

Determinazione direttoriale n. 38 del 03.04.2025: DETERMINAZIONE A CONTRARRE E APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL CONSORZIO DI BONIFICA INTERNO. INDIZIONE D'ASTA PUBBLICA

IL DIRETTORE UNICO

VISTI:

- la L.R. n. 45 del 20.12.2019;
- lo Statuto approvato con deliberazione commissariale n. 24 del 19.2.2021;
- il provvedimento di nomina di Direttore Unico di cui alla deliberazione commissariale n. 97 del 13.11.2020 e successivi provvedimenti di proroga;
- la Delibera del Comitato Amministrativo n. 2, seduta del 29.03.2024, di conferma della nomina di Direttore unico a scavalco, disposta con i provvedimenti richiamati nelle premesse, al Dott. Stefano Tenaglia;
- il piano esecutivo di gestione (PEG) approvato con delibera del comitato amministrativo n. 3 adottata nella seduta del 24.01.2025;
- il bilancio di previsione dell'esercizio 2025 approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n° 16 del 18.12.2024 e successiva variazione permutativa approvata con delibera del consiglio di amministrazione n. 1 nella seduta del 24.01.2025;

RICHIAMATA la Determinazione direttoriale n. 179 del 23.12.2024 e preso atto che entro il termine di scadenza di presentazione delle offerte fissato alle ore 13:00 del giorno 11 dicembre 2024 non sono pervenute offerte per il primo tentativo di vendita mediante asta pubblica di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del consorzio di bonifica interno e più precisamente di n. 4 Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) ubicate nel Comune di Capestrano, Piazza del Mercato n. 3;

RITENUTO di proseguire con un secondo tentativo nella procedura di vendita mediante asta pubblica di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del consorzio di bonifica interno e prevedere un abbattimento del 20% del prezzo a base d'asta determinato a seguito di specifica Perizia di Stima redatta dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale dell'Abruzzo - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale Territorio in data 31.01.2023;

VISTA l'Ordinanza Tar Lombardia N.00374/2023 Reg. Provv. Coll. n. 00659/2019 Reg. Ric. del 14 dicembre 2022, pubblicata il 10.02.2023;

RICHIAMATA:

- la Delibera Commissario Regionale n. 50 del 18.12.2023: Presa d'atto Ordinanza Tar Lombardia N.00374/2023 Reg. Provv. Coll. n. 00659/2019 Reg. Ric. del 14 dicembre 2022, pubblicata il 10.02.2023. Alienazione a mezzo asta pubblica di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Consorzio;
- Determinazione direttoriale n. 182 del 19.12.2023: Determinazione a contrarre. Alienazione a mezzo asta pubblica di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Consorzio. PROVVEDIMENTI. Affidamento incarico di Gestione dell'intero procedimento per la vendita all'asta dell'immobile di proprietà del Consorzio di Bonifica Interno Bacino Aterno e Sagittario”;

CONSIDERATO CHE in esecuzione della richiamata ordinanza TAR il Consorzio procederà mediante asta pubblica alla vendita di n. 4 Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) ubicate nel Comune di Capestrano, Piazza del Mercato n. 3.

Fabbricati ubicati in Capestrano, Piazza del Mercato n. 3, identificati catastalmente al:

| Fg | Part. | Sub. | Cat. | Classe | Cons. Mq | Piano | R.C. |
|----|-------|------|------|--------|----------|-------|--------|
| 26 | 3579 | 2 | C/6 | 3 | 52 | S2 | 53,71 |
| 26 | 3579 | 3 | A/10 | U | 4 | S1 | 568,10 |
| 26 | 3579 | 4 | A/10 | U | 4 | T | 568,10 |
| 26 | 3579 | 5 | A/10 | U | 3,50 | 1 | 497,09 |

PRESO ATTO che:

- l'alienazione delle unità immobiliari *de quibus* è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. del 26/10/1972, n. 633;
- gli immobili sopra elencati non sono oggetto di diritto di prelazione. Sul punto si precisa che ai sensi dell'art. 10, comma 5, Dlgs 42/2004, sono sottoposti a vincolo *ope legis* gli immobili edificati da oltre 70 anni e non 50 anni come da recenti modifiche. Inoltre, contattati gli uffici tecnici del Comune di Capestrano, si è esclusa anche la eventualità di vincolo puntuale su dette unità immobiliari come da comunicazione acquisita al protocollo n. 2047 del 19.7.2024;
- sugli immobili sopra elencati risultano trascritti n. 2 gravami (trascrizione verbale di pignoramento immobili del 6/07/20210 (Reg. Gen. 12128 Reg. Part. 9364) e nota trascritta in data 17/07/2021 (Reg. Gen. 12919 Reg. Part. 9967) in rettifica della nota del 06/07/2021 (Reg. Gen. 12128 Reg. Part. 9364). Tali trascrizioni sono da considerarsi cartolari considerato che il Pignoramento di cui alle ridette note è stato dichiarato estinto con provvedimento n. 515/2022 del 21/09/2022);

DATO ATTO che:

- con riferimento alle sopra citate trascrizioni nn. 12128/9364 del 6/07/2021 e 12919/9967 del 16/07/2021 della procedura esecutiva immobiliare dichiarata estinta giusto provvedimento del Tribunale di L'Aquila n. 515/2022 del 21/09/2022, questo Ente ha provveduto a chiedere alla Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di L'Aquila copia conforme del provvedimento al fine di chiedere l'annotazione dell'estinzione del pignoramento presso il competente ufficio dell'Agenzia - Reparto Servizi di pubblicità immobiliare di L'Aquila;
- la cancelleria del Tribunale di L'Aquila con nota acquisita al prot. 1909/2024 comunicava che "*In ordine alle tempistiche* (per il rilascio della copia conforme del provvedimento n. 515/2022– ndr) *la Cancelleria in questo momento non è in grado di fare previsioni*";
- non appena rilasciata la predetta copia il Consorzio procederà tempestivamente alla richiesta di annotazione dell'estinzione del pignoramento e successiva nota di rettifica al competente Conservatore dei Registri Immobiliari;

CONSIDERATO che, ai sensi della richiamata ordinanza, alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica;

VALUTATO che per l'alienazione delle seguenti unità immobiliari, identificate secondo il numero di lotto (unico), 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 d'asta pubblica,

ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. C) del R.D. 23/05/1924, n. 827:

LOTTO UNICO

Fabbricato composto quattro unità immobiliari urbane di cui, tre adibite a uffici ed una ad uso garage.

Ubicazione: Piazza del Mercato n. 3, Capestrano;

Dati catastali: Fg. 26 n. 3579 Subb:

- Sub 2 P. S. 2°Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, consistenza mq 52, Rendita Catastale € 53,71;
- Sub 3, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 4, Rendita Catastale € 568,10;
- Sub 4, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 4, Rendita Catastale € 568,10;
- Sub 5, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 3,5, Rendita Catastale € 497,09;
- Disponibilità: libero;

Prezzo a base d'asta: € 126.480,00 determinato a seguito di specifica Perizia di Stima redatta dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale dell'Abruzzo - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale Territorio in data 31.01.2023, con una riduzione del 20%;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione dell'Avviso d'asta pubblica, unitamente ai suoi allegati (All. A – Schema di istanza di partecipazione, All. B – Schema di modulo per l'offerta economica) 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;
- gli immobili sopra individuati sono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con parti comuni, accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, azioni e ragioni ed obblighi spettanti alla venditrice Amministrazione;
- ciascun concorrente potrà presentare una sola offerta;
- 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 agli atti pubblici di compravendita, trascrizioni e volturazioni sono poste interamente a carico degli aggiudicatari;
- per poter partecipare alla gara, ogni offerente:
 - I. dovrà avere piena conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche, dello stato di fatto nonché della situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica degli immobili per i quale intende partecipare, anche mediante sopralluogo da richiedere all'Ufficio Tecnico;
 - II. 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 del Lotto, tramite bonifico bancario alla Tesoreria del Consorzio di Bonifica Interno oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Consorzio di Bonifica Interno;

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 gli Enti Pubblici 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 d'asta pubblica, 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:

- con l'alienazione degli immobili de *quibus* si perseguono le seguenti finalità:
 - vendere a terzi beni immobili del patrimonio disponibile dell'Ente in ottemperanza all'Ordinanza Tar Lombardia N.00374/2023 Reg. Provv. Coll. n. 00659/2019 Reg. Ric. del 14 dicembre 2022, pubblicata il 10.02.2023;
- l'oggetto degli stipulandi contratti è l'alienazione di alcuni beni immobili disponibili di proprietà dell'Ente;
- la forma del contratto è quella pubblica;
- la scelta dei contraenti avverrà all'esito di procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con aggiudicazione al miglior offerente;

RAVVISATO, pertanto, che allo stato, non sussistono impedimenti alla definizione del procedimento amministrativo per l'alienazione dei nr. 4 unità immobiliari sopra elencati;

STABILITO che il termine di ricezione delle offerte è fissato alle ore 13:00 del 16/05/2025 mentre la seduta d'asta pubblica per l'apertura dei plichi pervenuti avrà luogo alle ore 10:00 del 23/05/2025 presso la sede del Consorzio di Bonifica Interno in Via Trieste n. 63, Pratola Peligna;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento ai sensi della legge 241/90 è stato individuato nel dott. Umberto Margiotta;

ACCERTATO che nei confronti dello scrivente Dirigente, Dott. Stefano Tenaglia, 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 sul sito istituzionale del Consorzio, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e ss.mm.ii. 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.cbaternosagittario.it nell'apposita sezione "[bandi di gara e contratti](#)" dell'Amministrazione Trasparente, nella sezione "Avvisi" della home page, nonché per estratto sui quotidiani a diffusione nazionale e regionale;
- sarà demandato al competente Settore la pubblicazione dell'Avviso d'asta pubblica, per estratto, sui quotidiani a diffusione nazionale ("La Repubblica") e regionale ("Il Centro"), nonché sul sito www.cbaternosagittario.it, nell'apposita sezione "Bandi di gara e contratti" del medesimo sito internet;

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;

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;

DATO ATTO che il Direttore Unico ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, nonché sulla legittimità del presente provvedimento apponendo la propria firma in calce allo stesso;

VISTI gli articoli 57 e 58 dello Statuto consortile, assume la seguente

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 del Consorzio, meglio individuato dalle seguenti specifiche:
 - Fabbricato composto quattro unità immobiliari urbane di cui, tre adibite a uffici ed una ad uso garage
 - Ubicazione: Piazza del Mercato n. 3, Capestrano;
 - Dati catastali: Fg. 26 n. 3579 Subb:
 - Sub 2 P. S. 2°Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, consistenza mq 52, Rendita Catastale € 53,71;
 - Sub 3, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 4, Rendita Catastale € 568,10;
 - Sub. 4, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 4, Rendita Catastale € 568,10;
 - Sub. 5, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 3,5, Rendita Catastale € 497,09
 - Disponibilità: libero;
 - Prezzo a base d'asta: € 126.480,00;
3. di approvare l'Avviso d'asta pubblica per la vendita dell'immobile di cui al precedente punto, unitamente ai suoi allegati (All. A – Schema di istanza di partecipazione, All. B – Schema di modulo per l'offerta) 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 16/05/2025;
 - la prima seduta di gara per l'apertura dei plichi pervenuti avrà luogo alle ore 10:00 del 23/05/2025 presso la sede del Consorzio di Bonifica Interno, in Via Trieste, n. 63 – Pratola Peligna;
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;
- l'immobile di che trattasi è libero da gravami fatta eccezione per le trascrizioni nn. 12128/9364 del 6/07/2021 e 12919/9967 del 16/07/2021, da considerarsi puramente cartolari in quanto la procedura esecutiva immobiliare è stata dichiarata estinta giusto provvedimento del Tribunale di L'Aquila n. 515/2022 del 21/09/2022. Questo Ente si è attivato per chiedere alla Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di L'Aquila copia conforme del provvedimento al fine di chiedere l'annotazione dell'estinzione del pignoramento presso il competente ufficio dell'Agenzia - Reparto Servizi di pubblicità immobiliare di L'Aquila;

6. di stabilire che:

- con l'alienazione dell'immobile sito in Capestrano (Aq) si perseguono le seguenti finalità:
 - vendere a terzi beni immobili del patrimonio disponibile dell'Ente in ottemperanza all'Ordinanza Tar Lombardia N.00374/2023 Reg. Provv. Coll. n. 00659/2019 Reg. Ric. del 14 dicembre 2022, pubblicata il 10.02.2023;
 - l'oggetto dello stipulando contratto è l'alienazione di 1 bene immobile disponibile di proprietà dell'Ente;
 - la forma del contratto è quella pubblica;
 - la scelta dei contraenti avverrà all'esito di procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, 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 le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta;
- 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:
 - i. 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;
 - ii. 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:
 - a. bonifico bancario intestato al Consorzio di Bonifica Interno "Bacino Aterno e Sagittario" alle seguenti coordinate:

Consorzio di Bonifica Interno “Bacino Aterno e Sagittario”

BPER - IBAN: IT75Q053874071000000040008

Nella causale andrà indicato l’oggetto dell’asta pubblica;

- b. assegno circolare non trasferibile intestato al Consorzio di Bonifica Interno “Bacino Aterno e Sagittario”;

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 gli Enti Pubblici 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 dal presente 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;
- le offerte che non osservino le modalità indicate al punto 3.1 dell’Avviso di vendita;
- le offerte 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;
- 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.

9. di stabilire che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge 241/90, è il dott. Umberto Margiotta;

10. di attestare che nei confronti dello scrivente Dirigente, Dott. Stefano Tenaglia, 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 sul sito istituzionale del Consorzio, ai sensi dell’art. 32 della L. n. 69/2009 e ss.mm.ii. ed è soggetta agli adempimenti in materia di trasparenza, assolti tramite pubblicazione sul sito web del Consorzio nella sezione “Amministrazione trasparente”;
- l’Avviso d’asta pubblica ed i suoi allegati verranno pubblicati sul sito www.cbaternosagittario.it nell’apposita sezione “[bandi di gara e contratti](#)” dell’Amministrazione Trasparente, nella sezione “Avvisi” della home page, nonché per estratto sui quotidiani a diffusione nazionale (“La Repubblica”) e regionale (“Il Centro”);

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.

14. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento del d.lgs. 33/2013 e del d.lgs. 50/2016, nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web dell'Ente, nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali;

Avverso il presente provvedimento gli interessati possono proporre opposizione dinanzi all'organo che le ha emanate, entro i termini previsti dall'art. 51 comma 1 del vigente statuto, o ricorso giurisdizionale al TAR e straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla pubblicazione all'albo consortile.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ESTENSORE
F.to Amelia Trolla

IL DIRETTORE UNICO
F.to Dott. Stefano Tenaglia

ESTREMI PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL D.LGS. 33/2013:

Il sottoscritto dichiara che copia della presente deliberazione è stata pubblicata sull'Albo del Consorzio e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web dell'Ente in data 08.04.2025 a norma dell'art. 50 comma 1 del vigente statuto e che contro di essa non sono stati prodotti opposizioni o reclami.

Il Direttore Unico
F.to Dott. Stefano Tenaglia
