

AVVISO PUBBLICO

per la valorizzazione di immobili nella disponibilità di ARAP mediante vendita, concessione, locazione, costituzione di diritto di superficie o altra forma di godimento oneroso

1. Premesse

ARAP – Azienda Regionale delle Attività Produttive, nell’ambito delle attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, intende acquisire offerte da parte di operatori economici, soggetti pubblici o privati interessati alla valorizzazione degli immobili individuati nel presente avviso.

Gli immobili oggetto della procedura sono quelli risultanti dall’**Allegato A – Elenco immobili e schede descrittive**, recante, per ciascun bene, ubicazione, dati catastali, valore tabellare/peritale, eventuale canone stimato, stato di disponibilità, rapporti in essere, scadenze contrattuali, annotazioni tecniche e amministrative.

Gli immobili presentano caratteristiche eterogenee sotto il profilo localizzativo, funzionale, manutentivo, occupazionale, contrattuale, edilizio, catastale e amministrativo. Tali elementi possono incidere sulla concreta modalità di valorizzazione dei singoli beni e giustificano l’adozione di una procedura aperta e flessibile, idonea a consentire ad ARAP la valutazione di offerte congrue e coerenti con l’interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale né obbligo per ARAP di procedere all’aggiudicazione o alla stipula. ARAP si riserva ogni valutazione in ordine alla congruità, convenienza e coerenza delle offerte rispetto all’interesse pubblico perseguito.

2. Oggetto dell’avviso

Il presente avviso ha ad oggetto la valorizzazione degli immobili indicati nell’**Allegato A – Elenco immobili e schede descrittive**, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Per ciascun immobile sono indicati, in apposita scheda o tabella riepilogativa:

- a. denominazione del bene;
- b. Comune di ubicazione;
- c. dati catastali;
- d. valore tabellare/peritale di riferimento;
- e. eventuale canone mensile stimato, ove disponibile;
- f. stato libero, occupato o parzialmente occupato;
- g. eventuali rapporti contrattuali o situazioni di utilizzo;
- h. eventuali annotazioni tecniche, amministrative o patrimoniali disponibili.

L’offerente potrà presentare offerta per uno o più immobili.

In caso di offerta riferita a più immobili, l'offerta economica dovrà indicare separatamente il valore offerto per ciascun bene, restando ciascuna offerta autonoma e separatamente valutabile da ARAP.

3. Immobili oggetto dell'avviso

Sono oggetto del presente avviso i seguenti immobili:

- a. Centro Polifunzionale – Avezzano;
- b. Locale commerciale denominato “Ex Infopoint” – Atessa;
- c. Capannone – Casoli;
- d. Centro Polifunzionale – Bazzano;
- e. Palazzina Servizi – Atri;
- f. Capannone – Torricella Sicura;
- g. Centro Servizi – Atessa;
- h. Palazzina nei pressi degli impianti ARAP – Atessa.

L'elenco dettagliato, i dati catastali, i valori economici, lo stato di disponibilità e le annotazioni relative a ciascun bene sono contenuti nell'**Allegato A**.

ARAP potrà aggiornare, integrare, modificare o rettificare l'elenco degli immobili e le relative condizioni, ove necessario, con propria determinazione.

4. Forme di valorizzazione ammesse

ARAP potrà valutare, in relazione alla natura dell'immobile, alle sue caratteristiche, alla proposta dell'offerente e all'interesse pubblico perseguito, offerte finalizzate a una o più delle seguenti forme di valorizzazione:

- a. vendita della proprietà;
- b. concessione onerosa;
- c. locazione;
- d. costituzione di diritto di superficie, ove compatibile con la natura del bene;
- e. altra forma di godimento oneroso compatibile con la normativa vigente e con i regolamenti ARAP.

Resta inteso che, per alcuni immobili, in ragione della presenza di opere, impianti, funzioni pubblicistiche, rapporti in essere, esigenze gestionali, stato occupazionale, condizioni conservative, esigenze di completamento, recupero o riqualificazione, ovvero altre condizioni proprie del bene, ARAP potrà ritenere non praticabile o non opportuna la cessione della proprietà, limitando la valorizzazione a forme di uso, concessione, locazione, diritto di superficie o altro godimento oneroso.

La forma giuridica definitiva dell'operazione sarà individuata da ARAP all'esito della valutazione dell'offerta, tenendo conto della natura del bene, della proposta presentata, degli oneri assunti dall'offerente, della sostenibilità economica dell'intervento e della complessiva convenienza per l'Ente.

5. Valore economico di riferimento

A.R.A.P. Azienda Regionale Attività Produttive
www.arapabruzzo.it

info@arapabruzzo.it
 arapabruzzo@pec.it
 Codice Fiscale 91127340684
 P.I. 02083310686

Sede Legale e Operativa
 Via Nazionale SS 602 km 51+355
 Centro Direzionale - 2° Piano
 65012 - Villanova di Cepagatti (PE)
 Tel. +39 0859773101



Il valore economico posto a base della procedura per ciascun immobile è quello risultante dall'**Allegato A**, quale valore tabellare/peritale assunto da ARAP per lo specifico bene.

Tale valore costituisce il **valore tabellare/peritale di riferimento** del singolo immobile.

In caso di vendita, il valore tabellare/peritale costituisce il prezzo posto a base della procedura.

In caso di concessione, locazione, diritto di superficie o altra forma di godimento oneroso, il medesimo valore tabellare/peritale costituisce parametro economico di riferimento per la determinazione del corrispettivo complessivo dovuto ad ARAP per l'utilizzo dell'immobile.

La diversa forma giuridica dell'operazione rispetto alla vendita della proprietà non comporta, di per sé, una riduzione automatica del valore economico riconosciuto ad ARAP, salvo diversa valutazione motivata dell'Ente in relazione alle caratteristiche dell'immobile, alla proposta presentata, agli oneri assunti dall'offerente e alla complessiva convenienza dell'operazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario, oltre all'importo offerto ad ARAP, eventuali imposte, tasse, oneri notarili, catastali, edilizi, urbanistici, ambientali, autorizzativi, fiscali, tecnici e amministrativi, nonché ogni ulteriore costo dovuto a soggetti terzi, enti competenti o pubbliche amministrazioni.

6. Offerte ammesse

Sono ammesse:

- a. offerte pari al valore tabellare/peritale;
- b. offerte superiori al valore tabellare/peritale;
- c. offerte inferiori al valore tabellare/peritale, nei limiti e alle condizioni del presente avviso;
- d. offerte riferite a uno o più immobili;
- e. offerte finalizzate alla vendita, concessione, locazione, diritto di superficie o altra forma di godimento oneroso.

L'offerta dovrà essere formulata distintamente per ciascun immobile.

In caso di offerta riferita a più beni, ARAP potrà procedere all'aggiudicazione anche solo di alcuni degli immobili oggetto della proposta, ove ritenuto congruo e conveniente.

In caso di proposta diversa dall'acquisto della proprietà, l'offerente dovrà indicare chiaramente:

- a. la forma giuridica proposta;
- b. la durata del rapporto;
- c. il corrispettivo iniziale eventualmente offerto;
- d. il canone periodico eventualmente offerto;
- e. ogni ulteriore componente economica della proposta;
- f. gli oneri e le garanzie assunti.

Le offerte inferiori al valore tabellare/peritale non attribuiscono alcun diritto all'aggiudicazione e saranno valutate discrezionalmente da ARAP in relazione alla congruità economica, alle caratteristiche del bene, allo stato di fatto e di diritto dell'immobile, all'eventuale stato occupazionale, agli oneri assunti dall'offerente, alle garanzie offerte e all'interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio.

ARAP si riserva di non procedere all'aggiudicazione, anche in presenza di una o più offerte, qualora nessuna sia ritenuta congrua, conveniente, sostenibile o coerente con l'interesse pubblico perseguito.

7. Componenti migliorative dell'offerta

In caso di proposta diversa dall'acquisto della proprietà, l'offerta potrà prevedere, oltre al canone o corrispettivo per l'uso dell'immobile, eventuali componenti economiche o funzionali migliorative in favore di ARAP.

Tali componenti potranno consistere, a titolo esemplificativo, in:

- a. corrispettivi iniziali;
- b. canoni periodici;
- c. investimenti a carico dell'offerente;
- d. interventi di riqualificazione, manutenzione straordinaria, recupero, completamento o adeguamento funzionale dell'immobile;
- e. assunzione di oneri tecnici, gestionali, manutentivi, regolarizzativi o autorizzativi;
- f. ulteriori componenti economiche, fisse o variabili, in favore di ARAP.

Ove compatibile con la natura dell'iniziativa proposta, potranno essere valutate anche componenti variabili collegate a flussi economici oggettivi, misurabili e verificabili.

ARAP potrà valutare positivamente eventuali componenti migliorative dell'offerta, purché risultino chiare, verificabili e idonee ad accrescere la convenienza complessiva dell'operazione per l'Ente.

8. Stato degli immobili

Gli immobili sono offerti **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, vincolo, peso, onere, occupazione, limitazione urbanistica, catastale, edilizia, ambientale, amministrativa o contrattuale eventualmente esistente.

Eventuali differenze tra superfici catastali, superfici reali, consistenze effettive, rappresentazioni grafiche, planimetrie o documentazione disponibile non daranno luogo a conguagli, riduzioni o maggiorazioni automatiche del prezzo o del corrispettivo, salvo diversa determinazione di ARAP o inderogabili disposizioni di legge.

La presentazione dell'offerta comporta piena accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

9. Immobili occupati o parzialmente occupati

Per gli immobili occupati o parzialmente occupati, la vendita o altra forma di valorizzazione avverrà con subentro dell'acquirente, concessionario, locatario o utilizzatore nei contratti, convenzioni, concessioni, comodati, rapporti di utilizzo o situazioni comunque esistenti, nei limiti e con gli effetti previsti dalla legge e dagli atti vigenti.

L'offerente dichiara, con la presentazione dell'offerta, di aver preso conoscenza dello stato occupazionale del bene e di accettarlo integralmente.

Eventuali rapporti da regolarizzare, situazioni di fatto, occupazioni, contratti scaduti, in scadenza o non pienamente formalizzati saranno indicati nella documentazione disponibile e dovranno essere valutati dall'offerente ai fini della formulazione dell'offerta.

Resta ferma la facoltà di ARAP di demandare agli uffici competenti ogni adempimento necessario alla ricognizione, regolarizzazione, aggiornamento o gestione dei rapporti esistenti.

10. Verifiche a carico dell'offerente

Le informazioni contenute nell'avviso e negli allegati hanno funzione ricognitiva e non sostituiscono le verifiche tecniche, urbanistiche, catastali, edilizie, ambientali, amministrative, contrattuali, patrimoniali ed economiche che ciascun offerente è tenuto a svolgere sotto la propria responsabilità.

È onere dell'offerente verificare la concreta utilizzabilità dell'immobile rispetto alle proprie esigenze, nonché individuare eventuali vincoli, occupazioni, difformità, limitazioni, opere esistenti, esigenze autorizzative, costi, tempi, condizioni tecniche o ulteriori elementi incidenti sulla fattibilità e sostenibilità dell'acquisto o dell'utilizzo proposto.

Qualora l'offerente presenti un'offerta inferiore al valore tabellare/peritale o una proposta economica strutturata, dovrà motivare tale impostazione anche alla luce delle caratteristiche del bene, delle verifiche svolte, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, degli oneri assunti e della complessiva convenienza della proposta per ARAP.

La presentazione dell'offerta comporta piena accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile e assunzione, da parte dell'offerente, di ogni rischio e onere connesso alla verifica, autorizzazione, gestione, trasformazione o utilizzo del bene, salvo diversa espressa previsione contenuta nell'atto finale.

11. Oneri a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa espressa previsione, tutti gli oneri relativi a:

- a. verifiche tecniche, catastali, urbanistiche, edilizie e ambientali;
- b. eventuali autorizzazioni, nulla osta, permessi, titoli edilizi e atti di assenso;
- c. eventuali adeguamenti, regolarizzazioni, sanatorie, frazionamenti, vulture o aggiornamenti catastali;
- d. certificazioni, attestazioni e documentazione tecnica necessaria alla stipula, ove richiesta;
- e. spese notarili, fiscali, catastali, ipotecarie e di registrazione;
- f. interventi di manutenzione, recupero, completamento, adeguamento o riqualificazione eventualmente proposti o necessari;
- g. ogni adempimento necessario all'acquisto, alla gestione, alla trasformazione e all'utilizzo dell'immobile.

Restano altresì a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri connessi alla forma giuridica dell'operazione, alla stipula dell'atto e agli adempimenti successivi.

12. Sopralluogo e accesso alla documentazione

I soggetti interessati potranno richiedere ad ARAP l'accesso alla documentazione disponibile relativa agli immobili oggetto dell'avviso.

Il sopralluogo è obbligatorio, secondo le modalità e i tempi comunicati dagli uffici competenti.

La mancata effettuazione del sopralluogo comporterà l'inammissibilità dell'offerta.

13. Cauzione, acconto e pagamenti

A garanzia della serietà dell'offerta, il concorrente dovrà costituire un deposito cauzionale pari al:

5% del valore tabellare/peritale dell'immobile

per il quale presenta offerta.

In caso di offerta riferita a più immobili, la cauzione dovrà essere calcolata separatamente per ciascun immobile oppure cumulativamente sul valore tabellare/peritale complessivo dei beni oggetto di offerta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il termine comunicato da ARAP, un acconto pari al:

30% dell'importo offerto

oppure, in caso di proposta diversa dalla vendita, pari al **30% della componente economica iniziale** offerta, salvo diversa determinazione di ARAP in sede di aggiudicazione.

Il saldo e le ulteriori modalità di pagamento saranno disciplinati in relazione alla forma giuridica dell'operazione:

- a. rogito notarile, in caso di vendita;
- b. contratto di concessione onerosa;
- c. contratto di locazione;
- d. atto costitutivo di diritto di superficie, ove compatibile;
- e. altro atto negoziale ritenuto idoneo da ARAP.

La cauzione sarà imputata agli importi dovuti dall'aggiudicatario, salvo diversa previsione, oppure restituita ai concorrenti non aggiudicatari.

Il mancato versamento dell'acconto o degli importi dovuti nei termini assegnati comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, salva ogni ulteriore tutela di ARAP.

14. Modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta dovrà essere presentata secondo le modalità indicate da ARAP e dovrà contenere almeno:

- a. domanda di partecipazione;
- b. dichiarazioni amministrative del concorrente;
- c. indicazione dell'immobile o degli immobili per i quali si presenta offerta;
- d. offerta economica distinta per ciascun immobile;
- e. eventuale indicazione della forma giuridica proposta, se diversa dall'acquisto della proprietà;
- f. eventuale motivazione dell'offerta inferiore al valore tabellare/peritale;
- g. eventuale descrizione di componenti migliorative, investimenti o ulteriori elementi economici dell'offerta;
- h. dichiarazione di accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene;
- i. dichiarazione di presa visione delle caratteristiche dell'immobile;

- j. prova dell'avvenuta costituzione della cauzione;
- k. documento di identità e documentazione societaria/amministrativa del concorrente;
- l. eventuali garanzie aggiuntive offerte;
- m. eventuale documentazione tecnica o economica ritenuta utile dall'offerente.

In caso di proposta diversa dalla vendita, l'offerente dovrà indicare in modo chiaro e verificabile:

- a. forma giuridica proposta;
- b. durata del rapporto;
- c. corrispettivo iniziale eventualmente offerto;
- d. canone periodico eventualmente offerto;
- e. eventuali componenti economiche aggiuntive o migliorative;
- f. eventuali investimenti, lavori, interventi o oneri assunti;
- g. garanzie proposte.

15. Finestre temporali di presentazione e valutazione

Il presente avviso ha natura aperta e resta efficace fino a diversa determinazione di ARAP, che potrà disporre in ogni momento la modifica, sospensione, revoca, chiusura totale o parziale, ovvero l'aggiornamento dell'elenco dei beni e delle relative condizioni.

La prima finestra temporale di valutazione si chiuderà il:

15 ottobre 2026 alle ore 12:00.

Le successive finestre temporali si chiuderanno il primo giorno lavorativo di ciascun mese, alle ore 12:00, a decorrere dal mese di dicembre 2026, salvo diversa determinazione o comunicazione di ARAP.

Ciascuna offerta sarà ricondotta alla prima finestra temporale utile successiva alla data e ora della sua effettiva ricezione da parte di ARAP.

Per ciascun immobile, ARAP procederà alla valutazione comparativa delle offerte riconducibili alla medesima finestra temporale.

In presenza di una sola offerta per un determinato immobile, ARAP potrà comunque procedere alla relativa valutazione, qualora la stessa sia ritenuta congrua, conveniente e coerente con l'interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio.

L'aggiudicazione di un immobile comporterà la sua esclusione dalle successive finestre temporali, salvo decadenza dell'aggiudicatario, rinuncia, mancata stipula o altra causa che renda nuovamente disponibile il bene.

16. Facoltà e riserve di ARAP

ARAP si riserva, in ogni momento e con propria determinazione, la facoltà di:

- a. non procedere all'aggiudicazione;
- b. aggiudicare uno o più immobili e non aggiudicarne altri;
- c. modificare, integrare, sospendere, revocare o chiudere il presente avviso;
- d. escludere uno o più immobili dalla procedura;
- e. aggiornare valori, condizioni, documentazione o allegati;

A.R.A.P. Azienda Regionale Attività Produttive
www.arapabruzzo.it

info@arapabruzzo.it
arapabruzzo@pec.it
Codice Fiscale 91127340684
P.I. 02083310686

Sede Legale e Operativa
Via Nazionale SS 602 km 51+355
Centro Direzionale - 2° Piano
65012 - Villanova di Cepagatti (PE)
Tel. +39 0859773101



- f. richiedere chiarimenti, integrazioni o documentazione ulteriore;
- g. procedere a interlocuzioni tecniche o economiche con gli offerenti;
- h. subordinare l'aggiudicazione o la stipula all'esito positivo di verifiche tecniche, amministrative, patrimoniali, ambientali, catastali, urbanistiche, contrattuali o legali;
- i. demandare agli uffici competenti ogni attività amministrativa, tecnica, catastale, patrimoniale, contrattuale e consequenziale necessaria all'attuazione della procedura.

La pubblicazione del presente avviso e la presentazione delle offerte non comportano per ARAP alcun obbligo di aggiudicazione o stipula, né fanno sorgere in capo agli interessati diritti, pretese, aspettative qualificate o richieste risarcitorie e/o indennitarie.

17. Aggiudicazione e stipula

L'eventuale aggiudicazione sarà disposta da ARAP con apposito atto, previa valutazione dell'offerta e verifica della documentazione presentata.

L'aggiudicatario sarà invitato a versare l'acconto e a produrre la documentazione necessaria alla stipula dell'atto.

La stipula potrà avvenire mediante:

- a. atto di vendita;
- b. contratto di concessione;
- c. contratto di locazione;
- d. atto costitutivo di diritto di superficie, ove compatibile;
- e. altro atto ritenuto idoneo da ARAP in relazione alla natura del bene e alla specifica operazione.

Tutte le spese relative alla stipula, alla registrazione, alla trascrizione, alla voltura, agli adempimenti fiscali, catastali e amministrativi saranno a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa espressa previsione.

18. Decadenza

L'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione nei seguenti casi:

- a. mancato versamento dell'acconto nei termini;
- b. mancata presentazione della documentazione richiesta;
- c. dichiarazioni non veritiere;
- d. perdita dei requisiti;
- e. mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario;
- f. mancata prestazione delle garanzie richieste;
- g. ogni altra violazione degli obblighi previsti dall'avviso o dall'atto di aggiudicazione.

In caso di decadenza, ARAP potrà trattenere la cauzione, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, e potrà rendere nuovamente disponibile l'immobile nelle successive finestre temporali.

19. Trattamento dei dati personali

A.R.A.P. Azienda Regionale Attività Produttive
www.arapabruzzo.it

info@arapabruzzo.it
 arapabruzzo@pec.it
 Codice Fiscale 91127340684
 P.I. 02083310686

Sede Legale e Operativa
 Via Nazionale SS 602 km 51+355
 Centro Direzionale - 2° Piano
 65012 - Villanova di Cepagatti (PE)
 Tel. +39 0859773101



I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati da ARAP esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

20. Responsabile del procedimento e informazioni

Il Responsabile del procedimento e gli uffici competenti saranno indicati nell'atto di approvazione e/o nella pubblicazione del presente avviso.

Le richieste di chiarimenti, sopralluogo o accesso alla documentazione dovranno essere trasmesse secondo le modalità indicate da ARAP.

21. Allegati

Costituiscono allegati al presente avviso:

- **Allegato A** – Elenco immobili, dati catastali, valori e note descrittive;
- **Allegato B** – Modello domanda di partecipazione;
- **Allegato C** – Modello offerta economica;
- **Allegato D** – Offerta per forma di godimento oneroso diversa dalla vendita;
- **Allegato E** – Dichiarazione di presa visione e accettazione dello stato dei luoghi;
- **Allegato F** – Informativa privacy.