



COMUNE DI ATRI

Provincia di Teramo



Area "LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE"

Ufficio Patrimonio

085 8791250-285

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ATRI SITE IN VIA DOMENICO TINOZZI N. 1.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2025 con la quale è stato approvato il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni annualità 2023-2025;

Visto il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 01/07/2019 (più avanti "Regolamento");

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 519 del 07/04/2025 di approvazione del presente bando;

Il Responsabile dell'Area "Lavori Pubblici – Ambiente"

RENDE NOTO

che il Comune di Atri intende alienare i seguenti immobili di sua proprietà e facenti parte del patrimonio disponibile, mediante "Asta Pubblica", ai sensi dell'art. 5 del Regolamento, da aggiudicarsi con il **criterio del massimo rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta**:

LOTTO N. 1: Immobile al piano terra di fabbricato sito in Via Domenico Tinozzi n. 1, Atri (TE), individuato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 556 sub. 2, classificato con la categoria catastale A/3, superficie catastale totale di mq 140 e rendita catastale di € 379,60;

IMPORTO A BASE D'ASTA: €70.978,60

IMPORTO MINIMO PER PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE: €74.527,53

LOTTO N. 2: Immobile al piano terra di fabbricato sito in Via Domenico Tinozzi n. 1, Atri (TE), individuato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 556 sub. 3, classificato con la categoria catastale A/3, superficie catastale totale di mq 122 e rendita catastale di € 325,37;

IMPORTO A BASE D'ASTA: €61.852,78

IMPORTO MINIMO PER PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE: €64.945,42

I prezzi posti a base d'asta sono pari a quelli determinati nella perizia di stima allegata al bando.

Le offerte dovranno essere presentate, nelle forme di seguito specificate, con un aumento minimo pari al 5% del prezzo posto a base d'asta.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta.

Gli offerenti potranno concordare con il responsabile del procedimento un sopralluogo per visionare gli appartamenti con richiesta da effettuarsi a mezzo mail all'indirizzo lavoripubblici@comune.atri.te.it entro tre giorni dalla scadenza del presente bando.

Gli offerenti non sono obbligati ad effettuare il sopralluogo ma sono tenuti ad accettare incondizionatamente lo stato di manutenzione del bene.

Gli appartamenti verranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi e oneri, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti.

Gli acquirenti dovranno rispettare le norme del regolamento condominiale e ogni altra disposizione di legge.

Si precisa che le suddette unità immobiliari risultano attualmente occupate in virtù dei seguenti titoli:

- Lotto n. 1: contratto di locazione del 20/02/2025, C.I.: TAD25T000342000VD, registrato il 06/03/2025, della durata di anni 4 (quattro) dal 01/03/2025 al 28/02/2029, rinnovabile, salvo disdetta, per ulteriori anni 4, canone annuo di locazione pari a € 3.474,72 (Euro tremilaquattrocentosettantaquattro/72) annui, da versare in 12 rate mensili da € 289,56 (Euro duecentoottantanove/56); in seguito a stipula del contratto, l'aggiudicatario subentrerà all'Ente in qualità di locatore nel contratto di locazione vigente e sarà tenuto al rispetto dello stesso.

- Lotto n. 2: contratto di locazione del 24/02/2025, C.I.: TAD25T000378000JJ, registrato il 14/03/2025, della durata di anni 4 (quattro) dal 01/03/2025 al 28/02/2029, rinnovabile, salvo disdetta, per ulteriori anni 4, canone annuo di locazione pari a € 3.009,60 (Euro tremilanove/60) annui, da versare in 12 rate mensili da € 250,80 (Euro duecentocinquanta/80); in seguito a stipula del contratto, l'aggiudicatario subentrerà all'Ente in qualità di locatore nel contratto di locazione vigente e sarà tenuto al rispetto dello stesso.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Per prendere parte alla gara gli offerenti dovranno far pervenire apposito plico/busta sigillata contenente quanto più avanti indicato **entro le ore 11:00 del 07/05/2025**, mediante una delle seguenti modalità:

- a mezzo posta, mediante raccomandata a.r. indirizzata al Comune di Atri - Ufficio Protocollo, Piazza Duchi d'Acquaviva, 64032 Atri (TE);
- consegnata a mano direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune, sito in Piazza Duchi d'Acquaviva, dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 11:00 e il giovedì dalle 15:00 alle 17:00.

Il Comune di Atri non si assume responsabilità per lo smarrimento della busta, per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'offerente oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento dell'indirizzo indicato nella domanda.

In caso di spedizione, farà fede la data di ricevimento della raccomandata da parte dell'ufficio protocollo.

Il termine per la presentazione delle offerte è perentorio e pertanto non possono essere prese in considerazione le domande che, per qualsiasi motivo, non esclusi la forza maggiore, il caso fortuito e il fatto di terzi, non siano pervenute all'Ufficio Protocollo entro il termine di scadenza della presente procedura, né quelle spedite prima della pubblicazione dello stesso.

Nell'eventualità che il termine ultimo coincida con un giorno di interruzione del funzionamento degli uffici comunali a causa di sciopero o di giornata festiva, lo stesso s'intende espressamente prorogato al primo giorno lavorativo di ripresa del servizio.

Il plico deve essere chiuso e sigillato nonché controfirmato sui lembi e deve recare sull'esterno, oltre al nome completo dell'offerente, la dicitura: **“NON APRIRE - OFFERTA DI ACQUISTO IMMOBILI VIA TINOZZI – LOTTO N° ___”** [aggiungere il numero del lotto per il quale si concorre].

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste chiuse e sigillate nonché controfirmate sui lembi:

● **busta n° 1** recante sull'esterno, oltre al nome completo dell'offerente, la dicitura: **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, contenente, a pena di esclusione:

dichiarazione persone fisiche, redatto su apposito modello “B1” o, in alternativa, dichiarazione società “B2”;

solo nel caso di offerte per procura, copia dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

fotocopia di un documento di identità valido dell'offerente, del legale rappresentante o del procuratore;

solo nel caso di offerte presentate da società, documentazione attestante che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;

cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo a base d'asta (€7.097,86 per il 1° Lotto, €6.185,27 per il 2° Lotto), mediante rilascio di fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Atri oppure mediante versamento su conto corrente intestato al Comune di Atri, Servizio Tesoreria, aperto presso la Banca Popolare di Bari (IBAN IT83F0542404297000050009116) indicando quale causale: *“Cauzione per offerta di acquisto immobili Via Tinozzi – Lotto n° ___”* [completare con il numero del lotto].

L'eventuale fidejussione, a pena di esclusione, deve:

- essere a prima richiesta con rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c.2 del C.C.;
- garantire l'operatività della stessa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione venditrice;
- non recare clausole che ne possano impedire o limitare l'escutibilità da parte del Comune di Atri;
- garantire l'importo per almeno i 180 giorni successivi alla scadenza di presentazione delle offerte.

La cauzione versata dall'aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non si presenti alla stipula del contratto, previsto entro 60 giorni dalla determinazione di aggiudicazione definitiva, la cauzione sarà automaticamente e definitivamente incamerata dal Comune di Atri.

● **busta n° 2** recante sull'esterno, oltre al nome completo dell'offerente, la dicitura: **“OFFERTA ECONOMICA”**, contenente l'offerta redatta su apposito modello “A”, dotata di marca da bollo da € 16,00 e fotocopia di un documento di identità valido dell'offerente, del legale rappresentante o del procuratore.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvederà con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

Sono ammesse offerte per procura: la procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate.

L'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Nel caso di società, l'offerente negli ultimi cinque anni non deve essere stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per il rogito dell'atto pubblico ed ogni altro onere (spese contrattuali, imposte di registro e catastali, bolli, etc.) necessario all'atto di compravendita.

L'aggiudicatario terrà indenne e sollevato il Comune di Atri da qualsiasi spesa derivante dalla presente procedura.

Qualora un offerente voglia partecipare per più lotti dovrà presentare plichi distinti, ciascuno - a pena di esclusione - completo di tutti i requisiti, le informazioni e i documenti sopraindicati e con le modalità specificate nei commi precedenti.

COMMISSIONE GIUDICATRICE

A norma dell'art.13 del Regolamento le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice, composta da n. 3 membri e presieduta dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Manutenzioni – Patrimonio. Gli altri due membri saranno nominati con provvedimento del medesimo Responsabile tra i soggetti dipendenti qualificati dell'Ente.

SUSSISTENZA DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

Ai sensi dell'art.10 del Regolamento, il diritto di prelazione viene riconosciuto ai titolari dei contratti di locazione sui beni oggetto della vendita, alle condizioni e limitazioni di seguito specificate.

Il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, deve presentare la propria offerta in occasione del primo esperimento della gara; nel caso in cui non presenti la propria offerta, decade da tale diritto, anche in successivi esperimenti di gara resisi necessari a seguito di vendita andata deserta.

A seguito dell'espletamento della procedura di vendita e della definizione del prezzo da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

PROCEDURA DI APERTURA DELLE BUSTE

La procedura di apertura delle buste avverrà il giorno **07/05/2025 alle ore 12:00** presso l'ufficio L.L.P.P. del Comune di Atri, alla Piazza Duchi D'Acquaviva.

Questo Ente si riserva di modificare luogo e/o data, senza mai anticiparla, previo avviso pubblicato sul sito del Comune con congruo anticipo.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di apertura delle buste, si procederà alla proposta di aggiudicazione.

MOTIVI DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla procedura di gara gli offerenti:

- non in possesso dei requisiti previsti;
- non abilitati a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- aventi situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Atri;
- nel caso di società, soggetti negli ultimi cinque anni a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- le cui buste non siano chiuse e sigillate;
- le cui buste non rechino le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- le cui buste non contengano tutti i documenti previsti ai sensi del presente bando;
- le cui buste non risultino pervenute entro la scadenza fissata;
- che non abbiano prestato la cauzione;
- le cui offerte su modello A non risultino debitamente sottoscritte;
- le cui offerte siano espresse in modo condizionato;
- le cui offerte economiche siano inferiori al prezzo minimo di aggiudicazione;
- le cui dichiarazioni (modello B1 o B2) non siano debitamente sottoscritte;
- le cui fidejussioni non siano a prima richiesta con rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- le cui fidejussioni non prevedano la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c.2 del C.C.;
- le cui fidejussioni rechino clausole che ne possano impedire o limitare l'escutibilità da parte del Comune di Atri;
- le cui eventuali fidejussioni non garantiscano l'operatività della stessa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione venditrice.

PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione definitiva di ciascun lotto avverrà in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida sulla base del criterio del massimo rialzo sul prezzo fissato a base d'asta e sarà effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, previa verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di asta.

TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

La vendita verrà perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro 60 giorni dalla determinazione di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario dimostri di aver richiesto un mutuo, il termine di cui al comma precedente può essere prorogato di 30 giorni, a fronte di richiesta scritta.

Entro il giorno della vendita, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo presso la Tesoreria Comunale; qualora abbia costituito la cauzione mediante bonifico presso la Tesoreria Comunale, l'importo da versare sarà al netto di tale deposito, costituendo questo anticipo sulla somma dovuta.

Il contratto verrà rogato da notaio scelto dall'acquirente.

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, la pubblicità sarà assicurata mediante pubblicazione sulla pagina istituzionale dell'Ente e pubblicazione all'Albo pretorio.

DISPOSIZIONI FINALI

Per ciascun lotto, si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Il Comune di Atri si riserva il diritto di prorogare o di riaprire i termini di presentazione delle domande, ovvero di modificare o eventualmente revocare il presente avviso, a suo insindacabile giudizio, quando l'interesse pubblico lo richieda o in dipendenza di disposizioni di legge o contrattuali, senza che gli interessati possano vantare diritti o pretese di sorta.

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e successive modificazioni i dati forniti dagli offerenti saranno trattati per le finalità connesse alla presente procedura.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Luciana Cerè (tel. 085/8791250).

Referente: Arch. Elisabetta Ferretti (tel. 085/8791285).

Qualsiasi richiesta potrà essere avanzata alla pec lavoripubblici@pec.comune.atri.te.it, specificando nell'oggetto "ASTA PUBBLICA IMMOBILI VIA DOMENICO TINOZZI – LOTTO N. _" ed indirizzata alla cortese attenzione dell'Arch. Luciana Cerè.

Si allegano:

modello A: offerta;

modello B1: dichiarazione persone fisiche;

modello B2: dichiarazione società;

perizia di stima.

Atri, 07/04/2025

Il Responsabile dell'Area
Arch. Luciana Cerè