



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Al Dirigente IV Direzione

al Sig. Segretario Generale

e, p.c. al Presidente del N.I.V.

Oggetto: procedure di alienazione dell'Ex Hotel Riviera - Atto di indirizzo.

PRESO ATTO dell'avviso di gara infruttuosa e della conseguente mancata aggiudicazione della procedura di gara esperita per l'alienazione dell'immobile denominato "ex Hotel Riviera", di cui alla determina dirigenziale n. 175 del 29/02/2016;

CONSIDERATO che, come evidenziato dalla predetta Determina dirigenziale, nessuna delle offerte presentate ha raggiunto la base d'asta fissata, ed al contempo la natura eterogenea delle offerte non ha consentito una adeguata valutazione delle stesse ai fini del rispetto dei principi di concorrenzialità e degli altri criteri normativi; in merito si è rilevato che le offerte, ad eccezione di una sola, prevedevano il conferimento in permuta di altri immobili per le funzioni istituzionali dell'Ente (Edifici scolastici o immobili di facile liquidabilità) in luogo del pagamento in contanti;

RITENUTO che la infruttuosità della gara derivi anche dalla attuale situazione economica di questo territorio, caratterizzata, fra l'altro, da una stagnazione del mercato immobiliare;

CONSIDERATO che, in ogni caso, la procedura fin qui svolta, ancorché non completata con successo, costituisca una buona base esperienziale per una valutazione di mercato dell'immobile in oggetto maggiormente vicina alla realtà dei fatti, e che il rilevante discostamento fra il prezzo di acquisto dell'immobile (circa 12 milioni di euro alla fine degli anni '80 del secolo scorso) e il prezzo oggi rivelatosi coerente con il mercato immobiliare cittadino sia da ricondurre esclusivamente al notevole lasso di tempo intercorso (circa trentacinque anni), durante il quale l'immobile è stato abbandonato a se stesso giungendo oggi a condizioni di estremo degrado;

VISTA la nuova valutazione dell'immobile in oggetto fatta pervenire dall'Agenzia immobiliare incaricata della consulenza in merito al valore dello stesso alla luce delle attuali condizioni di mercato e della vendita del vicino ex Hotel Jolly;

RITENUTO che appare necessario procedere a una nuova procedura di alienazione dell'immobile in oggetto per i già più volte rappresentati motivi che, ad ogni buon conto, qui si riassumono in:

- 1) rilevanti spese per oneri fiscali e costi di gestione:
 - a) valore annuo IMU circa 60.000 euro annuo;
 - b) spese condominiali circa 10.000 euro annui
 - c) costi di gestione e manutenzione per circa 20.000 euro annui.
 - d) a ciò si aggiunga il costo di una transazione di 897.963 euro per mancato pagamento di ICI e IMU degli scorsi anni;
 - e) a ciò si aggiunge altresì che l'immobile in oggetto è finora costato 20.000.000 di euro per spese legali;
- 2) pericolo rappresentato dal grave stato di vetustà e di inutilizzo dell'immobile, sito peraltro in una trafficata arteria principale della Città capoluogo;
- 3) ulteriore perdita di valore con il passare del tempo senza un utilizzo o un restauro del bene;
- 4) necessità per questo Ente di eliminare dal proprio patrimonio un immobile inutile per le finalità istituzionali in favore della sua monetizzazione o, in subordine, della sua sostituzione con un immobile più utile, con particolare riferimento all'edilizia scolastica poiché si annoverano ancora oggi diversi fitti passivi, nonostante la decisa azione di dismissione di immobili locati intrapresa dalla presente gestione commissariale;

RITENUTO di dover semplificare, rispetto alla precedente, la nuova procedura di gara mediante il ricorso al criterio dell'offerta più alta in luogo di quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mediante un criterio generale, predeterminato nel bando di gara, che consenta l'immediata confrontabilità delle offerte di pagamento in contanti e di quelle di permuta;

RITENUTO che tale criterio possa essere individuato nella previsione della possibilità, eventualmente in alternativa alle offerte in denaro contante, della presentazione di offerte che in tutto o in parte prevedano il conferimento in uso di altri immobili, purché adatti a impieghi istituzionali (edilizia scolastica) o di immediata monetizzabilità, a condizione che tali offerte siano accompagnate da elementi certi che ne attestino il valore (esempio una perizia giurata) e che tale valore così attestato, ove si tratti di immobili non immediatamente disponibili, sia ridotto di una percentuale che il bando vorrà predeterminare per ogni mese di tempo intercorrente fra l'aggiudicazione e la materiale disponibilità del bene offerto in permuta; la stessa percentuale sarà comunque applicata alle offerte in permuta immediatamente disponibili (in misura pari all'ipotetico differimento di un mese);

RITENUTO che, in base alle esigenze di questo Ente il bando debba prevedere il seguente ordine di preferenza, applicabile in caso di parità di valore, delle diverse tipologie di offerta, con esclusione di ogni altra eventuale proposta:

- 1) offerta non condizionata in denaro immediatamente disponibile, con assoluta

- 1) offerta non condizionata in denaro immediatamente disponibile, con assoluta esclusione di eventuali "promesse" di dazioni di somme future, rateizzate o condizionate;
- 2) offerta in permuta di beni immobili utilizzabili per edilizia scolastica secondo gli standard ministeriali previsti per gli Istituti scolastici di II grado, siti nel capoluogo o nei comuni di Milazzo, Patti e S. Agata di Militello, con esclusione assoluta di ogni altro tipo di immobile; tali offerte dovranno essere accompagnate dalla progettazione preliminare con cronoprogramma delle lavorazioni;
- 3) offerte in permuta sullo stesso edificio dell' ex " Hotel Riviera".

RITENUTO, altresì, che nel caso di aggiudicazione a una offerta del predetto genere siano previste dal bando le seguenti garanzie a tutela del pubblico interesse:

- 1) versamento di una congrua cauzione all'atto dell'aggiudicazione, in mancanza della quale non si possa procedere all'aggiudicazione stessa;
- 2) previsione del passaggio di proprietà dell'immobile in oggetto soltanto contestualmente alla consegna dell'immobile offerto in permuta finito e collaudato;
- 3) stipula di una polizza assicurativa per la copertura del rischio da mancata o ritardata realizzazione dell'opera;
- 4) previsione di una penale per la mancata realizzazione dell'opera;
- 5) previsione di una analoga penale per la ritardata realizzazione dell'opera pari, per ogni mese di ritardo, alla stessa percentuale che il bando prevederà per la riduzione del valore delle offerte attestate con perizia giurata che non vengano rese immediatamente disponibili all'atto dell'aggiudicazione.

Tutto ciò premesso e considerato, voglia il Dirigente della IV Direzione procedere alla realizzazione di quanto esposto in premessa assicurando la predisposizione e la pubblicazione del bando entro e non oltre il 30 aprile p.v..

Il Segretario Generale vigilerà sul rispetto di tale termine, essenziale per il conseguimento dell'obiettivo dirigenziale, e sulla corrispondenza del bando pubblicato alle direttive qui impartite.

Il presente provvedimento costituisce atto di indirizzo politico-amministrativo ed individua obiettivi valutabili nell'ambito della responsabilità dirigenziale e, per tale ragione, è trasmesso al Nucleo di Valutazione.



Il Commissario straordinario
Dott. Filippo Romano