



COMUNE DI PESCARA

ATTO DI DETERMINAZIONE

Numero del Registro settoriale delle determinazioni: 20 del 08/02/2022
Numero del Registro generale delle determinazioni: 149 del 08/02/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE A CONTRARRE E APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA ARAPIETRA, EX CASA DI RIPOSO, APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'ENTE

Ufficio proponente: Servizio Gestione Amministrativo-Contabile e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare

Settore proponente: **Settore Provveditorato e Patrimonio**

Responsabile del Settore: **Dott.ssa Federica Mansueti**

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., ha introdotto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare come strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile;
- ai sensi del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 (*Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42*) così come modificato dal D.Lgs. 126/2014, il Piano è allegato al D.U.P., per farne parte integrante;

Considerato che:

- al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, gli Enti redigono il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto, sotto il profilo economico-sociale;
- l'attuale impianto normativo riguardante il Patrimonio Immobiliare Pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico, impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città;

Evidenziato che:

- l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 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;

Preso atto che:

- con deliberazione di C.C. n. 20 del 4/02/2022 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022 – 2024;
- il D.U.P. riporta all'interno della seconda parte della Sezione Operativa il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni* del Patrimonio Immobiliare del Comune di Pescara, annualità 2022;

Precisato che:

- con deliberazione di C.C. n. 89 del 13/09/2021 è stata approvata la modifica del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni annualità 2021 relativamente al fabbricato “Ex casa di riposo” sito in Via Arapietra, procedendo al cambio di destinazione urbanistica dell’immobile dalla sottozona F3 (Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico urbano-territoriale) alla sottozona B3 (Completamento e recupero) del vigente PRG, con conseguente rideterminazione del valore dello stesso;
- decorso il termine di pubblicazione stabilito dall’art. 2, comma 3, della L.R. 29/2016, non sono pervenute osservazioni in merito alla variante urbanistica prevista;
- con deliberazione di C.C. n. 135 del 13/12/2021 è stata definitivamente approvata la variante urbanistica relativa al cambio di destinazione dalla sottozona “F3” (Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico urbano-territoriale) alla sottozona “B3” (Completamento e recupero) del vigente PRG, relativamente al fabbricato “Ex casa di riposo”, inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, le cui caratteristiche aggiornate sono le seguenti:
 - tipologia del bene: FABBRICATO;
 - ubicazione: VIA ARAPIETRA;
 - descrizione: EX CASA DI RIPOSO;
 - individuazione catastale: Fg: 12, part. 642, sub 3;
 - superficie immobile: mq 2.638,05;
 - superficie complessiva, compresa area pertinenziale: mq 3.310,00;
 - valore di stima: € 3.814.843,33;
 - destinazione urbanistica: B3;

Preso atto che:

- il valore del fabbricato “Ex casa di riposo” è stato determinato con apposita perizia di stima a cura degli uffici del Servizio Tecnico Patrimonio Immobiliare ed Espropriazioni;
- l’immobile è libero da vincoli contrattuali, legali e giudiziali, nonché da persone e cose e non è oggetto di diritto di prelazione;
- 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;

Considerato che ai sensi dell’art. 5 del “*Regolamento Comunale per l’Alienazione dei Beni del Patrimonio Immobiliare*”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 221 del 25/10/2004, alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
- Trattativa Privata, per alcune particolari fattispecie;
- Diretta alienazione ai sensi dell’art. 14 comma 4 della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni;

Valutato che per l’alienazione del fabbricato “Ex casa di riposo” sito in Via Arapietra occorre attuare una procedura ad evidenza pubblica, mediante indizione di asta pubblica da tenere per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo indicato nell’avviso di gara, ai sensi dell’art. 73, comma 1, lett. C) del R.D. 23/05/1924, n. 827;

Ritenuto pertanto di procedere all’approvazione dell’Avviso di asta pubblica, unitamente ai suoi allegati (All. 1 – Schema di istanza di partecipazione e All. 2 – Schema di modulo per l’offerta) che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Precisato che:

- non saranno considerate valide le offerte in diminuzione al prezzo posto a base dell'asta;
- l'immobile sopra individuato è alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con 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" 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;
- per poter partecipare alla gara, ogni offerente dovrà:
 - effettuare il sopralluogo obbligatorio presso l'immobile da alienare;
 - produrre, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% del valore posto a base di gara tramite bonifico bancario alla Tesoreria del Comune di Pescara oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pescara;

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

- 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;
- la mancata effettuazione del sopralluogo;
- 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 *de quo* 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;
 - ridurre le spese da parte dell'Amministrazione comunale in quanto, allo stato attuale, il mantenimento in proprietà del suddetto bene immobile determina esclusivamente un onere economico per l'Ente Civico, non producendo introiti per le casse comunali;

- 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 del bene immobile disponibile "Ex casa di riposo" 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 dell'ex casa di riposo sita in Via Arapietra, non più necessaria allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente civico;

Stabilito che il termine di ricezione delle offerte è pari a giorni 90 (novanta) decorrenti dalla data di pubblicazione dell'Avviso di asta pubblica sul sito informatico del Comune di Pescara (www.comune.pescara.it - sezione news della *home page*);

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 Amministrativo–Contabile 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;

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 62 del 23/12/2019 di conferimento dell'incarico dirigenziale ex art. 110, comma 1, TUEL del Settore Programmazione Provveditorato e Patrimonio, incarico confermato per il Settore Provveditorato e Patrimonio 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 consenta 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 di gara ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. C) del R.D. 23/05/1924, n. 827, per l'alienazione del seguente bene immobile di proprietà comunale:
 - tipologia del bene: FABBRICATO;
 - ubicazione: VIA ARAPIETRA;

- descrizione: EX CASA DI RIPOSO;
 - individuazione catastale: Fg: 12, part. 642, sub 3;
 - superficie immobile: mq 2.638,05;
 - superficie complessiva, compresa area pertinenziale: mq 3.310,00;
 - valore di stima: € 3.814.843,33;
 - destinazione urbanistica: B3;
- 3) di approvare l'Avviso di asta pubblica per la vendita del fabbricato "Ex casa di riposo", unitamente ai suoi allegati (All. 1 – Schema di istanza di partecipazione e All. 2 – Schema di modulo per l'offerta) che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4) di stabilire che il termine di ricezione delle offerte è pari a giorni 90 (novanta) decorrenti dalla data di pubblicazione dell'Avviso di asta pubblica sul sito informatico del Comune di Pescara (www.comune.pescara.it - sezione news della home page);
- 5) di prendere atto che:
- il valore del fabbricato "Ex casa di riposo" è stato determinato con apposita perizia di stima a cura degli uffici del Servizio Tecnico Patrimonio Immobiliare ed Espropriazioni;
 - l'immobile è libero da vincoli contrattuali, legali e giudiziali, nonché da persone e cose e non è oggetto di diritto di prelazione;
 - 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;
- 6) di stabilire che, ai sensi dell'art.192 del D. Lgs. n.267/2000:
- con l'alienazione dell'immobile *de qua* 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;
 - ridurre le spese da parte dell'Amministrazione comunale in quanto, allo stato attuale, il mantenimento in proprietà del suddetto bene immobile determina esclusivamente un onere economico per l'Ente Civico, non producendo introiti per le casse comunali;
 - 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 del bene immobile disponibile "Ex casa di riposo" 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 al prezzo posto a base dell'asta;
 - l'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che presenterà l'offerta in aumento più elevata rispetto al prezzo base indicato nel riferito avviso;

- l'immobile è alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con 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" 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;
 - le spese tutte relative all'atto pubblico di compravendita, trascrizioni e volturazioni, sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario;
 - per poter partecipare alla gara, ogni offerente dovrà:
 - effettuare il sopralluogo obbligatorio presso l'immobile da alienare;
 - produrre, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% del valore posto a base di gara tramite bonifico bancario alla Tesoreria del Comune di Pescara oppure 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 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;
 - la mancata effettuazione del sopralluogo;
 - 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 Amministrativo – Contabile 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 ed i suoi allegati verranno pubblicati sul sito *www.comune.pescara.it* nell’apposita sezione “*bandi di gara e contratti*” dell’Amministrazione Trasparente nonché nella sezione news della *home page*, per 90 giorni consecutivi, nonché per estratto sui quotidiani a diffusione locale e/o regionale, “Il Messaggero” ed “Il Centro”, e attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell’ambito del territorio comunale;
 - la procedura ad evidenza pubblica dovrà avvenire entro il termine di giorni 90 a decorrere dalla scadenza della pubblicazione sopra richiamata;
- 13) di demandare al competente Settore Gare e Contratti la pubblicazione dell’Avviso, per estratto, sui quotidiani a diffusione regionale, “Il Messaggero” ed “Il Centro”, nonché sul sito *www.comune.pescara.it*, nell’apposita sezione “*Bandi di gara/Altre procedure di gara*” del medesimo sito internet.

IL DIRIGENTE
MANSUETI FEDERICA
(atto sottoscritto digitalmente)