



**AMBASCIATA D'ITALIA
ATENE**

Indizione di procedura di gara a evidenza pubblica per l'alienazione dell'immobile di proprietà del Demanio italiano sito in Salonicco, Via Vass. Olgas, 20, denominato "Villa Olga", censito al Catasto Nazionale Greco con il KAEK - codice catastale unico di identità immobile: n. 19 044 41 24 006/0/0

DECISIONE N. 5/2026

L'AMBASCIATORE

- VISTO il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 recante *"Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato"*, in particolare l'art. 3, nel quale si stabilisce che i contratti per la vendita di immobili devono essere proceduti da pubblici incanti al fine di garantire il miglior vantaggio per l'Amministrazione e parità di accesso;
- VISTO il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 recante *"Regolamento per l'amministrazione e la contabilità generale dello Stato"*, in particolare l'art. 68 nonché gli artt. 73 e seguenti (*"Delle vendite e delle Permute"*), nei quali sono delineate le procedure per le vendite all'asta, includendo la pubblicazione dei bandi, le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'incanto;
- VISTO il D.P.R. 5 gennaio 1967, n. 18 recante *"Ordinamento dell'amministrazione degli Affari Esteri"*;
- VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- VISTO il D.lg. 31 marzo 2023, n. 36 *"Codice dei contratti pubblici"* per le parti applicabili;
- VISTO il D.P.R. 1° febbraio 2010, n. 54, *"Regolamento recante norme in materia di autonomia gestionale e finanziaria delle rappresentanze diplomatiche e degli Uffici consolari di I categoria del Ministero degli Affari Esteri"*;
- VISTO il DM 2 novembre 2017, n. 192 *"Regolamento recante le direttive generali per disciplinare le procedure di scelta del contraente e l'esecuzione del contratto da svolgersi all'estero"*, come modificato dal DM 17 gennaio 2024, n. 32;
- CONSIDERATO che lo Stato italiano è proprietario di un immobile a Salonicco, sito in Via Vassilissis Olgas n. 20, censito al Catasto Nazionale Greco con il KAEK - codice catastale unico di identità immobile: n. 19 044 41 24 006/0/0, ex-Sede del Consolato Generale

d'Italia di Salonicco fino al 1978, e da allora inutilizzato per i danni subiti a seguito di un terremoto;

CONSIDERATO che lo Stato italiano intende vendere l'immobile e a tal scopo ha bandito in passato due procedure di vendita mediante asta pubblica negli anni 2017 e 2019, la prima deserta e seguita da trattative private senza esito; la seconda annullata per pendenze fiscali e tributarie dovute alla mancata dichiarazione dell'imposta immobiliare ENFIA;

VISTO il Messaggio DGAI Ufficio I n. 6753 del 14/01/2025 e n. 65017 del 10 aprile 2025, con i quali l'Ufficio ha autorizzato la dichiarazione fiscale del suddetto immobile e il pagamento dell'imposta ENFIA risultante, allo scopo di ottenere la regolarità contributiva e avviare la procedura di vendita;

CONSIDERATO che ai sensi della normativa vigente in materia di contabilità pubblica e alienazione dei beni patrimoniali, la vendita di immobili deve avvenire mediante procedure a evidenza pubblica per garantire i principi di trasparenza, imparzialità e concorrenza;

VISTO il Messaggio di questa Ambasciata n. 3845 del 08/05/2025, con il quale è stata trasmessa la perizia di valore dell'immobile del 16/01/2025, elaborata dalla agenzia di valutazione "Athens Economics", che ha individuato il valore stimato di vendita in € 2.080.000,00 (due milioni ottantamila euro);

VISTA e RICHIAMATA la Decisione n. 125/2025 con la quale è stato affidato il servizio di assistenza legale per l'intera procedura di vendita dell'immobile nonché il coordinamento per la raccolta della documentazione necessaria e la predisposizione dei contratti preliminari e definitivo di compravendita;

VISTO il messaggio di questa Ambasciata n. 8194 del 10/10/2025 con il quale è stata trasmessa una bozza di "Avviso d'asta" per la necessaria approvazione da parte degli Uffici competenti della Direzione Generale degli Affari Amministrativi del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione italiana;

VISTO il Messaggio n. 199336 del 05/11/2025 con il quale l'Ufficio UCAT della DGAI esprime richieste di modifiche all'Avviso d'Asta, apportate le quali la sua pubblicazione è autorizzata;

CONSIDERATO che nel Messaggio sopracitato l'Ufficio indica quale importo da porre a base d'asta quello stimato dalla perizia della "Athens Economics" di cui ai capoversi precedenti, ovvero € 2.080.000 ((due milioni ottantamila euro));

RITENUTO NECESSARIO, tenuto conto dell'interesse pubblico sotteso al perseguimento del mandato istituzionale della Sede, indire una procedura di gara aperta nella forma dell'Asta Pubblica e con il criterio del "massimo rialzo sul prezzo base d'asta", nonché precedere con l'approvazione di tutti gli atti di gara necessari per l'avvio della procedura e alla nomina del Responsabile Unico di Progetto (RUP);

RITENUTO NECESSARIO, al fine di raggiungere la più ampia platea di potenziali interessati all'acquisto dell'immobile, procedere alla pubblicazione del bando anche su quotidiani a tiratura nazionale e locale, oltre che sul proprio sito web e sui propri profili social, nonché mediante altre forme di pubblicità ritenute idonee;

D I S P O N E

1. Che le premesse narrative costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Decisione;
2. Di indire una procedura di Asta Pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà dello Stato italiano descritto in premessa, sito in Salonicco, in Viale Vasilissis Olgas, 20, identificato catastalmente come KAEK - codice catastale unico di identità immobile: n. 19 044 41 24 006/0/0;
3. Di fissare il prezzo a base d'asta in € 2.080.000 (euro due milioni ottanta mila);
4. Di stabilire quale criterio di aggiudicazione quello del massimo rialzo sul prezzo base d'asta;
5. Di approvare i seguenti documenti: Avviso d'Asta pubblica e gli allegati da 1 a 6, nelle versioni greca, e italiana e inglese come traduzioni conformi;
6. Di disporre la pubblicazione dei suddetti documenti sul proprio sito istituzionale e sui propri profili social dal giorno 15/01/2026;
7. Che venga data diffusione all'Avviso d'Asta anche mediante la pubblicazione su quotidiani nazionali e locali, nelle forme cartacee e digitali, nonché mediante altre forme di pubblicità ritenute utili;
8. Di disporre la chiusura del termine di partecipazione all'Asta pubblica alle ore 12:00 del 27/02/2026;
9. Che la Commissione per la procedura di apertura delle buste contenenti sia nominata solo successivamente alla scadenza dei termini di partecipazione;
10. Di stabilire la seduta pubblica per l'apertura delle buste contenenti le offerte alle ore 15:00 del 03/03/2026;
11. Di nominare il Vice Commissario Amministrativo Massimo Nardone "Responsabile Unico del Progetto" per tutte le fasi della gara, dall'indizione fino alla stipula del contratto;
12. Di autorizzare l'imputazione dell'importo di vendita al Titolo VI.07.04 delle Entrate "Capitolo 4008 - Vendita di immobili e altri cespiti".

Atene, 13/01/2026

Il RUP, per presa visione

Il Vice Commissario Amministrativo
Massimo Nardone

L'Ambasciatore
Paolo Cuculi