



Settore Provveditorato e Patrimonio

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELLA PORZIONE DI PROPRIETÀ COMUNALE DEL FABBRICATO SITO IN MONTESILVANO ALLA VIA LAZIO N. 61 APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE DI PESCARA

Il Comune di Pescara rende noto che il giorno **18/10/2022**, alle ore **10:00**, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 4/02/2022, a norma dell'art. 58 della Legge nr. 133 del 06/08/2008 e del vigente "Regolamento Comunale Alienazione dei beni del Patrimonio Immobiliare Comunale", nonché della determinazione dirigenziale n. Reg. Gen. 1464 del 27/07/2022, procederà mediante asta pubblica alla vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, del seguente bene immobile appartenente al patrimonio disponibile dell'Amministrazione comunale:

Porzione di proprietà comunale, in scadente stato di conservazione, del fabbricato sito in Montesilvano alla Via Lazio n. 61, utilizzata nel recente passato come alloggi di edilizia residenziale pubblica

Dati catastali NCEU: foglio 26, particella 216, subalterni da 5 a 64 escluso il 20, categoria A/2

Prezzo base d'asta: € 1.456.000,00.

L'immobile è libero da vincoli contrattuali, legali e giudiziari, nonché da persone e cose e non è oggetto di diritto di prelazione

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Descrizione generale del bene

Il Comune di Pescara è proprietario di una porzione del fabbricato condominiale sito nel Comune di Montesilvano, in Via Lazio n. 61, utilizzata nel recente passato con finalità di edilizia residenziale pubblica.

La proprietà comunale è composta da 59 appartamenti, distribuiti su cinque livelli dal piano secondo al piano sesto, con 12 alloggi per piano (quota di proprietà millesimale totale 487,338), oltre alla comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

I locali condominiali sono costituiti da un corpo di scala centrale, due scale di sicurezza esterne, posizionate alle due estremità del fabbricato, locale autoclave, locale ENEL e TELECOM e due blocchi di ascensori centrali.

Sono invece proprietà di terzi e dunque non ricomprese nella presente procedura di alienazione, le seguenti porzioni dell'immobile:

- l'intero piano terra, con piscina, spogliatoi, servizi, locali accessori e bar, unitamente al piano primo con ristorante, palestra e relativi servizi (quota di proprietà millesimale 403,304);
- l'appartamento interno 16, sito al piano terzo, venduto nel 1998 dall'Amministrazione comunale all'assegnatario dell'alloggio ai sensi della Legge 560/1993 (quota di proprietà millesimale 11,393);

- il piano settimo con locali pluriuso e terrazza di pertinenza esclusiva, oltre ad un impianto ascensore, (quota di proprietà millesimale 97,965).

Fino al mese di giugno 2022 il fabbricato è stato oggetto di episodi di occupazione *sine titolo* che hanno determinato un grave degrado sia dal punto di vista fisico/strutturale che da quello igienico-sanitario.

A fronte di tali condizioni, con Ordinanza n. 21 del 07/06/2022 il Sindaco del Comune di Montesilvano ha ordinato, in via cautelativa, il divieto di utilizzo ed il conseguente sgombero dell'edificio, dichiarato inagibile.

Pertanto a seguito della su richiamata Ordinanza sindacale, il Settore Politiche per il Cittadino del Comune di Pescara ha provveduto a trasferire gli aventi diritto in altri alloggi comunali, a sgomberare gli occupanti *sine titolo* e a inibire l'uso degli alloggi mediante la chiusura degli accessi con opere murarie.



1.2 Breve storia del fabbricato

La proprietà della porzione immobiliare oggetto della presente procedura è pervenuta al Comune di Pescara dalla Società venditrice "Edilizia Mare Srl", in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 30/10/1986.

L'intero fabbricato è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 07/09/1972 e reso abitabile in data 14/03/1981 e 05/06/1982 con rispettivi provvedimenti di abitabilità prot. nn. 7990 e 15931.

La società venditrice Edilizia Mare Srl aveva inoltre presentato al Comune di Montesilvano, istanza Prot. nr. 16989 del 24/04/1986, domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85. Il Comune di Montesilvano ha dichiarato la stessa suscettibile di accoglimento giusta attestazione del Sindaco in data 24/04/1986. La Regione Abruzzo Primo Dipartimento urbanistica e Beni Ambientali ha successivamente rilasciato il nulla osta alla sanatoria con Provvedimento Prot. 3569 del 24/06/1986.

1.3 Identificazione catastale

L'immobile di che trattasi è censito al N.C.E.U. al Foglio 26, particella 216.



Le 59 unità abitative di proprietà comunale sono identificate catastalmente con i subalterni da 5 a 64, ad esclusione del subalterno 20, ed appartengono alla categoria catastale A/2, classe 1.

1.4 Consistenza

Sarà cura e onere dei concorrenti esaminare i dati geometrici ed urbanistici dell'immobile, anche mediante il sopralluogo obbligatorio, come meglio precisato nelle Disposizioni finali al presente Avviso.

2. CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI

Chiunque abbia interesse all'acquisto, potrà far pervenire, per il lotto in esame, la propria offerta, in plico debitamente chiuso e firmato sui lembi di chiusura, **entro le ore 13:00 del giorno 14/10/2022**, esclusivamente per servizio posta, a mezzo Raccomandata A.R., o mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Pescara, indirizzata al seguente indirizzo:

COMUNE DI PESCARA

Settore Provveditorato e Patrimonio

P.zza Duca d'Aosta, n. 10 - 65121 – Pescara

con la seguente dicitura, esposta in modo chiaro e leggibile:

“AVVISO D’ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELLA PORZIONE DI PROPRIETA’ COMUNALE DEL FABBRICATO SITO IN MONTESILVANO ALLA VIA LAZIO N. 61 APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE DI PESCARA – NON APRIRE – OFFERTA PER L’ACQUISTO DELL’IMMOBILE”, nonché il nome e l'esatto indirizzo dell'offerente. Il plico dovrà contenere al suo interno **due buste**, anch'esse debitamente chiuse e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, riportanti il nome con l'esatto indirizzo dell'offerente e le seguenti diciture:

- **“BUSTA “A” - contiene documentazione amministrativa”**;
- **“BUSTA “B” – contiene offerta”**

I. CONTENUTO DELLA BUSTA "A":

A. **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**, in bollo di valore complessivo di € 16,00, e **DICHIARAZIONE**, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, conformemente al modulo allegato al presente Avviso (All. 1), nella quale il concorrente chiede di partecipare:

- per conto proprio;
- in qualità di procuratore speciale per conto del soggetto rappresentato;
- per conto di ditta individuale;
- per conto di Società;

e dichiara:

- di possedere la piena capacità di agire oppure, nel caso di ditte individuali, società, cooperative o consorzi di cooperative, di possedere tutti i poteri di rappresentanza e la capacità di contrarre obbligazioni in nome e per conto delle stesse;
- di aver preso visione dell'oggetto della vendita e della documentazione tecnico amministrativa relativa all'immobile prima della formulazione dell'offerta e comunque di avere conoscenza della sua ubicazione, composizione, volumetrie e stato di manutenzione;
- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni che regolano la presente procedura di vendita e di accettarle incondizionatamente;
- l'inesistenza a carico dell'offerente di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Si precisa che la dichiarazione di cui al presente punto:

- nel caso di società, cooperative o consorzi, deve riguardare tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza;
- nel caso di società in nome collettivo, deve riguardare tutti i soci;
- nel caso di società in accomandita, deve riguardare tutti i soci accomandatari;
- l'inesistenza a carico dell'offerente:
 - se persona fisica, di provvedimenti di interdizione, inabilitazione, fallimento o di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - se società, cooperative o consorzi di cooperative, di non trovarsi in stato liquidazione, fallimento, concordato preventivo, di sospensione di attività o di ogni altra analoga situazione e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

La suddetta dichiarazione deve essere resa debitamente sottoscritta dall'offerente o dal suo legale rappresentante e corredata da fotocopia (leggibile) di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

E' possibile ammettere offerte per procura. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Nel caso di offerta per procura, **la procura speciale deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve essere inserita nella Busta "A" in originale o in copia conforme.**

B. CAUZIONE

Ciascun offerente dovrà presentare la **cauzione a garanzia dell'offerta**, pari al 10% del prezzo base per un importo complessivo di € 145.600,00.

La cauzione può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- tramite **bonifico bancario** alla Tesoreria del Comune di Pescara alle seguenti coordinate:

Tesoreria del Comune di Pescara

Banca Popolare di Bari

IBAN: IT 11 Q 05424 04297 000050000340

BIC/SWIFT: BPBAIT3B

Nella causale andrà indicato l'oggetto dell'asta pubblica.

- mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato al Comune di Pescara.

Nella Busta "A" andrà inserito l'assegno circolare in originale oppure la ricevuta riportante il numero "CRO" ed attestante il pagamento effettuato tramite bonifico bancario.

La cauzione (infruttifera) è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per cause imputabili al soggetto aggiudicatario.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno restituite dopo l'efficacia dell'aggiudicazione.

La cauzione prodotta dal soggetto aggiudicatario sarà trattenuta dall'Ente civico qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

C. ATTESTAZIONE DI SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile è obbligatorio, tenuto conto che è necessario che le offerte vengano formulate avendo piena conoscenza dei dati geometrici ed urbanistici.

La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di gara.

Il sopralluogo deve essere effettuato **entro 7 (sette) giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle offerte**, previa apposita richiesta al Responsabile del procedimento, Dott.ssa Federica Mansueti, inviata tramite:

- PEC: protocollo@pec.comune.pescara.it
- email: mansueti.federica@comune.pescara.it

La richiesta deve essere inviata entro 10 (dieci) giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle offerte e deve contenere:

- il nominativo del concorrente;
- il recapito telefonico;
- il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo;
- l'indirizzo di posta elettronica (anche ordinaria) presso il quale inviare la comunicazione di convocazione.

Il sopralluogo può essere effettuato:

- dal concorrente in caso di offerta da presentare per conto proprio o per conto di ditta individuale;
- dal rappresentante legale in caso di offerta da presentare per conto di Società;
- da un procuratore in possesso di procura speciale;
- da un soggetto delegato in possesso di specifica delega.

Il soggetto che effettua il sopralluogo dovrà essere munito di documento di identità. Nel caso di soggetto delegato è necessaria anche la copia del documento di identità del delegante.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo da inserire in originale all'interno della Busta "A".

II. CONTENUTO DELLA BUSTA "B":

- A. OFFERTA, in bollo di valore complessivo di € 16,00, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità e redatta conformemente al modulo allegato al presente Avviso (All. 2).**

L'offerta dovrà contenere:

- il nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo dell'offerente che partecipa all'asta pubblica:
 - per conto proprio;
 - in qualità di procuratore speciale per conto del soggetto rappresentato;
 - per conto di ditta individuale;
 - per conto di Società;
- l'importo che si intende offrire, espresso in cifre ed in lettere, **il cui prezzo sia in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base indicato nel presente Avviso.**

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'articolo 72, secondo comma, del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

L'offerta, inoltre, deve essere datata e sottoscritta su ciascun foglio dall'offerente o da persona con il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l'offerente.

L'offerente deve accettare senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite nell'Avviso di asta pubblica di vendita.

Le prescrizioni sopra riportate sono perentorie.

Saranno pertanto **escluse dalla gara le offerte:**

- che non osservino le modalità sopra riportate;
- che pervengano senza sottoscrizione, aperte o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta;
- in ribasso sul prezzo base indicato nel presente Avviso;

- per persona da nominare, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

Le offerte presentate sono incondizionate, vincolanti e irrevocabili per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione.

Dopo la presentazione, le offerte non possono essere né ritirate, né modificate o integrate.

3. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE E AGGIUDICAZIONE

3.1 Procedura di gara

- a) La procedura sarà espletata con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente Avviso, ai sensi dell'art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827, e l'**aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà l'offerta in aumento più elevata rispetto al prezzo base indicato nel presente Avviso.**
- b) Ricevute le offerte nel termine prescritto, il giorno e l'ora sopra indicate, presso la sede del Comune di Pescara – Settore Provveditorato e Patrimonio - P.zza Duca d'Aosta n. 10 – 65121 Pescara, si procederà all'apertura pubblica dei plichi pervenuti. Verificata la correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta "A" da parte del Seggio di gara, il contraente sarà individuato dalla Commissione di gara sulla base della migliore offerta. Se la seduta d'asta pubblica non potrà compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.
- c) Nel caso due o più concorrenti facciano la stessa offerta si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procederà a sorte.
- d) L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga o rimanga valida una sola offerta.
- e) L'offerta ha natura di proposta irrevocabile, sarà vincolante per l'offerente dal momento dell'aggiudicazione, mentre l'Amministrazione sarà obbligata solo a seguito dell'efficacia dell'aggiudicazione, dopo la positiva verifica dei requisiti dichiarati. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone o società, queste si intendono solidalmente obbligate.

3.2 Cause di esclusione

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure 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.

3.3 Condizioni della vendita e rogito dell'atto

- a) La vendita dell'immobile avrà luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta.
- b) Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, della consistenza, della volumetria utilizzabile, dei confini, numeri di mappa, ecc., dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il lotto acquistato nel suo complesso in tutte le sue parti. L'Amministrazione comunale non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al mero rimborso del prezzo corrisposto e nel caso di evizione parziale al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso o risarcimento.
- c) L'atto di vendita sarà rogato in forma pubblica dopo la comunicazione dell'efficacia dell'aggiudicazione, da parte di un notaio di fiducia prescelto dall'aggiudicatario. Le spese riguardanti il rogito del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.
- d) Tutte le spese relative a trascrizioni e volturazioni sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.
- e) Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del contratto nei termini stabiliti o non provvedesse al pagamento della somma dovuta, l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione incamerata a favore dell'Amministrazione. In tal caso, l'Amministrazione avrà la facoltà di designare quale aggiudicatario il migliore offerente che segue in graduatoria.
- f) Il pagamento dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione - al netto della cauzione - in uno dei seguenti modi:
 - tramite **bonifico bancario** alla Tesoreria del Comune di Pescara, da effettuarsi entro dieci giorni lavorativi prima della stipula dell'atto di compravendita, alle seguenti coordinate:

Tesoreria del Comune di Pescara
Banca Popolare di Bari
IBAN: IT 11 Q 05424 04297 000050000340
BIC/SWIFT: BPBAIT3B

indicando nella causale del versamento *“Pagamento porzione comunale dell'immobile Via Lazio n. 61 a seguito di asta pubblica”*.
 - mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato al Comune di Pescara, da presentare al momento della stipulazione dell'atto pubblico di compravendita.
- g) Al momento del rogito, la cauzione sarà trattenuta in conto prezzo.
- h) Per quanto non espressamente previsto, si osservano le norme di legge.
- i) Per ogni controversia sarà competente esclusivamente il Foro di Pescara.

4. DISPOSIZIONI FINALI

- a) Ai sensi della normativa vigente, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente

procedura verranno utilizzati esclusivamente ed unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

- b) Si richiama l'attenzione sui reati previsti e puniti dagli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale, contro chiunque con violenza, minaccia e con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse i concorrenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.
- c) Gli interessati possono prendere visione di tutta la documentazione relativa al presente Avviso sul sito del Comune di Pescara: www.comune.pescara.it
- d) Per quanto possa occorrere ai fini della migliore conoscenza dell'immobile, per i relativi dati documentali ed informazioni di carattere tecnico, gli interessati potranno rivolgersi al Settore Provveditorato e Patrimonio del Comune di Pescara, P.zza Duca D'Aosta, n. 10 – 65121 Pescara - Referente: Geom. Antonio Caso, Responsabile del Servizio Tecnico Patrimonio Immobiliare ed Espropriazioni al nr. tel. 085/4283654 o all'indirizzo mail caso.antonio@comune.pescara.it
- e) Eventuali ulteriori spese (frazionamento, aggiornamento catastale, certificazioni, agibilità, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario.
- f) Ulteriori informazioni relative alle modalità di partecipazione all'asta pubblica nonché la prenotazione del sopralluogo obbligatorio potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Federica Mansueti, Dirigente del Settore Provveditorato e Patrimonio al nr. tel. 085/4283238 o all'indirizzo mail mansueti.federica@comune.pescara.it
- g) Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Avviso si rinvia alla normativa di riferimento dell'ordinamento giuridico europeo ed italiano.
- h) Il presente Avviso è pubblicato, sull'Albo Pretorio del Comune di Pescara, sulla *home page* del sito www.comune.pescara.it, per estratto sui quotidiani a diffusione nazionale (“*La Repubblica*” ed “*Il Sole 24 Ore*”) e regionale (“*Il Messaggero*” ed “*Il Centro*”), nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale.

Il Dirigente del Settore
Dott.ssa Federica Mansueti

ALLEGATI facenti parte integrante del presente Avviso:

- Allegato 1 - Istanza di partecipazione e dichiarazione;
- Allegato 2 - Modulo offerta;