



COMUNE DI PIETRAMONTECORVINO

Provincia di Foggia

SETTORE TECNICO

P.zza Martiri del Terrorismo, 1 - 71038 - tel. 0881-555020 - P.I. 01191280716 - C.F. 80003370717

www.comune.pietramontecorvino.fg.it

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DAL LIBERO MERCATO DI UN IMMOBILE ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO (TERRAVECCHIA) DA DESTINARE A SEDE CULTURALE

PREMESSA

L'Amministrazione intende espletare, in aderenza alle esigenze di cui alla Delibera G.C. n. 81 del 02/10/2026, un'indagine esplorativa del mercato immobiliare per la ricerca di un immobile da destinare a sede istituzionale per attività culturali.

Si precisa che l'acquisto degli immobili individuati è subordinato alla previa autorizzazione all'acquisizione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. I) del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

L'Amministrazione Comunale, come specificato successivamente, si riserva espressamente la facoltà:

- di procedere all'acquisto degli immobili qualora sia stata accertata preventivamente la relativa disponibilità di bilancio e in ragione dello stato di attuazione delle procedure di trasferimento e razionalizzazione delle attività di competenza;
- di non procedere all'acquisizione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze;
- di interrompere in qualunque momento le trattative e/o interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati ove la suddetta procedura non sia più rispondente alle esigenze della Amministrazione comunale senza che ciò possa determinare forma di responsabilità precontrattuale ai sensi e per gli effetti degli artt. 1337, 1338 c.c.

L'Amministrazione è interessata unicamente ad acquistare, a titolo di piena proprietà, immobili cielo/terra nel Comune di Pietramontecorvino, ubicati all'interno del Centro Storico (Terravecchia). Non sono ammissibili eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – e tali immobili non saranno presi in considerazione.

L'eventuale acquisizione riguarderà intere strutture immobiliari (o comunque costituenti porzioni autonomamente fruibili) già realizzate.

La partecipazione alla presente procedura implica la conoscenza, da parte dei partecipanti, di tutte le norme generali e particolari che lo regolano, con particolare riferimento ai requisiti essenziali degli immobili da acquisire.

Il prezzo di vendita proposto dall'offerente, prima dell'eventuale acquisto, sarà sottoposto all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate/Demanio, ovvero da relazione di stima prodotta internamente o affidata ad apposito professionista.

Il presente Avviso ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale di acquisto al pubblico, non può essere considerato promessa di acquisto e non vincola in alcun modo l'Ente.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta.

1 Requisiti soggettivi dei partecipanti degli offerenti.

- 1.1 Possono presentare offerta, in risposta al presente avviso, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale sia societaria, proprietari di unità immobiliari e più in generale chiunque, avendo la proprietà di un immobile, nonché il possesso, abbia titolo per venderlo.
- 1.2 Ai fini della partecipazione alla procedura di cui al presente avviso, i soggetti di cui al punto 1.1 devono essere in possesso, al momento della presentazione della proposta e per tutta la durata della procedura, dei requisiti di seguito elencati, la cui mancanza è inderogabilmente e senza possibilità di avvalimento alcuno causa di esclusione dalla procedura:
 - a) assenza di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati di cui al comma 1 dell'articolo 94 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
 - b) assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia;
 - c) non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti¹;
 - d) assenza di condizioni di morosità nei confronti del Comune di Pietramontecorvino (FG);
 - e) assenza di procedure di liquidazione giudiziale o stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o di procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza adottato in attuazione della delega di cui all'articolo 1 della legge 19 ottobre 2017, n. 155;
 - f) non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale della stazione appaltante o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure abbia fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero abbia omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della presente procedura;
 - g) omessa denuncia dei fatti all'autorità giudiziaria, pur essendo stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del Codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risulti aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689²;
 - h) assenza di situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica nei confronti degli organi di vertice o dipendenti del Comune di Pietramontecorvino che rivestono un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno;
 - i) assenza di una distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento degli offerenti nella preparazione della presente procedura che non possa essere risolta con misure meno intrusive;
 - j) non incorrere nel divieto di cui all'articolo 53, comma 16-ter del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (antipantouflage);
 - k) assenza della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi

¹ Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015, ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale

² Tale circostanza deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'ANAC, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio

i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

- l) violazione del divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55³;
- m) non trovarsi nei confronti di un altro partecipante alla presente procedura in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- n) qualunque altra causa di esclusione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

1.3 I requisiti di cui al punto 1.2, lettere a), b) e h) si riferiscono:

- alla persona fisica titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare ovvero titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare;
- al socio amministratore o direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
- soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
- ai membri del Consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
- ai componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
- al direttore tecnico o al socio unico;
- all'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai punti precedenti.

Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica i requisiti si riferiscono agli amministratori di quest'ultima.

1.4 I requisiti di cui al punto 1.2, lettere c) e d) si intendono posseduti se l'offerente, in sede di presentazione dell'offerta, dimostri di aver ottemperato ai suoi obblighi pagando, o impegnandosi in modo vincolante, a pagare le imposte o i contributi previdenziali o gli altri debiti dovuti, compresi eventuali interessi o multe, ovvero quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

1.5 Non sono ammesse offerte presentate da intermediari.

2 Requisiti oggettivi e caratteristiche tecniche degli immobili

Si indicano di seguito i requisiti minimi dell'immobile oggetto di eventuale acquisizione, al fine di consentire la presentazione di proposte e di formulare da parte di tutti gli interessati, nel rispetto del principio del *favor participationis*, la propria miglior proposta.

2.1 Requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale

L'immobile, prioritariamente, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino ovvero entro il limite territorialmente denominato "Terravecchia";
- b) essere dotato di uno o più ingressi autonomo/i e separato/i, accessibile/i con piccoli mezzi;
- c) essere dotato di flessibilità distributiva.

2.2 Requisiti dimensionali

L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) essere già edificato e ultimato: l'edificio deve avere caratteristiche proprie del patrimonio edilizio storico del Centro Storico, preferibilmente dotato di elementi architettonici e costruttivi di interesse storico-testimoniale;
- b) fabbricato singolo cielo/terra, indipendente, o parti di immobili autonomamente fruibili;
- c) idoneità a ospitare:

³ L'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa

- spazi espositivi
 - attività di ricerca e documentazione
 - laboratori didattici
 - iniziative culturali
 - attività di valorizzazione del patrimonio locale e luoghi di incontro e aggregazione
 - autorimessa
 - magazzino
 - locali tecnici
- d) avere uno sviluppo di superficie netta pari o superiore a 200 mq;
- e) nonché assenza di vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale devono essere destinati;

2.3 Requisiti minimi inderogabili che l'immobile deve possedere

Si riportano, di seguito, i requisiti minimi che l'immobile dovrà possedere alla data di scadenza del presente Avviso:

- a) le strutture dell'immobile proposti dovranno poter essere adeguate all'uso per il quale sarà destinato;
- b) trovarsi, allo stato attuale in condizioni tali da consentire interventi di recupero, adeguamento e rifunionalizzazione tecnicamente ed economicamente sostenibili;
- c) l'immobile proposto dovrà essere di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente, libero da persone e cose al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto.
- d) possedere la legittimità edilizio/urbanistica;
- e) di non trovarsi in presenza di interventi abusivi sull'immobile o interventi in assenza di titolo, o in contrasto con gli stessi o sulla base di un titolo successivamente annullato;

3 Contenuti delle proposte

3.1 Con la presentazione delle proposte, i soggetti di cui al punto 1 manifestano il proprio interesse a vendere al Comune di Pietramontecorvino un immobile ubicato nel centro storico, da destinare a sede istituzionale della cultura.

3.2 L'istanza di partecipazione deve contenere:

- a) le dichiarazioni contenute nell'Allegato A rilasciate sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in particolare deve riportare quanto segue:
 - generalità e dati identificativi dell'offerente;
 - indicazione dei recapiti e l'indirizzo di posta elettronica certificata cui inviare tutte le comunicazioni inerenti al presente Avviso;
 - manifestazione d'interesse a vendere l'unità immobiliare;
 - dichiarazione della proprietà dell'unità immobiliare oggetto dell'offerta;
 - dichiarazione circa il possesso dei requisiti di cui al punto 1.2;
 - l'istanza di partecipazione dovrà essere firmata e dovrà essere allegato un documento d'identità in corso di validità, in alternativa l'istanza potrà essere firmata digitalmente;
 - in caso di raggruppamento non costituito, l'istanza di partecipazione dovrà fare riferimento ed essere firmata da tutti i soggetti componenti del raggruppamento stesso allegando i relativi documenti d'identità in corso di validità, in alternativa l'istanza potrà essere firmata digitalmente;

- b) Allegato B scheda sintetica descrittiva delle caratteristiche dell'immobile atta a dimostrare la rispondenza dell'immobile ai requisiti indicati al punto 2;
- c) documentazione tecnica :
- visura catastale dell'immobile e dei relativi subalterni;
 - documentazione fotografica;
 - planimetria aggiornata dell'immobile in adeguata scala;
 - titoli di proprietà dell'immobile;
 - altro ;

IN NESSUN MODO L'ISTANZA E GLI ULTERIORI ALLEGATI DOVRANNO CONTENERE EVENTUALE PREZZO DI VENDITA (Vedasi successivo punto 4)

4 Quotazione economica

Successivamente all'acquisizione delle proposte, il Comune di Pietramontecorvino procederà a invitare i soggetti le cui proposte siano risultate conformi ai requisiti specificati al precedente punto 2 a presentare le relative offerte tecnico-economiche, redatte secondo apposito Modello che verrà trasmesso in allegato alla Lettera di Invito nella quale saranno anche indicati i criteri di valutazione dell'offerta tecnica ed economica richiesta.

Il prezzo di acquisto proposto dall'offerente, prima dell'eventuale aggiudicazione, sarà sottoposto all'acquisizione del relativo parere di congruità. Le proposte di acquisizione saranno sottoposte alla preventiva autorizzazione alla acquisizione ex art. 42 lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. del Consiglio Comunale.

5 Criteri di preferenza delle offerte

Il presente avviso si configura come un'indagine di mercato finalizzata a verificare l'eventuale disponibilità di soggetti disposti a vendere immobili utili alle necessità del Comune di Pietramontecorvino ubicati nell'area di cui al precedente punto 2.1 lett. a).

Per quanto sopra, laddove dovesse pervenire esclusivamente una manifestazione di interesse, si aprirà una trattativa con il proponente volta a verificare l'idoneità dell'immobile offerto e la congruità del prezzo proposto. Laddove dovessero pervenire due o più offerte, una volta valutate l'idoneità delle proposte, l'Amministrazione aprirà un confronto competitivo per individuare la proposta più vantaggiosa, non basato solo sul prezzo (30 punti), ma anche sugli aspetti qualitativi (70 punti) come da elenco di seguito riportato, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) Ubicazione nel centro storico in zona raggiungibile da piccoli mezzi;
- b) Immobile dotato di elementi architettonici e costruttivi di interesse storico-testimoniale;
- c) dotazione di spazi da poter destinare a quelli indicati al precedente punto 2.2. lett. c);

6 Termini e modalità di presentazione delle offerte

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata per PEC al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.pietramontecorvino.fg.it OBBLIGATORIAMENTE con il seguente oggetto:

<< AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DAL LIBERO MERCATO DI UN IMMOBILE ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO – TERRAVECCHIA- DA DESTINARE A SEDE CULTURALE >>

La PEC dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12:30 del 09/11/2026**:

L'invio della proposta avviene a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità da parte del Comune di Pietramontecorvino qualora, per qualsiasi ragione, la stessa non pervenga entro il suddetto termine perentorio.

La PEC dovrà contenere la domanda di partecipazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 utilizzando il modello Allegato A, l'Allegato B (scheda sintetica descrittiva delle caratteristiche dell'immobile) e la documentazione tecnica.

7 Procedura di valutazione

- 7.1 Decorso il termine di cui al punto 6, laddove dovesse pervenire esclusivamente una manifestazione, si aprirà una trattativa con il proponente volta a verificare l'idoneità dell'immobile offerto e la congruità del prezzo proposto. Laddove dovessero pervenire due o più offerte, l'Amministrazione aprirà un confronto competitivo per individuare la proposta migliore, non basato solo sul prezzo, ma anche su aspetti qualitativi, come specificato al punto 5. Resta fermo che, in ogni caso, dovrà essere accertata l'idoneità dell'immobile.
- 7.2 Il Responsabile del Procedimento, di cui all'articolo 6 della legge 7 agosto 1990, 241, potrà attivare, in analogia con quanto previsto dall'art. 101 del d.lgs. 36/2003, il soccorso istruttorio per la richiesta della documentazione e/o dichiarazioni necessarie.
- 7.3 La presentazione, nel corso della presente procedura, di documentazione o dichiarazioni non veritiere può determinare l'esclusione dell'offerente.
- 7.4 Il Comune di Pietramontecorvino previa positiva deliberazione in tal senso da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, procederà all'acquisto dell'unità immobiliare.
- 7.5 La stipulazione del contratto è subordinata alla sussistenza di tutti i presupposti e di tutta la documentazione richiesta dalla normativa vigente per il trasferimento della proprietà di beni immobili, che il proponente sarà chiamato a produrre con formale comunicazione del Comune di Pietramontecorvino e nei termini da essa indicati.

8 Avvertenze

- 8.1 Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Pietramontecorvino, che sarà libero di revocare l'Avviso stesso oltretutto di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure.
- 8.2 Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto di aver presentato offerta o per essere il potenziale aggiudicatario derivante dall'espletamento della presente procedura. In ogni caso, la conclusione della procedura è subordinata alla valutazione positiva da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267/2006. Solo in caso di valutazione positiva da parte del Consiglio Comunale, si potrà procedere con i successivi atti relativi alla compravendita.
- 8.3 Il Comune di Pietramontecorvino si riserva, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, in qualsiasi momento, la presente procedura e/o avviarne altra, di non esaminare o selezionare alcuna proposta pervenuta (o di selezionarne una o più ritenute idonee per la finalità di cui trattasi), di non dare alcun seguito alla procedura stessa (in particolare ove nessuna delle proposte presentate dovesse rispondere ai requisiti e alle esigenze specifiche del Comune di Pietramontecorvino).
- 8.4 Si sottolinea, inoltre, che laddove vi fossero esigenze non previste né prevedibili, l'Amministrazione si riserva la possibilità di utilizzare le proposte in argomento nel modo che consentirà il miglior raggiungimento dell'interesse pubblico.
- 8.5 Il Comune di Pietramontecorvino potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente.
- 8.6 Il Comune di Pietramontecorvino si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità di cui al presente Avviso, così come di richiedere ai proponenti ogni elemento o documentazione a chiarimento della proposta o a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto.
- 8.7 Non è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
- 8.8 Gli interessati al presente avviso, con la semplice partecipazione, accettano tutte le condizioni in esso citate.

9 Disposizioni generali

- 9.1 Il Responsabile del Procedimento di cui all'articolo 6 della legge 7 agosto 1990, 241 è l'ing. Giandomenico Palmieri.
- 9.2 Eventuali informazioni e chiarimenti potranno essere inoltrati al seguente indirizzo mail:

settore.tecnico@comune.pietramontecorvino.fg.it

9.3 Il presente avviso e tutti i documenti connessi sono pubblicati e resi disponibili:

- a) sull'[albo pretorio on line](#) del Comune di Pietramontecorvino;
- b) sul sito istituzionale del Comune di Pietramontecorvino nella sezione [AVVISI](#);

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Giandomenico Palmieri

GIANDOMENICO
PALMIERI
08.10.2026
16:48:05
GMT+02:00

