



CITTÀ DI NOTO



Patrimonio dell'Umanità  
Settore 3 "LL.PP.- Assetto e Tutela del Territorio"  
pec: [protocollo@comunenoto.legalmail.it](mailto:protocollo@comunenoto.legalmail.it)

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE INSERITO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL COMUNE DI NOTO TRIENNIO 2024/2026 E SS.MM.II. CON VINCOLO DI DESTINAZIONE SPECIFICA.**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE III**

Richiamati:

- Il R.D. n. 827 del 23/05/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- Il D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133;
- il "Regolamento di alienazione dei beni immobili del Comune di Noto", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 28/12/2012;
- **la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 26/07/2023** ad oggetto "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023/2025";
- **la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22/01/2025** ad oggetto "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - triennio 2024/2026" con l'inserimento del **complesso immobiliare "Ex Scuola Littara"** tra gli immobili suscettibili di alienazione/dismissione;
- **la Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 22/08/2025, esecutiva**, con cui è stato formulato atto di indirizzo al Servizio Gare e Contratti presso il Settore 3 di procedere con l'espletamento delle procedure per l'alienazione del complesso immobiliare dell'Ex Scuola Littara, sito in Noto, con specifico vincolo di destinazione da trasciversi ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.";
- l'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella legge 133/2008, comma II, che stabilisce che l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile; - Visto il Regolamento per l'utilizzazione dei beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 17 ottobre 2006, successivamente modificato ed integrato, all'art. 4, giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 12 dicembre 2014.

**RENDE NOTO**

Che il Comune di Noto intende alienare il complesso immobiliare dell'Ex Scuola Littara, sito in Noto, alla Via Cavour n. 32 mediante asta pubblica ad unico e definitivo incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto a detto valore secondo le previsioni di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 commi 1, 2 e 3 del R.D.1924 n. 827.

**Valore a base d'asta: €. 8.000.000,00 (ottomilioni/00), valutazione scaturente dal citato Piano delle alienazioni e Valorizzazioni.**

**Art. 1**  
**Finalità della Procedura.**  
**Criteria generali di destinazione funzionale ed economica**

Il complesso immobiliare oggetto di alienazione si inserisce in un contesto urbano, ambientale ed economico di rilevante interesse per la città di Noto, per il quale è necessario pensare ad una riqualificazione complessiva dell'area.

In ragione di tale contesto, la finalità del Comune è quella di realizzare interventi capaci di aprire nuovi spazi di sviluppo alla città, che permettano di ampliare e migliorare la qualità dell'offerta turistica.

Il recupero del complesso immobiliare dell'ex Scuola Littara, quindi, si pone quale primo intervento di una più complessa ed ampia riqualificazione dell'intera area urbana.

La cessione avverrà, quindi, con uno specifico vincolo di destinazione per la realizzazione di una struttura turistico - alberghiera di fascia alta (luxury).

Tale vincolo che verrà trascritto ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., diretto a garantire l'interesse pubblico alla effettiva destinazione del bene alle finalità individuate dall'Amministrazione.

**Art. 2**  
**Oggetto dell'alienazione**

Il complesso immobiliare oggetto di alienazione è sito nel Comune di Noto ed è composto da:

- un fabbricato risalente all'inizio del novecento denominato "*Ex Scuola Littara*" sito in Noto, alla Via Cavour, n. 32;

Il prezzo di vendita tiene in considerazione il vincolo di destinazione dell'immobile stesso alle finalità indicate all'art. 1.

**DATI CATASTALI DEL FABBRICATO**

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

- **Foglio: 427**
- **Particella: 1947**

**REGIME VINCOLISTICO**

L'Immobilabile ricade nella zona "A" Centro Storico, gravata dal vincolo Paesaggistico Ambientale, rientra tra gli edifici di interesse storico artistico (DDG n. 3834 del 31/08/2017 e DDG n. 6043 del 23/11/2017 - Dip. Beni Culturali – Regione Sicilia)

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile è destinato ad "Attività ricettiva di alta valenza – Albergo almeno a 5 stelle"

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto del presente bando viene posto in alienazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La perizia di stima immobiliare definitiva con i relativi allegati, è stata redatta dal responsabile del Settore 3 e pubblicata in allegato alla citata Delibera di G.C. n.17 del 22/08/2025

Il prezzo a base d'asta viene definito a corpo e non a misura ed è riferito all'immobile nella sua attuale e reale consistenza.

## LOTTO DEL BANDO

**Immobilie – Fabbricato sito in Noto (SR) alla Via CAVOUR n. 32, denominato EX SCUOLA Elementare "VINCENZO LITTARA", distinto in catasto al F. 427 P.IIIa 1947. Coordinate GPS: 36.892439, 15.069770**

Trattasi di immobile in sufficiente condizione di manutenzione, composto da tre elevazioni fuori terra più un piano ammezzato, oltre ad un cortile esterno su Via Cavour – piano terra e tre cortili interni a quota differenziata con riferimento ai vari livelli del fabbricato.

L'accesso principale dell'immobile si trova su Via Cavour, attraverso il cortile esterno, ma è possibile accedere anche da Via Trigona, attraverso il corpo scala a quota stradale, o dall'accesso secondario pedonale laterale di Via Dante Alighieri (accesso diretto al 1° Piano).

Il corpo scala interno collega i piani primo e secondo dell'immobile e dà altresì accesso ad un'ampia terrazza praticabile che costituisce un affaccio privilegiato sul panorama del barocco netino.

L'interno è composto da:

Piano Terra - n. 11 ampi vani più servizi e ripostigli su una doppia altezza;

Piano Ammezzato - n. 4 vani più servizi e ripostigli;

Piani 1°- 2° - n. 21 vani più servizi e ripostigli rispettivamente,

per un totale di cinquantasette vani dotati tutti di ampie aperture verso l'esterno, oltre ai servizi ed i corridoi di accesso e locali vari.

La consistenza del fabbricato nel complesso ammonta a circa mq 4680 di superficie lorda edificata distribuita su tre livelli come risulta dalla seguente tabella:

Superficie lorda piano terra	mq 1045 circa
Superficie lorda piano rialzato	mq 475 circa
Superficie lorda piano primo	mq 1580 circa
Superficie lorda piano secondo	mq 1580 circa

Sono inoltre presenti circa mq 4245 di aree scoperte ad uso esclusivo così distribuite:

Cortile al piano terra ingresso via Cavour	mq 580 circa
Cortile interno al piano terra	mq 495 circa
Cortile interno al piano primo	mq 685 circa
Cortile interno al piano secondo	mq 973 circa
Terrazza	mq 1512 circa

L'immobile all'interno del P.R.G. del Comune di Noto ricade in zona "A" Centro storico sottozona "FU/6" – aree per l'istruzione dell'obbligo, gravata dal vincolo paesaggistico ambientale (legge 1497/1939 "Norme sulla protezione delle Bellezze Naturali", rientra tra gli edifici di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. giusto D.D.G. n. 6043 del 23/11/2017;

Sulla scorta del D.D.G. come sopra, sono state richieste le autorizzazioni necessarie alla SS.BB.CC. di Siracusa per il cambio di destinazione d'uso e all'Assessorato Regionale dei Beni Culturali per la Alienazione, riscontrando nel finale parere Favorevole con condizioni, come riportato nella nota prot. 1992/EM del 30/03/2018 e che di seguito si riportano:

*“questa Soprintendenza, esprime parere Favorevole alla alienabilità del bene de quo, con le seguenti prescrizioni, da trascrivere nell'atto di alienazione:*

- 1. Che la nuova destinazione d'uso sia attuata nel rispetto delle valenze storico artistiche del bene;*
- 2. Che siano adottate tutte quelle misure indirizzate alla tutela e conservazione del medesimo;*
- 3. Che sia garantita sempre la fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della destinazione d'uso;*
- 4. Che l'esecuzione di eventuali lavori ed opere di qualsiasi genere, dovrà essere autorizzata, preventivamente, dalla Scrivente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42/2004.”*

### **Art. 3**

#### **Criterio di aggiudicazione**

1. Alla alienazione del bene immobile si procede mediante asta pubblica ad unico e definitivo incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto a detto valore secondo le previsioni di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 commi 1, 2 e 3 del R.D.1924 n. 827.
2. Al presente avviso, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. L'Avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio comunale per un periodo di n. 30 (trenta) giorni.

### **Art. 4**

#### **Disciplina della Procedura**

1. Il presente Avviso non costituisce, in alcun modo, un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile. La pubblicazione dello stesso e la ricezione delle proposte non comportano per il Comune di Noto alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né attribuiscono il diritto a ricevere prestazioni da parte del medesimo ente a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.
2. Non si darà dare luogo ad azione, né a diminuzione del prezzo per lesione o qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in vendita.
3. L'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri e onorari per la stipula dell'atto, della voltura catastale, di tutte le spese relative alla presente vendita - quali a titolo esemplificativo, rogito notarile, imposta di registro, bolli tasse, accessori, imposte a carico dell'aggiudicatario.
4. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
5. Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione provvisoria di cui al successivo art. 10 è incamerata come penale dal Comune.
6. Tutte le spese notarili, contrattuali, fiscali e di trascrizione derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico della parte acquirente;
7. Si potrà interrompere la presente procedura in ogni fase della stessa senza comportare a favore dell'offerente diritto a indennizzi o riconoscimenti di sorta, anche per la sola redazione della offerta;

8. Si potrà procedere all'individuazione del soggetto aggiudicatario e non procedere alle successive fasi, senza che ciò comporti a favore dell'operatore economico il diritto a indennizzi o riconoscimenti di sorta;

9. Si potrà procedere all'individuazione del soggetto aggiudicatario e sospendere la fase di stipula del rogito notarile senza che ciò comporti a favore del concorrente aggiudicatario diritto a indennizzi o riconoscimenti di sorta;

10. Si potrà annullare e revocare la presente procedura in ogni fase e grado senza che ciò comporti a favore di alcuno diritto a indennizzi o riconoscimenti di sorta;

11. Il concorrente, con la partecipazione alla gara, dichiara espressamente di avere attentamente esaminato e compreso ogni aspetto ed elemento della procedura e, pertanto, di non avere eccezioni e/o riserve di alcun genere in merito. Il concorrente prende altresì atto che non potrà avanzare eccezioni o riserve riconoscendo, con la presentazione dell'offerta, di avere preso preventivamente approfondita e puntuale visione dei documenti di gara.

12. Il concorrente dichiara inoltre di aver liberamente esercitato il suo diritto di raccogliere le informazioni necessarie e opportune e di aver ricevuto dal Comune di Noto tutta la collaborazione richiesta ai fini della determinazione dell'offerta, di avere acquisito piena consapevolezza e conoscenza di ogni elemento, fatto, vincolo e onere suscettibile di influire sull'offerta medesima e di averne tenuto conto nella sua formulazione.

#### **Art. 5**

#### **Regole applicabili alle comunicazioni. Pubblicità**

1. Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra il Comune di Noto e i concorrenti avvengono mediante posta elettronica certificata, al domicilio all'uopo eletto.

2. Il Comune di Noto comunica d'ufficio e comunque entro un termine non superiore a sette giorni:

a) l'aggiudicazione al migliore offerente, al concorrente che segue nella graduatoria nonché a tutti i candidati che hanno presentato un'offerta ammessa in gara;

b) l'esclusione agli offerenti esclusi;

c) la decisione di non aggiudicare ad alcuno, a tutti i concorrenti.

3. Copia del presente avviso e dei relativi allegati sono pubblicati all'Albo pretorio on line del Comune di Noto nonché sul sito web del medesimo ente per un periodo di trenta giorni. All'avviso del presente avviso di alienazione, così come stabilito dall'art. 7, comma 2 del Regolamento vigente in materia, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene. Un estratto dell'avviso è pubblicato su un quotidiano a diffusione locale e nazionale.

#### **Art. 6**

#### **Requisiti e modalità di partecipazione**

I concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale conformemente a quanto disposto dagli articoli 99 e 100 del D.Lgs. 36/2023. *(In caso di concorrente in Gruppo, tali requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti).*

#### **Art. 7**

#### **Presenza visione del complesso immobiliare**

1. In considerazione dello stato e della natura del bene da alienare, ogni concorrente deve, pena la non ammissione, prendere visione dello stesso mediante sopralluogo accompagnato dai tecnici del Comune di Noto, previo appuntamento telefonico al numero 0931830032 int. 401 (Segreteria Amministrativa del Settore).
2. Alla documentazione di gara ogni concorrente deve allegare l'attestazione, rilasciata dall'incaricato del Comune di Noto, dalla quale risulta l'avvenuta presa visione.  
Ultimo giorno utile per tale adempimento è il **giorno 10/10/2025** alle ore 12:00, oltre il quale non sarà più possibile ottenere l'attestazione di presa visione con conseguente irregolare partecipazione alla procedura.
4. La presa visione dei luoghi potrà essere effettuata, unicamente, dal legale rappresentante del concorrente, dal procuratore generale o procuratore speciale del medesimo.
5. Il concorrente mediante la presa visione dell'immobile attesta di avere - direttamente o mediante esaminato tutti i documenti di gara, perizia compresa, e di non avere nulla da eccepire;
  - di essersi recato presso il luogo oggetto di procedura, di avere preso conoscenza delle condizioni generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione della proposta e dell'offerta economica e di aver giudicato la documentazione messa a disposizione dal Comune di Noto sufficiente ed idonea a consentire la predisposizione dell'offerta.
  - di avere attentamente esaminato e compreso ogni aspetto ed elemento della procedura e, pertanto, di non avere eccezioni e/o riserve di alcun genere in merito.
  - di aver liberamente esercitato il suo diritto di raccogliere le informazioni necessarie e opportune e di aver ricevuto dal Comune di Noto tutta la collaborazione richiesta ai fini della determinazione dell'offerta, di avere acquisito piena consapevolezza e conoscenza di ogni elemento, fatto, vincolo e onere suscettibile di influire sull'offerta medesima e di averne tenuto conto nella sua formulazione.
6. In caso di concorrente in gruppo, la presa visione deve essere effettuata dal componente del munito di poteri di **rappresentanza legale** nell'offerta di acquisto.

## **Art. 8**

### **Garanzia e cauzione**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizione ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione provvisoria determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto.
4. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto e non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione.
5. La cauzione costituita da tutti i partecipanti all'asta, è vincolata non oltre 10 giorni dall'asta pubblica, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
6. È data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
7. Il contratto è stipulato entro 60 giorni dall'applicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.
8. L'integrale versamento del prezzo di vendita all'atto del rogito comporta da parte del Comune la rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

9. La mancata sottoscrizione del contratto nel termine indicato nel precedente comma comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita dell'aggiudicazione, della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune.

#### **Art. 9**

##### **Termine per la consegna delle offerte e indirizzo di ricezione**

Le offerte dovranno pervenire, a pena di irricevibilità, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16/10/2025, esclusivamente:

- a mano presso la sede dell'Ufficio Protocollo, Piazza Municipio - 96017 Noto.
- a mezzo corriere, personalmente o a mezzo raccomandata a/r al seguente indirizzo: **Ufficio Protocollo del Comune di Noto, Piazza Municipio – 96017 Noto.**

#### **Art. 10**

##### **Prima Seduta Pubblica**

1. Il verbale della prima seduta pubblica della commissione giudicatrice verrà pubblicata sul sito internet del Comune di Noto, le operazioni di gara verranno svolte presso la sede del Comune di Noto - Settore LL.PP. - Piazza Bolivar.

2. Sono ammessi e, quindi, possono legittimamente assistere all'apertura delle offerte: i legali rappresentanti del concorrente; i procuratori generali o procuratori speciali del concorrente (muniti di procura); i dipendenti del concorrente delegati a tale scopo (delega autocertificata nei termini di legge e, quindi, con allegata copia fotostatica del documento di identità del delegante).

#### **Art. 11**

##### **Procedura di gara**

La procedura di gara si svilupperà secondo il seguente iter:

##### **In seduta pubblica si procederà:**

- all'apertura del plico busta "A – documentazione amministrativa", verificarne il contenuto, escludere i concorrenti che non abbiano i requisiti indicati o che comunque non si siano attenuti alle prescrizioni stabilite.
- ad aprire la busta "B – offerta economica", verificarne il contenuto ed escludere quei concorrenti che non abbiano rispettato le prescrizioni indicate nella legge di gara.

#### **Art. 12**

##### **Commissione giudicatrice**

La commissione giudicatrice è composta da n. 3 membri nominata dal Responsabile del Settore 3 Lavori Pubblici del Comune di Noto.

Assisterà la Commissione, con funzioni di segretario verbalizzante, un dipendente comunale.

#### **Art. 13**

##### **Contenuto della busta "A" – Documentazione amministrativa**

1. La busta "A" deve contenere, pena l'esclusione, i seguenti documenti:

**- Istanza di partecipazione contenente:**

- **Dichiarazione, sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000**, contenente i requisiti di ordine generale e speciale. In caso di concorrente gruppo ogni componente deve produrre la propria autonoma istanza. È ammessa l'offerta per procura, anche per persona da nominare. La procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegare in copia;
- **Attestazione di avvenuto sopralluogo** rilasciato dall'incaricato del Comune di Noto
- **Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta**, come indicato al precedente art. 8. In caso di versamento reale dovrà essere allegata attestazione dell'avvenuto versamento. In caso di garanzia bancaria e/o assicurativa dovrà essere allegata la relativa documentazione.  
In caso di concorrente in gruppo, il deposito cauzionale e/o la garanzia bancaria assicurativa, stante la responsabilità solidale dei componenti, può essere effettuato indifferentemente da un solo soggetto.
- **Documento di identità di ogni sottoscrittore**. La mancata allegazione della copia del documento di identità del sottoscrittore rende l'atto non in grado di spiegare gli effetti certificativi previsti dalla corrispondente fattispecie normativa, in quanto nullo per difetto di una forma essenziale stabilita dalla legge.

#### **Art. 14**

#### **Contenuto della busta "B" – Offerta Economica**

1. La busta "C" deve contenere, pena l'esclusione, i seguenti documenti:

- Offerta economica.

Il prezzo offerto dovrà essere superiore rispetto a quello indicato a base d'asta (rialzo di importo minimo non inferiore allo 0,5 %); non saranno accettate offerte inferiori allo stesso.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate, multiple, parziali o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri.

2. L'offerta è vincolante per un periodo di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione della stessa.

#### **Art. 15**

#### **Soccorso Istruttorio**

1. Nei casi di irregolarità formali, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non essenziali, il Comune di Noto ne richiede la regolarizzazione mediante attivazione del soccorso istruttorio. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

2. Durante l'attività valutativa la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti sul contenuto dell'offerta.

3. In relazione ai documenti che verranno trasmessi da tutti i soggetti e alle dichiarazioni rese, il comune di Noto opererà nel rispetto dei principi di riservatezza e segretezza, non comunicando a alcun soggetto estraneo tali dati, in ossequio ai principi di cui al Regolamento (UE) 2016/679 e ss.mm.ii. e al D.Lgs. n. 196/2003.

4. Non è ammesso il soccorso istruttorio con riferimento all'offerta economica.

#### **Art. 16**

#### **Garanzie e deposito cauzionale**

1. A pena di esclusione, l'offerta è corredata da una garanzia provvisoria di € 800.000,00 pari al 10 % (dieci percento) del valore complessivo della procedura indicato nel bando conformemente alle disposizioni dell'art. 10, comma 3 del vigente regolamento comunale.
2. La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente, mediante:
  - **cauzione** costituita presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente. Il versamento è effettuato corrente presso l'istituto Banca di credito cooperativo di Pachino intestato a Comune di Noto - Servizio Tesoreria: Codice IBAN **IT86A087138474000000440156** – Causale **“Deposito cauzionale per partecipazione procedura alienazione Immobile dell'Ex Scuola Littara”**.
  - **fideiussione bancaria o assicurativa** rilasciata da imprese bancarie o assicurative che: risponde ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385; svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie; è sottoposta a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; ha i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa rispondano ai requisiti di cui all'articolo 93, comma 3 del vigente Codice dei contratti pubblici.
  - Nel caso in cui la cauzione sia prestata sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa la stessa deve prevedere espressamente: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; b) la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile; c) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Noto.
3. La cauzione è prestata a garanzia della stipulazione del contratto in caso di aggiudicazione e copre la mancata sottoscrizione dello stesso per fatto dell'aggiudicatario.
4. Il Comune, senza alcuna formalità, incamererà la cauzione: qualora non dovesse essere confermata, in sede di verifica d'ufficio, la veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario per la partecipazione alla procedura; oppure qualora l'aggiudicatario definitivo non dovesse presentarsi per la stipula del contratto alla data stabilita, ovvero dovesse rinunciare all'aggiudicazione, ovvero non dovesse versare il prezzo offerto nel termine fissato dall'Amministrazione e in qualsiasi altro caso in cui, per causa dallo stesso dipendente, non si addivenisse alla stipula del contratto.
5. Il deposito cauzionale costituito dall'aggiudicatario, versato sul conto corrente del Comune, si trasformerà in caparra confirmatoria che verrà detratto dall'importo che l'aggiudicatario è tenuto a versare.
6. Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite, senza corresponsione di interessi nel caso del deposito cauzionale, entro 10 giorni dalla determinazione di aggiudicazione definitiva.
7. In caso di concorrente gruppo il deposito cauzionale e/o la garanzia bancaria o assicurativa stante la responsabilità solidale dei componenti, può essere effettuata indifferentemente da un solo soggetto.

## **Art. 17**

### **Procedura di aggiudicazione**

1. Una volta concluse le operazioni di gara, la proposta di aggiudicazione è soggetta ad approvazione dell'organo competente entro 30 giorni decorrenti. Il termine è interrotto dalla

richiesta di chiarimenti o documenti e inizia nuovamente a decorrere da quando i chiarimenti o documenti pervengono all'organo richiedente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

3. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile e sarà vincolante per l'offerente dal momento dell'aggiudicazione provvisoria, mentre per il Comune di Noto sarà obbligatoria e vincolante solo a seguito dell'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva adottato a seguito di positiva verifica dei requisiti dichiarati.

4. Allorché l'offerta sia presentata da un concorrente in "gruppo", i singoli componenti si intendono solidalmente obbligati, a qualunque titolo.

5. L'atto di compravendita è rogato in forma pubblica dal Notaio scelto dall'aggiudicatario; su di esso graveranno tutte le spese contrattuali ed ogni altra documentazione utile alla stipula. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese del rogito, registrazione, trascrizione, le imposte e tasse vigenti, di quant'altro dovuto a qualsiasi titolo derivante e conseguente alla stipula dell'atto, ed anche per le pratiche catastali (frazionamenti, variazioni catastali, etc.) da eseguire precedentemente agli atti di vendita a cura dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche i costi per la pubblicazione dell'avviso e quelli ivi pertinenti.

6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile entro i termini previsti, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'incameramento, a titolo di penale, del deposito cauzionale.

7. Nel caso l'offerente abbia presentato offerta per persona da nominare, presentando la documentazione richiesta nel presente avviso e versando la prescritta cauzione, l'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei suoi confronti e diventerà definitiva se, entro 3 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non dichiarerà le generalità di coloro per i quali l'offerta è stata fatta.

## **Art. 18**

### **Obblighi dell'aggiudicatario. Cessione del Bene Immobile**

1. L'alienazione del bene immobili e avviene a corpo e lo stesso verrà trasferito nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti pesi ed oneri, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi, con il vincolo di destinazione al perseguimento dell'interesse generale individuato nella presente procedura di gara e con le relative pertinenze e dipendenze, libero comunque da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte e tasse ed avviene a mezzo di asta pubblica.

2. La cessione in proprietà del bene in questione sarà soggetta ad I.V.A. se dovuta a sensi di legge.

3. La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire quanto prima possibile e comunque entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva. Tutte le spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto di compravendita sono a carico dell'acquirente. Il trasferimento dei beni immobili avrà luogo al momento della stipula dell'atto di compravendita e da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi, intendendosi sin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente all'immobile alienato saranno a carico dell'acquirente.

4. Il Comune ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) è tenuto entro sessanta giorni dalla data di trasferimento della proprietà, ad effettuare denuncia di trasferimento al competente Soprintendente. Il MIBACT ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene alienato secondo quanto previsto dagli art. 60-62 del Codice. La prelazione è esercitata nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della suddetta denuncia.

#### **Art. 19**

##### **Divieto speciale di acquisto**

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile non possono essere acquirenti all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

- gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle provincie o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395 cod. civ.

#### **Art. 20**

##### **Prezzo di acquisto, Pagamento e Consegna**

1. Il prezzo d'acquisto, maggiorato delle spese di pubblicizzazione e delle spese tecniche e contrattuali, dovrà essere versato dall'acquirente, pena la perdita del deposito cauzionale, all'atto di stipula del rogito notarile. Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarerà di voler recedere dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto senza giustificati motivi, l'Amministrazione a titolo di penale incamererà la cauzione versata, salvo il risarcimento di eventuali danni che dovessero derivare dall'inadempienza. Laddove il Comune di Noto dichiarerà di voler recedere dalla vendita per ragioni di interesse pubblico, il deposito cauzionale sarà restituito con mandato di pagamento entro 10 giorni, senza la corresponsione di interessi.
2. Non sono ammessi pagamenti dilazionati.
3. La consegna degli immobili è prevista a far data dell'atto di trasferimento.

#### **Art. 21**

##### **Chiarimenti e informazioni**

1. Qualora i concorrenti che intendono partecipare alla gara avessero la necessità di acquisire dei chiarimenti in merito alla procedura, potranno inviare i quesiti al Comune esclusivamente in forma scritta tramite posta elettronica: [protocollo@comunenoto.legalmail.it](mailto:protocollo@comunenoto.legalmail.it) Il competente Ufficio provvederà a formulare una risposta scritta mediante inoltro a mezzo posta elettronica. La mancata ricezione dei quesiti o della risposta agli stessi non implicherà, in nessun modo, responsabilità del Comune di Noto in ordine alla irregolare o inesatta partecipazione alla gara da parte dei singoli istanti.
2. Il Comune di Noto si riserva la facoltà di introdurre rettifiche formali agli atti di gara dandone comunicazione attraverso il proprio profilo informatico, qualora siano tali da non riguardare un elemento essenziale della procedura concorsuale, rappresentino dei chiarimenti o delle

esplicitazioni di elementi della norma di gara, non introducono mutamenti nei requisiti soggettivi o negli elementi su cui fondare la valutazione tecnica di gara.

#### **Art. 22**

#### **Offerte Sostitutive o Integrative - Rinuncia alla Gara**

1. Le offerte sostitutive e integrative devono pervenire al Comune di Noto entro i termini indicati per l'offerta principale.
2. I concorrenti possono ritirare la propria offerta mediante istanza che deve pervenire al Comune di Noto entro la data di apertura della prima seduta pubblica. In difetto l'offerta verrà ritenuta valida.
3. I plichi contenenti le offerte sostitutive ed integrative devono riportare all'esterno il nominativo del concorrente e la seguente dicitura: "*Busta sostitutiva/integrativa relativa all'alienazione dell'immobile dell'Ex Scuola Littara. – NON APRIRE*". Qualora il plico sostitutivo non fosse identificabile come tale, il Comune di Noto terrà in considerazione la prima offerta pervenuta.

#### **Art. 23**

#### **Controversie. Trattamento dei dati personali**

1. Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme previste vigenti in materia di alienazioni immobiliari e le disposizioni di cui al vigente Regolamento comunale Per qualsiasi controversia inerente alla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Regionale di Catania.
2. In relazione ai documenti che verranno trasmessi da tutti i soggetti e alle dichiarazioni rese, il Comune di Noto opererà nel rispetto dei principi di riservatezza e segretezza, non comunicando ad alcun soggetto estraneo tali dati, in ossequio ai principi di cui al Regolamento (UE) 2016/679 e ss.mm.ii. e al D.Lgs. n. 196/2003.
3. Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Noto.
4. È esclusa la competenza arbitrale.

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore 3 LL.PP. - Assetto e Tutela del Territorio Ing. Giovanni Medde, mail: [giovanni.medde@comune.noto.sr.it](mailto:giovanni.medde@comune.noto.sr.it) tel.0931830032 int 500.

Noto, lì 12.09.2025

**Il responsabile del Settore 3**

F.to Ing. Giovanni Medde