



COMUNE DI SAN FRATELLO

Città Metropolitana di Messina

Via Serpi SNC San Fratello (ME) – CAP 98075
Tel. 0941.794030 – Cod. Fisc. 84000410831 – Part. IVA 03468330836
protocollo@pec.comune.sanfratello.me.it

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE ESPLORATIVA FUNZIONALE ALL'ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ DI IMMOBILE/I DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI INNOVAZIONE SOCIALE PER L'AVVIO DI INIZIATIVE DI AUTOIMPREDITORIALITÀ E RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER L'INSEDIAMENTO DI GREEN BUILDING, NUOVI LUOGHI DI ARTE E CULTURA, RICETTIVITÀ TURISTICA, GASTRONOMIA, WELFARE E NUOVI SPORT, START UP, SHARING ECONOMY, RIGENERAZIONE URBANA, UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI, AZIONI DI SOCIAL AND CULTURAL INNOVATION.

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. n. 66 del 16/03/2026. recante: *“Attivazione indagine esplorativa funzionale all’acquisizione in proprietà di immobile da destinare a green building, nuovi luoghi di arte e cultura, ricettività, turistica, gastronomia, welfare e nuovi sport, start up, sharing economy, rigenerazione urbana, utilizzo di fonti rinnovabili, azioni di social and cultural innovation”* ;

VISTO l’articolo 57, comma 2, lettera f) del D.L. 124/2019 convertito dalla L. 157/2019;

VISTO che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. sono stati approvati rispettivamente il D.U.P. 2026/2028 e il Bilancio di Previsione Finanziario 2026/2028;

Il Comune di San Fratello è interessato all’acquisto di immobili per l’avvio di iniziative di autoimprenditorialità e rigenerazione urbana.

A tal fine, questa Amministrazione intende avviare una indagine esplorativa, diretta a privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare proposte in grado di soddisfare i requisiti di seguito indicati.

Si precisa sin d’ora che questa Amministrazione è interessata unicamente ad acquisire immobili a titolo di piena ed esclusiva proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo - non saranno prese in considerazione.

In caso di effettiva disponibilità e di manifestato interesse da parte dell’Ente, il possesso dell’immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per questa Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

1. REQUISITI DELL’IMMOBILE

L’immobile offerto all’Amministrazione dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

a. Ubicazione:

Deve essere ubicato nel comune di San Fratello possibilmente in zona facilmente collegata alle principali vie di comunicazione e raggiungibile da mezzi privati.

b. Dimensioni e funzionalità:

Deve essere autonomo da cielo a terra, compreso l'eventuale sottosuolo, quindi indipendente da parti e proprietà condominiali.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Da un punto di vista funzionale, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di lavoro e di pianificazione degli spazi.

Negli immobili proposti sarà valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne e la maggior vicinanza con altri immobili di proprietà o godimento dell'Amministrazione adibiti a servizi pubblici.

Nella proposta potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

c. Requisiti tecnico-normativi:

L'immobile proposto dovrà:

- avere una destinazione d'uso commerciale e/o abitativa. Qualora presenti una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà assicurarsi della compatibilità urbanistica del mutamento di destinazione d'uso; Costituiscono elementi preferenziali:
- conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.P.R. n. 151 del 01/08/2011;
- corrispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lvo 81/08);
- conformità alla normativa riguardante il risparmio energetico (L.10/91);
- accessibilità per i disabili (conformità alla normativa in materia relativamente a: barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, ecc.);
- impianto di riscaldamento/condizionamento;
- impianti elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui alla L.46/90 e relativo regolamento di attuazione;

Il rispetto delle suddette normative sarà dimostrato con idonee certificazioni a norma di legge ovvero mediante attestazioni rilasciate da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo professionale.

Il soggetto proponente segnatamente nel caso in cui per l'ottenimento dei requisiti di legge qui indicati occorressero interventi di adeguamento dovrà espressamente consentire l'anticipata immissione nel possesso a favore dell'Amministrazione affinché questa provveda anche direttamente alla realizzazione degli interventi ritenuti necessari per l'ottenimento dei prescritti requisiti. Di questa espressa previsione potrà essere data formalizzazione eventuale anche mediante la stipulazione di contratto preliminare di acquisto qualora l'Amministrazione ritenesse opportuno stipularlo.

d. Requisiti soggettivi dei soggetti interessati:

Possono presentare domanda di partecipazione persone fisiche o persone giuridiche (di seguito soggetti interessati) che abbiano la disponibilità giuridica dell'immobile presentato nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà e abbiano altresì il possesso delle condizioni che non comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le domande di partecipazione alla presente indagine di mercato dovranno pervenire **entro le ore 14:00 del giorno 31.05.2026** al protocollo del Comune tramite spedizione postale, consegna a mano ovvero tramite pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.sanfratello.me.it.

Non saranno prese in considerazione - e di conseguenza saranno ritenute irricevibili - le offerte pervenute fuori termine e per questo farà fede la ricezione del plico presso l'ufficio protocollo o la ricezione della pec.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente restando esclusa ogni responsabilità per l'Amministrazione ove per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

I soggetti interessati dovranno indicare le generalità (o ragione sociale) il Codice fiscale e/o la sua partita IVA, **l'indirizzo PEC o mail per eventuali comunicazioni, nonché la seguente dicitura:**
“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare in _____

3. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE.

All'interno del plico dovranno essere inseriti:

1. la domanda di partecipazione che deve ricalcare lo schema dell'Allegato 1;
2. l'attestazione, circa l'assenza delle condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, sottoscritta dalla persona fisica, ovvero dal legale rappresentante in caso di persona giuridica, titolare del diritto di proprietà sull'immobile indicato nella domanda di partecipazione. La domanda e l'attestazione devono essere corredate da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

I soggetti interessati devono indicare nella domanda uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e un recapito telefonico – che potranno essere contattati dall'Amministrazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

3. la documentazione amministrativa:

- copia del titolo di proprietà sull'immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile (ove non sussistenti, si chiede di attestarne l'insussistenza);
- dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile;
- visura catastale e planimetrie catastali dell'immobile, con evidenziazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale.
- copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile. Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il soggetto interessato

dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico – edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

- certificato di agibilità. Qualora non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto in caso di conclusione del contratto. La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile (se disponibile);
- attestato di prestazione energetica. Qualora non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso potrà essere ottenuto direttamente dall'Amministrazione Comunale, già immessa nel possesso pieno dell'immobile nella fase precontrattuale in conformità all'impegno assunto dal soggetto proponente (se disponibile);
- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità dell'immobile in autonomia alle persone diversamente abili;

Qualora tutta la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile si evidenzia fin d'ora che essa potrà essere ottenuta direttamente dall'Amministrazione Comunale già immessa nel possesso pieno dell'immobile nella fase precontrattuale in conformità all'impegno assunto dal soggetto proponente.

4. la documentazione tecnica:

Breve relazione descrittiva che contenga i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile, sottoscritta da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza:

- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana e alle vie di accesso, dati catastali, dati dimensionali, destinazioni urbanistiche;
- descrizione relativa ad attuali allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazione, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione;
- descrizione relativa agli attuali impianti presenti nell'immobile (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile ecc.);
- dettaglio delle superfici lorde, così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, servizi, magazzini ecc.) nonché della corrispondente superficie utile; portanza dei solai, distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, ecc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa dello stato di fatto dell'immobile oggetto di proposta;
- documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili proposti.

La documentazione tecnica viene richiesta in formato elettronico (file in pdf, xls, doc, dwg ecc..).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile l'Amministrazione si riserva di chiedere successivamente al soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante

5. la disponibilità a voler concordare con l'Amministrazione il prezzo unitario o complessivo di vendita, tenuto conto delle transazioni similari già concluse per le stesse finalità o comunque rivalutabili in funzione della peculiarità e insindacabilità dell'ente;
6. accettazione della vincolatività dell'offerta per 12 mesi.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AVVERTENZE.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta, ne è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. Si procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, le offerte che riterrà preferibili. Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente, tramite PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto e/o eventuale contratto preliminare di compravendita, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione.

5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016. Titolare del trattamento è il Comune che ha provveduto a nominare il proprio responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal Codice. L'Amministrazione tratterà i dati unicamente per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente procedura, necessari alla presentazione della offerta, in adempimento di precisi obblighi di legge ed eventualmente, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa del contratto. Con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono il loro assenso al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che li riguardano.

6. PUBBLICAZIONE

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito INTERNET del Comune sezione "Amministrazione trasparente".

Con la partecipazione alla presente l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

7. CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune presso la sede municipale di Via Serpi, 98075 San Fratello (ME), o tramite l'indirizzo email ufficio.tecnico@comune.sanfratello.me.it

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Piero Fabio

ALL.1

ALLEGATO "A" – Modulo di presentazione della manifestazione di interesse all'alienazione al Comune di San Fratello dell'immobile sito in via/piazza _____ n. ____

Il sottoscritto.....

nato ail.....

residente a..... in

Codice Fiscale.....

Recapito al quale indirizzare le eventuali comunicazioni (indirizzo mail e n. di telefono)

.....
(di seguito "soggetto interessato")

in qualità di proprietario dell'immobile sito in _____ via _____ n. ____

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

N.B. Nel caso in cui la titolarità dell'immobile sia in capo ad una pluralità di soggetti, la presente manifestazione di interessi dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i contitolari del relativo diritto e dagli stessi sottoscritta.

MANIFESTA

il proprio interesse – senza che ciò integri un'offerta contrattuale vincolante – all'alienazione in favore del Comune la piena proprietà del seguente immobile:

- immobile sito in _____, via/piazza, n.

DICHIARA:

- a) di non trovarsi nella situazione di interdizione, inabilitazione o soggezione ad amministrazione di sostegno previste dalla legge e che, a proprio carico, non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno dei predetti stati;
- b) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- c) di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative previste dalla normativa antimafia e che tali condizioni non sussistono nemmeno nei confronti delle persone con essa conviventi risultanti dallo stato di famiglia;
- d) di non trovarsi in alcuna delle cause che comportino l'esclusione dall'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

DICHIARA, ALTRESÌ:

- che sull'immobile oggetto della presente manifestazione di interesse non insistono vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni o altri gravami in favore di terzi, che incidano sul pieno godimento e/o l'uso dello stesso;

- di avere la piena proprietà dell'immobile e di esercitarne il possesso, impegnandosi formalmente, in caso contrario, a riacquisire il possesso medesimo entro la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

Luogo, data, firma

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Si allegano alla presente domanda:

- una relazione generale sull'immobile, comprese le relative aree pertinenziali;
- una documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile;
- copia del titolo di proprietà che il proponente ha sull'immobile;
- correnti visure e planimetrie catastali – con indicazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale –, dell'immobile;
- copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione urbanistica dell'immobile;
- certificato di agibilità dell'immobile;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- nel caso di un immobile che necessiti di ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento, relazione tecnico descrittiva asseverata degli interventi allo scopo necessari e computo metrico estimativo di massima degli stessi.

Luogo, data, firma