Città di
Reggio Calabria

ATTO N. DD 5657

DEL 11/11/2026

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

ANNO 2026

SETTORE: PATRIMONIO E ERP

PROPOSTA N° 6031 del 06/11/2026

OGGETTO:

CONCLUSIONE PROCEDURA INDETTA CON DETERMINA N. 1662 DEL 02/04/2026 E CONTESTUALE INDIZIONE NUOVA ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE DENOMINATO "ALBERGO MIRAMARE". TERZO ESPERIMENTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n. 267

Vista la proposta istruita da **Macheda Antonia**

ADOTTA LA SEGUENTE DETERMINAZIONE

IL DIRIGENTE / LA E.Q.

Visti:

- Il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*);
- il D.Lgs 267/2000 (*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*);
- il Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*);
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*)
- il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. - "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136"*
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 – *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"*;
- lo Statuto del Comune di Reggio Calabria;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 30 giugno 2006, n. 34 (*Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale - Vendita di beni ex II.PP.AA.BB.*), modificata con successiva deliberazione del Consiglio comunale 31 gennaio 2019, n. 8;
- il regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale 29 giugno 2018, n. 50 (*Regolamento sui beni immobili del Comune di Reggio Calabria*);
- la deliberazione n. 58 del 31 luglio 2025, n. 58 con la quale il Consiglio comunale ha modificato ed integrato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027;
- la deliberazione n. 5 del 19 marzo 2026 con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026/2028;
- la deliberazione n. 20 del 11 Maggio 2026 con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Documento unico di programmazione (DUP) per il periodo 2026/2028;
- la deliberazione n. 21 del 11 Maggio 2026, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione;
- Il Decreto sindacale 4 giugno 2026, n. 2, con cui è stato conferito l'incarico di Dirigente *ad interim* del Settore Patrimonio alla sottoscritta;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale 31 luglio 2025, n. 58 è stato modificato ed integrato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027, già approvato unitamente al DUP 2025-2027 con deliberazione del Consiglio comunale 18 marzo 2025, n. 7;
- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027, per come modificato ed integrato dalla citata deliberazione consiliare 58/2025, prevede per il corrente anno 2026 l'alienazione del bene immobile denominato "Albergo Miramare", sito in Reggio Calabria, via Fata Morgana 1;
- la Commissione valutazioni immobiliari del Comune di Reggio Calabria, ai sensi dell'art. 28 del regolamento comunale 29 giugno 2018, n. 50, ha determinato il prezzo di vendita del bene nel valore di € 13.895.133,05 , giusta verbale prot. 24/07/2025.0182543;

Dato atto che:

- con determinazione del Settore Patrimonio N. 1662 DEL 02/04/2026 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per l'alienazione del bene immobile denominato "Albergo Miramare – Riedizione Terzo Esperimento" con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta;
- la citata determinazione ha previsto:
- Prezzo a base d'asta (ridotto di 1/5 rispetto al secondo esperimento): € 8.892.885,152;
- Cauzione (10%): € 889.288,5152;
- Termine per la presentazione delle offerte: 22/04/2026, ore 12:00.
- in esecuzione della predetta determinazione, l'avviso d'asta è stato ritualmente pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente, sul portale comunale Amministrazione Trasparente e sull'homepage del sito internet istituzionale a cura dell'ufficio stampa;

Considerato che:

- con nota prot. 21/04/2026.00104330 è stata nominata la Commissione di gara;
- nel corso dell'asta pubblica del 22 aprile 2026 (verbale prot. 24/04/2026.0107456) la Commissione ha esaminato l'unica domanda di partecipazione presentata dalla Società FBC Real Estate srl;
- dopo aver ritenuto completa ed esaustiva la documentazione contenuta nei plichi, la Commissione ha disposto l'aggiudicazione provvisoria in favore della predetta Società FBC Real Estate, subordinando l'aggiudicazione definitiva agli accertamenti della capacità a contrarre, alla veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed al possesso dei requisiti prescritti dall'avviso di gara:
- i controlli e le verifiche attivate dall'Ufficio nei confronti della Società hanno dato esito negativo, come da comunicazione acquisita al prot. comunale 14.10.2026.0259232.E;
- per i motivi innanzi esposti è necessario concludere negativamente il procedimento di vendita indetto con determina n. 1662 del 2.04.2026;
- con separato atto l'Ufficio avvierà le procedure di incameramento dell'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno nei confronti della ditta, giusto disposto dell'art. 7 del bando di gara che qui si intende integralmente richiamato:

Ritenuto, altresì, che:

- la presentazione di una domanda costituisce indice concreto di interesse del mercato all'immobile oggetto di alienazione, evidenziando, quindi, una potenziale appetibilità economica del bene alle condizioni già poste a base d'asta;
- l'assenza di aggiudicazione non è imputabile a una inadeguatezza del prezzo posto a base di gara, bensì all'esito negativo dei controlli riferibili all'unico soggetto partecipante;
- non emergono allo stato elementi oggettivi idonei a giustificare una revisione al ribasso del valore stimato, anche in considerazione della necessità di tutela dell'interesse finanziario dell'Ente e della corretta valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;

Rilevato che:

- occorre dare ulteriore seguito agli obiettivi strategici ed agli impegni assunti nell'ambito dell'Accordo Draghi tra lo Stato e il Comune di Reggio Calabria per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti siglato in data 20 luglio 2022, attraverso le azioni di dismissione degli immobili che presentano le caratteristiche tecnico-giuridiche necessarie;
- per garantire il rispetto dell'Accordo col Governo e in osservanza della normativa vigente in materia, si ritiene necessario procedere a una ripubblicazione del bando alle medesime condizioni e modalità fissate dall'avviso e disciplinare d'asta relativo al terzo esperimento di vendita, salvaguardando così i principi di concorrenza, trasparenza e parità di trattamento e senza arrecare pregiudizio al valore di un patrimonio immobiliare avente caratteristiche di pregio;

Visti, in particolare:

- l'art. 37, comma 1 del R.D. 827/1924, il quale prevede che "*tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli*";
- l'art. 73 del R.D. 827/1924 recante i modi in cui può tenersi l'asta, tra cui il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara;
- l'art. 4 del regolamento comunale 34/2006, il quale prevede che:
  - per l'alienazione dei beni comunali si procede mediante asta pubblica secondo le procedure di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 R.D. 827/1924, secondo il criterio dell'offerta del prezzo più alto rispetto al prezzo del bene, quando l'importo fissato a base d'asta superi € 20.000,00 (ventimila euro);
- l'art. 28 del regolamento comunale 50/2018, il quale prevede che "*[…] la Commissione Valutazioni Immobiliari [è] competente per la determinazione, sulla base dei valori di mercato, […] del prezzo di base d'asta dei beni immobili dichiarati alienabili […]*";
- il parere di regolarità contabile espresso con la deliberazione del Consiglio comunale 31 luglio 2025, n. 58, con la quale è stato modificato ed integrato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027,
- il parere di regolarità contabile espresso con la deliberazione n. 5 del 19 marzo 2026 con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026/2028;

Visto il predisposto avviso e disciplinare d'asta pubblica per la vendita dell'immobile (terzo esperimento), compresi i documenti allegati, il cui contenuto costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che la descrizione del bene immobile, le condizioni di vendita e le modalità di svolgimento dell'asta sono contenute nell'avviso e disciplinare d'asta e nei documenti a esso allegati;

Dato atto altresì, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'articolo 147-bis, comma I, D.Lgs. 267/2000, della regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso dal Dirigente unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento;

DETERMINA

- di prendere atto del verbale dell'asta pubblica prot. 24/04/2026.0107456 e dell'esito negativo dei controlli sull'aggiudicatario provvisorio, come da comunicazione acquisita al prot. comunale 14.10.2026.0259232.E:

- conseguentemente di concludere negativamente il procedimento di vendita dell'immobile comunale denominato "Albergo Miramare – Riedizione Terzo Esperimento" indetto con determina n. 1662 del 2.04.2026;

- di indire nuovamente il Terzo Esperimento per la vendita del bene immobile denominato "Albergo Miramare", sito in Reggio Calabria, via Fata Morgana 1;

- di approvare l'allegato avviso e disciplinare d'asta pubblica per la vendita del bene immobile, compresi i documenti a esso allegati, i quali costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

- di dare atto che la descrizione del bene immobile, le condizioni di vendita e le modalità di svolgimento dell'asta sono contenute nell'avviso e disciplinare d'asta e nei documenti a esso allegati;

- di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'articolo 147-bis, comma I, D.Lgs. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso dal Dirigente unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento;

- di pubblicare il presente provvedimento, con gli allegati, all'albo pretorio *on line* del Comune di Reggio Calabria;

- di pubblicare l'avviso e disciplinare d'asta pubblica allegato al presente provvedimento, oltre che all'albo pretorio *on line* del Comune di Reggio Calabria:
  - sul portale comunale Amministrazione Trasparente, in particolare alla sottosezione di I livello "Bandi di gara e contratti";
  - alla sezione "Novità" e alla sezione "Settore 7 – Patrimonio" del sito web istituzionale del Comune di Reggio Calabria;

- di notificare il presente atto alla società FBC Real Estate srl.

Firmato elettronicamente dal Responsabile di Procedimento
Antonia Macheda

Servizio Finanziario e di Ragioneria dell'Ente

Visto di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153 comma 5 del D.Lgs 267/2000 assunta con gli impegni di seguito elencati registrati sul bilancio, nell'ambito della disponibilità finanziaria sullo stesso accertata:

Cap.	PDC	IMP/ACC	Num.	Anno	VAR. N.	Anno	LIQ. Num.	Anno

E' copia conforme all'originale.

Reggio Calabria, Li _____

Il Funzionario Responsabile

_____