



AREA III – TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, RICOSTRUZIONE E PROTEZIONE CIVILE
www.comune.montorio.te.it

BANDO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI NR. CINQUE LOTTI RIENTRANTI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “IL MELOGRANO 1”, SITO A MONTORIO AL VOMANO IN LARGO MARISA FERRARI. DISCIPLINARE

IL COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 17/04/2021 è stato approvato il “*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 - triennio 2023/2025*” ed è stata disposta l’alienazione del compendio immobiliare denominato “*Il Melograno I*” catastalmente individuato al Foglio 36 Particella 558 Subalterni 7 – 8 – 15 – 1 – 2;
- in relazione ai predetti lotti non ci sono stati esperimenti di vendita;
- come previsto dagli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e ss-mm-ii-, per l’alienazione e la gestione del patrimonio comunale, l’asta pubblica verrà esperita a mezzo di offerta segreta;

Visti:

- l’art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6/8/2008 n. 133;
- l’art. 11 quinquies del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248;
- il Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Montorio al Vomano;

RENDE NOTO

Che in esecuzione della determinazione dirigenziale Reg. Gen. n. 127 del 16/02/2026 di approvazione del presente bando, invita a partecipare alla procedura competitiva per il I esperimento di asta pubblica per la vendita dei seguenti beni immobili:

Compendio immobiliare denominato “ <i>Il Melograno I</i> ”						
LOTTO DI VENDITA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE	LOCALITÀ	PREZZO A BASE D’ASTA
Lotto 1	36	558	7	Appartamento (Cat. A/2)	Largo Marisa Ferrari (Piano Terra)	€71.100,00
Lotto 2	36	558	8	Appartamento (Cat. A/2)	Largo Marisa Ferrari (Piano Terra)	€88.800,00
Lotto 3	36	558	15	Appartamento (Cat. A/2)	Largo Marisa Ferrari (Piano Secondo)	€71.100,00
Lotto 4	36	558	1	Ufficio (Cat. A/10)	Largo Marisa Ferrari (Piano Terra)	€35.477,50
Lotto 5	36	558	2	Ufficio (Cat. A/10)	Largo Marisa Ferrari (Piano Terra)	€33.150,00

La vendita tramite asta sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ex artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e ai sensi del Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare.

L'asta consisterà nella presentazione di offerte segrete ("Offerte"), cartacee, secondo la procedura che di seguito si esplicherà. Si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida Offerta di valore più elevato, non eguagliata da altra valida Offerta.

Nel solo caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo, collocate ex aequo al primo posto in graduatoria, verrà dato corso all'Incanto, tra tali offerenti, secondo le modalità di cui al successivo articolo. L'Asta sarà decretata deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta segreta ed in tal caso e non verrà redatto alcun verbale.

La fase dell'asta, regolata dal presente disciplinare, ha come unica finalità di individuare l'acquirente secondo una procedura competitiva ad evidenza pubblica.

Il Bando d'Asta viene pubblicato su portali web e nei siti internet del Comune di Montorio al Vomano, con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni. Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui siti internet del Comune, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

ART. 1 – DESCRIZIONE IMMOBILE E CONDIZIONI DI VENDITA

Il Comune di Montorio al Vomano è proprietario del compendio immobiliare da cielo a terra denominato "*Il Melograno I*", all'interno del quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente vendita all'asta come meglio identificate nelle planimetrie catastali e nella documentazione tecnica di cui all'**ALLEGATO 1**
https://drive.google.com/drive/folders/1GhJEy8CvhdMUJ0-cV5mli_5tJQ7EJ0QP?usp=drive_link

La destinazione urbanistica, secondo il vigente PRG, per l'immobile è la seguente di cui all'**ALLEGATO 2**
https://drive.google.com/drive/folders/1bYKat8eE_xKtCWkUlrkTljas3JwyQ7hq?usp=drive_link

L'offerente dichiara esplicitamente nell'offerta di ben conoscere, per averla esaminata, la situazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, quale evidenziata altresì - sulla base della documentazione fornita dall'Ente senza alcuna garanzia di esaustività - e di voler procedere all'acquisto dell'immobile nello stato in cui si trova, come visto e piaciuto.

ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

A pena di esclusione i partecipanti dovranno, altresì, essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al successivo art. 3 lett. b), requisiti che dovranno essere attestati mediante dichiarazioni ex artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Nell'operazione immobiliare in questione è fatto divieto, a pena di esclusione, di presentare offerte da parte di persone giuridiche la cui struttura non consente l'identificazione dei soggetti che ne detengono la proprietà o il controllo ovvero da parte di società anonime aventi sede all'estero, pena la nullità dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248.

ART. 3 – CONTENUTO DELLE OFFERTE

È fatto obbligo ai concorrenti di utilizzare per la stesura dei documenti richiesti ai fini della partecipazione alla gara, a pena di esclusione, i Modelli allegati al presente bando e di rilasciare tutte le dichiarazioni ivi contenute. A pena di esclusione, la documentazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente persona fisica e per le persone giuridiche dal legale rappresentante ovvero da suo procuratore munito della relativa procura, per atto pubblico o scrittura privata, da allegare in originale o in copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione.

La sottoscrizione potrà essere autografa o digitale: in caso di firma digitale apposta su documento cartaceo, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.Lgs. n. 82/2005, la conformità all'originale va attestata da pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

– **persone fisiche offerenti: la copia di un valido documento di riconoscimento**

legale rappresentante dell'offerente (se soggetto diverso da persona fisica): copia di un valido documento di riconoscimento e idonea visura o certificazione camerale, se soggetti iscritti al Registro delle Imprese, ovvero certificato o altro analogo documento attestante l'iscrizione ad altri pubblici registri (ad es. R.U.N.T.S., R.A.S.D., registri presso le prefetture), da cui dovranno risultare i dati dei soci: in caso di soci che non siano persone fisiche allegare, altresì, le ulteriori visure delle società presenti nella compagine sociale affinché sia possibile risalire man mano alle persone fisiche che ne detengono la proprietà o il controllo.

L'offerta deve essere compilata in formato cartaceo, per poi essere presentata entro indicati al successivo art. 5, con le seguenti modalità:

– **documentazione cartacea, con firma di pugno dell'offerente, contenuta in un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta con la sola indicazione dell'Ente e del lotto per il quale viene presentata l'offerta.**

L'offerta deve contenere in plichi separati o cartelle digitali separate:

a) Domanda di partecipazione all'asta pubblica

La domanda di partecipazione redatta conformemente al Modello di cui all'**ALLEGATO 3** (https://drive.google.com/drive/folders/15acn9_BJfWaFM0WofEIl_mKKpuf31ssk?usp=drive_link) dovrà contenere gli estremi di identificazione delle persone fisiche e/o giuridiche concorrenti.

Nell'istanza dovrà essere attestato, a pena di esclusione:

- in caso di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, pec di contatto;
- in caso di persona giuridica, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, pec di contatto, nonché generalità e relativa qualifica del soggetto firmatario;
- di aver preso visione del bando d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e norme ivi riportate, nessuna esclusa;
- di aver conoscenza del compendio immobiliare, della sua ubicazione, dello stato di manutenzione, nonché di tutte le circostanze generali e particolari, nessuna esclusa, che possano influire sulla presentazione dell'offerta nonché del prezzo fissato a base d'asta;
- di essere consapevole che l'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
- di conoscere e accettare la condizione che prevede la stipula del contratto di compravendita e il pagamento del prezzo offerto (al netto delle cauzioni versate) entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva;
- di conoscere ed accettare la condizione che l'offerta avrà efficacia vincolante ed irrevocabile per il concorrente sino alla data della seduta di apertura delle offerte e, in caso di aggiudicazione, sino al 60° giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione

definitiva: in caso di ritiro dell'offerta o di rifiuto alla stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario, il Comune si riterrà libero da ogni vincolo ed obbligo per la vendita dell'unità immobiliare aggiudicata e la somma versata a titolo di cauzione sarà incamerata, salvo il risarcimento di ulteriori danni;

- di essere consapevole che il Comune di Montorio al Vomano potrà annullare l'asta ad ogni effetto e, in tal caso, restituire le cauzioni versate senza interessi e senza alcun altro onere e/o responsabilità.

Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare obbligatoriamente un indirizzo PEC presso cui eleggere domicilio digitale speciale, dichiarando di essere a conoscenza del fatto che le richieste, i riscontri e le comunicazioni di legge saranno gestiti esclusivamente tramite il predetto indirizzo.

A pena di esclusione, dovranno essere altresì rilasciate, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, tutte le dichiarazioni presenti nel Modello di cui all'ALLEGATO 3.

Le dichiarazioni di cui alla presente dichiarazione sostitutiva andranno rese da ciascun soggetto partecipante in caso di offerta congiunta.

b) Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione secondo le modalità precisate all'art. 4 (Cauzione).

La cauzione va inserita in originale all'interno del plico.

c) Eventuale attestato di visita del complesso immobiliare

Gli operatori che intendono presentare offerta hanno la facoltà di effettuare il sopralluogo presso il compendio oggetto del presente bando previa richiesta di appuntamento al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: postacert@pec.comune.montorio.te.it (e in copia conoscenza a persia@comune.montorio.te.it; rapposelli@comune.montorio.te.it) indicando espressamente nell'oggetto della comunicazione la seguente dicitura: "*Vendita mediante asta pubblica del lotto --. Richiesta di sopralluogo*".

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail del soggetto che effettuerà il sopralluogo. Se chi effettua il sopralluogo non è il legale rappresentante del soggetto offerente, lo stesso dovrà presentarsi con una delega sottoscritta dal legale rappresentante corredata da un documento di identità in corso di validità del delegante e del delegato.

Per consentire l'organizzazione del calendario dei sopralluoghi, le suddette richieste dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita del complesso immobiliare, che dovrà essere obbligatoriamente allegato - a pena di esclusione - alla documentazione da presentare in sede di gara.

d) Modello offerta economica asta immobiliare

Offerta economica redatta con l'utilizzo del Modello di cui all'ALLEGATO 4 (https://drive.google.com/drive/folders/1rGUhCrtStsUaBIVu6RLyWFTf05Sy4lIn?usp=drive_link) sul quale andrà apposta una *marca da bollo* di € 16,00.

L'offerta dovrà riportare l'indicazione del compendio immobiliare, gli estremi di identificazione del soggetto concorrente, nonché l'indicazione in cifre e in lettere del corrispettivo proposto almeno pari o superiore all'importo posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune di Montorio al Vomano.

ART. 4 – CAUZIONE

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'offerta a favore del Comune di Montorio al Vomano una cauzione pari al 10% del prezzo a base d'asta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia postale (attualmente di colore rosa).

Al termine della procedura, nello stesso giorno il responsabile di Servizio competente provvederà a restituire l'assegno relativo alla cauzione ai non aggiudicatari che ne rilasceranno ricevuta.

In assenza di rappresentanti per i soggetti non aggiudicatari, le cauzioni resteranno in deposito sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto.

La cauzione verrà restituita all'aggiudicatario dell'immobile successivamente alla stipula del rogito di compravendita o sarà conteggiata in conto prezzo al momento della stipula di questo.

La cauzione verrà restituita o imputata nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

ART. 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, corredata della documentazione come indicata all'art. 3, dovrà essere presentata a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 16:00 del giorno 09/03/2026** al seguente indirizzo: **Comune di Montorio al Vomano, Area III - Territorio, Infrastrutture, Ricostruzione e Protezione Civile, Via Poliseo De Angelis 24 - 64046 Montorio al Vomano TE.**

Il recapito del plico, debitamente sigillato e controfirmato sul lembo di chiusura, potrà essere effettuato con ogni mezzo, a rischio e pericolo dell'offerente. Non saranno ammesse all'incanto le offerte pervenute oltre il suddetto termine. Le offerte non possono essere condizionate. L'asta sarà dichiarata deserta qualora nel suddetto termine non siano pervenute offerte. Nel giorno e nell'ora stabilito per l'incanto, il Presidente dell'asta, aperti i plichi ricevuti e verificata la conformità dalla documentazione prodotta rispetto alle previsioni del bando, dà lettura delle offerte e aggiudica l'immobile a colui che ha presentato l'offerta migliore e il cui prezzo sia superiore o almeno pari a quello fissato nel presente avviso. Le offerte economiche non verranno aperte qualora la documentazione prodotta risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto dal presente bando.

La consegna dell'offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'offerente.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 cpc.

MODALITÀ DI APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta sarà effettuata nella seduta pubblica del giorno martedì 10 marzo 2026 alle ore 10.00, presso la sala riunioni del Comune di Montorio al Vomano sita in via Poliseo De Angelis 24 (64046 TE).

Si precisa che le offerte economiche non verranno aperte qualora la documentazione prodotta risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto dal presente bando, in particolare:

- A) non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto con le modalità di presentazione dell'offerta di cui sopra ed entro il termine fissato nel bando di gara;
- B) sul quale non sia apposta l'indicazione dell'asta;
- C) che non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara. Le offerte duplici o contenenti condizioni saranno considerate nulle.

Non sono da ritenere cause di esclusione le mere irregolarità formali qualora siano assolutamente inidonee a influire sulla conoscenza dello stato dei fatti da parte dell'amministrazione alienante e che, comunque, non possano far insorgere dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta.

A fronte di irregolarità formali il responsabile del procedimento - a mente dell'articolo 6 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. - inviterà il concorrente a regolarizzare la propria offerta, sempreché la presentazione di nuova documentazione non turbi la par condicio tra i concorrenti o non determini una modificazione del contenuto della documentazione presentata.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

La gara sarà presieduta dal Responsabile del Servizio dell'Area III o da suo delegato e avrà inizio nella data e nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara. Si perverrà all'aggiudicazione secondo la seguente procedura:

- nella seduta pubblica del giorno 10 marzo 2026 alle ore 10:00 il Presidente procederà, previa verifica della integrità e della regolare consegna dei plichi nei tempi e con le modalità indicate nel presente bando di gara, all'apertura delle buste, alla verifica della completezza della documentazione e alla lettura dell'offerta presentata. I concorrenti che risulteranno non aver presentato tutta la documentazione richiesta saranno esclusi dalla gara. Sulla base delle cifre offerte, il Presidente provvederà a stilare una graduatoria; l'offerta più vantaggiosa si aggiudicherà il lotto.

Dell'aggiudicazione dell'asta sarà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune. Il verbale d'asta ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

Aggiudicazione dell'asta ai sensi dell'articolo 65 - comma 1, n. 9 - del «Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato» dei cui al R.D. 25/05/1924 n. 827, l'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta più vantaggiosa e sarà definitiva ad unico incanto pertanto non sono previste fasi di rilancio fatte salve le seguenti eventualità:

- qualora venissero presentate due o più offerte uguali, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla seduta. Quando non siano presenti tutti i soggetti o non intendano rilanciare sull'offerta ovvero in caso di ulteriore parità delle offerte si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio. Si procederà all'aggiudicazione quand'anche sia presente un solo offerente, la cui offerta sia comunque superiore rispetto al prezzo a base di gara. Della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione che verrà approvato con successivo provvedimento. Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di compravendita. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata. In ogni caso, la presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi per essa vincolante, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno. L'aggiudicazione diverrà vincolante per la Civica Amministrazione allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito;

la Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Avviso ed ove lo stesso sia ancora interessato.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Montorio al Vomano, Area III - Territorio, Infrastrutture, Ricostruzione e Protezione Civile, Via L.B. Patrizi n. 1 64046 Montorio al Vomano TE, telefono 0861.502272/77/75, ore 10.00 – 13.00 (escluso sabato e festivi) oppure tramite mail agli indirizzi: persia@comune.montorio.te.it; marci@comune.montorio.te.it; rapposelli@comune.montorio.te.it.

Il testo dell'avviso è visionabile sul sito internet del Comune di Montorio al Vomano nella Sezione Amministrazione Trasparente nella sezione avvisi e bandi.

IL RESPONSABILE DELL'AREA III

Territorio, Infrastrutture, Ricostruzione e Protezione Civile

Avv. Angela Persia