



**A.Ris.Mè - Agenzia per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana  
della Città di Messina**

**AVVISO PUBBLICO RICOGNITIVO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI**

- **Progetto Pilota ad alto rendimento - ID PINQUA 578 CUP F41B21000640001**
- **Progetto 1 SS. Annunziata - ID PINQUA 238 CUP F41B20000460001.**
- **Progetto 3 Camaro - ID PINQUA 365 CUP F41B20000480001**

**PREMESSO CHE**

- La Legge Regionale Siciliana n. 8/2018 ha previsto, all'art. 62, l'istituzione dell'"*Agenzia Comunale per il Risanamento e la riqualificazione urbana della città di Messina*", al fine di "migliorare le politiche abitative e razionalizzare gli interventi di risanamento delle aree degradate della città di Messina su cui insistono le baracche", con le seguenti finalità istituzionali:

"...a) accelerare il risanamento e la riqualificazione urbana delle aree degradate della città di Messina;

b) promuovere e sostenere l'utilizzazione di capitali privati, mediante operazioni di finanza di progetto, per la costruzione ovvero per l'acquisto degli alloggi;

c) ridurre il numero delle costruzioni precarie e delle baracche esistenti e censite, sostenendo il pagamento del canone di affitto alle famiglie aventi diritto all'assegnazione di un alloggio inserite nelle relative graduatorie;

d) accelerare le attività di pianificazione attuativa, programmazione negoziata, finanza di progetto e acquisto degli alloggi.";

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 46/C/2018, ha preso atto della D.G. n. 422 del 9 agosto 2018, avente ad oggetto: "Costituzione dell'Agenzia Comunale per il risanamento e la riqualificazione urbana della Città di Messina" così come stabilito dall'art. 62 della L.R. n. 8/18, ed ha deliberato di costituire l'Agenzia, approvandone contestualmente lo Statuto;

- Con atto in Notaio Santoro Salvatore del 07/09/2018 registrato a Messina il 10/09/2018 al n. 7258 è stata costituita l'Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina (A.Ris.Mè)
- A.Ris.Mè, avente natura di Azienda speciale, è organismo strumentale del Comune di Messina, dotata di personalità giuridica pubblica non economica, come da Statuto;

**VISTO**

- La Delibera di G.M. n. 46 del 09/02/2024 con la quale è stata deliberata l'opportunità di avviare l'azione di acquisto alloggi prevista all'interno dei Progetti PINQUA con l'affidamento quali soggetti attuatori di II livello dell'attività di acquisto degli alloggi alle società partecipate A.ris.Mè e Patrimonio Spa;



**A.Ris.Mè - Agenzia per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana  
della Città di Messina**

- Le Convenzioni PINQuA 238 e 365 sottoscritte col MIT per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alle proposte ordinarie;

**PRESO ATTO**

- dell'avvenuto finanziamento dei progetti menzionati comprendenti anche l'attività di reperimento di immobili sul mercato;

**VISTO**

- che con la Delibera di G.M. n. 46 del 09/02/2024 è stato deliberato:
  - di avviare l'azione di acquisto alloggi prevista all'interno dei Progetti PINQuA con l'affidamento dell'attività di acquisto degli alloggi, tra gli altri, alla società partecipata A.Ris.Mè, quale Soggetto Attuatore di II livello;
- che, in esecuzione della delibera di G.M. n. 46 del 09/02/2024, il Comune di Messina, quale soggetto attuatore degli interventi, con convenzione del 20 marzo 2024 ha affidato ad A.Ris.Mè, quale soggetto attuatore di secondo livello, la gestione ed erogazione di servizi complementari connessi all'acquisto di immobili da destinare ad alloggi sociali nell'ambito dei progetti sopra richiamati;

**PRESO ATTO CHE**

- rispetto all'importo complessivo rimodulato di € 33.202.950,00, sottratta la somma già utilizzata di € 3.579.066,17, il nuovo importo da trasferire alla società partecipata A.Ris.Mè per l'attività di acquisizione di alloggi è pari al 30% del ricavato importo di € 29.623.883,83, corrispondente ad € 8.887.165,15;

**CONSIDERATO CHE**

- che in data **7 Giugno 2024** è stato pubblicato un primo "avviso pubblico ricognitivo per l'acquisto di alloggi per il collocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli";
- che in data **8 Ottobre 2024** è stato pubblicato un ulteriore avviso pubblico ricognitivo, sostitutivo del precedente, per l'acquisto di alloggi per il collocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli;
- che la Giunta Comunale con deliberazione **n. 727 del 09 ottobre 2025**, ha fornito all'A.ris.Mè un indirizzo sulle modalità operative per lo svolgimento delle attività di acquisto degli alloggi;

**RENDE NOTO**

Che il Comune di Messina per l'espletamento delle procedure finalizzate all'acquisto di immobili intende acquisire in proprietà alloggi singoli ed eventuali pertinenze di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche ubicati nel territorio cittadino;



**A.Ris.Mè - Agenzia per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana  
della Città di Messina**

**E INVITA AD OFFRIRE**

a chiunque ne abbia interesse, secondo le modalità previste dal presente avviso, proposte di vendita. La proposta è intesa quale manifestazione di interesse e, pertanto, non è impegnativa per il proponente né per l'Agenzia.

**1) MANIFESTAZIONE ALLA DISPONIBILITA'**

Le manifestazioni di disponibilità alla vendita, vanno inoltrate ad A.ris.Mè - soggetto Attuatore di secondo livello del Comune di Messina, con le modalità di cui al successivo punto 7.

L'istanza dovrà essere redatta in carta libera secondo il modello di dichiarazione allegato, corredata da:

- a) documentazione fotografica dettagliata di ciascun vano e degli esterni (se trattasi di edificio multipiano, evidenziare, sulla foto, l'immobile offerto);
- b) regolarità urbanistica (titolo abilitativo con il quale è stata autorizzata la realizzazione dell'immobile o dichiarazione di realizzazione ante 1967 o certificato di stato legittimo rilasciato da tecnico abilitato);
- c) regolarità strutturale (art.37 L.1684/62 o art.28 L.64/74);
- d) autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti (**allegato A**);
- e) dichiarazione di capacità a contrarre con la P.A.;
- f) autocertificazione attestante la mancata partecipazione con lo stesso immobile all'avviso della Patrimonio S.p.A. e/o del Sub Commissario per il Governo pubblicato per l'acquisto di immobili;
- g) copia documento di identità in corso di validità e copia codice fiscale;
- h) atto di provenienza (Rogito/Donazione/Decreto di trasferimento del Giudice/Dichiarazione di Successione); nel caso di immobile ereditato: dichiarazione di successione, atto di provenienza precedente, trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, certificato di morte del de cuius, stato di famiglia degli eredi;
- i) attestazione della Prestazione Energetica (APE) rilasciata da soggetto abilitato alla certificazione e riportante il codice univoco regionale identificativo;
- l) certificato di agibilità solo per gli immobili abitabili e non necessitanti di ristrutturazione (qualora si tratti di nuove costruzioni o immobili oggetto di recenti interventi manutentivi);**
- m) visura e planimetria catastale aggiornata.

**2. REQUISITI DEL PROPONENTE**

I proponenti, per le finalità del presente bando, devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:



## **A.Ris.Mè - Agenzia per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina**

- Avere la piena ed esclusiva disponibilità dell'alloggio promesso in vendita;
- Non aver conseguito condanne che comportano l'incapacità a contrarre con la P.A. ai sensi dell'art 32 quater c.p.;

In caso di Società, per procedere alla vendita, l'Agenzia richiederà ulteriore certificazione attestante il possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge.

### **3. REQUISITI DEGLI ALLOGGI**

E' necessario che l'immobile offerto in vendita:

- 1. sia** ubicato nel territorio del Comune di Messina;
- 2. non rientri** nelle categorie catastali A/1, A/6, A/7, A/8, A/9, A/10;
- 3. sia** dotato di conformità urbanistica (attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo) - qualora lo stato di fatto non sia rispondente a quello del titolo abilitativo rilasciato, la parte venditrice dovrà provvedere a regolarizzare le difformità e aggiornare catastalmente prima dell'acquisto;
- 4. sia** dotato di conformità ai requisiti igienico sanitari: assenza di tracce di umidità o condensazione permanente; altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione pari 2.70 metri, riducibili a 2.40 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli; tutti i vani, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta; bagno dotato di apertura all'esterno o impianto di aspirazione meccanica;
- 5. sia**, qualora abitabile e in perfette condizioni di manutenzione, dotato di dichiarazione di conformità degli impianti (DICO - obbligatorio per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore della L.37/08 del 13 marzo 2008) o di rispondenza (DIRI) in sostituzione della DICO, degli impianti dell'immobile e dello stabile in cui è situato (per impianti installati tra l'entrata in vigore della L.46/90 del 13 marzo 1990 e la L.37/08 del 13 marzo 2008): - impianto elettrico - impianto di riscaldamento, condizionamento, climatizzazione (ove esistente) - impianto idrico e sanitario- impianto per la distribuzione e l'utilizzo del gas;
- 6. sia** libero da cose e persone al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 7. può essere solo** per gli alloggi costruiti in data antecedente all'emanazione della Legge n. 13/1989, sprovvisto di ascensore;
- 8. può necessitare** di interventi di ristrutturazione;
- 9. abbia una superficie utile abitativa, di norma, (superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre), non inferiore a mq. 45.**



## **A.Ris.Mè - Agenzia per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina**

10. non sia gravato da vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (es. usufrutto, diritto di abitazione, vincoli di natura urbanistica e ambientale, ipoteche e in generale oneri o diritti reali o personali);

### **4. ULTERIORE DOCUMENTAZIONE**

L'Agenzia si riserva di chiedere ulteriore eventuale integrazione utile al rogito.

### **5. PREZZO D'ACQUISTO**

Il prezzo d'acquisto verrà determinato tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento di stima secondo gli standard internazionali, basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto su mercato.

A.Ris.Mè comunicherà la data del sopralluogo tecnico al quale il proponente o suoi rappresentanti dovranno partecipare consentendo libero accesso ai luoghi dei tecnici incaricati. I proponenti, a richiesta dei tecnici, dovranno mettere a disposizione il personale necessario per l'esecuzione di saggi, controlli e verifiche che non potranno essere condotte con strumentazioni non invasive.

La eventuale proposta di acquisto da parte di A.Ris. Mè e l'accettazione formale del proponente e aventi causa, costituisce obbligazione giuridicamente vincolante sottoposta alla condizione sospensiva della predisposizione a cura e spese della parte venditrice di una perizia giurata da un tecnico abilitato descrittiva dello stato d'uso dell'immobile e degli impianti, attestante l'assenza di abusi edilizi e la rispondenza dell'immobile alle risultanze catastali, urbanistiche e strutturali, oppure in caso di immobili da ristrutturare attestante la presenza di lievi difformità interne sanabili.

### **6. TERMINI DI ACQUISTO E PAGAMENTO DEL PREZZO**

A.Ris. Mè, si riserva ampia discrezionalità in merito alla cronologia degli acquisti ed alla scelta degli immobili in relazione alla localizzazione, allo stato manutentivo, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con riferimento alle priorità ed esigenze delle singole aree sbaraccate e nei limiti delle risorse disponibili.

Il prezzo per l'acquisto verrà corrisposto contestualmente al rogito notarile a mezzo assegno circolare e/o bonifico bancario.

### **7. MODALITA' D'INVIO DELLE OFFERTE**

Le proposte di vendita, debitamente sottoscritte e corredate dalla fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 445/2000, dovranno essere compilate, pena l'esclusione dalla procedura, unicamente, secondo il modello allegato, in formato \*.pdf/a firmati e trasmessi\_

- a mezzo posta elettronica certificata, [arisme@pec.it](mailto:arisme@pec.it) avente ad oggetto la seguente dicitura: **AVVISO PUBBLICO RICOGNITIVO PER ACQUISTO DI ALLOGGI**



**A.Ris.Mè - Agenzia per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana  
della Città di Messina**

- a mezzo mail, all'indirizzo [arisme.messina@comune.messina.it](mailto:arisme.messina@comune.messina.it) avente ad oggetto la seguente dicitura: **AVVISO PUBBLICO RICOGNITIVO PER ACQUISTO DI ALLOGGI**

**8.TERMINI**

Il termine di offerta resterà aperto sino al reperimento degli alloggi necessari e la disponibilità delle risorse.

Le offerte pervenute non saranno impegnative per A.Ris.Mè /Soggetto Attuatore o per il Comune e la scelta delle unità immobiliari da acquistare avverrà ad insindacabile giudizio della stessa. Nulla sarà dovuto a nessun titolo ai soggetti proponenti nel caso in cui A.Ris.Mè/Soggetto Attuatore o il Comune respingesse le offerte pervenute. Ugualmente nulla sarà dovuto ove A. Ris. Mè /Soggetto Attuatore o il Comune, per qualunque motivo, ritenesse di dovere annullare, revocare, reiterare o modificare il presente avviso o le modalità di presentazione delle proposte. Per ulteriori informazioni rivolgersi ad A.RIS.ME' con sede legale presso il Municipio di Messina.

**9.VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E CRITERI DI SELEZIONE**

Le proposte saranno oggetto di una duplice valutazione:

- una a carattere amministrativo a cura di tecnici/esperti dell'Agenzia - primo livello - e, previo buon esito della prima si passerà al secondo, da parte di un valutatore qualificato e certificato con perizie redatte secondo le disposizioni europee e nazionali (REV-Recognised European Valuer o Organismi di certificazione equivalenti).

**10.SUPPORTO**

A.Ris.Mè garantisce attività d'ufficio per il necessario supporto tecnico-amministrativo al proponente per addivenire alla stipula dell'atto. Per informazioni rivolgersi a A.Ris.Mè, presso gli uffici siti in viale Boccetta (Palacultura 3° piano) indirizzo PEC: [arisme@pec.it](mailto:arisme@pec.it).

Ai sensi della L.241/90 si rende noto che il Responsabile del Procedimento, per quanto ritiene all'istruttoria relativa al presente avviso, è il Direttore Generale di A.Ris.Mè arch. Loredana Bonasera, indirizzo pec: [arisme@pec.it](mailto:arisme@pec.it).

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito internet della società [www.arisme.org](http://www.arisme.org) in Albo Pretorio, nella sezione News e Avvisi in corso, sotto-sezione atti generali e all'albo pretorio del Comune di Messina. I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.Lgs.n.196/03 esclusivamente nell'ambito della presente indagine e pertanto i proponenti con la sottoscrizione dell'istanza esprimono il loro consenso al predetto trattamento.

Messina, li 21 Ottobre 2025

Il Direttore Generale  
*f.to Arch. Loredana Bonasera*