Città di **Reggio Calabria**

SETTORE 7 PATRIMONIO

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria

0965 3622160

PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

AVVISO E DISCIPLINARE D'ASTA PUBBLICA

per la vendita di beni immobili

Riedizione terzo esperimento

LA DIRIGENTE

in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 31 luglio 2025, con la quale è stato modificato ed integrato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027, già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 18 marzo 2025,

RENDE NOTO

che il giorno 15 del mese di dicembre 2026, alle ore 10:00, **presso gli Uffici del Settore Patrimonio del Comune di Reggio Calabria**, siti in Via Michele Barillaro s.n.c. - **Palazzo Ce.Dir.**, **Torre 4**, **Piano 1°**, **si terrà l'asta pubblica per la vendita del seguente bene immobile**:

- bene immobile denominato "**Albergo Miramare**", sito in Reggio Calabria, via Fata Morgana 1, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso e disciplinare d'asta.
  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: **10/12/2026, ore 12:00**.

Art. 1. - Descrizione del bene immobile

Il bene immobile oggetto del presente avviso e disciplinare d'asta è descritto di seguito:
Denominazione: Bene immobile denominato "Albergo Miramare".
Indirizzo: Reggio Calabria, via Fata Morgana 1.
Identificativi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 125, particella 245. Si dà atto che sono in corso gli adempimenti tecnici volti alla regolarizzazione catastale del bene e all'allineamento dei dati urbanistico catastali.
Descrizione del bene: L'albergo Miramare è sito nel centro storico del Comune di Reggio Calabria ed è ricompreso tra la Via Giudecca, la Via Fata Morgana ed il Corso Giacomo Matteotti. L'immobile risale agli anni 20 del XX secolo e presenta una coesistenza stilistica tra canoni Liberty e dettami neoclassici. Il bene è stato dichiarato di interesse storico-artistico, con conseguente applicazione di vincoli di tutela in accordo con la normativa vigente in materia di beni culturali. Il fabbricato insiste su un lotto di circa 1.800 mq. e si articola su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'assetto planimetrico è di forma sostanzialmente trapezoidale

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

e presenta al piano terra una corte interna e una terrazza che affaccia su Corso Matteotti. Il sistema di accessi veicolari e pedonali è differenziato: l'ingresso principale pedonale è posizionato sul fronte laterale di Via Fata Morgana, un ulteriore accesso veicolare è disponibile da Via Giudecca, mentre lungo Corso Matteotti sono presenti due varchi pedonali che consentono un accesso diretto alla veranda del piano terra. Allo stato attuale il piano seminterrato è deputato principalmente a locali tecnici, di servizio e magazzini. Il piano terra ospita le funzioni di rappresentanza e servizio al pubblico, unitamente a un limitato numero di unità abitative destinate alla ricettività. La connessione verticale tra i piani è garantita da un sistema di scale interne e ascensori. I piani primo e secondo sono interamente dedicati all'attività alberghiera comprendendo le camere e i relativi servizi igienici. L'ultimo piano presenta una copertura piana e si caratterizza per una visuale diretta sul mare. L'assetto urbanistico conferisce all'immobile una posizione di preminenza strategica sul fronte mare di Reggio Calabria, con immediata prossimità a Corso Garibaldi, raggiungibile anche tramite il tapis roulant coperto presente lungo Via Giudecca.
Data di costruzione: fine degli anni Venti del Novecento.
Destinazione d'uso: albergo.
Attuale uso: non utilizzato.
Vincoli urbanistici e architettonici: la particella ricade nell'A.t.u. I.1, orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – Centro storico del capoluogo relativamente al P.S.C. attualmente in vigore.
Vincoli culturali e prescrizioni: dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, giusto decreto di vincolo n. 361 del 5 novembre 2009 emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria. Autorizzazione all'alienazione con prescrizioni giusta nota prot. 2521 del 19 aprile 2010.
Consistenza: 5813,77 mq di superficie coperta + 1916,01 mq di superficie scoperta.
Valore di mercato per come determinato dalla Commissione Valutazione Immobiliare del Comune di Reggio Calabria: **€ 13.895.133,05**.
La descrizione completa del bene immobile potrà essere richiesta secondo le modalità previste al successivo art. 15 del presente Avviso.

Art. 2 - Tipologia di asta e prezzo base

L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete, di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta. Si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato la valida offerta segreta di importo più alto, non eguagliata da altra valida offerta. Si procederà all'aggiudicazione anche se venga presentata una sola offerta valida.
Il Prezzo a base d'asta, ridotto di 1/5 rispetto al secondo esperimento, è pari ad **€ 8.892.885,152**

Art. 3 – Cauzione

A pena di esclusione, i partecipanti dovranno costituire, a garanzia dell'offerta, una cauzione d'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, precisamente di **€ 889.288,5152**.
La cauzione deve essere costituita in uno dei seguenti modi:

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

- bonifico sul conto di Tesoreria intestato al Comune di Reggio Calabria presso Intesa Sanpaolo s.p.a. (ex Banco di Napoli s.p.a.), IBAN: IT97F0306916330100000046002, con causale "*Cauzione asta pubblica del 24 aprile 2026 per la vendita del bene immobile denominato 'Albergo Miramare'*";
- assegno circolare intestato a "Comune di Reggio Calabria – Servizio di Tesoreria";
- fideiussione bancaria a favore del Comune di Reggio Calabria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge, o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata a norma di legge. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del partecipante alla gara e debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c., e in particolare a quella di cui al comma 2, nonché l'operatività della stessa a prima e semplice richiesta del Comune. Tale cauzione dovrà avere validità di almeno 12 (dodici) mesi dalla data dell'asta.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione o cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati.
Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi o esclusi dalla gara, la cauzione sarà restituita, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva e, in ogni caso, nell'ipotesi di revoca e/o annullamento della procedura di gara.
La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà introitata, ove tecnicamente possibile, a titolo di acconto sul prezzo del bene aggiudicato, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. Qualora l'aggiudicatario rifiuti di stipulare il contratto di compravendita o non si addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente avviso e disciplinare d'asta la cauzione verrà escussa e/o incamerata a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'intervenuta inadempienza. La cauzione verrà escussa e/o incamerata a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni in tutte le altre ipotesi in cui non si addivenga alla stipula della compravendita per cause esclusivamente imputabili all'aggiudicatario.

Art. 4 - Modalità e termini di partecipazione all'asta pubblica e di presentazione dell'offerta

Per partecipare all'asta, a pena di esclusione dalla stessa, gli interessati dovranno far pervenire un plico sigillato recante a scavalco dei lembi di chiusura la firma del concorrente e con l'indicazione all'esterno dello stesso plico:

- del mittente (cognome e nome, se persona fisica; denominazione o ragione sociale, se persona giuridica);
- del destinatario: "Comune di Reggio Calabria - Settore Patrimonio";
- della seguente dicitura: "*Offerta per asta pubblica del 15 dicembre 2026 per la vendita del bene immobile denominato Albergo Miramare - terzo esperimento*".

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione dall'asta, due buste sigillate entrambe recanti, rispettivamente, la dicitura e il contenuto di seguito indicati:

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria

0965 3622160

PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

Busta n.	Dicitura	Contenuto
1	"*Documentazione amministrativa* – Asta pubblica del 15 dicembre 2026 per la vendita del bene immobile denominato Albergo Miramare - riedizione terzo esperimento"	Documentazione amministrativa di cui all'art. 5 del presente avviso e disciplinare d'asta.
2	"*Offerta economica* – Asta pubblica del 15 dicembre 2026 per la vendita del bene immobile denominato Albergo Miramare - riedizione terzo esperimento"	Offerta economica di cui all'art. 6 del presente avviso e disciplinare d'asta.

Sia il plico sia le buste dovranno essere non trasparenti, cioè tali da non rendere conoscibile il loro contenuto.
Le espressioni "busta/e sigillata/e" e "plico sigillato" comportano che le busta e il plico, oltre alla normale chiusura loro propria, devono essere chiusi mediante l'applicazione su tutti i lembi di chiusura di un sigillo con ceralacca, o di una qualsiasi impronta o segno impresso su un materiale plastico, o di una striscia di carta incollata sui lembi di chiusura, o sigillatura equivalente atta in ogni caso ad assicurare la segretezza dell'offerta e nello stesso tempo a confermare l'autenticità della chiusura originaria.
Il plico dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, **all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Reggio Calabria** (**per il Settore Patrimonio**) – **Palazzo San Giorgio** – **Piazza Italia n. 1** – **89125 Reggio Calabria**.
Il recapito del plico sigillato potrà essere effettuato in uno dei seguenti modi:

- a mezzo posta con raccomandata A/R (con avviso di ricevimento);
- mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzati, nel rispetto della normativa in materia;
- mediante consegna a mano (anche da un incaricato del soggetto interessato), presso l'Ufficio Protocollo generale del Comune di Reggio Calabria, nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, secondo l'orario di seguito indicato: dal lunedì al venerdì dalle 08:30 alle 13:00 / martedì e giovedì anche dalle 15:00 alle 16:45..

Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 10 dicembre 2026**. Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato ufficio Protocollo Generale al momento del ricevimento.
Il recapito del plico entro il termine indicato rimane a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Comune ove per disguidi postali o di altra natura, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo, e non saranno ammessi reclami: tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.
La mancanza o la non integrità del plico e delle predette buste e qualsiasi inadempimento delle prescrizioni inerenti la redazione della documentazione amministrativa e dell'offerta economica che determini l'incertezza assoluta circa la provenienza dell'offerta stessa, ne determineranno la nullità e l'irricevibilità, comportando l'esclusione dalle successive fasi della procedura.
A pena di esclusione di ciascuna offerta, non è consentita la presentazione – direttamente o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri – di più offerte da parte dello stesso soggetto.

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

Art. 5 - Busta n. 1: Documentazione amministrativa

La busta n. 1 dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione amministrativa, composta da:

A. Domanda di partecipazione: la domanda di partecipazione, a pena di esclusione, deve essere:
   - redatta in bollo (marca da € 16,00), in lingua italiana, utilizzando il **modello Allegato 1A** (**per le persone fisiche**) **o Allegato 1B** (**per le persone giuridiche**) di cui all'art. 16 del presente avviso e disciplinare d'asta;
   - sottoscritta dall'offerente o, in caso di persone giuridiche, dal legale rappresentante.

Nel caso di concorrenti costituiti da consorzi e forme associative stabili, vanno presentate tante dichiarazioni quanti sono i rappresentanti legali dei soggetti partecipanti.
È ammessa la presentazione di offerta per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e allegata in originale o copia autenticata. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.
Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti i quali dovranno conferire procura speciale per atto pubblico ad uno di essi da allegarsi all'offerta; gli stessi dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e resteranno solidalmente obbligati.
Nella domanda il concorrente dovrà, ai sensi degli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R. 44572000, assumendosene la piena responsabilità, rendere dichiarazioni relative ai dati del soggetto che sottoscrive la domanda, ai dati del concorrente e alla forma di partecipazione, all'accettazione delle modalità della procedura, nonché alle ulteriori informazioni ivi indicate. Per i concorrenti non residenti in Italia la dichiarazione va resa nella forma equivalente, secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

B. Documentazione a corredo della domanda di partecipazione:

   B.1) Copia fotostatica di un valido documento di identità del soggetto/dei soggetti che hanno sottoscritto la domanda di partecipazione;

   B.2) Deposito cauzionale: titolo comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione;

   B.3) Copia del presente avviso e disciplinare d'asta, senza aggiunte o integrazioni, sottoscritto in modo leggibile per piena conoscenza, accettazione e osservanza, senza riserva alcuna, di tutte le norme e condizioni riportate in esso e nei suoi allegati. Conseguentemente, la sottoscrizione dell'avviso vale anche quale presa visione e accettazione dell'informativa di cui all'art. 15 e quale autorizzazione al trattamento dei dati personali;

   B.4) in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa: procura speciale in originale o copia autenticata da un notaio, e copia fotostatica di un valido documento d'identità del procuratore.

Art. 6 - Busta n. 2: Offerta economica

A pena di esclusione, la busta n. 2 dovrà contenere l'offerta economica, redatta in lingua italiana secondo il modello Allegato 2 - Offerta economica al presente avviso e disciplinare d'asta. A pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere:

- pari o superiore al prezzo a base d'asta;

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

- espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione (art. 72, comma 2, del R.D. n. 827/1924). In ogni caso, il prezzo offerto dovrà essere espresso in euro, fino a un massimo di due cifre decimali dopo la virgola;
- sottoscritta dall'offerente o, in caso di persone giuridiche, dal legale rappresentante;
- incondizionata.

Qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta, si procederà all'esclusione della stessa.
Le offerte presentate sono vincolanti e irrevocabili per il periodo indicato nel provvedimento di aggiudicazione.
Si avverte che la formulazione dell'offerta economica con modalità diverse dalla compilazione del modello allegato al presente avviso ovvero la mancata compilazione del medesimo in ogni sua parte comporterà l'esclusione dalla gara.

Art. 7 - Condizioni generali di offerta

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse e si trovi nella capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e possieda altresì le condizioni soggettive e i requisiti prescritti dal presente avviso e disciplinare d'asta e relativi allegati.
In caso di aggiudicazione, si procederà alla verifica dei requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione delle informazioni e dei dati relativi a stati, qualità personali e fatti oggetto delle dichiarazioni. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta o che abbia dichiarato il falso decade dall'aggiudicazione provvisoria, fatte salve le sanzioni penali normativamente previste. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni e/o il mancato possesso dei requisiti di partecipazione comporterà, oltre alla decadenza dall'aggiudicazione e alla non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'esercizio da parte dell'Amministrazione del diritto di incameramento dell'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.
Qualora per fatto dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni nel presente avviso e disciplinare d'asta, verrà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione e verrà escussa la cauzione, fermo restando il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'intervenuta inadempienza.
In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, procedere alla riedizione dell'asta o all'aggiudicazione al concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, sino all'esaurimento della graduatoria stessa), nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente avviso e disciplinare d'asta.
L'Amministrazione comunale si riserva comunque di effettuare i suddetti controlli anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 8 - Svolgimento dell'asta

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

L'asta sarà dichiarata aperta da un'apposita Commissione nominata secondo la vigente disciplina regolamentare dell'Ente. La Commissione, nel giorno e nell'ora stabiliti nel presente avviso e disciplinare d'asta e presso la sede ivi indicata, procederà, in seduta aperta al pubblico, nell'ordine:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi e alla verifica della presenza delle buste nn. 1 e 2;
- all'apertura delle buste nn. 1 e n. 2 di tutte le offerte e all'accertamento dell'esistenza e della regolarità dei documenti in esse contenuti.

La Commissione, quindi, riunita ove necessario in apposita seduta riservata, procederà all'esame del contenuto dei documenti della busta n. 1 al fine della formulazione dei relativi giudizi di ammissione o di esclusione.
Alle sedute pubbliche possono presenziare tutti coloro che ne hanno interesse. Possono intervenire, richiedendo l'iscrizione a verbale, gli offerenti o loro incaricati, che dovranno produrre apposita delega con l'indicazione dei relativi poteri o degli estremi della procura speciale, con allegata fotocopia di un documento d'identità. L'accesso e la permanenza dei predetti soggetti nei locali ove si procederà alle operazioni di gara sono subordinati all'assoluto rispetto delle procedure di accesso e di sicurezza in vigore presso il Comune e all'esibizione dell'originale del documento d'identità. Si fa presente, inoltre, che le sedute della Commissione diverse da quella di apertura delle buste nn. 1 e 2, e di quella eventuale per l'espletamento delle operazioni di sorteggio in caso di parità di offerte, si svolgeranno a porte chiuse.
L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'offerente che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta. In caso di parità fra due o più offerte, si procederà nella medesima seduta all'attività di estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.
L'aggiudicazione al termine dell'asta pubblica avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione del verbale di gara mediante determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio, ad intervenuti accertamenti relativi alla capacità a contrattare del migliore offerente, alla veridicità delle dichiarazioni rilasciate e al possesso dei requisiti prescritti dal presente avviso e disciplinare d'asta e suoi allegati. Rimane fermo ed impregiudicato, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs 42/2004, l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto da parte del Ministero della cultura e/o degli altri Enti titolari entro il termine ivi previsto. Nel caso di esercizio della prelazione ex artt. 60 e segg. del D.Lgs 42/2004, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto e/o pretesa risarcitoria nei confronti del Comune ma avrà solo diritto alla restituzione delle somme versate senza maturazione alcuna di interessi.

Art. 9 - Spese d'asta

Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione. L'importo delle stesse sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione.

Art. 10 - Condizioni e modalità di vendita

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

La vendita è sottoposta alle condizioni e prescrizioni riportate nel presente avviso e disciplinare d'asta e relativi allegati, che ogni partecipante ha dichiarato di conoscere ed accettare con la domanda di partecipazione.
L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, le relative accessioni e pertinenze, nonché diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni e vincoli imposti dalle norme vigenti, con particolare riferimento ai vincoli discendenti dal D.Lgs 42/2004 e dal vincolo destinazione d'uso a struttura ricettizio-turistico-alberghiera.
In particolare, si rendono edotti gli offerenti che il bene oggetto della presente vendita è stato dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.lgs. 42/2004 giusto decreto di vincolo n. 361 del 5 novembre 2009 emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria; conseguentemente, è sottoposto alla normativa di tutela prevista dal D. Lgs 42/2004.
Si rendono, altresì, edotti gli acquirenti che la presente alienazione è stata assentita dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria giusta autorizzazione recante prot. 2521 del 19 aprile 2010, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. Gli artt. 55 e segg. del succitato provvedimento di autorizzazione fissano, a carico dell'acquirente, le seguenti prescrizioni e condizioni che ivi si riportano integralmente:

- venga mantenuta la destinazione d'uso a struttura ricettizio-turistico-alberghiera;
- le opere di messa in sicurezza e di ripristino idonee a garantire l'attività ricettizio-alberghiera vengano attuate nel rispetto degli obblighi conservativi dell'immobile;
- gli interventi conservativi adottati garantiscano la conservazione ed il recupero delle cromie e degli apparati decorativi originari;
- al piano terra venga allestita una postazione attrezzata con apparecchiature didattiche multimediali volta ad illustrare sia la vicenda storica che i caratteri architettonici dell'edificio, sia il più ampio contesto culturale del territorio di riferimento in ambito anche sovracomunale; la realizzazione del SW, per i temi e le immagini da trattare, venga concordata con questa Soprintendenza e con la Soprintendenza peri BB AA;
- venga mantenuta, sentita la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, la custodia dei reperti archeologici già presenti nell'edificio;
- all'esterno dell'edificio, in posizione visibile, vengano apposti uno o più pannelli didattico-esplicativi della storia e dei caratteri architettonici dello stesso, anche in relazione ai reperti archeologici rinvenuti in fase di edificazione;
- nel salone dei lampadari vengano ospitati a titolo gratuito eventi di particolare rilevanza organizzati a cura del MiBAC o dei soggetti preposti sul territorio alla valorizzazione dei beni architettonici e paesaggistici;
- l'area tutelata venga aperta al pubblico, con modalità e tempi da concordare con i soggetti preposti alla tutela, durante le manifestazioni nazionali organizzate dal MiBAC e denominate "Giornata del patrimonio" e "Settimana della cultura".

Si dà atto che, ai sensi del citato provvedimento di autorizzazione alla vendita:

- il bene dovrà essere mantenere la seguente destinazione d'uso: struttura ricettizio-turistico alberghiera;
- il bene resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.Lgs 42/2004;
- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sul bene è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi del D.lgs 42/2004.

Si dà, altresì, atto che ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs 42/2004, il Ministero della Cultura e/o gli altri Enti ivi indicati hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

medesimo prezzo stabilito con l'atto di aggiudicazione provvisoria. In pendenza del termine indicato dagli artt. 60 e segg. del D.Lgs 42/2004, l'atto di alienazione a terzi rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione con divieto per l'alienante di consegnare la cosa. Nel caso di esercizio della prelazione ex artt. 60 e segg. Del D.Lgs 42/2004 da parte degli Enti titolari, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto e/o pretesa risarcitoria nei confronti del Comune ma avrà solo diritto alla restituzione delle somme versate senza maturazione alcuna di interessi.
Il Comune di Reggio Calabria non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e non può assicurare nulla in merito alla loro funzionalità. Nel rogito, le parti dichiareranno di escludere la garanzia per i vizi della cosa venduta e l'acquirente dovrà rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.
Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere e accettare, nel suo complesso, l'immobile per il quale ha proposto la relativa offerta.
Nel caso l'offerente non ritenesse necessario effettuare il sopralluogo, nessuna responsabilità potrà essere imputata al Comune di Reggio Calabria per le eventuali difformità del bene con quanto riportato nei relativi documenti. L'eventuale diversità comunque non costituirà elemento di variazione del prezzo di vendita.
L'immobile è trasferito senza obbligo da parte dell'Amministrazione di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.
Sono a carico della parte acquirente tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse – ivi comprese quelle di registro – relative alla stipulazione del contratto, le relative volture e trascrizioni e ogni altra spesa derivante e conseguente alla compravendita, nonché tutte le spese di pubblicità, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune di Reggio Calabria.
Il Comune si riserva di differire, spostare o revocare o annullare d'ufficio il presente bando di asta pubblica, e di non procedere all'aggiudicazione definitiva, senza alcun diritto degli offerenti a rimborso spese o quant'altro.
L'aggiudicazione definitiva non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo al momento del perfezionamento del rogito notarile, del pagamento integrale del prezzo e della scadenza del termine previsto dagli artt. 60 e segg. del D.Lgs 42/2004 per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero e/o degli altri Enti titolari.

Art. 11 - Tempo e luogo del pagamento

Il prezzo offerto dovrà essere pagato dall'aggiudicatario, ivi scomputando il deposito cauzionale se non prestato sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, in unica soluzione entro la data comunicata per la stipulazione dell'atto notarile di compravendita, che dovrà avvenire entro 180 giorni dal giorno della notifica del provvedimento di aggiudicazione definitiva. Tale termine potrà essere posticipato per esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario.

Art. 12 - Consegna del bene immobile

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

La consegna del bene immobile avverrà dopo la stipula del contratto di compravendita e comunque successivamente alla scadenza del termine previsto dagli artt. 60 e segg. del D.Lgs 42/2004 per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero e/o degli altri Enti.

Art. 13 – Clausola di riserva

Il Comune di Reggio Calabria si riserva la facoltà insindacabile di sospendere, modificare, annullare o revocare in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio la presente procedura di vendita, in qualunque stadio del procedimento e fino alla stipula dell'atto definitivo di alienazione, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, per mutamento della situazione di fatto o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990. La pubblicazione del bando e la ricezione delle offerte non vincolano l'Amministrazione, né costituiscono proposta contrattuale o promessa di vendita, e non generano alcun affidamento tutelabile; pertanto, i concorrenti e l'aggiudicatario, anche provvisorio, non potranno avanzare alcuna pretesa, diritto, indennizzo o richiesta di risarcimento danni, neppure a titolo di responsabilità precontrattuale o per il rimborso delle spese sostenute per la partecipazione.

Art. 14 - Foro competente e norme applicabili

Per le controversie derivanti dalla presente procedura di asta pubblica è competente l'Autorità Giudiziaria del foro di Reggio Calabria.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e disciplinare d'asta, sarà fatto riferimento al regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato di cui al R.D. 827/1924, ai regolamenti comunali sulle alienazioni e sui contratti, nonché a tutte le altre norme vigenti. I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme citate e quelle del presente avviso e disciplinare d'asta.

Art. 15 - Accesso agli atti

L'accesso agli atti della presente procedura è disciplinato dalla L. 241/1990, dal D.P.R. 445/2000 e dal regolamento comunale n. 230/2013.

Art. 16 - Trattamento dei dati personali

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del D.Lgs. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dei relativi atti di attuazione.
In particolare si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali:

- i dati forniti sono trattati per l'espletamento degli adempimenti relativi allo svolgimento della procedura (compresi i controlli sulle autocertificazioni) oggetto del presente disciplinare, la quale è finalizzata alla scelta del contraente;

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

- il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere: l'interessato, se intende partecipare alla procedura, deve rendere i dati richiesti dal Comune ai sensi della normativa vigente. La conseguenza di un eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione;
- quanto alla loro natura, i dati acquisiti riguardano l'identificazione delle persone fisiche che partecipano alla procedura di gara – comprese quelle che agiscono in rappresentanza di persone giuridiche – anche ai fini della verifica dell'assenza di condizioni di esclusione;
- il trattamento dei dati personali sarà svolto in forma automatizzata e/o manuale;
- i dati potranno essere comunicati ai concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara, agli enti preposti ai fini del controllo delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, a ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 241/1990, all'autorità giudiziaria competente in caso di contenzioso. I dati saranno diffusi secondo le norme in materia di trasparenza e pubblicità degli atti amministrativi;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli articoli 15 e seguenti del Regolamento UE 679/2016. L'interessato potrà esercitare i propri diritti inviando PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.reggiocal.it. In ogni caso l'interessato potrà presentare reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, all'indirizzo protocollo@gpdp.it o utilizzando il modello di reclamo presente sul sito www.garanteprivacy.it; oppure presentare ricorso all'Autorità Giudiziaria competente;
- il titolare del trattamento è il Comune di Reggio Calabria con sede in Palazzo San Giorgio - Piazza Italia n. 1, PEC: protocollo@pec.reggiocal.it. Il responsabile del procedimento è la dirigente del Settore Patrimonio, Dott.ssa Antonia Criaco, PEC: protocollo@pec.reggiocal.it. Il responsabile della protezione dei dati è la Fondazione Logos P.A. con sede in Reggio Calabria - via Lia n. 13, email: info@logospa.it, PEC: fondazionelogospa@legpec.it.

Art. 17 – Responsabile del procedimento, informazioni, sopralluoghi

Il responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/1990 è il funzionario EQ Avv. Antonia Macheda.
Sarà possibile richiedere eventuali informazioni o chiarimenti inviando email ai seguenti indirizzi:

- a.macheda@comune.reggio-calabria.it,
- v.tramontana@comune.reggio-calabria.it;
- protocollo@pec.reggiocal.it.

Tutti gli atti amministrativi inerenti all'asta e ogni altra documentazione che possa essere utile alla formulazione dell'offerta potranno essere visionati presso il Settore Patrimonio, durante il consueto orario di ricevimento del pubblico (previo appuntamento da concordarsi a mezzo mail) o essere richiesti a mezzo email agli indirizzi innanzi richiamati.
Sarà inoltre possibile richiedere un sopralluogo, da concordarsi con il tecnico geom. William Tripodi, indicando un recapito telefonico e inviando un'email agli indirizzi di posta elettronica innanzi indicati.

Art. 18 – Allegati

Via Michele Barillaro s.n.c.
Palazzo Ce.Dir., Torre 4 Piano 1°
89128 Reggio Calabria
0965 3622160
PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

Gli allegati al presente avviso e disciplinare d'asta ne costituiscono a tutti gli effetti parte integrante:

- Allegato 1A - Domanda di partecipazione per le persone fisiche;
- Allegato 1B - Domanda di partecipazione per le persone giuridiche;
- Allegato 2 - Offerta economica;
- Allegato 3 - Provvedimento di autorizzazione alla vendita recante prot. 2521 del 19 aprile 2010 emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria contenente prescrizioni e condizioni di vendita.