CITTA' DI PESCARA
Medaglia d'oro al Merito Civile

COMUNE DI PESCARA

ATTO DI DETERMINAZIONE

Numero del Registro settoriale delle determinazioni: 125 del 30/05/2024
Numero del Registro generale delle determinazioni: 1053 del 30/05/2024

Oggetto: DETERMINAZIONE A CONTRARRE E APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN FABBRICATO COMMERCIALE SITO IN VIA ATERNO N. 274 APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE DI PESCARA

Ufficio proponente**:**	Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare
Settore proponente:	**Settore Provveditorato e Patrimonio**
Responsabile del Settore:	**Dott.ssa Federica Mansueti**

IL DIRIGENTE

Premesso che in data 22/03/2024 è pervenuta all'Ufficio Protocollo dell'Ente civico, acquisita con prot. n. 64390, una manifestazione d'interesse all'acquisto del fabbricato commerciale di proprietà comunale sito in Via Aterno n. 274;

Preso atto che:

- con deliberazione di C.C. n. 139 del 23/10/2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024 – 2026;
- il D.U.P. riporta all'interno della seconda parte della Sezione Operativa il *Piano delle Alienazioni - annualità 2024* del patrimonio immobiliare del Comune di Pescara;

Considerato che nel citato Piano delle Alienazioni sono inseriti gli immobili da alienare, tra i quali il su richiamato bene con le seguenti specifiche:

- **Fabbricato commerciale, al piano terra, in stato di conservazione scadente**
- Ubicazione: Via Aterno n. 274, Pescara;
- Dati catastali: Fg. 30, Part. 142, Sub. 3 - Cat. C/1;
- Consistenza: 57 mq;
- Superficie catastale: 66 mq;
- Rendita € 1.092,15;
- PRG: Sottozona F1;
- Disponibilità: libero;
- Prezzo a base d'asta: € 51.000,00;

Evidenziato che:

- l'inserimento di un immobile nel Piano delle Alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica e paesaggistico-ambientale e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica ai sensi del comma 2 dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112;
- l'elenco degli immobili costituenti il Piano ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Cod. Civ., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi del comma 3 del su richiamato art. 58;

Ritenuto che per l'alienazione del fabbricato sito in Via Aterno n. 274 occorre attuare una procedura ad evidenza pubblica, mediante indizione di asta pubblica da tenere per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nell'avviso d'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. C) del R.D. 23/05/1924, n. 827;

Preso atto che:

- l'alienazione dell'unità immobiliare su richiamata è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. del 26/10/1972, n. 633;
- l'immobile di che trattasi non è oggetto di diritto di prelazione;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione dell'Avviso d'asta pubblica, unitamente ai suoi allegati (All. 1 – Schema di istanza di partecipazione, All. 2 – Schema di modulo per l'offerta e All. 3 - Scheda di dettaglio dell'immobile) che costituiscono parte integrante e

sostanziale della presente determinazione;

Precisato che:

- non saranno considerate valide le offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base dell'asta;
- l'immobile sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con parti comuni, accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, azioni e ragioni ed obblighi spettanti alla venditrice Amministrazione;
- le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dall'allegato "Avviso d'asta pubblica" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta;
- le offerte presentate sono incondizionate, vincolanti e irrevocabili per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione;
- l'Amministrazione, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere, fatta salva la restituzione di quanto versato;
- tutte le spese relative all'atto pubblico di compravendita, trascrizioni e volturazioni sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario;
- per poter partecipare alla gara, ogni offerente:
  - dovrà avere piena conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche, dello stato di fatto nonché della situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica dell'immobile, anche mediante sopralluogo da richiedere al Servizio Tecnico Patrimonio Immobiliare ed Espropriazioni;
  - dovrà produrre, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pescara;

Precisato altresì che costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte che pervengano senza sottoscrizione o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta;
- le offerte in ribasso sul prezzo base indicato nel presente Avviso;
- le offerte per persona da nominare, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui;
- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- le offerte che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo l'offerta stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall'Avviso, le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa;
- la mancata costituzione della cauzione;

- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

Considerato che, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. n. 267/2000:

- con l'alienazione dell'immobile sito in Via Aterno si perseguono le seguenti finalità:
  - vendere a terzi un bene immobile del patrimonio disponibile dell'Ente civico non più utile per scopi istituzionali, reinvestendo il ricavato in finalità di pubblica utilità;
  - razionalizzare al meglio le risorse finanziarie, in applicazione alla normativa vigente che impone all'Ente pubblico territoriale la valorizzazione dei propri beni immobili e la dismissione di quelli che risultano poco produttivi o scarsamente redditizi;
- l'oggetto dello stipulando contratto è l'alienazione di un immobile disponibile di proprietà dell'Ente civico;
- la forma del contratto è quella pubblica;
- la scelta del contraente avverrà all'esito di procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento Comunale, con aggiudicazione al miglior offerente;

Ravvisato, pertanto, che allo stato, non sussistono impedimenti alla definizione del procedimento amministrativo per l'alienazione dei del bene immobile su richiamato, non più necessario allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente civico;

Stabilito che il termine di ricezione delle offerte è fissato alle ore 13:00 del 01.07.2024 mentre la seduta d'asta pubblica per l'apertura dei plichi pervenuti avrà luogo alle ore 10:00 del 04.07.2024 presso la sede del Comune di Pescara – Settore Provveditorato e Patrimonio in Piazza Duca d'Aosta n. 10;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento ai sensi della legge 241/90 è stato individuato nel dott. Marco Di Giacomo, Responsabile del Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare;

Accertato che nei confronti dello scrivente Dirigente, Dott.ssa Federica Mansueti, e del Responsabile del Procedimento non sussistono situazioni di conflitto, anche potenziali, di interesse, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, come da dichiarazioni allegate;

Precisato che:

- la presente determinazione è pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e ss.mm.ii. e del Regolamento comunale attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 209 del 17.12.2010, ed è soggetta agli adempimenti in materia di trasparenza, assolti tramite pubblicazione sul sito web del Comune nella sezione "*Amministrazione trasparente*";
- l'Avviso d'asta pubblica ed i suoi allegati verranno pubblicati sul sito *www.comune.pescara.it* nell'apposita sezione "*bandi di gara e contratti/Altre procedure di gara*" dell'Amministrazione Trasparente, nella sezione news della *home page*, nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale;

Precisato altresì che:

- la Commissione di gara per l'esame della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A" e per la valutazione economica della documentazione contenuta nella

Busta “B” verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- le eventuali comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del Procedimento;

Visti:

- il decreto sindacale n. 62 del 23/12/2019 con il quale è stato conferito, ai sensi dell’art. 110, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, alla Dott.ssa Federica Mansueti l'incarico a tempo determinato di Dirigente del Settore “Programmazione, Provveditorato e Patrimonio”, a partire dal 31 dicembre 2019 e fino alla scadenza del mandato sindacale, incarico confermato con decreto sindacale n. 7 del 15.02.2021 unitamente alla declaratoria di esecutività della nuova macrostruttura dell’Ente a far data dal 16.02.2021;
- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'art. 107 che assegna ai dirigenti la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica;
- il “*Regolamento Comunale per l’Alienazione dei Beni del Patrimonio Immobiliare*”, approvato con deliberazione di C.C. n. 221 del 25/10/2004;

Ritenuto che l’istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest’ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

1) di considerare la premessa parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2) di indire una procedura d’asta pubblica da tenere per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo indicato nell’avviso d’asta pubblica ai sensi dell’art. 73, comma 1, lett. C) del R.D. 23/05/1924, n. 827, per l’alienazione di un bene immobile appartenente al Patrimonio disponibile dell’Ente civico inserito nel Piano delle Alienazioni - annualità 2024, meglio individuato dalle seguenti specifiche:
   - **Fabbricato commerciale, al piano terra, in stato di conservazione scadente**
   - Ubicazione: Via Aterno n. 274, Pescara;
   - Dati catastali: Fg. 30, Part. 142, Sub. 3 - Cat. C/1;
   - Consistenza: 57 mq;
   - Superficie catastale: 66 mq;
   - Rendita € 1.092,15;
   - PRG: Sottozona F1;
   - Disponibilità: libero;
   - Prezzo a base d’asta: € 51.000,00;
3) di approvare l’Avviso d’asta pubblica per la vendita dell’immobile di cui al precedente punto, unitamente ai suoi allegati (All. 1 – Schema di istanza di partecipazione, All. 2 – Schema di modulo per l’offerta e All. 3 - Scheda di dettaglio dell’immobile) che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
4) di stabilire che:
   - il termine per la ricezione delle offerte è fissato alle ore 13:00 del 01.07.2024;

- la prima seduta di gara per l'apertura dei plichi pervenuti avrà luogo alle ore 10:00 del 04.07.2024 presso la sede del Comune di Pescara – Settore Provveditorato e Patrimonio in Piazza Duca d'Aosta n. 10;

5) di prendere atto che:
   - l'alienazione dell'unità immobiliare *de qua* è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. del 26/10/1972, n. 633;
   - l'immobile di che trattasi non è oggetto di diritto di prelazione;
6) di stabilire che, ai sensi dell'art.192 del D. Lgs. n.267/2000:
   - con l'alienazione dell'immobile sito in Via Aterno si perseguono le seguenti finalità:
     - vendere a terzi un bene immobile del patrimonio disponibile dell'Ente civico non più utile per scopi istituzionali, reinvestendo il ricavato in finalità di pubblica utilità;
     - razionalizzare al meglio le risorse finanziarie, in applicazione alla normativa vigente che impone all'Ente pubblico territoriale la valorizzazione dei propri beni immobili e la dismissione di quelli che risultano poco produttivi o scarsamente redditizi;
   - l'oggetto dello stipulando contratto è l'alienazione di un immobile disponibile di proprietà dell'Ente civico;
   - la forma del contratto è quella pubblica;
   - la scelta del contraente avverrà all'esito di procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento Comunale, con aggiudicazione al miglior offerente;
7) di precisare che:
   - non saranno considerate valide le offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base dell'asta;
   - l'immobile sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con parti comuni, accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, azioni e ragioni ed obblighi spettanti alla venditrice Amministrazione;
   - le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dall'allegato "Avviso d'asta pubblica" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta;
   - le offerte presentate sono incondizionate, vincolanti e irrevocabili per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione;
   - l'Amministrazione, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere, fatta salva la restituzione di quanto versato;
   - tutte le spese relative all'atto pubblico di compravendita, trascrizioni e volturazioni sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario;
   - per poter partecipare alla gara, ogni offerente:
     - dovrà avere piena conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche, dello stato di fatto nonché della situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica dell'immobile, anche mediante sopralluogo da richiedere al Servizio Tecnico Patrimonio Immobiliare ed Espropriazioni;
     - dovrà produrre, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% del

prezzo a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pescara;

8) di precisare altresì che costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:
   - le offerte che pervengano senza sottoscrizione o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta;
   - le offerte in ribasso sul prezzo base indicato nel presente Avviso;
   - le offerte per persona da nominare, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui;
   - le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
   - le offerte che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo l'offerta stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
   - le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall'Avviso, le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
   - le offerte non contenute in busta chiusa;
   - la mancata costituzione della cauzione;
   - le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
9) di stabilire che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge 241/90, è il dott. Marco Di Giacomo, Responsabile del Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare;
10) di attestare che nei confronti dello scrivente Dirigente, Dott.ssa Federica Mansueti, e del Responsabile del Procedimento non sussistono situazioni di conflitto, anche potenziali, di interesse, ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990;
11) di attestare altresì la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;
12) di precisare che:
   - la presente determinazione è pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e ss.mm.ii. e del Regolamento comunale attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 209 del 17.12.2010, ed è soggetta agli adempimenti in materia di trasparenza, assolti tramite pubblicazione sul sito web del Comune nella sezione "*Amministrazione trasparente*";
   - l'Avviso d'asta pubblica ed i suoi allegati verranno pubblicati sul sito www.comune.pescara.it nell'apposita sezione "bandi di gara e contratti" dell'Amministrazione Trasparente, nella sezione news della home page, nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale;
13) di disporre che:
   - la Commissione di gara per l'esame della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A" e per la valutazione economica della documentazione contenuta nella Busta "B" verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
   - le eventuali comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del Procedimento.

IL DIRIGENTE
Mansueti Federica
(atto sottoscritto digitalmente)