



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
ASP N. 2 DELLA PROVINCIA DI TERAMO
(L.R. 24 giugno 2011 n. 17)
Via Pietro Baiocchi n. 29 – 64032 Atri (Te)
Tel. 085/87232 – www.asp2teramo.it – asp2teramo@pec.it

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE 17 DEL 04/05/2026

AREA TECNICA

Prot. n. 234 =

Atri li, 02 Maggio 2026

***Spett.le Commissario Straordinario ASP 2
Teramo Avv. Giulia Palestini SEDE***

***OGGETTO: Relazione tecnica – Aggiornamento e integrazione del Piano di
dismissione del patrimonio disponibile dell'ASP n. 2 della Provincia di Teramo
DGR 453 del 29/06/2018.***

La presente relazione tecnica è redatta in attuazione delle disposizioni impartite dal Commissario Straordinario, Avv. Giulia Palestini, ed è finalizzata all'aggiornamento e all'integrazione del Piano di gestione, valorizzazione, trasformazione e dismissione del patrimonio disponibile dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona n. 2 della Provincia di Teramo approvato con ***DGR 453 del 29/06/2018.***

La Regione Abruzzo, con la Legge Regionale n. 17/2011 e successive modifiche e integrazioni, ha riformato il sistema delle ex IPAB, istituendo le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP). Tale normativa prevede, tra gli obiettivi prioritari, la razionalizzazione e la progressiva dismissione del patrimonio immobiliare non strettamente funzionale al perseguimento delle finalità istituzionali degli Enti, al fine di assicurare una gestione patrimoniale più efficiente, economicamente sostenibile e coerente con le finalità socio-assistenziali attribuite alle ASP.

In attuazione delle richiamate disposizioni normative, la Giunta Regionale d'Abruzzo, ***con deliberazione n. 453 del 29 giugno 2018,*** ha approvato il Piano di gestione, valorizzazione, trasformazione e dismissione del patrimonio disponibile dell'ASP n. 2 della Provincia di Teramo. In esecuzione del suddetto piano, l'Ente ha provveduto, nel corso degli anni, ad avviare procedure di alienazione mediante pubblicazione di specifici avvisi pubblici, conseguendo la dismissione di parte del patrimonio individuato.

Alla luce dell'evoluzione intervenuta nella consistenza patrimoniale dell'Ente e della necessità di proseguire nel processo di razionalizzazione degli immobili non utilizzati



o non più funzionali allo svolgimento delle attività istituzionali, si rende oggi necessario procedere ad un aggiornamento del piano già approvato, sia sotto il profilo dell'individuazione dei beni da alienare, sia con riferimento alle modalità operative di vendita.

In particolare, il presente aggiornamento prevede:

- l'integrazione del piano mediante l'inserimento di ulteriori beni immobili attualmente inutilizzati o improduttivi, suscettibili di alienazione;
- la ridefinizione delle modalità di alienazione dei beni già ricompresi nel piano approvato con deliberazione regionale n. 453/2018 e che, ad oggi, non risultano ancora dismessi;
- l'adeguamento dei valori posti a base d'asta alle attuali condizioni del mercato immobiliare, al fine di favorire una maggiore efficacia delle procedure di vendita.

Nella definizione delle nuove modalità di alienazione si è tenuto conto dell'attuale contesto economico generale, caratterizzato da una persistente fase di incertezza che ha inciso significativamente anche sul mercato immobiliare, determinando una contrazione della domanda, una riduzione della capacità di investimento e un generale rallentamento delle operazioni di compravendita.

Le procedure di alienazione esperite negli ultimi anni hanno infatti evidenziato, per taluni immobili, una limitata appetibilità sul mercato, con conseguente esito negativo o parzialmente infruttuoso delle gare pubbliche precedentemente bandite. Tale circostanza impone una revisione dei valori inizialmente determinati, nell'ottica di garantire una maggiore competitività degli immobili e, conseguentemente, una più concreta possibilità di dismissione.

Per tali ragioni, si ritiene opportuno prevedere, per le nuove procedure di alienazione, una riduzione fino al 25% dei prezzi posti a base d'asta rispetto ai valori originariamente autorizzati con deliberazione della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 453/2018 relativamente ad alcuni beni. Tale scelta risponde all'esigenza di adeguare le basi d'asta alle attuali dinamiche del mercato immobiliare, senza pregiudicare la tutela degli interessi economici dell'Ente, garantita dal ricorso a procedure ad evidenza pubblica e dalla previsione della presentazione di offerte esclusivamente in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

La determinazione dei nuovi valori a base d'asta è stata effettuata tenendo conto delle valutazioni estimative disponibili, dello stato di conservazione degli immobili, della loro ubicazione territoriale, delle caratteristiche urbanistiche e funzionali, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale di riferimento.

È stata inoltre attentamente valutata la convenienza economica della dismissione degli immobili non utilizzati, anche in relazione ai benefici che l'Ente potrà conseguire sotto il profilo finanziario e gestionale. In particolare, l'alienazione dei beni consentirà una significativa riduzione dei costi connessi alla manutenzione, custodia e gestione del patrimonio improduttivo, nonché il reperimento di risorse



economiche da destinare al perseguimento delle finalità istituzionali e socio-assistenziali dell'ASP.

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone l'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà dell'ASP n. 2 della Provincia di Teramo, con i relativi valori aggiornati posti a base d'asta:

1. **Fabbricato sito in Via Acquaviva n. 11 – Giulianova**
Fg. 7, partt. 201 e 203 € **525.000,00**;
2. **Fabbricato rurale denominato “Villa Silvi” – Silvi (TE)**
Terreno agricolo e immobile: Fg. 9, P.lle 41, 43, 44, 675, 677, 812
Area fabbricato Fg. 9, P.la 42 mq 549 (unità collabenti) Area esterna mq 6.557
€ **295.000,00**;
3. **Fabbricato denominato “Ex Castagna” – Atri (TE)**
Fg. 67, P.la 904 – 4,5 vani – 128 mq – Via D. Ricciconti € **145.000,00**;
4. **Fabbricato denominato “Ex Del Principio” – primo piano – Atri (TE)**
Fg. 67 – 5 vani – 86 mq – Vico Rosselli n. 4 € **120.000,00**;
5. **Fabbricato denominato “Ex Del Principio” – piano terra – Atri (TE)**
Fg. 67 – 2,5 vani – 58 mq – Vico Rosselli n. 2 € **65.000,00**;
6. **Fabbricato in località Mutignano – Pineto (TE)**
Fg. 29, P.la 108 sub 5 € **320.000,00**;
7. **Appezamento di terreno agricolo di circa ha 14,28 – Stracca, Atri (TE)**
Fg. 7, P.lle 22, 39 e 131 (casolare unità collabenti) € **650.000,00**;
8. **Appezamento di terreno agricolo di ha 15,67 – Stracca Collina, Atri (TE)**
Fg. 22, P.lle 2, 3, 4, 5, 6, 193 e 195
(Fg. 22, Part. 675 sub 1, 2 e 3 – casolare unità collabenti) € **180.000,00**;
9. **Appezamento di terreno agricolo di ha 17,48 – Sottozona Industriale Villa Bozza di Montefino (TE)**
Fg. 6, P.lle 10, 11, 12, 14, 22 e 30
Fg. 9, P.lle 2, 3, 4, 7, 469, 498, 668, 687, 483, 664, 467, 461 e 492
(Fg. 29, Part. 926 – casolare unità collabenti) € **120.000,00**;
10. **Fabbricato rurale dietro l'ex Orfanotrofio – Atri (TE)**
Fabbricato Fg. 69, P.la 633 (unità collabenti) Terreni Fg. 69, P.lle 144 e 148
per complessivi ha 1,15 € **90.000,00**;
11. **Fabbricato rurale ex Assogna, sopra il Centro Turistico Integrato – Pineto (TE)**
Fg. 33, P.la 229 – mq 400 (unità collabenti) € **75.000,00**;
12. **Fabbricato denominato “Ex Berrettino” – Atri (TE)**
Fg. 79, P.la 286 costituito da n. 4 manufatti con area di pertinenza di circa mq
600 € **150.000,00**;
13. **Relitto di terreno – Stracca, Atri (TE)**
Fg. 7, P.la 67 – mq 490 € **3.000,00**;
14. **Relitto di terreno agricolo seminativo irriguo – Atri (TE)**
Fg. 8, P.la 93 – ha 0,46,00 – C.da Vomano € **30.000,00**
15. **Appezamento di terreno agricolo di circa ha 1,50 – C.da Panice, Atri (TE)**
Fg. 74, P.lle 25, 27, 28 e 325 € **20.000,00**;

Totale valore complessivo a base d'asta: € 2.788.000,00



La presente relazione costituisce pertanto aggiornamento e integrazione del Piano di dismissione del patrimonio disponibile dell'ASP n. 2 della Provincia di Teramo ed è predisposta ai fini dell'adozione dei conseguenti atti amministrativi di competenza, necessari alla prosecuzione delle procedure di alienazione e al completamento del processo di razionalizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Cordialità



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Agrot. Luciano Filiani)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the typed name.