

**DETERMINAZIONE DEL PRESIDENTE DEL C.D.A.
N° 17 del 10.03.2025**

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO RICOGNITIVO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - "SOCIAL HOUSING" - E DA UTILIZZARE IN ASSEGNAZIONE DEFINITIVA ED ANCHE A ROTAZIONE PER LE ASSEGNAZIONI TEMPORANEE COME STRATEGIA AGGIUNTIVA ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE SEMPRE NELL'OTTICA DI LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO PER I SEGUENTI INTERVENTI

Annullamento determina n.14 del 04.06.2024 e relativo avviso e approvazione nuovo avviso

II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE

- con deliberazione n. 114 del 01/07/2019, il Consiglio Comunale ha inteso, fra l'altro, trasferire alla Patrimonio Messina S.p.A., società in *house providing*, le competenze relative alla gestione delle procedure per l'ottimizzazione dell'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- la Patrimonio Messina S.p.A. è una società *in house* del Comune di Messina, ossia una società rispetto alla quale si è in presenza di una situazione di delegazione interorganica, alla stregua di un organo dell'Amministrazione, con affidamento conforme ai requisiti previsti dalla normativa europea, in quanto il capitale societario è totalmente pubblico (capitale posseduto al 100% dal Comune di Messina) e viene effettuato dal Comune socio un controllo analogo a quello svolto sui propri organi e servizi, con svolgimento dell'attività in via esclusiva per l'Amministrazione e nell'ambito territoriale di pertinenza dell'Ente che controlla la società medesima;
- lo statuto sociale della Patrimonio Messina S.p.A. garantisce il rispetto dei requisiti richiesti dal D.Lgs. 175/16 per l'affidamento diretto dei contratti alle società pubbliche e l'esercizio sulla società di un controllo analogo a quello esercitato sui servizi comunali;

VISTI

- Il decreto MEF dell'11 ottobre 2021, pubblicato in data 23 novembre 2021 su GURI n. 279, recante procedure relative alla gestione finanziaria delle risorse previste nell'ambito del PNRR di cui all'articolo 1, comma 1042, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178;
- Il decreto-legge 6 novembre 2021 n. 152 recante disposizioni urgenti per l'attuazione del piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) pubblicato sulla gu n. 265 del 6 novembre 2021;
- L'Atto d'Obbligo PINQuA id 578 sottoscritto dalla Città Metropolitana col MIT per la Regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al progetto "Rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della zona sud della Città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi", CUP F41B21000640001, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione M5C2 - Componente C2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare;
- Le Convenzioni PINQuA 238 – CUP F41B20000460001 - e 365 - CUP F41B20000480001 - sottoscritte col MIT per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alle proposte ordinarie;

- La previsione nei progetti di alcune fasi predefinite per la selezione degli immobili da acquisire, ed in particolare:
 - pubblicazione di un avviso ricognitivo per ricevere le proposte di vendita;
 - attività di indagini di mercato e valutazione immobiliare di rispondenza degli immobili ai criteri di selezione degli avvisi per il reperimento di abitazioni, fino al raggiungimento di un numero di alloggi idonei all'acquisto coerente con l'obiettivo del progetto;
 - stima degli immobili valutati idonei all'acquisizione con perizie redatte da valutatori qualificati e certificati secondo le disposizioni europee e nazionali (REV-Recognised European Valuer o Organismi di certificazione equivalenti);
 - servizi di assistenza tecnico-amministrativa di supporto al personale dell'amministrazione relativamente alle procedure istruttorie connesse alla stima ed all'acquisizione degli immobili, all'attività propedeutica alla stipula dei rogiti notarili, all'attività di reperimento di un servizio di logistica e trasporto finalizzato al trasloco di arredi e suppellettili.

PRESO ATTO

- dell'avvenuto finanziamento dei progetti menzionati comprendenti anche l'attività di reperimento di immobili sul mercato;
- della rimodulazione dei QTE dei progetti PINQuA a seguito dell'assegnazione del Fondo Opere Indifferibili 2023;

PRESO ATTO CHE

- il Progetto Pilota ad alto rendimento denominato "*Rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della zona sud della Città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi*" ID PINQuA 578 - ID INTERVENTO 2407 - CUP F41B21000640001 prevede all'interno del QTE l'acquisto sul mercato di **n. 94 alloggi per social housing** con una previsione di spesa di € 8.958.200,00 dai quali vanno sottratti € 3.898.373,42 già utilizzati per l'acquisto degli immobili ricadenti all'interno della ex Caserma Sabato giusto Delibera di G.M. 519 del 27/12/2022;
- il Progetto 1 denominato "*SS. Annunziata: rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi*" ID PINQuA 238 - ID INTERVENTO 1474 - CUP F41B20000460001 prevede all'interno del QTE l'acquisto sul mercato di **n. 60 alloggi per social housing** con una previsione di spesa di € 5.050.900,00;
- il Progetto 3 denominato "*Camaro: rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione dei servizi*" ID PINQuA 365 - ID INTERVENTO 621 - 1535 - CUP F41B20000480001 prevede all'interno del QTE l'acquisto sul mercato di **n. 140 alloggi per social housing** con una previsione di spesa di € 13.246.700,00;
- il totale delle somme residue disponibili per l'attività oggetto del presente atto è complessivamente di € 23.357.426,58;
- con la Delibera di G.M. n. 46 del 09/06/2023, il Comune di Messina ha 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 Patrimonio Messina S.p.A., quale Soggetto Attuatore di II livello;
 - quale importo complessivo del finanziamento da destinare all'acquisto degli alloggi, la somma di € 23.357.426,58;

- rispetto all'importo complessivo, l'importo da affidare alla società partecipata Patrimonio Messina S.p.A. per Attività di acquisizione di alloggi, pari al 70% della suddetta somma complessiva, quantificata in **€ 16.350.198,606**;

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Messina, quale soggetto attuatore degli interventi, con convenzione del 20 marzo 2024, ha affidato alla Patrimonio Messina S.p.A., 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 indicati per un importo complessivo di **€ 16.350.198,606**;
- il Comune di Messina, per l'espletamento delle procedure finalizzate all'acquisto, sul libero mercato, degli immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale - "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo, intende acquisire in proprietà alloggi singoli e loro pertinenze di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche ubicati nel territorio cittadino;
- in esecuzione a quanto previsto nello Statuto Societario e nella convenzione del 20.03.2024, la società Patrimonio Messina S.p.A. ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'acquisto degli alloggi in oggetto;
- con provvedimento n.14 del 04.06.2024 il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A. ha determinato l'approvazione dello schema di bando-avviso pubblico ricognitivo per l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale - "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo per i seguenti interventi e la pubblicazione del predetto avviso sul sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it, sul Portale Appalti accessibile dalla home page del sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it e sul sito istituzionale del Comune di Messina;
- in data 5 giugno 2024 è stato pubblicato un primo "avviso pubblico ricognitivo per l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale - "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo per i seguenti interventi";

RICHIAMATA la nota di protocollo n. 359 del 17.02.2025 con la quale la società Patrimonio Messina S.p.A. rappresentava al Dipartimento Servizi Tecnici del Comune di Messina le criticità riscontrate sullo stato di conservazione degli immobili offerti richiedendo la possibilità di acquistare anche immobili da ristrutturare accelerando così l'attività volta al contrasto dell'emergenza abitativa;

VISTA la comunicazione, acquisita in data 24.02.2025 al protocollo della società Patrimonio Messina S.p.A. al numero 402, con la quale il Dipartimento Servizi Tecnici del Comune di Messina rappresentava che la proposta di variante per gli interventi Pinqua 238 e 278 (il Pinqua 365 rimane inalterato) contiene già l'obiettivo di conseguire sul mercato un maggior numero di alloggi realizzati tramite l'attività di acquisto di alloggi e/o interi edifici residenziali da recuperare/ristrutturare e pertanto è sicuramente possibile rivolgersi al mercato per

reperimento alloggi da ristrutturare tenendo conto dei limiti sui costi complessivi fermo restando il mantenimento dei requisiti minimi sulla regolarità urbanistica e strutturale degli immobili.

RITENUTO, pertanto, opportuno in base alle nuove indicazioni, procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso contenente nuove specifiche e contenuti annullando di fatto la determina n.14 del 04.06.2024 e il susseguente avviso approvato con la stessa determina e relativi allegati;

VISTO lo Statuto della Patrimonio Messina S.p.A.;

CONSIDERATO CHE, in esecuzione a quanto previsto nello Statuto Societario, la società Patrimonio Messina S.p.A. intende indire una procedura ad evidenza pubblica per la procedura in oggetto;

VISTO il nuovo schema di bando-avviso pubblico e relativi allegati;

per le motivazioni esposte in narrativa facenti parte integrante e sostanziale del presente atto

DETERMINA

- 1) l'annullamento del provvedimento n.14 del 04.06.2024 con il quale il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A. ha determinato l'approvazione dello schema di bando-avviso pubblico ricognitivo per l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale - "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo per i seguenti interventi e la pubblicazione del predetto avviso sul sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it, sul Portale Appalti accessibile dalla home page del sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it e sul sito istituzionale del Comune di Messina;
- 2) l'annullamento dell'avviso approvato con la determina n.14 del 04.06.2024 e relativi allegati;
- 3) l'approvazione del nuovo schema di bando-avviso pubblico ricognitivo, comprensivo di allegati, per l'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale - "social housing" - e da utilizzare in assegnazione definitiva ed anche a rotazione per le assegnazioni temporanee come strategia aggiuntiva alla realizzazione di nuove residenze sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo per i seguenti interventi;
- 4) la pubblicazione del nuovo avviso sul sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it, sul Portale Appalti accessibile dalla home page del sito istituzionale della società www.patrimoniomessina.it e sul sito istituzionale del Comune di Messina;
- 5) di designare Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.5, Legge 241/1990, l'avv. Maurizio Cacace, Presidente del Consiglio di amministrazione della società Patrimonio Messina S.p.A.;
- 6) di trasmettere il predetto avviso anche al Comune di Messina per la pubblicazione all'Albo Pretorio nella sezione "Avvisi Pubblici";
- 7) di trasmettere copia del presente provvedimento agli Uffici preposti per gli atti conseguenti;

- 8) di disporre che venga assicurata la pubblicazione della presente determina sul sito Web istituzionale, nella sezione "Società trasparente", al fine di garantire la conoscenza del provvedimento e dare attuazione alle forme di pubblicità prescritte dal D.Lgs.n.33/2013.
- 9) di trasmettere copia del presente provvedimento al Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza nominato ai sensi della Legge 6 novembre 2012, n.190, art.7 e ss.mm.ii.

Il presente provvedimento si compone di n. 5 pagine.

Il Presidente del C.d.A.
Avv. Maurizio Cacace

