (secondo piano) o ai piani superiori, situato in stabile dotato di ascensore;

Il Comune valuterà, eventualmente, anche l'opportunità dell'acquisto del box/parcheggi pertinenziali, in considerazione delle risorse disponibili e della priorità di acquisire il maggior numero di alloggi possibile.

Ove l'immobile offerto

- **non sia** in possesso di regolare certificazione di agibilità, il proponente dovrà regolarizzare la sua posizione prima del rogito notarile attraverso la presentazione agli uffici competenti della "Segnalazione certificata di agibilità" (SCA);

- non sia in possesso di attestazione della Prestazione Energetica (APE), questa, prima del rogito notarile, dovrà essere rilasciata da soggetto abilitato alla certificazione e riportante il codice univoco regionale identificativo, con oneri a carico della parte proponente;
- presenti abusi edilizi sanabili, il proponente dovrà regolarizzare mediante l'istituto dell'accertamento di conformità prima della stipula del contratto di vendita;
- sia oggetto di istanza di condono edilizio ex L.47/85 724/93 e 326/03 non ancora definita, il proponente dovrà regolarizzare secondo il disposto dell'art.28 L.R.16/16 modificato dall'art.22 della L.R.23/21 prima della stipula del contratto di vendita;
- rientri tra gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o ex art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione può essere rimosso attraverso la procedura di affrancazione ex L.17 dicembre 2018, n. 136;
- **sia** oggetto di mutuo in corso, il proponente dovrà provvedere all'estinzione anticipata o contestuale alla vendita.

Ove l'immobile offerto non sia immediatamente abitabile, la società potrà valutare l'acquisto di immobili che:

- **necessitino** di interventi di ristrutturazione "*light*" (nuovi impianti clima ed elettrico; sostituzione infissi);
- **necessitino** di interventi di ristrutturazione completa (ristrutturazione complessiva opere edili interne, infissi e impianti).

2) REQUISITI DEL PROPONENTE

I proponenti gli alloggi in vendita, per le finalità del presente avviso, devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- 1) avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità dell'unità immobiliare offerta in vendita;
- 2) non avere conseguito condanne che comportino l'incapacità a contrarre con la P.A. ex art. 32 quater c.p.;

In caso di Società, per procedere alla vendita, la Patrimonio Messina S.p.A. richiederà ulteriore certificazione attestante il possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge.

3) MANIFESTAZIONE ALLA DISPONIBILITA'

Gli interessati possono presentare, secondo le modalità previste dal presente avviso, proposte di vendita.

L'istanza dovrà essere redatta in carta libera secondo il modello di dichiarazione allegato.

La proposta è intesa quale manifestazione di interesse e, pertanto, non è impegnativa per il proponente né per la Patrimonio Messina S.p.A..

Il proponente dovrà indicare il prezzo di vendita calcolato conformemente tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento di stima secondo gli standard internazionali, basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto su mercato.

È facoltà del proponente avvalersi di Agenzie di intermediazione immobiliare, e, in tal caso, in ordine al servizio di intermediazione prestato alle parti la parte acquirente potrà riconoscere

l'importo massimo del 1,5 % sul prezzo di acquisto solo previa definizione del contratto di compravendita.

Le manifestazioni di disponibilità alla vendita vanno inoltrate alla Patrimonio Messina S.p.A., Soggetto Attuatore di secondo livello, corredate da:

- a) documentazione fotografica dettagliata di ciascun vano e degli esterni (se trattasi di edificio multipiano, evidenziare, sulla foto, l'immobile offerto);
- b) regolarità urbanistica (titolo abilitativo con il quale è stata autorizzata la realizzazione dell'immobile o dichiarazione realizzazione ante 1967 o certificato di stato legittimo rilasciato da tecnico abilitato);
- c) regolarità strutturale (art.37 L.1684/62 o art.28 L.64/74);
- d) copia documento di identità in corso di validità e copia codice fiscale;
- e) atto di provenienza (Rogito/Donazione/Decreto di trasferimento del Giudice/Dichiarazione di Successione); nel caso di immobile ereditato: dichiarazione di successione, atto di provenienza precedente, trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, certificato di morte del *de cuius*, stato di famiglia degli eredi;
- f) attestazione della Prestazione Energetica (APE) rilasciata da soggetto abilitato alla certificazione e riportante il codice univoco regionale identificativo;
- g) certificato di agibilità (obbligatorio per le nuove costruzioni o per gli immobili oggetto di recenti interventi manutentivi);
- h) visura e planimetria catastale aggiornata;

NEL CASO DI IMMOBILI IN CONDOMINIO

- i) ultimi due verbali di assemblea consuntivo e preventivo di esercizio;
- j) tabelle millesimali;
- k) lettera avvenuto saldo spettanze;
- l) regolamento di condominio (*obbligatorio in caso di presenza di almeno 11 condomini*);
- m) dichiarazione a firma dell'amministratore, su eventuali lavori deliberati e non iniziati;
- n) certificazione impianti del condominio.

La Patrimonio Messina S.p.A. si riserva di chiedere eventuale altra documentazione utile.

Non saranno valutate le proposte che risultano carenti della documentazione di cui ai punti a, b, c, d, e, g, h e nel caso di immobili in condominio l, n.

Quanto alla documentazione di cui alle lettere k e m potrà essere prodotta anche in sede di consegna della perizia giurata di cui al successivo articolo 4.

4) PREZZO D'ACQUISTO

Il prezzo d'acquisto verrà determinato tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento di stima secondo gli standard internazionali, basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto su mercato. La Patrimonio Messina S.p.A. comunicherà la data del sopralluogo tecnico al quale il proponente o suoi rappresentanti dovranno partecipare consentendo libero accesso ai luoghi dei tecnici incaricati.

I proponenti, a richiesta dei tecnici, dovranno mettere a disposizione il personale necessario per l'esecuzione di saggi, controlli e verifiche che non potranno essere condotte con strumentazioni non invasive.

La eventuale proposta di acquisto da parte della Patrimonio Messina S.p.A. e l'accettazione formale del proponente e aventi causa, costituisce obbligazione giuridicamente vincolante sottoposta alla condizione sospensiva della predisposizione a cura e spese della parte venditrice di una perizia giurata da un tecnico abilitato riproduttiva della stima dell'immobile secondo i parametri del Market Comparison Approach (MCA), descrittiva dello stato d'uso dell'immobile e degli impianti, attestante l'assenza di abusi edilizi e la rispondenza dell'immobile alle risultanze catastali e urbanistiche. Detta perizia dovrà essere prodotta dalla parte venditrice entro il termine essenziale di trenta giorni dalla ricezione della proposta da parte della Patrimonio Messina S.p.A., con la conseguenza che, in mancanza, la proposta si riterrà come mai effettuata.

5) TERMINI DI ACQUISTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

La Patrimonio Messina S.p.A., si riserva ampia discrezionalità in merito alla cronologia degli acquisti ed alla scelta degli immobili in relazione alla localizzazione, allo stato manutentivo, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con riferimento alle priorità ed esigenze del Comune. Il prezzo per l'acquisto verrà corrisposto contestualmente al rogito notarile a mezzo assegno e/o bonifico bancario.

6) MODALITA' D'INVIO DELLE OFFERTE

Le proposte di vendita dovranno essere redatte in carta semplice, secondo il modello allegato, pena l'esclusione dalla procedura, in formato *.pdf/a, firmate digitalmente e trasmesse, insieme alla documentazione di cui al superiore art. 3, a mezzo posta elettronica certificata, **all'indirizzo patrimoniomessinaspa@pec.it**; la pec dovrà riportare in oggetto la seguente dicitura: "AVVISO PUBBLICO RICOGNITIVO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE – "SOCIAL HOUSING" - E DA UTILIZZARE IN ASSEGNAZIONE DEFINITIVA ED ANCHE A ROTAZIONE PER LE ASSEGNAZIONI TEMPORANEE COME STRATEGIA AGGIUNTIVA ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE SEMPRE NELL'OTTICA DI LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO PER I SEGUENTI INTERVENTI".

7) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E CRITERI DI SELEZIONE

Le proposte saranno oggetto di una duplice valutazione:

- una a cura dei tecnici della Patrimonio Messina S.p.A. – primo livello – e, previo buon esito della prima e deposito, nei trenta giorni successivi alla valutazione, a cura e spese della parte venditrice di una perizia giurata da un tecnico abilitato riproduttiva della stima dell'immobile secondo i parametri del Market Comparison Approach (MCA), descrittiva dello stato d'uso dell'immobile e degli impianti, attestante l'assenza di abusi edilizi e la rispondenza dell'immobile alle risultanze catastali e urbanistiche;
- l'altra – secondo livello - da parte di un valutatore qualificato e certificato con giudizio reso secondo le disposizioni europee e nazionali (REV-Recognised European Valuer o Organismi di certificazione equivalenti).

8) TERMINI

Il termine di offerta resterà aperto sino al reperimento degli alloggi necessari.

Le offerte pervenute non saranno impegnative per la Patrimonio Messina S.p.A. o per il Comune e la scelta delle unità immobiliari da acquistare avverrà ad insindacabile giudizio della stessa.

Nulla sarà dovuto a nessun titolo ai soggetti proponenti nel caso in cui la Patrimonio Messina S.p.A. o il Comune respingesse le offerte pervenute.

Ugualmente nulla sarà dovuto ove la Patrimonio Messina S.p.A. o il Comune, per qualunque motivo, ritenesse di dovere annullare, revocare, reiterare o modificare il presente avviso o le modalità di presentazione delle offerte.

9) SUPPORTO

La Patrimonio Messina S.p.A. garantisce attività d'ufficio per il necessario supporto tecnico-amministrativo al proponente per addivenire alla stipula dell'atto. Per informazioni rivolgersi a Patrimonio Messina S.p.A., uffici via Aurelio Saffi n.27, indirizzo PEC patrimoniomessinaspa@pec.it.

Ai sensi della L.241/90 si rende noto che il responsabile del procedimento per quanto ritiene all'istruttoria relativa al presente avviso, è il Presidente del C.d.A. Avv. Maurizio Cacace, indirizzo PEC patrimoniomessinaspa@pec.it.

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito internet della società www.patrimoniomessina.it nella sezione Società Trasparente, sotto-sezione bandi di gara e contratti-Atti e documenti di carattere generale, nel Portale Appalti sezione avvisi pubblici in corso e all'albo pretorio del Comune di Messina.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.Lgs.n.196/03 esclusivamente nell'ambito della presente indagine e pertanto i proponenti con la sottoscrizione dell'istanza esprimono il loro consenso al predetto trattamento.

Messina, lì 10 marzo 2025

F.to Il Presidente del C.d.A.
Avv. Maurizio Cacace