

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
N° 54 del 16.10.2025**

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.

Tipologia di atto: APPROVAZIONE NUOVO AVVISO

II DIRETTORE GENERALE

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;
- con Delibera di G.M. n. 46 del 09/02/2024 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 S.p.A.;
- con Delibera di G.M. n.69 del 20/02/2024 è stata deliberata l'approvazione degli schemi di convenzione da stipularsi con i soggetti attuatori di II livello per l'attività di acquisto degli alloggi alle società partecipate A.ris.Mè e Patrimonio S.p.A.;
- in data 20.03.2024 è stata sottoscritta la Convenzione, con la quale il Comune di Messina e la Città Metropolitana hanno affidato alle società 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 Pinqua;
- con provvedimento n.14 del 04.06.2024 il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A. ha determinato, per le motivazioni espresse nello stesso, 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”;

- con provvedimento n.17 del 10.03.2025 il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A. per le motivazioni espresse nello stesso, ha determinato:
 - 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;
 - l'annullamento dell'avviso approvato con la determina n.14 del 04.06.2024 e relativi allegati;
 - 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;
- in data 11.03.2025 è stato pubblicato un secondo “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”;

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;
- della nota prot. n. 38764 del 23/09/2024 inviata al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con la quale il Soggetto beneficiario Città Metropolitana di Messina ha trasmesso la rimodulazione della Proposta pilota ID 578 e della Proposta ID 238;
- che, nella seduta del 12 febbraio 2025, l'Alta Commissione ha espresso parere favorevole alla rimodulazione della proposta pilota ID 578 con modifiche progettuali e con una riduzione di finanziamento da euro €119.671.581,45 ad €103.300.000,00;
- che, con atto aggiuntivo allo schema di Convenzione Mims – Soggetto Beneficiario Pinqua prot. n. 113047 del 10/04/2025, è stato modificato il comma 1 dell'art. 4 della Convenzione firmata il 20/03/2024, mediante la rimodulazione, in riduzione, del finanziamento da euro 99.607.907,24 a euro 85.964.922,70;
- che la rimodulazione della proposta ID 238, pur avendo modificato l'importo e la finalità di acquisto alloggi, ovvero determinando una quota di euro 4.000.000,00 per acquistare immobili che richiedano interventi di ristrutturazione, non ha comportato modifiche rispetto al valore complessivo del finanziamento, che era stato previsto in origine in euro 17.131.521,56;

CONSIDERATO CHE

- con Delibera di G.M. n.565 del 07.08.2025 è stata deliberata l'approvazione della convenzione da stipularsi, tra le altre, con la società Patrimonio S.p.A. rimodulate con i nuovi importi della variante

Pinqua del febbraio 2025 oltre che la conferma 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 o 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.
- in data 19.09.2025 è stato sottoscritto un atto aggiuntivo alla Convenzione del 20.03.2024, con la quale il Comune di Messina e la Città Metropolitana hanno affidato alla società 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 Pinqua;
 - la Giunta Comunale con deliberazione n. 727 del 09.10.2025, ha fornito alla Patrimonio Messina S.p.A. un indirizzo sulle modalità operative per lo svolgimento delle attività di acquisto degli alloggi;

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 Delibera di G.M. n. 46 del 09.02.2024;
- la Delibera di G.M. n.69 del 20.02.2024;
- la Convenzione sottoscritta in data 20.03.2024;
- la Delibera di G.M. n.565 del 07.08.2025;
- l'atto aggiuntivo alla Convenzione del 20.03.2024;
- la deliberazione di Giunta n. 727 del 09.10.2025.

RITENUTO, pertanto, opportuno in base alle nuove indicazioni, procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso contenente nuove specifiche e contenuti, provvedendo all'annullamento di fatto della determina n.17 del 10.03.2025 e il susseguente avviso approvato con la stessa determina e relativi allegati a far data dalla pubblicazione del presente provvedimento;

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.17 del 10.03.2025 con il quale il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A. ha determinato:
 - 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;
 - l'annullamento dell'avviso approvato con la determina n.14 del 04.06.2024 e relativi allegati;
 - 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;
- 2) l'annullamento dell'avviso approvato con la determina n.17 del 10.03.2025 e relativi allegati;
- 3) di mantenere la validità delle istanze/proposte già presentate ed in corso di istruttoria;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) di designare Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.5, Legge 241/1990, il Dott. Pietro Picciolo, Direttore Generale della società Patrimonio Messina S.p.A.;
- 7) di trasmettere il predetto avviso anche al Comune di Messina per la pubblicazione all'Albo Pretorio nella sezione "Avvisi Pubblici";
- 8) di trasmettere copia del presente provvedimento agli Uffici preposti per gli atti conseguenti;
- 9) 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. 36/2023 e dal D.Lgs. n. 33/2013.

Il presente provvedimento si compone di n. 4 pagine.

F.to il Direttore Generale
Dott. Pietro Picciolo

