

prot. 454 del 04/05/2026

**AVVISO DI VENDITA LOTTO DI TERRENO UBICATO NELL'AGGLOMERATO
INDUSTRIALE DI RAGUSA CON DESTINAZIONE URBANISTICA SERVIZI
BANDO RELATIVO AI LOTTI DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO PER L'AREA DI
SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI RAGUSA IN LIQUIDAZIONE E
RICADENTI NEL FOGLIO 119 DEL COMUNE DI RAGUSA**

Ai sensi della Legge regionale n. 8 del 12/01/2012 e s.m.i., in attuazione del piano di dismissione del patrimonio immobiliare dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale in liquidazione della Sicilia ed in esecuzione della determinazione commissariale n. 21 del 18.02.2026, con la quale è stato approvato il bando di vendita del lotto di terreno di seguito indicato;

SI RENDE NOTO

che si procederà alla vendita dei seguenti lotti:

IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

LOTTO "B"

- Lotto di terreno: ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa esteso mq **3.306,00** individuato all'Ufficio del Territorio di Ragusa al foglio catastale del comune di Ragusa n. 119 alla particella n. 263.
- Destinazione d'uso: il lotto è destinato per insediamenti di tipo Servizi – per la formazione e le norme tecniche di costruzione sono quali indicati nel piano regolatore del Consorzio dell'area dello sviluppo industriale della provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 494/DRU del 06/12/1999 e deliberazione del Consiglio Generale n. 6 del 18/07/2005 e s.m.i.
- Prezzo a base d'asta: del lotto oggetto di gara € **85.228,68** dicansi euro ottantacinquemiladuecentoventotto//68 oltre IVA in ragione di € **25,78** al metro quadrato oltre IVA. (giusta stima IRSAP protocollo n. 5970/2023 del 06/04/2023, confermata con nota IRSAP protocollo 9217/2024 del 28/05/2024).

CONDIZIONI E PROCEDURA DI VENDITA

OGGETTO E FORME DELLA PROCEDURA

La vendita ha ad oggetto un lotto di terreno, destinato alla realizzazione di attività produttive, del Consorzio per le aree di sviluppo industriale della provincia di Ragusa in liquidazione (di seguito "**Consorzio**"), ubicato nell'agglomerato industriale di Ragusa, e alla stessa si provvede attraverso una procedura di evidenza pubblica nell'ambito della quale l'Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (di seguito "**IRSAP**"), ente distinto dal Consorzio, ha determinato i valori di stima, e fornisce il supporto tecnico ed amministrativo necessario sensi dell'art. 19, commi 1-9-9bis-9ter-9quater-9 quinquies-9 sexies della L.R. 2012 n. 8 e s.m.i.

La procedura si svolge attraverso l'utilizzo di una piattaforma telematica mediante la quale sono gestite le fasi di presentazione delle offerte, di analisi e di aggiudicazione, nonché le comunicazioni e gli scambi di informazioni, con le modalità indicate nelle "Norme Tecniche di Utilizzo" che costituiscono parte integrante del bando e sono consultabili al seguente indirizzo internet <https://consorzioasiragusa.traspare.com>

OPERATORI ECONOMICI AMMESSI

Sono ammessi a partecipare gli operatori economici che intendono direttamente realizzare, all'interno dell'area industriale di Ragusa, nel lotto come sopra individuato, le iniziative della tipologia descritta.

All'atto della presentazione dell'offerta l'operatore economico dichiara espressamente di conoscere ed accettare le prescrizioni del PRG dell'agglomerato industriale di Ragusa approvato con D.A. numero 84 del 22/02/2002 e s.m.i. e le relative norme tecniche di attuazione; nonché le condizioni di cui al Regolamento per gli insediamenti produttivi, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IRSAP n. 20 del 30/05/2025 e successive modifiche ed

integrazioni, (di seguito “regolamento”) con esclusione delle procedure di revoca di cui agli artt. 12, 13, 14 e 18 del medesimo regolamento che costituisce parte integrante del bando ed è consultabile all’indirizzo internet <https://www.irsapsicilia.it/regolamento-per-gli-insediamenti-produttivi-negli-agglomerati-industriali/>.

OFFERTE

Gli operatori economici interessati all’acquisto potranno presentare offerta per più di un lotto.

Per il lotto oggetto del presente bando gli operatori economici interessati all’acquisto dovranno presentare n. 2 buste, la busta “A” contenente esclusivamente la documentazione amministrativa e la busta “B” contenente esclusivamente l’offerta economica,

SI specifica che la presentazione delle due buste è requisito essenziale, in quanto previste obbligatoriamente dalla piattaforma TRASPARE utilizzate che non consente la visione della busta economica se non dopo l’ammissione.

Pertanto, in caso di parziale presentazione (salvo soccorso istruttorio) e la collocazione di documentazione amministrativa nella busta economica e viceversa costituirà immediata e diretta causa di esclusione.

La busta “A - documentazione amministrativa” dovrà contenere:

- domanda di partecipazione nel modulo predisposto dal Consorzio (è fatto salvo la presentazione di domanda in carte libera purché contenente, A PENA DI ESCLUSIONE, tutte le dichiarazioni previste nel modulo di domanda consortile, inclusa la dichiarazione di avvenuto sopralluogo (dichiarazione di aver effettuato un sopralluogo nel sito del lotto oggetto di vendita e di accettare le condizioni sia ubicative che tecniche dello stato attuale del lotto stesso)
- relazione che descriva l’attività che intende realizzare nel lotto posto in gara che indichi i livelli occupazionali attesi, diretti ed indiretti,
- cauzione provvisoria.

La busta “B – offerta economica” dovrà contenere solo ed esclusivamente l’offerta economica a pena di esclusione.

Si ricorda che la piattaforma TRASPARE NON consente la visione della busta economica prima dell’ammissione, per cui l’erroneo inserimento di documentazione amministrativa all’interno della busta dell’offerta economica qualificherà tale documentazione amministrativa come non resa e inesistente e darà luogo alla non ammissione, se tale documentazione non risultasse presente nella busta “A documentazione amministrativa”

Parimenti, l’inserimento dell’offerta economica nella busta A – documentazione amministrativa sarà considerata causa diretta di esclusione

CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono cause di esclusione all’ammissione e quindi alla partecipazione alla procedura di gara:

- l’esercizio di attività immobiliare o mediazione immobiliare, ovvero l’installazione, in via esclusiva, di impianti fotovoltaici e/o eolici;
- la mancanza della piena capacità di agire o l’esistenza di procedimenti in corso per dichiarazione di interdizione o inabilitazione;
- la pendenza di uno dei procedimenti previsti dal Codice della Crisi d’Impresa e dell’Insolvenza;
- le condizioni di cui all’art. 9, co. 2, lett. c), del decreto legislativo 2001, n. 231;
- le misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 2011, n. 159 o la pendenza di un relativo procedimento;
- i divieti previsti dall’art. 67 del decreto legislativo 2011, n. 159;
- l’esistenza a carico del rappresentante legale, degli amministratori o dell’imprenditore individuale di sentenze definitive di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti o di uno degli altri provvedimenti previsti dall’art. 94 del decreto legislativo 2023, n. 36;
- una causa di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa riguardante l’imprenditore individuale o il rappresentante legale della società;

- l'aver reso false dichiarazioni nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del presente bando sui requisiti e le condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di pubblico incanto;
- l'esistenza, rispetto a un altro partecipante, di una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o a poteri di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 c.c. o di una qualsiasi altra relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte possano ritenersi imputabili a un unico centro decisionale;
- la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti dal presente Avviso che segnatamente sono:
- "Busta A – documentazione amministrativa"
 - a) domanda di partecipazione inclusiva di dichiarazione di aver effettuato un sopralluogo nel sito del lotto oggetto di vendita e di accettare le condizioni sia ubicative che tecniche dello stato attuale del lotto stesso
 - b) relazione che descriva l'attività che intende realizzare nel lotto posto in gara che indichi i livelli occupazionali attesi, diretti ed indiretti,
 - c) cauzione provvisoria.
- "Busta B – offerta economica"
 - a) offerta economica

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA, DI REVOCA E DI SOSTITUZIONE

Chi intende partecipare alla presente procedura di vendita deve:

accedere alla piattaforma di gestione della procedura all'indirizzo Internet <https://consorzioasiragusa.traspare.com> registrarsi;

- caricare, compilare e caricare sulla piattaforma la busta "A – documentazione amministrativa" contenente
 - il modulo della domanda in ogni sua parte, firmandolo digitalmente,
 - la relazione che descriva l'attività che intende realizzare nel lotto posto in vendita che indichi i livelli occupazionali attesi, diretti ed indiretti, firmandola digitalmente,
 - la cauzione provvisoria firmata digitalmente da chi la emette.
- scaricare, compilare e caricare sulla piattaforma la busta "B – offerta economica" contenente
- il modulo dell'offerta in ogni sua parte, firmandolo digitalmente;

Il partecipante interessato all'acquisto di più immobili deve presentare, con la stessa procedura, offerte separate.

Per tutelare la segretezza della documentazione inviata la piattaforma richiede al momento dell'invio dell'offerta l'inserimento di una password di almeno 12 caratteri che dovrà essere custodita dall'operatore economico.

Una volta inviata l'offerta con la relativa documentazione il sistema provvede a:

- controllare l'integrità del file inviato;
- verificare la validità formale della firma digitale dei documenti inviati;
- certificare la data e l'ora di ricevimento;
- criptare il file inviato tramite sistema di chiavi asincrone;
- inviare con PEC conferma di avvenuta partecipazione all'operatore economico.

Entro il termine di presentazione dell'offerta l'operatore economico potrà revocare la partecipazione utilizzando il pulsante "revoca partecipazione" e il sistema invierà, con PEC, conferma della revoca.

Un'offerta revocata sarà cancellata dal sistema ed equivarrà a un'offerta non presentata.

L'operatore economico che intenda sostituire la propria offerta deve revocarla e inviare, entro il termine di scadenza, una nuova offerta.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte debbono pervenire entro le ore **10.00 del 03 giugno 2026**.

Il sistema non accetta offerte presentate dopo la scadenza.

La data di apertura delle offerte è fissata alle ore **15,00 del 08 giugno 2026**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta, a pena di esclusione, deve essere redatta e dovrà comprendere:

BUSTA A – documentazione amministrativa

- compilando in ogni sua parte e caricando nella piattaforma il modulo scaricato dalla piattaforma informatica di gestione della procedura, sottoscritto digitalmente dal partecipante persona fisica o dal legale rappresentante nel caso di società, inclusiva di dichiarazione di aver effettuato il sopralluogo e di accettare la situazione attuale del lotto per il quale si presenta l'offerta,
- redigendo e caricando nella piattaforma una relazione che descriva l'attività che si intende realizzare nel lotto posto in vendita e che indichi i livelli occupazionali attesi, diretti ed indiretti, dell'attività che intende realizzare nel lotto oggetto della vendita sottoscritta digitalmente dal partecipante persona fisica o dal legale rappresentante nel caso di società,
- cauzione provvisoria.

BUSTA B – offerta economica

compilando in ogni sua parte e caricando nella piattaforma il modulo dell'offerta economica scaricato dalla piattaforma informatica di gestione della procedura

Il prezzo offerto non può, a pena di esclusione, essere inferiore al prezzo base d'asta dell'immobile cui si riferisce.

L'importo incrementale sul prezzo base d'asta, per essere valutabile non deve essere né inferiore ad € 1.000,00 né diverso da un multiplo di € 1.000,00.

L'offerta riguarda il prezzo complessivo del lotto di terreno posto a base di gara e dovrà essere specificato in cifre e lettere. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Consorzio. Il prezzo offerto, in caso di vendita, verrà incrementato dall'aliquota IVA, e sul valore complessivo della transazione il Consorzio rilascerà regolare documento fiscale.

GARANZIA

Oltre alla presentazione dell'offerta ciascun partecipante deve prestare una cauzione provvisoria pari al 10% del valore a base d'asta, a sua scelta con una delle seguenti modalità:

- con cauzione, mediante versamento effettuato con bonifico bancario intestato a Consorzio per le aree di sviluppo industriale di Ragusa in liquidazione (IBAN: **IT50W0306916702100000046156**) con la seguente causale: "Deposito cauzionale infruttifero per partecipazione ad asta pubblica lotto _____", con indicazione del numero del lotto a cui si partecipa, come riportato nel presente bando;
- a mezzo di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia all'eccezione di cui al comma secondo, art.1957 c.c., rilasciata da istituto bancario o primaria compagnia assicurativa ed estesa ad almeno 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria devono essere inviate in originale, entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, caricando il documento sulla piattaforma di gestione della procedura di gara.

REVOCA DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Il Consorzio si riserva insindacabilmente il potere di revoca della procedura di vendita di uno o più lotti sino al momento dell'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano avanzare, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria.

COMMISSIONE DI GARA

Alle operazioni di gara procede una commissione costituita da 4 componenti scelti dal commissario liquidatore e di cui un presidente, due componenti e un segretario.

OPERAZIONI DI GARA

A seguito delle offerte pervenute la Commissione di gara predispone sollecitamente una graduatoria dei partecipanti che sarà pubblicata sul sito internet del Consorzio e sulla piattaforma di gestione della procedura.

Nello stesso termine sono adottati eventuali provvedimenti motivati di esclusione delle offerte che saranno comunicati agli interessati a mezzo PEC.

PRELAZIONE DELLE ASSEGNAZIONI.

All'ente Comune territorialmente competente, ai sensi e per gli effetti del comma 9ter dell'art. 19 della L.R. 8/2012 e s.m.i. è attribuito il diritto di prelazione, prioritario rispetto alla prelazione del confinante, esercitabile, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

Alle imprese già insediate è attribuito il diritto di prelazione su immobili confinanti, che può essere esercitato entro 60 giorni dalla comunicazione del commissario liquidatore della aggiudicazione del bene, pena la decadenza dall'esercizio del diritto stesso.

Durante tale termine è sospesa la stipula del contratto in favore dell'aggiudicatario, a meno che lo stesso sia soggetto titolare del diritto di prelazione.

L'esercizio del diritto di prelazione non è esercitabile dalla ditta cofirmante che non abbia partecipato alla procedura di gara.

Per lotto confinante si intende il lotto limitrofo a quello posto in gara e su cui insiste una costruzione regolarmente registrata al N.C.E.U., all'interno del quale viene esercitata una attività produttiva.

La Ditta interessata ad esercitare il diritto di prelazione dovrà produrre istanza, a mezzo PEC inviata al Consorzio, entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria. All'istanza di prelazione l'interessato dovrà altresì allegare l'attestazione di avvenuto deposito dell'incremento della cauzione provvisoria, calcolata sul maggior prezzo offerto risultante dalla procedura di gara.

L'aggiudicazione avverrà comunque al maggior valore tra le offerte formulate dai partecipanti in sede di gara.

Nel caso dell'esercizio del diritto di prelazione da parte di più confinanti l'aggiudicazione definitiva avverrà mediante la procedura del "dialogo competitivo" tra i soggetti confinanti richiedenti il diritto di prelazione. Il dialogo competitivo sarà espletato dal Consorzio con le modalità previste dall'art. 74 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., sulla base del maggior prezzo offerto.

CRITERI DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA AI FINI DELL'AGGIUDICAZIONE

Ai fini dell'aggiudicazione la graduatoria è formata, per ciascun lotto, sulla base del maggior prezzo offerto e tenendo comunque conto dell'eventuale esercizio della prelazione della assegnazione da parte degli aventi diritto così come previsto nel paragrafo precedente.

Nel caso di parità di offerta, ed in assenza di richieste di prelazione dell'assegnazione, è preferita l'impresa operante da minor tempo sul mercato sulla base del certificato camerale (farà fede la comunicazione di inizio attività).

VERBALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI DI GARA

Delle operazioni di gara verrà redatto processo verbale sintetico sottoscritto dal presidente e dal segretario della commissione di cui ai paragrafi precedenti.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con determina del Commissario liquidatore del Consorzio all'esito dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese, effettuato d'ufficio o sulla base della documentazione che dovrà essere presentata entro il termine indicato nella richiesta.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di unica offerta, purché il prezzo offerto sia pari o superiore a quello a base d'asta nella misura di € 1.000,00 o di un multiplo di € 1.000,00.

Nel caso di impossibilità di procedere all'aggiudicazione nei confronti dell'operatore economico collocato al primo posto in graduatoria o in caso di mancata stipula del contratto da parte dello stesso, il Consorzio si riserva la facoltà di aggiudicazione in favore di uno dei partecipanti seguendo l'ordine di graduatoria.

Nel caso di accertamento della non corrispondenza al vero, in tutto o in parte, anche di una soltanto una delle dichiarazioni rese con l'offerta, l'aggiudicazione non avrà luogo.

Il Consorzio comunicherà all'aggiudicatario, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avrà luogo presso la sede dell'Ente da parte di un notaio scelto dall'acquirente.

La cauzione versata in danaro dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Consorzio per le aree di sviluppo industriale di Ragusa in liquidazione come anticipo sul prezzo di vendita, mentre l'eventuale polizza verrà svicolata successivamente la stipulazione dell'atto di vendita.

Si procederà ad incamerare la cauzione in caso di mancata presentazione dell'aggiudicatario alla data fissata per la stipula dell'atto di vendita.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la cauzione provvisoria entro sessanta giorni dall'espletamento della gara.

DECADENZA

Qualora per motivi non imputabili al Consorzio e per colpa dell'aggiudicatario non si pervenisse alla stipula del contratto entro il termine stabilito, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione, ad incamerare a titolo di penale il deposito cauzionale, ovvero all'escussione della fideiussione o della polizza fideiussoria, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Consorzio dall'intervenuta inadempienza.

MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE DELLA VENDITA

L'alienazione verrà fatta "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova attualmente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessioni. Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

Il trasferimento dell'immobile avverrà con atto pubblico di vendita da stipulare entro centoventi giorni decorrenti dall'aggiudicazione definitiva.

Prima della vendita l'aggiudicatario deve versare al Consorzio, tramite bonifico bancario irrevocabile effettuato almeno 48 ore prima della data di stipula, l'intero prezzo di aggiudicazione o, nel caso di garanzia prestata con cauzione, il prezzo a saldo pari alla differenza fra il prezzo di aggiudicazione e la somma già versata a titolo di cauzione.

Il prezzo definitivo di vendita verrà determinato secondo l'importo offerto in sede di gara e sulla base dell'effettiva dimensione del lotto come risultante, se del caso, dal frazionamento predisposto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutte le spese contrattuali e quelle inerenti al trasferimento della proprietà, il frazionamento e l'eventuale picchettamento dell'area, se necessario a seguito di frazionamento, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario che a titolo esemplificativo possono così riassumersi:

- i diritti e le spese per la stipulazione del contratto;
- l'imposta di registro e tutte le altre imposte e tasse relative, calcolate in misura proporzionale al valore dedotto in contratto.

ATTIVITÀ SUCCESSIVA AL TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario del lotto in vendita, al fine della realizzazione dell'iniziativa proposta, è vincolato, in ogni tempo, al rispetto del Regolamento per gli insediamenti produttivi, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IRSAP n. 11 del 04/09/2024 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione delle procedure di revoca di cui agli artt. 12, 13, 14 e 18 del medesimo regolamento e si impegna ad osservarlo almeno nelle parti relative alla realizzazione dell'opificio e dell'attività da insediare, il tutto nel rispetto dei vincoli del P.R.G. vigente.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il Dott. Leonardo Migliore contattabile ai seguenti recapiti telefonici 09321879501 / 0932666605 o mail leonardomigliore@irsapsicilia.it.

Tutte le informazioni di carattere tecnico potranno essere richieste al Geom. Giampiero Zocco contattabile ai seguenti recapiti telefonici 09321879507 / 0932666606 o mail giampierzocco@irsapsicilia.it.

Eventuali ulteriori richieste potranno essere indirizzate al seguente indirizzo consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it.

SOPRALLUOGO E ULTERIORI INFORMAZIONI

Sopralluogo ed ulteriori informazioni possono essere richiesti ai recapiti sopra indicati.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E ACCESSO AGLI ATTI

I dati forniti saranno trattati ai sensi del Regolamento generale UE 679/2016 sulla protezione dei dati personali.

Il trattamento dei dati ha la finalità di assicurare lo svolgimento della procedura e un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni previste comporterà l'esclusione.

I dati potranno essere comunicati ai competenti uffici pubblici, a soggetti esterni al Consorzio coinvolti nel procedimento, ai concorrenti partecipanti e agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della legge n. 241/1990.

Responsabile del trattamento dei dati è il Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione.

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 19. co. 9 bis, della L.R. 8/2012 e s.m.i. il provvedimento commissariale che dispone la vendita è consultabile, unitamente al presente bando e alle schede descrittive delle unità immobiliari in vendita, sui siti internet istituzionali del Consorzio per le aree di sviluppo industriale di Ragusa in liquidazione, dell'IRSAP e di Unioncamere.

Ragusa 30/04/2026

Il Commissario Liquidatore
dott. Salvatore Nicotra

