

Ill.mo Signor
Sindaco del Comune di Capo d'Orlando

Ill.mo Signor Responsabile dell'Ufficio Contratti
Del Comune di Capo d'Orlando

Ill.mo Signor Dirigente Area LL.PP.
Del Comune di Capo d'Orlando

Ill.ma Signora Segreteria Generale

Via P.E.C. a: protocollo@pec.comune.capodorlando.me.it

Oggetto: Vostre Nota prot. 11692 dell'8.4.2026 e Nota prot. n. 11944 dell'8.4.2026.- Riscontro.

Il sottoscritto Signor Francesco Galati, nella qualità di amministratore – legale rappresentante pro tempore della Agatirno Immobiliare s.r.l. (P. IVA: 03730560830), con sede in Piazza Vespri Siciliani, n. 22, Brolo (ME), con la presente, rappresenta di non essere vincolato alla stipula dei due contratti poiché:

- 1) E' decorso il termine di validità della propria offerta previsto dal bando.
- 2) A parte l'assorbimento di quanto sopra, è pure decorso il termine entro il quale avrebbe dovuto essere stipulato il contratto previsto dal bando.

3) A parte l'assorbimento di quanto sopra:

3.1) non vi è coincidenza soggettiva (i.e.: della titolarità del diritto di proprietà) ed oggettiva (i.e.: dell'estensione, della qualità e del prezzo) tra i beni messi all'asta, i beni per i quali è stata formulata l'offerta, i beni aggiudicati ed i beni per i quali si intendono stipulare due contratti di compravendita -- di cui il Comune in indirizzo ha inviato la bozza che si trasmette unitamente alla presente -- in luogo di uno come previsto dal bando; con la conseguente violazione della disciplina relativa al pubblico incanto ed agli atti in concreto adottati anche prodromicamente all'indizione dell'incanto i quali sono pure viziati per quanto sopra; e la conseguente violazione di norme imperative che, come noto, determinano la nullità degli atti.

3.2) non è nemmeno praticabile la destinazione urbanistica (Turistico – Ricettiva) eseguibile dall'acquirente secondo l'indicazione del bando in quanto viola norme imperative che come noto determinano la nullità.

4) I contratti oggetto delle note che si riscontrano non hanno i contenuti di forma e di sostanza anche per quanto sopra esposto e, comunque, di quanto prescritto per Legge.

Per effetto di quanto sopra, si comunica che 3 A Costruzioni s.r.l. non è vincolata all'offerta e all'obbligo di stipulare i contratti di cui sopra, oggetto delle note che si riscontrano, per la

decorrenza dei termini di cui al punto 1 e/o al punto 2; e/o comunque per quanto esposto ai punti 3 e relativi sub; nonché al punto 4).

Le suddette questioni sono ampiamente note al Comune in indirizzo ed ai relativi funzionari, inclusi quelli in indirizzo, che hanno partecipato ai lavori consiliari e/o di giunta e/o che hanno redatto gli atti di riferimento.

Per quanto sopra si evidenzia che il Comune non solo non è legittimato a minacciare l'incasso della cauzione, peraltro, in violazione dell'art. 13 del bando; ma, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9 del bando e del richiamato art. 1385 c.c., dovrà corrispondere alla Agatirno Immobiliare s.r.l. il doppio della caparra confirmatoria versata per effetto dell'inadempimento in cui è incorso ed in ragione del fatto che la presente deve essere qualificata a tutti gli effetti come recesso ex art. 1385 c.c. scaturente dal testé citato inadempimento del Comune in indirizzo per tutte le ragioni sopra esposte.

Per quanto sopra si chiede al Comune, e per Esso agli Organi, in indirizzo il pagamento del doppio della caparra confirmatoria versata, pari a Euro 125.805,00, indi, l'importo di Euro 251.610,00, il quale dovrà essere accreditato entro giorni dieci a Agatirno Immobiliare s.r.l. sul relativo conto corrente bancario distinto dal seguente IBAN: IT94V030698210010000008693.

Brolo, lì, 20 aprile 2026

Distinti saluti

Francesco Galati n.q.



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

Nr. REP.

del

REPUBBLICA ITALIANA - REGIONE SICILIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno, del mese di (...../0...../2025) nella Residenza Municipale, in Capo d'Orlando e nel mio Ufficio, avanti a me, Dott.ssa Carmela Calì, Ufficiale Rogante, Segretario Generale del Comune di Capo d'Orlando, competente negli atti in forma pubblico-amministrativa, di cui l'Ente è parte, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e, con il mio consenso, rinunciato, sono comparsi i signori:

da una parte: Arch. Mario Sidoti Migliore, nato a Capo d'Orlando (ME) il 09 marzo 1957, Responsabile Settore Lavori Pubblici, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto del Comune di Capo d'Orlando (ME), domiciliato per la carica presso il Comune di Capo d'Orlando (ME), Via Vitt. Emanuele n. 7, C.F.: 00356650838, in nome e per conto del quale agisce e stipula il presente atto, ai sensi della determinazione sindacale n. 5 del 17/01/2025, con la quale è stato attribuito l'espletamento delle funzioni di cui all'art. 107 del d.lgs. 267/2000, assegnate al Settore Lavori Pubblici, che in prosieguo sarà indicata con la dizione "*Parte Venditrice*";

Dall'altra parte: il sig. Galati Francesco, nato a Ficarra (ME) il 10 maggio 1950 e residente in Brolo, in P.zza Vespri Siciliani, 20 - Codice fiscale GLTFNC50E10D569E, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella qualità di Rappresentante Legale, della società AGATIRNO IMMOBILIARE S.R.L., con sede in P.zza Vespri Siciliani n. 22 - 98061 Brolo (Me), P.IVA: 03730560830 che in prosieguo sarà indicato con la dizione "*Parte acquirente*";

Tutti i comparenti, cittadini italiani e non parenti in linea retta, della cui identità personale e rappresentanza, io Ufficiale rogante mi sono accertato a termini di legge, dichiarano di essere qui convenuti e costituiti per stipulare il presente contratto:

PREMESSO CHE

- con deliberazione di G.M. n. 83 del 16/06/2022, è stato adottato il Piano triennale 2022/2024 delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliare – anno 2022 del patrimonio di proprietà dell'Ente redatto dall'UTC ed allegato alla medesima delibera comprendente i beni riportati nell'allegato elenco descrittivo

degli stessi, classificati come immobili comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con la Legge 133/2008;

- con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 dell'11/10/2022 è stato approvato con le condizioni in essa riportate, il suddetto Piano triennale 2022/2024 delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliare – anno 2022 comprendente i beni riportati nell'allegato elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o alienazione ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008, di cui alla delibera di Giunta sopra richiamata;

- con Determinazione del Responsabile Settore LL.PP. n. 1317 del 15/11/2022, è stata indetta la procedura di alienazione del suddetto bene immobile a mezzo procedimento di gara ad asta pubblica, da esperirsi per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Capo d'Orlando;

- con la medesima determinazione n. 1317 del 15/11/2022, in attuazione della summenzionata deliberazione di approvazione del Piano delle Alienazioni, si approvava lo schema di bando per l'alienazione ad asta pubblica degli immobili siti in via Lungomare A. Doria distinti, rispettivamente, come appresso:

a) Foglio di mappa 21, part. 757, sub. 2 (ex part. 341) del Catasto Fabbricati del Comune di Capo d'Orlando, con assegnati i seguenti dati di classamento: Ctg. B/5, Cl. 3, Cons. 3.777 m³, Sup. Cat. 1127 m², Rendita Euro 4.096,38;

b) Foglio di mappa 21, part. 342 del Catasto Terreni del Comune di Capo d'Orlando, con assegnati i seguenti dati di classamento: Destinazione: Corte urbana, Superficie 47 m²;

- con determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici n. 443 del 27/03/2023, si procedeva all'aggiudicazione definitiva del bene individuato nel N.C.T. del Comune di Capo d'Orlando, al foglio mappa 21, part. 757 sub. 2 (ex part. 341) e 342 (giusto frazionamento n. ME0155545 del 04/07/2024), conseguente al verbale di aggiudicazione del 17/01/2023, in favore della Società Agatirno Immobiliare srl, meglio sopra generalizzata, per l'importo di € 2.516.094,00 (diconsi euro duemilionicinquecentosedici zeronovantaquattro/00), per aver presentato la migliore offerta in aumento, pari ad € 122.094,00 (diconsi euro centoventiduemilazeronovantaquattro/00), sul valore a base d'asta di €. 2.394.000,00 (diconsi euro duemilionitrecentonovantaquattromila/00);

- il sopra costituito aggiudicatario ha provveduto, ad un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 5% del valore a base d'asta, mediante assegni circolari non trasferibili n. 3306313660-

00 del 16/01/2023, pari ad €. 100.000,00, e n. 3306313661-01 del 16/01/2023, pari ad €. 25.805,00;

- con determinazione del Responsabile Settore Lavori Pubblici n. 433 del 26/03/2025, si procedeva allo stato ricognitivo dell'iter tecnico/procedimentale relativo all'alienazione dell'immobile comunale ex I.T.C.G. "F.P. Merendino", dando atto che al fine di definire contrattualmente la suddetta alienazione in favore del soggetto aggiudicatario, questo Ente aveva avviato l'aggiornamento e l'allineamento catastale del citato immobile e che contestualmente era stata avviata una concertazione con l'Agenzia Regionale del Demanio che si è concretizzata con l'acquisto dell'immobile in questione, per l'importo complessivo di €. 137.800,00, giusto atto, redatto in Notar Domenico Giardina, Rep. 65.026 del 19/12/2024, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Messina, codice TYD Ufficio Territoriale APSRI M.U., il 17.01.2025 al n. 716 serie 1T e, trascritto, in pari data, all'Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Reg. Gen. n. 1286 – Reg. Part. N. 1018;

- sono state espletate le formalità amministrative relative alla pubblicità degli estremi di aggiudicazione e che si è provveduto all'acquisizione di tutta la documentazione occorrente, così come era stato indicato nel relativo bando di gara;

è intenzione delle parti, come sopra costituite, tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi e pertanto:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO

Art. 1 – Premesse

Le parti concordano di approvare, riconoscere e confermare la premessa narrativa, nonché tutti gli atti relativi, oggetto del presente contratto che si conservano agli atti della Segreteria del Comune, che sono le parti integranti e sostanziali del presente contratto, di cui le parti hanno piena cognizione senza eccezione alcuna.

Art. 2 – oggetto

La "Parte Venditrice", Comune di Capo d'Orlando, qui rappresentato dal Responsabile incaricato, vende alla "Parte acquirente", Sig. Galati Francesco, nella qualità di rappresentante legale della ditta Agatirno Immobiliare srl, sopra generalizzata, che acquista la proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Capo d'Orlando in Via Lungomare A. Doria, e precisamente:

a) fabbricato, annotato in catasto nel fg. 21, particella 757, sub. 2, confinante con le part.lle 342 - 757 sub.

1 - 371 - 41 - 270 - 39 - 33 e 488.

Agli effetti delle leggi catastali dichiarano le parti che l'immobile sopradescritto figura annotato nel catasto fabbricati di Capo d'Orlando in ditta "Comune di Capo d'Orlando, prop. 1/1", distinto in catasto nel foglio di mappa 21, con la particella 757 sub. 2 – cat. B/5 – classe 3 – consistenza 3.777 m³ – superficie mq 1127 - rendita €. 4.096,38;

b) corte urbana, annotata in catasto nel fg. 21, con la particella 342, confinante con le part.lle 757 sub. 2 (fabbricato oggetto di cessione), 371 - 370 e 41.

Agli effetti delle leggi catastali dichiarano le parti che l'immobile sopradescritto figura annotato nel catasto terreni del Comune di Capo d'Orlando in ditta "Comune di Capo d'Orlando prop. 1/1", distinto in catasto al foglio di mappa 21 con la particella 342 di are 00.47 – qualità classe corte urbana.

Art. 3 Garanzie

Detto immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con espressa rinuncia delle parti alla revisione del prezzo e con le destinazioni in cui si trova, salva apposita richiesta di variazione conforme alle indicazioni del Bando di gara del 15/11/2022, e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, anche se non espressamente indicate.

La parte acquirente dichiara di aver già preso visione del bene, oggetto della compravendita e di averlo trovato di suo pieno gradimento avendo effettuato, personalmente e in modo autonomo, tutti gli accertamenti opportuni e/o necessari. La parte venditrice fa presente, e la parte acquirente prende atto, che, dall'esame della documentazione disponibile presso l'Ufficio Patrimonio del Comune, l'immobile oggetto di compravendita è, alla data odierna, libero da pesi, gravami, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di terzi di natura personale, ad eccezione del diritto di passaggio pedonale, lato PA e al di là dell'attuale recinzione, in favore del condominio "Il Tirreno" con sede in Capo d'Orlando, Via Tripoli n. 112.

Art. 4 Precisazione

La compravendita in oggetto avviene in esecuzione alla procedura aperta - i cui atti devono ritenersi integralmente richiamati - indetta con Bando d'Asta Pubblica, del 15/11/2022, dal cui esito è risultata aggiudicataria la suddetta parte acquirente, come risultante dal Verbale di Aggiudicazione del 17/01/2023, approvato con determinazione di Settore n. 443 del 27/03/2023. La parte acquirente dichiara di avere attentamente esaminato, prima della presentazione dell'offerta tutti gli atti di gara e di avere piena, esatta e specifica conoscenza di tutte le clausole contenute nell'Avviso Pubblico, nel relativo piano delle

Alienazioni degli Immobili del Patrimonio Comunale e suoi Allegati ed, in particolare, nella "Relazione di stima" all'uopo redatta dal Responsabile Settore LL.PP..

Art. 5 - Prezzo

Il prezzo della compravendita, conformemente a quanto risultante dalla procedura aperta, determinato sulla base della "Relazione di stima", e riportato nel Verbale di Aggiudicazione, è stato fissato pari all'offerta prodotta dall'Aggiudicatario in allegato all'istanza di partecipazione al relativo Bando, pari ad €. 2.516.094,00 (euro duemilionicinquecentosedicimilazeronovantaquattro/00). Il pagamento, come indicato ai punti 5 e 13 del medesimo Bando, viene corrisposto in unica soluzione al netto dell'importo cauzionale versato in sede di gara, pari ad €. 125.805,00, e quindi pari a € (2.516.094,00 - 125.805,00) = €. 2.390.289,00 (duemilionitrecentonovantamiladuecentottantanove/00). Tale importo viene effettuato mediante bonifici incassati dal Comune di Capo d'Orlando in data Il Comune di Capo d'Orlando, quale parte venditrice, dichiara di non avere altro a pretendere dalla parte acquirente, in cui favore rilascia ampia e liberatoria quietanza, a saldo, con la sottoscrizione del presente atto.

Art. 6 - Impegni delle parti

Le parti si impegnano ad attuare le previsioni previste dal presente contratto e da tutti i documenti ad esso correlati che ne hanno dato causa.

Art. 7 - Provenienza

La parte venditrice, nella sua qualità predetta, dichiara che l'immobile con il presente atto trasferito è di esclusiva proprietà e disponibilità del Comune di Capo d'Orlando, e che la sua costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, come tale, lo garantisce e trasferisce con ogni diritto, accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione di cui alla servitù di passaggio pedonale richiamata al precedente art. 3.

Art. 8 - Destinazione urbanistica

Le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 26/05/2025 dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Capo d'Orlando che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e, che, dalla data di rilascio del predetto certificato, fino ad oggi, non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici che concernono l'immobile, oggetto della presente compravendita. Dichiarano inoltre le parti che la particella oggetto di trasferimento, non è stata percorsa da incendi, ai sensi della legge 21 novembre 2000, n. 353, giusta attestazione rilasciata nello stesso suddetto certificato di destinazione urbanistica.

Art. 9 – Immissione in possesso

La parte acquirente viene da oggi immessa nel possesso di quanto acquistato e dalla stessa data decorrono, a suo profitto e carico, tutti i relativi diritti ed oneri, solo se derivanti da fatti o ragioni successivi alla data odierna. Restano a profitto e a carico della parte venditrice i diritti e oneri precedenti, anche se accertati o liquidati in futuro.

Art. 10 – Spese

Le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono poste a carico della parte acquirente. Il presente contratto viene registrato, in esenzione dall'imposta di bollo e soggetto alle imposte stabilite dall'art. 26 del decreto legge 12/09/2013 n. 104, convertito nella Legge 128/2013.

Questo atto, formato in modalità elettronica, è stato redatto da persona di mia fiducia ed in parte da me Segretario Generale ed Ufficiale Rogante, mediante l'utilizzo e il controllo personale degli strumenti informatici, su n. 8 pagine e fin qui della presente.

Il presente contratto viene da me, Segretario Generale, letto alle parti contraenti, della cui identità sono certa, che lo riconoscono conforme alla loro volontà e con me e alla mia presenza, lo sottoscrivono mediante apposizione di firma digitale.

Richiesto io, Segretario Generale del Comune di Capo d'Orlando, autorizzata al rogito dei contratti in forma pubblica amministrativa, attesto che, ai sensi dell'art. 25, comma 2 del D.Lgs n. 82/2005, i predetti comparenti nella giornata odierna, hanno sottoscritto il presente contratto con firma digitale ed alla mia presenza, previo accertamento della loro identità personale, della validità del certificato di firma digitale e che il documento sottoscritto non è in contrasto con l'ordinamento giuridico.

PARTE ACQUIRENTE

Francesco Galati n.q.
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. s)
del D.Lgs 82/2005

PARTE VENDITRICE

Arch. Mario Sidoti Migliore n.q.
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. s) del
D.Lgs 82/2005

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Carmela Calì
Firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 1 comma 1 lett. s)
del D.Lgs 82/2005.



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

Nr. REP. del

REPUBBLICA ITALIANA - REGIONE SICILIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno, del mese di (...../0.../2025) nella Residenza Municipale, in Capo d'Orlando e nel mio Ufficio, avanti a me, Dott.ssa Carmela Calì, Ufficiale Rogante, Segretario Generale del Comune di Capo d'Orlando, competente negli atti in forma pubblico-amministrativa, di cui l'Ente è parte, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e, con il mio consenso, rinunciato, sono comparsi i signori:

da una parte: Arch. Mario Sidoti Migliore, nato a Capo d'Orlando (ME) il 09 marzo 1957, Responsabile Settore Lavori Pubblici, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto del Comune di Capo d'Orlando (ME), domiciliato per la carica presso il Comune di Capo d'Orlando (ME), Via Vitt. Emanuele n. 7, C.F.: 00356650838, in nome e per conto del quale agisce e stipula il presente atto, ai sensi della determinazione sindacale n. 5 del 17/01/2025, con la quale è stato attribuito l'espletamento delle funzioni di cui all'art. 107 del d.lgs. 267/2000, assegnate al Settore Lavori Pubblici, che in prosieguo sarà indicata con la dizione "*Parte Venditrice*";

Dall'altra parte: il sig. Galati Francesco, nato a Ficarra (ME) il 10 maggio 1950 e residente in Brolo, in P.zza Vespri Siciliani, 20 - Codice fiscale GLTFNC50E10D569E, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella qualità di Rappresentante Legale, della società AGATIRNO IMMOBILIARE S.R.L., con sede in P.zza Vespri Siciliani n. 22 - 98061 Brolo (Me), P.IVA: 03730560830 che in prosieguo sarà indicato con la dizione "*Parte acquirente*";

Tutti i comparenti, cittadini italiani e non parenti in linea retta, della cui identità personale e rappresentanza, io ufficiale rogante mi sono accertato a termini di legge, dichiarano di essere qui convenuti e costituiti per stipulare il presente contratto:

PREMESSO CHE

- con deliberazione di G.M. n. 83 del 16/06/2022, è stato adottato il Piano triennale 2022/2024 delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliare – anno 2022 del patrimonio di proprietà dell'Ente redatto dall'UTC ed allegato alla medesima delibera comprendente i beni riportati nell'allegato elenco descrittivo

degli stessi, classificati come immobili comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con la Legge 133/2008;

- con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 dell'11/10/2022 è stato approvato con le condizioni in essa riportate, il suddetto Piano triennale 2022/2024 delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliare – anno 2022 comprendente i beni riportati nell'allegato elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o alienazione ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008, di cui alla delibera di Giunta sopra richiamata;

- con Determinazione del Responsabile del Settore LL.PP. n. 1317 del 15/11/2022, è stata indetta la procedura di alienazione del suddetto bene immobile a mezzo procedimento di gara ad asta pubblica, da esperirsi per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Capo d'Orlando;

- con la medesima determinazione n. 1317 del 15/11/2022, in attuazione della summenzionata deliberazione di approvazione del Piano delle alienazioni, si approvava lo schema di bando per l'alienazione ad asta pubblica degli immobili, siti in via Lungomare A. Doria distinti, rispettivamente, come appresso:

a) Foglio di mappa 21, part. 757, sub. 2 (ex part. 341) del Catasto Fabbricati del Comune di Capo d'Orlando, con assegnati i seguenti dati di classamento: Ctg. B/5, Cl. 3, Cons. 3.777 m³, Sup. Cat. 1127 m², Rendita Euro 4.096,38;

b) Foglio di mappa 21, part. 342 del Catasto Terreni del Comune di Capo d'Orlando, con assegnati i seguenti dati di classamento: Destinazione: Corte urbana, Superficie 47 m²;

- con determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici n. 443 del 27/03/2023, si procedeva all'aggiudicazione definitiva del bene individuato nel N.C.T. del Comune di Capo d'Orlando, al foglio mappa 21, partt. 757 sub. 2 (ex part. 341) e 342 (giusto frazionamento n. ME0155545 del 04/07/2024), conseguente al verbale di aggiudicazione del 17/01/2023, in favore della Società Agatirno Immobiliare srl, meglio sopra generalizzata, per l'importo di € 2.516.094,00 (diconsi euro duemilionicinquecentosedici zeronovantaquattro/00), per aver presentato la migliore offerta in aumento, pari ad € 122.094,00 (diconsi euro centoventiduemilazeronovantaquattro/00), sul valore a base d'asta di €. 2.394.000,00 (diconsi euro duemilionitrecentonovantaquattromila/00);

- con determinazione del Responsabile Settore Lavori Pubblici n. 433 del 26/03/2025, si procedeva allo stato ricognitivo dell'iter tecnico/procedimentale relativo all'alienazione dell'immobile comunale ex

I.T.C.G. “*F.P. Merendino*”, dando atto che al fine di definire contrattualmente la suddetta alienazione in favore del soggetto aggiudicatario, questo Ente aveva avviato l’aggiornamento e l’allineamento catastale del citato immobile e che contestualmente era stata avviata una concertazione con l’Agenzia Regionale del Demanio che si è concretizzata con l’acquisto dell’immobile in questione, per l’importo complessivo di €. 137.800,00, giusto atto, redatto in Notar Domenico Giardina, Rep. 65.026 del 19/12/2024, registrato presso l’Ufficio delle Entrate di Messina, codice TYD Ufficio Territoriale APSRI M.U., il 17.01.2025 al n. 716 serie 1T e, trascritto, in pari data, all’Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Reg. Gen. n. 1286 – Reg. Part. N. 1018;

- in data ___/___/2025 tra le suddette parti convenute hanno stipulato il contratto di compravendita dei sopradescritti immobili oggetto del Bando di gara per l’alienazione degli immobili comunali inseriti nel relativo Piano approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 dell’11/10/2022;

- a seguito richieste della ditta aggiudicatrice (giuste note del 12, 16 e 26 Giugno 2023 e 17 Luglio 2023 e 03 Agosto 2023) e di quelle dei Consiglieri comunali (come si rileva, in particolare, dalla delibera di Consiglio Comunale n. 31 dell’08/10/2024 e, in ultimo, dalla Conferenza dei Capigruppo di cui al Verbale n. 10 del 04.06.2025), nel corso del procedimento si sono resi necessari alcuni passaggi endoprocedimentali conseguenti alla definizione dell’allineamento catastale dell’area pertinenziale, ex demaniale, di accesso all’immobile comunale ex I.T.C.G. “*F.P. Merendino*”. Tra questi rileva l’esplicita volontà manifestata nel richiamato Verbale n.10/2025 della Conferenza dei Capigruppo consiliari, laddove è stato puntualmente richiesto dal Presidente del Consiglio comunale di predisporre “*un emendamento tecnico al DUP*”, ritenuto necessario preliminarmente alla definizione dell’avviato iter per la vendita dell’area pertinenziale, lato mare, facente parte del lotto n. 7 del Bando di gara del 15/11/2022, per inserire nel Piano di Alienazioni 2025/2027 i nuovi identificativi catastali della suddetta area pertinenziale, individuata al Fg. 21, Part. 757, Sub 1 (ex porzione della Part. 341);

- alla suddetta richiesta seguì l’emendamento, esaminato ed approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 12 del 15/07/2025, che ha impedito la decadenza dell’aggiudicazione, per fatto dell’aggiudicatario che all’ultima convocazione per la stipula, a firma della Segretaria Comunale e datata 14/05/2025 prot. 15258, non aveva dato seguito, salvo comunicare in data 02/10/2025 prot. 29717, con propria nota del 30/09/2025, la sua “manifesta disponibilità alla stipula immediata dell’atto pubblico”, richiedendo “tutti gli atti presupposti e la bozza del rogito per la condivisione pre-stipula con Ns. Professionista incaricato”, indicandone il nominativo e la pec per i contatti. Alla suddetta comunicazione,

fece seguito l'ulteriore informativa del 14/10/2025 prot. 31110, con la quale la stessa ditta aggiudicataria ha rappresentato le proprie ragioni in merito alle precedenti disattese comunicazioni, riconducibili, in ultimo, all'inserimento dell'allineamento catastale dell'area pertinenziale ex demaniale *"nel DUP e quindi nella sezione del piano delle alienazioni"*;

- sono state espletate, al termine del suddetto procedimento di approvazione del DUP con delibera consiliare n. 12/2025, le formalità amministrative relative alla pubblicità dei documenti allegati al medesimo DUP, tra i quali il Piano triennale 2025/2027 delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliare – anno 2025, comprensivo del suddetto allineamento catastale dell'area pertinenziale all'ex I.T.C.G. *"F.P. Merendino"*, individuata al Fg. 21 Part. 757, Sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Capo d'Orlando, e che si è provveduto all'acquisizione di tutta la documentazione occorrente, così come era stato indicato nel relativo bando di gara e, in particolare, nella *"Relazione di Stima"* posta a base di gara per la vendita dell'ex I.T.C.G. *"F.P. Merendino"*;

- con determinazione del Responsabile Settore Lavori Pubblici n. 1686 del 27/10/2025, si procedeva all'assegnazione della suddetta area pertinenziale all'ex I.T.C.G. *"F.P. Merendino"*, come sopra individuata catastalmente, in coerenza al soprarichiamato Bando di gara del 15/11/2022 ed all'emendamento al DUP del 09/07/2025, redatto dal Responsabile Settore Lavori Pubblici/Responsabile del procedimento su esplicita richiesta del Segretario Generale in adempimento del mandato conferito dal Presidente del Consiglio, come riportato nel sopracitato Verbale n. 10/2025 della Conferenza dei Capigruppo;

è intenzione delle parti, come sopra costituite, tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi e pertanto:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO

Art. 1 – Premesse

Le parti concordano di approvare, riconoscere e confermare la premessa narrativa, nonché tutti gli atti relativi, oggetto del presente contratto che si conservano agli atti della Segreteria del Comune, che sono le parti integranti e sostanziali del presente contratto, di cui le parti hanno piena cognizione senza eccezione alcuna.

Art. 2 – oggetto

La "Parte Venditrice", Comune di Capo d'Orlando, qui rappresentato dal Responsabile incaricato, vende alla "Parte acquirente", Sig. Galati Francesco, nella qualità di rappresentante legale della ditta Agatirno

Immobiliare srl sopra generalizzata, che acquista la proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Capo d'Orlando in Via Lungomare A. Doria, e precisamente:

- immobile, annotato in catasto nel fg. 21, particella 757, sub. 2, confinante con le partt. 292 - 757 sub 2 - 288 e Via Lungomare A. Doria.

La sua estensione è *“di circa metri quadrati 820 (ottocentoventi) in parte, per circa 695 (seicentonovantacinque) metri quadrati, già adibita a cortile-giardino (pertinenza) dell'ex edificio scolastico ed in parte (restante superficie di circa 125 (centoventicinque) metri quadrati occupata da porzione del fabbricato medesimo”*.

Agli effetti delle leggi catastali dichiarano le parti che l'immobile sopradescritto figura annotato nel catasto fabbricati di Capo d'Orlando in ditta “Comune di Capo d'Orlando prop. 1/1” distinto con gli estremi sopra riportati e con i dati di classamento di seguito indicati: cat. B/5 – classe 3 – consistenza 1.402 m3 – superficie mq 367 - rendita €. 1.520,55.

Art. 3 Garanzie

Detto immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con espressa rinuncia delle parti alla revisione del prezzo e con le destinazioni in cui si trova, salva apposita richiesta di variazione conforme alle indicazioni del Bando di gara del 15/11/2022, e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, anche se non espressamente indicate.

La parte acquirente dichiara di aver già preso visione del bene oggetto della compravendita e di averlo trovato di suo pieno gradimento avendo effettuato, personalmente e in modo autonomo, tutti gli accertamenti opportuni e/o necessari. La parte venditrice fa presente, e la parte acquirente prende atto, che dall'esame della documentazione disponibile presso l'Ufficio Patrimonio del Comune, l'immobile oggetto di compravendita è, alla data odierna, libero da gravami, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di terzi di natura personale, ad eccezione del diritto di passaggio pedonale, lato PA e aldilà dell'attuale recinzione, in favore del condominio “Il Tirreno” con sede in Capo d'Orlando, Via Tripoli n. 112.

Art. 4 Precisazione

La compravendita in oggetto avviene in esecuzione della procedura aperta - i cui atti devono ritenersi integralmente richiamati - indetta con Bando d'Asta Pubblica, del 15/11/2022, dal cui esito è risultata aggiudicataria la parte acquirente stessa, come risultante dal Verbale di Aggiudicazione del 17/01/2023

approvato con determinazione di Settore n. 443 del 27/03/2023. La parte acquirente dichiara di avere attentamente esaminato prima della presentazione dell'offerta tutti gli atti di gara e di avere piena, esatta e specifica conoscenza di tutte le clausole contenute nell'Avviso Pubblico, nel piano delle Alienazioni degli Immobili del Patrimonio Comunale nei relativi Allegati e, in particolare, nella "Relazione di stima" all'uopo redatta dal Responsabile Settore LL.PP..

Art. 5 - Prezzo

Il prezzo della compravendita, conformemente a quanto risultante dalla procedura aperta, per come confermato nell'emendamento al Piano triennale 2025/2027 delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliare – anno 2025, allegato al DUP del 09/07/2025 ed approvato con delibera consiliare n. 12/2025, è stato fissato pari ad €. 145.250,00 (centoquarantacinquemila- duecentocinquanta/00), corrispondente al costo dell'acquisto dell'area pertinenziale in oggetto maggiorato del relativo costo di "allineamento" catastale (comprensivo di frazionamenti e/o catastazioni e relative vulture) che era stato escluso dal corrispettivo posto a base di gara del suddetto immobile scolastico comunale poichè il relativo valore si era ritenuto bilanciare il costo di riscatto con il Demanio, all'epoca ancora in parte titolare del diritto di superficie: il tutto a conferma dell'originaria "Relazione di Stima" posta a base di gara per la vendita dell'ex I.T.C.G. "F.P. Merendino".. Il pagamento del suddetto importo del presente contratto viene effettuato mediante bonifici incassati dal Comune di Capo d'Orlando in data Il Comune di Capo d'Orlando, quale parte venditrice, dichiara di non avere altro a pretendere dalla parte acquirente, in cui favore rilascia ampia e liberatoria quietanza, a saldo, con la sottoscrizione del presente atto.

Art. 6 –Impegni delle parti

Le parti si impegnano ad attuare le previsioni previste dal presente contratto e da tutti i documenti ad esso correlati che ne hanno dato causa.

Art. 7 - Provenienza

La parte venditrice, nella sua qualità predetta, dichiara che l'immobile con il presente atto trasferito è di esclusiva proprietà e disponibilità del Comune di Capo d'Orlando, e costituisce pertinenza esclusiva dell'ex I.T.C.G. "F.P. Merendino" la cui costruzione risale in data anteriore al 1° settembre 1967, e come tale lo garantisce e trasferisce con ogni accessorio diritto, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione di cui alla servitù di passaggio pedonale richiamata al precedente art. 3..

Art. 8 - Destinazione urbanistica

Le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 26/05/2025 dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Capo d'Orlando, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che, dalla data di rilascio del predetto certificato, fino ad oggi, non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici che concernono l'immobile oggetto della presente compravendita. Dichiarano inoltre le parti che la particella oggetto di trasferimento non è stata percorsa da incendi, ai sensi della legge 21 novembre 2000, n. 353, giusta attestazione rilasciata nello stesso suddetto certificato di destinazione urbanistica.

Art. 9 – Immissione in possesso

La parte acquirente viene da oggi immessa nel possesso di quanto acquistato e dalla stessa data decorrono, a suo profitto e carico, tutti i relativi diritti ed oneri, solo se derivanti da fatti o ragioni successivi alla data odierna. Restano a profitto e a carico della parte venditrice i diritti e oneri precedenti, anche se accertati o liquidati in futuro.

Art. 10 – Spese

Le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono poste a carico della parte acquirente. Il presente contratto viene registrato, in esenzione dall'imposta di bollo e soggetto alle imposte stabilite dall'art. 26 del decreto legge 12/09/2013 n. 104, convertito nella Legge 128/2013.

Questo atto, formato in modalità elettronica, è stato redatto da persona di mia fiducia ed in parte da me Segretario Generale ed Ufficiale Rogante, mediante l'utilizzo e il controllo personale degli strumenti informatici, su n. 10 pagine e fin qui della presente.

Il presente contratto viene da me, Segretario Generale, letto alle parti contraenti, della cui identità sono certa, che lo riconoscono conforme alla loro volontà e con me e alla mia presenza, lo sottoscrivono mediante apposizione di firma digitale.

Richiesto io, Segretario Generale del Comune di Capo d'Orlando, autorizzata al rogito dei contratti in forma pubblica amministrativa, attesto che, ai sensi dell'art. 25, comma 2 del D.Lgs n. 82/2005, i predetti comparenti nella giornata odierna, hanno sottoscritto il presente contratto con firma digitale ed alla mia presenza, previo accertamento della loro identità personale, della validità del certificato di firma digitale e che il documento sottoscritto non è in contrasto con l'ordinamento giuridico.

PARTE ACQUIRENTE

Francesco Galati n.q.
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. s)
del D.Lgs 82/2005

PARTE VENDITRICE

Arch. Mario Sidoti Migliore n.q.
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. s) del
D.Lgs 82/2005

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Carmela Calìò

Firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 1 comma 1 lett. s)
del D.Lgs 82/2005.