



Città di
Reggio Calabria

ATTO N. DD 6296

DEL 27/11/2025

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

ANNO 2025

SETTORE: PATRIMONIO E ERP

PROPOSTA N° 6867 del 27/11/2025

OGGETTO:

PRESA D'ATTO ASTA DESERTA E CONTESTUALE INDIZIONE ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE DENOMINATO ALBERGO MIRAMARE- SECONDO ESPERIMENTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

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

Vista la proposta istruita da **Tramontana Vincenzo**

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:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 31 luglio 2025 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;
- che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027, per come modificato ed integrato dalla citata deliberazione consiliare n. 58/2025, prevede per il corrente anno 2025 l'alienazione del bene immobile denominato "Albergo Miramare" sito in Reggio Calabria via via Fata Morgana 1;
- 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:

- che con determinazione \del Settore Patrimonio n. 4703/25 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per l'alienazione del bene immobile denominato "Albergo Miramare", con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta;
- che la citata determinazione ha previsto:
 - v. Un prezzo a base d'asta pari ad € 13.895.133,05.
 - vi. Una Cauzione pari ad € 1.389.513,305.
 - vii. Il Termine per la presentazione delle offerte: 20 ottobre 2025, ore 12:00
- Che in esecuzione della predetta determinazione 4703/25, l'avviso d'asta è stato ritualmente pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul portale comunale di Amministrazione Trasparente, sull'homepage del sito internet del Comune a cura dell'ufficio stampa del Comune ed altresì rilanciato dalle testate giornalistiche online e nazionali come da stralcio agli atti del fascicolo;
- Che con successiva determina n. n.5406/25, è stato prorogato il termine per la presentazione delle offerte, fissando la nuova scadenza del 14 novembre 2025 h. 12:00 ed altresì indicando l'asta pubblica per l'apertura delle buste per il 19 novembre 2025;
- Che tale proroga veniva ritualmente pubblicata all'Albo Pretorio Comunale, sul portale comunale di Amministrazione Trasparente, sull'homepage del sito internet del Comune a cura dell'ufficio stampa del Comune ed altresì rilanciato dalle testate giornalistiche online;

Considerato che :

- Con nota prot. 18/11/2025.0279486 è stata nominata la Commissione di gara.
- Nel corso dell'asta pubblica del 19 novembre 2025, la Commissione ha dato atto che entro il termine per la presentazione delle offerte, alcuna domanda è pervenuta all'Ufficio comunale del Protocollo generale, come da comunicazione dell'Ufficio medesimo recante prot. 18.11.2025.0280291.;
- Conseguentemente, nella medesima seduta del 19 novembre 2025, la Commissione ha dato atto che la gara per la vendita dell'immobile comunale denominato Albergo Miramare è andata deserta, come da verbale prot. 19.11.2025.0281004.I_redatto dalla Commissione medesima;

Rilevato:

- che è necessario approvare il verbale prot. 19.11.2025.0281004.I, che costituisce parte integrante del presente atto, con il quale la Commissione di gara all'uopo nominata ha dato atto che la gara per la vendita dell'immobile comunale denominato Albergo Miramare" è andata deserta;
- 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;

- Che pertanto, in prosecuzione della procedura indetta con la citata determina n. 4703/25, debba farsi ricorso all'indizione di un ulteriore esperimento di asta pubblica, ai sensi della citata disciplina e sulla base dell'allegato avviso che con il presente atto si approva, secondo le procedure ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c, e art. 76 del r.d. 827/1924, fissando il prezzo a base d'asta nell'importo risultante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2, lettera a) del citato regolamento comunale n. 34/2006, dalla riduzione di 1/5 del prezzo originariamente fissato;

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*);
- 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*);

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 (secondo 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;

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 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

per i motivi sopra esposti, che si intendono qui integralmente riportati,

- di approvare il verbale prot. 19.11.2025.0281004.I., che costituisce parte integrante del presente atto, con il quale la Commissione di gara all'uopo nominata ha dato atto che la gara per la vendita dell'immobile comunale Albergo Miramare, indetta con determinazione n. 4703/25 e successivamente prorogata con determina n.5406/25, è andata deserta;
- di indire l'asta pubblica (secondo 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 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, 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
Vincenzo Tramontana

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
