



Città di
Reggio Calabria

ATTO N. DD 4703

DEL 17/09/2025

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

ANNO 2025

SETTORE: PATRIMONIO E ERP

PROPOSTA N° 5130 del 16/09/2025

OGGETTO:

INDIZIONE ASTA PUBBLICA E APPROVAZIONE AVVISO E DISCIPLINARE D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE DENOMINATO ALBERGO MIRAMARE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

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

Vista la proposta istruita da **Macheda Antonia**

ADOPTA LA SEGUENTE DETERMINAZIONE

IL DIRIGENTE / LA E.Q.

Visti:

- l'articolo 4 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*) sulla distinzione fra le competenze degli organi di governo e quelle dei dirigenti delle amministrazioni pubbliche;
- l'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*) sulle funzioni e responsabilità della dirigenza degli enti locali;
- il decreto sindacale 8 luglio 2024, n. 33, con cui è stato conferito l'incarico di dirigente del Settore Patrimonio alla sottoscritta dott.ssa Luisa Nipote;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale 18 marzo 2025, n. 7 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027;
- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, contenente l'elenco dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, costituisce parte integrante del DUP;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 31 luglio 2025 è stato modificato ed integrato il citato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027;
- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027, per come sopra modificato ed integrato, prevede per il corrente anno 2025 l'alienazione del bene immobile denominato "Albergo Miramare" sito in Reggio Calabria Via Fata Morgana n. 1;

Dato atto che:

- il bene immobile è stato sottoposto a perizia tecnico-estimativa al fine di stimarne il più probabile valore di mercato;
- la Commissione valutazioni immobiliari del Comune di Reggio Calabria, ai sensi dell'art. 28 del regolamento comunale n. 50 del 2018, ha determinato il prezzo di vendita del bene nel valore di € **13.895.133,05**, giusta verbale prot. 24/07/2025.0182543;

Dato atto, inoltre, che:

- sono in corso gli adempimenti tecnici volti alla regolarizzazione catastale del bene e all'allineamento dei dati urbanistico catastali;
- 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, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 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 del presente atto.
- Con il citato provvedimento di autorizzazione vengono fissate, a carico dell'acquirente, le seguenti prescrizioni e condizioni di vendita che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e 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 e 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 concordato con questa Soprintendenza e con la Soprintendenza per i 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 dei 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”.

Considerato, altresì, che, ai sensi del citato provvedimento di autorizzazione alla vendita e del D.Lgs. 2004/42:

- 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 2004/42;
- l’esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sul bene è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi 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 medesimo prezzo stabilito con l’atto di aggiudicazione provvisoria, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs 2004/42,
- In pendenza del termine indicato dagli artt. 60 e segg. del D.Lgs 2004/42, l’atto di alienazione a terzi rimane condizionato sospensivamente all’esercizio della prelazione con divieto per l’alienante di consegnare la cosa.

Ritenuto, pertanto, di procedere all’indizione di asta pubblica per la vendita del bene immobile de quo:

- per 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 dare, altresì, attuazione al citato Piano delle Alienazioni 2025-2027;

Visti:

- il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*);
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*);
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*);
- 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*);
- 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.P.P.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*);

Visti, in particolare:

- l’art. 37, comma 1 del r.d. n. 827 del 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. n. 827 del 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 (lett. c);
- l’art. 4 del regolamento comunale n. 34 del 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 del r.d. n. 827 del 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);
 - del bando è data pubblicità mediante inserzione del relativo avviso in un quotidiano a diffusione nazionale, se il valore del complesso di beni in alienazione eccede l’importo di € 100.000,00 (centomila euro). In ogni caso il bando integrale è pubblicato sul sito internet dell’Ente e all’albo pretorio;
 - a garanzia dell’offerta, il cessionario deve prestare una cauzione provvisoria mediante il deposito di polizza fideiussoria rilasciata da operatore finanziario abilitato per legge di importo non inferiore al 2% (due percento) del prezzo dovuto o mediante l’allegazione della ricevuta dell’eseguito versamento nelle casse comunali, in numerario, anteriormente alla medesima gara, della somma corrispondente alla predetta aliquota percentuale;
- l’art. 28 del regolamento comunale n. 50 del 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 [...]”;

Visto il predisposto avviso e disciplinare d’asta pubblica per la vendita dell’immobile, 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;

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio comunale 18 marzo 2025, n. 7, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025/2027;
- la deliberazione del Consiglio comunale 31 luglio 2025 n. 58 con la quale è stato modificato ed integrato il citato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027;
- la deliberazione del Consiglio comunale 31 marzo 2025, n. 12, con cui è stato approvato il bilancio di previsione finanziario per il triennio 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta comunale 13 febbraio 2025, n. 18, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) provvisorio per l'anno 2025;
- la deliberazione della Giunta comunale 18 aprile 2025, n. 79, con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per il triennio 2025/2027;

Dato atto, come previsto dall'art. 6-*bis* della l. n. 241 del 1990, dell'assenza di conflitti d'interessi, anche potenziali, in capo al responsabile del procedimento, al dirigente adottante il presente provvedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche e gli atti endoprocedimentali;

Dato atto della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-*bis* del d.lgs. n. 267 del 2000;

DETERMINA

- di indire asta pubblica per la vendita del bene immobile denominato "Albergo Miramare" sito in Reggio Calabria alla via Fata Morgana n. 1;
- di approvare l'allegato avviso e disciplinare d'asta pubblica per la vendita del bene immobile, compresi i documenti ad esso allegati, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale 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 dare atto che sono in corso gli adempimenti tecnici volti alla regolarizzazione catastale del bene e all'allineamento dei dati urbanistico catastali;
- di dare atto, come previsto dall'art. 6-*bis* della l. n. 241 del 1990, dell'assenza di conflitti d'interessi, anche potenziali, in capo al responsabile del procedimento, al dirigente e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche e gli atti endoprocedimentali;
- 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:
 - nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale del Comune di Reggio Calabria e, in particolare, nella sottosezione di I livello Bandi di gara e contratti;
 - nella sezione Novità e nella sezione Settore 7 Patrimonio del sito web istituzionale del Comune di Reggio Calabria;
 - per estratto, su un quotidiano a diffusione nazionale;
- di dare atto della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-*bis* del d.lgs. n. 267 del 2000.

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
