

AVVISO PUBBLICO

per la valorizzazione di lotti/terreni 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 e fondiario, intende acquisire offerte da parte di operatori economici, soggetti pubblici o privati interessati alla valorizzazione dei lotti/terreni individuati nel presente avviso.

I lotti oggetto della procedura sono quelli risultanti dall’**Allegato A – Elenco lotti e schede descrittive**, recante, per ciascun lotto, Comune, dati catastali, superficie, destinazione, valore unitario, valore economico complessivo e annotazioni tecniche di riferimento.

I lotti presentano caratteristiche eterogenee sotto il profilo localizzativo, funzionale, infrastrutturale, orografico e urbanistico, anche in ragione della loro collocazione, della presenza di opere o infrastrutture, di eventuali interferenze e della specifica conformazione delle aree.

Tali peculiarità possono incidere sulla concreta modalità di valorizzazione dei singoli lotti e giustificano l’adozione di una procedura flessibile, idonea a consentire ad ARAP la valutazione di offerte anche differenziate rispetto ai valori fissi regolamentari, purché motivate, 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 dei lotti/terreni indicati nell’**Allegato A – Elenco lotti e schede descrittive**, che costituisce parte integrante del presente avviso.

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

- a. Comune di ubicazione;
- b. dati catastali;
- c. superficie di riferimento;
- d. destinazione urbanistica o funzionale;
- e. valore unitario tabellare;
- f. valore economico complessivo tabellare;
- g. annotazioni tecniche e informative disponibili.

L'offerente potrà presentare offerta per uno o più lotti.

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

3. Lotti oggetto dell'avviso

Sono oggetto del presente avviso i seguenti lotti:

- a. Lotto n. 1 – Casoli;
- b. Lotto n. 2 – Mozzagrogna;
- c. Lotto n. 3 – San Salvo, vasche di accumulo sotterranee;
- d. Lotto n. 4 – San Salvo, discarica "Bosco Mottice";
- e. Lotto n. 5 – Sant'Egidio alla Vibrata;
- f. Lotto n. 6 – Teramo.

L'elenco dettagliato, i dati catastali, le superfici di riferimento, le destinazioni, i valori economici e le annotazioni relative a ciascun lotto sono contenuti nell'**Allegato A**.

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

4. Forme di valorizzazione ammesse

ARAP potrà valutare, in relazione alla natura del lotto, 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;
- e. altra forma di godimento oneroso compatibile con la normativa vigente e con i regolamenti ARAP.

Resta inteso che, per alcuni lotti, in ragione della presenza di opere, impianti, infrastrutture, funzioni pubblicistiche, esigenze gestionali o 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

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

Tale valore costituisce il valore tabellare di riferimento del singolo lotto e comprende le componenti economiche determinate secondo i criteri regolamentari ARAP, tra cui valore dell'area, spese generali, contributi e ulteriori voci previste dai regolamenti vigenti.

In caso di vendita, il valore tabellare 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 costituisce parametro economico di riferimento per la determinazione del corrispettivo complessivo dovuto ad ARAP per l'utilizzo del lotto.

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 del lotto, 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;
- b. offerte superiori al valore tabellare;
- c. offerte inferiori al valore tabellare, nei limiti e alle condizioni del presente avviso;
- d. offerte riferite a uno o più lotti;
- e. offerte finalizzate alla vendita, concessione, locazione, diritto di superficie o altra forma di godimento oneroso;
- f. offerte strutturate, composte da una componente iniziale, una componente periodica fissa e una eventuale componente variabile.

L'offerta dovrà essere formulata distintamente per ciascun lotto.

In caso di offerta riferita a più lotti, ARAP potrà procedere all'aggiudicazione anche solo di alcuni dei lotti 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 non attribuiscono alcun diritto all'aggiudicazione e saranno valutate discrezionalmente da ARAP in relazione alla congruità economica, alle caratteristiche del lotto, alle peculiarità dell'area, agli oneri assunti dall'offerente, alle garanzie offerte, alla

sostenibilità del piano economico-finanziario 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. Soglia minima di ammissibilità

Non saranno prese in considerazione offerte che prevedano, quale valore economico complessivo riconosciuto ad ARAP, un importo inferiore a:

€ 15,00/mq onnicomprensivi

calcolato sulla superficie del lotto indicata nel presente avviso e nei relativi allegati.

Per valore onnicomprensivo si intende l'importo complessivamente riconosciuto ad ARAP a titolo di corrispettivo, contributi, spese generali, anticipazione canoni o altra componente economica del rapporto.

Nell'ambito dell'importo offerto, le somme saranno imputate prioritariamente alla copertura dei contributi e delle spese generali dovuti secondo i regolamenti ARAP e, per la parte residua, al valore economico del lotto, al corrispettivo per l'uso, alla concessione, alla locazione, al diritto di superficie, all'anticipazione canoni o ad altra componente economica del rapporto.

Sono esclusi da tale importo, e restano integralmente a carico dell'aggiudicatario, imposte, tasse, oneri notarili, catastali, edilizi, urbanistici, ambientali, autorizzativi, fiscali, tecnici e amministrativi, nonché ogni costo dovuto a soggetti terzi o enti competenti.

8. Offerte strutturate, fee e ulteriori forme di valorizzazione economica

In relazione alla natura del lotto, alle sue caratteristiche e alla tipologia di iniziativa proposta, l'offerta economica potrà prevedere, oltre al corrispettivo iniziale per l'uso, la concessione, la locazione, la vendita o la costituzione del diritto di superficie del lotto, anche una componente economica aggiuntiva in favore di ARAP, sotto forma di fee variabile periodica.

Tale possibilità potrà assumere particolare rilievo in caso di proposte che, per loro natura, siano idonee a generare flussi economici periodici misurabili, quali, a titolo esemplificativo, iniziative relative alla realizzazione e gestione di impianti da fonti energetiche rinnovabili, inclusi impianti fotovoltaici, o altre iniziative produttive, infrastrutturali, tecnologiche o energetiche.

La fee potrà essere parametrata, a titolo esemplificativo, a:

- a. ricavi dell'iniziativa;
- b. produzione effettiva;
- c. margine operativo;
- d. utile dell'iniziativa;
- e. altri indicatori economici oggettivi, misurabili e verificabili.

Le proposte che prevedano fee variabili saranno valutate positivamente ove risultino chiare, misurabili, verificabili, documentabili, garantite e idonee ad accrescere il valore economico complessivo dell'operazione per ARAP.

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



ARAP potrà valutare la componente variabile anche mediante stima del valore attualizzato dei flussi economici attesi, tenendo conto della durata del rapporto, delle assunzioni contenute nel piano economico-finanziario, della verificabilità dei dati, delle garanzie offerte e della ragionevole probabilità di conseguimento dei risultati indicati.

9. Criteri di valutazione delle offerte

ARAP valuterà le offerte secondo il criterio della complessiva convenienza economica, patrimoniale e funzionale dell'operazione.

La valutazione terrà conto, tra l'altro, dei seguenti elementi:

- a. importo economico offerto rispetto al valore tabellare;
- b. eventuale ribasso rispetto al valore tabellare e relativa motivazione;
- c. rispetto della soglia minima di € 15,00/mq onnicomprensivi;
- d. eventuale canone periodico fisso;
- e. eventuale fee variabile migliorativa;
- f. valore economico complessivo dell'offerta, anche su base attualizzata;
- g. sostenibilità e attendibilità del piano economico-finanziario;
- h. oneri tecnici, ambientali, gestionali, manutentivi o autorizzativi assunti dall'offerente;
- i. garanzie offerte;
- j. tempi di realizzazione dell'intervento proposto;
- k. coerenza dell'iniziativa con la destinazione del lotto, con la pianificazione vigente e con le finalità istituzionali di ARAP;
- l. interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio.

La valutazione delle offerte sarà rimessa ad ARAP, che potrà avvalersi degli uffici competenti e, ove ritenuto necessario, di supporti tecnici, economici, legali o amministrativi.

ARAP si riserva di richiedere chiarimenti, integrazioni o approfondimenti istruttori sulle offerte presentate, senza che ciò comporti obbligo di aggiudicazione.

10. Stato dei lotti e valorizzazione a corpo

I lotti 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 infrastrutturale eventualmente esistente.

Eventuali differenze tra superfici catastali, superfici grafiche, superfici risultanti da schede, perimetri, rilievi o superfici effettive 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 del lotto e delle relative caratteristiche.

11. Verifiche a carico dell'offerente e motivazione dell'offerta

I lotti sono offerti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative caratteristiche urbanistiche, catastali, infrastrutturali, localizzative, orografiche, funzionali e amministrative.

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

È onere dell'offerente verificare la concreta utilizzabilità del lotto rispetto all'iniziativa proposta, nonché individuare eventuali vincoli, interferenze, limitazioni, opere esistenti, caratteristiche dei luoghi, esigenze autorizzative, costi, tempi, condizioni tecniche o ulteriori elementi incidenti sulla fattibilità e sostenibilità dell'operazione.

Qualora l'offerente presenti un'offerta inferiore al valore tabellare o una proposta economica strutturata, dovrà motivare tale impostazione anche alla luce delle caratteristiche del lotto, delle verifiche svolte, degli oneri assunti, della sostenibilità del piano economico-finanziario e della complessiva convenienza della proposta per ARAP.

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

12. 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. autorizzazioni, nulla osta, permessi, titoli edilizi e atti di assenso;
- c. progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione degli interventi;
- d. eventuali adeguamenti, regolarizzazioni, frazionamenti, vulture o aggiornamenti catastali;
- e. sicurezza, accessi, recinzioni, viabilità e opere accessorie;
- f. eventuale rimozione, ripristino o riconsegna a fine rapporto, ove prevista;
- g. ogni adempimento necessario alla realizzazione e gestione dell'iniziativa proposta.

Restano altresì a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali, notarili, catastali, tecnici, amministrativi, autorizzativi, ambientali e gestionali connessi alla forma giuridica dell'operazione e all'iniziativa proposta.

13. Sopralluogo e accesso alla documentazione

I soggetti interessati potranno richiedere ad ARAP l'accesso alla documentazione disponibile relativa ai lotti 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.

14. Cauzione, acconto e pagamenti

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

5% del valore tabellare del lotto

per il quale presenta offerta.

In caso di offerta riferita a più lotti, la cauzione dovrà essere calcolata separatamente per ciascun lotto oppure cumulativamente sul valore tabellare complessivo dei lotti oggetto di offerta.

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

30% dell'importo offerto

o, in caso di offerta strutturata, pari al 30% della componente iniziale dell'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;
- 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.

15. 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 del lotto o dei lotti per i quali si presenta offerta;
- d. offerta economica distinta per ciascun lotto;
- e. eventuale indicazione della forma giuridica proposta, se diversa dall'acquisto della proprietà;
- f. eventuale proposta strutturata, con indicazione di componente iniziale, canone periodico e fee variabile;
- g. eventuale piano economico-finanziario;
- h. descrizione sintetica dell'iniziativa proposta;
- i. eventuale motivazione dell'offerta inferiore al valore tabellare;
- j. dichiarazione di accettazione dello stato di fatto e di diritto del lotto;
- k. dichiarazione di presa visione delle caratteristiche del lotto;
- l. prova dell'avvenuta costituzione della cauzione;
- m. eventuali garanzie aggiuntive offerte;
- n. documento di identità e documentazione societaria/amministrativa del concorrente;
- o. eventuale documentazione tecnica o economica ritenuta utile dall'offerente.

In caso di offerta strutturata, il concorrente dovrà indicare in modo chiaro e verificabile:

- a. importo iniziale offerto;
- b. durata del rapporto proposta;

- c. eventuale canone periodico;
- d. eventuale fee variabile e relativo criterio di calcolo;
- e. modalità di rendicontazione;
- f. garanzie proposte;
- g. valore economico complessivo stimato dell'offerta.

16. 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 lotto, ARAP procederà alla valutazione comparativa delle offerte riconducibili alla medesima finestra temporale.

In presenza di una sola offerta per un determinato lotto, 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 lotto comporterà la sua esclusione dalle successive finestre temporali, salvo decadenza dell'aggiudicatario, rinuncia, mancata stipula o altra causa che renda nuovamente disponibile il bene.

17. 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 lotti e non aggiudicarne altri;
- c. modificare, integrare, sospendere, revocare o chiudere il presente avviso;
- d. escludere uno o più lotti dalla procedura;
- e. aggiornare valori, condizioni, documentazione o allegati;
- 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 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.

18. 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;
- 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.

19. 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 il lotto nelle successive finestre temporali.

20. Trattamento dei dati personali

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.

21. 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.

22. Allegati

Costituiscono allegati al presente avviso:

- **Allegato A** – Elenco lotti, dati catastali, superfici, valori e note descrittive;
- **Allegato B** – Modello domanda di partecipazione;
- **Allegato C** – Modello offerta economica;
- **Allegato D** – Modello offerta strutturata / fee variabile;
- **Allegato E** – Dichiarazione di presa visione e accettazione dello stato dei luoghi;
- **Allegato F** – Informativa privacy.

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

