



## CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Privilegio del 20 ottobre 1744 del Re Carlo III di Borbone  
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

---

Settore IV Responsabile Elio Frabotta

Telefono 0864.8242219 - Fax 0864.8242216 - Email : elio.frabotta@comune.casteldisangro.aq.it

---

Prot.n.2020/0000565 \_ 4.8.2.2016.14.4  
Castel di Sangro, 14 gennaio 2020

### **AVVISO DI ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILE COMUNALE Lotto Edificatorio "4" (quattro) Castel di Sangro – Via Neviera"**

#### **IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE**

In esecuzione delle deliberazioni consiliari n.62 del 29 luglio 2016 e n.30 del 2 agosto 2019, delle deliberazioni di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018 e n.155 del 10 agosto 2018 e della determinazione n.16 del 13 gennaio 2020;

#### **RENDE NOTO**

che nella Sede Municipale, Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Patrimonio - in Via Sangro snc (Palazzo della Comunità Montana), il giorno **24 marzo 2020**, con inizio alle ore **16:00**, dinanzi all'apposita Commissione prevista dal "*Regolamento comunale sui beni pubblici – Uso e destinazione dei beni – Presupposti per sdemanializzazione, vendita e concessione*", avrà luogo un'asta pubblica per la vendita del seguente immobile :

1) Lotto di terreno edificabile a scopo residenziale, facente parte del comparto edificatorio ambito "L1", del Centro Storico del Comune di Castel di Sangro, Via Neviera, della superficie catastale complessiva di **127** metri quadrati, a confine con Lotto "3", Lotto "5" e Via Neviera o Neviera Traversa. Il Lotto edificatorio è censito in catasto terreni del Comune di Castel di Sangro al foglio 23, particelle 1715 e 1723 ed è meglio individuato con l'indicazione "Lotto 4" nella Tavola n.2 del Progetto Urbanistico di Coordinamento, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018, a costituire parte integrante del presente bando.

**PREZZO A CORPO A BASE D'ASTA : Euro 39.000,00** (trentanovemila).

**STATO DELL'IMMOBILE** : Suolo incolto.

**STATO DI OCCUPAZIONE** : Libero.

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : Zona "A" Centro Storico. Normata dal vigente Piano di Recupero – Contratto di Quartiere II ambito "L1". Edilizia Residenziale Convenzionata con Progetto Urbanistico di Coordinamento. Tipologia costruttiva a schiera. Area coperta **63** metri quadrati, Volumetria **409** metri cubi. E' possibile la realizzazione di una fabbrica da cielo a terra di due piani residenziali, mono o bifamiliare, oltre autorimessa e sottotetto, eventualmente non imputabili a fini volumetrici se di altezze utili medie non superiori a metri 2,40, giusta deliberazione consiliare n.13 del 24 marzo 2019.

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione è subordinato al rispetto del citato Progetto Urbanistico di Coordinamento ed al rispetto delle deliberazioni di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018 e n.155 del 10 agosto 2018, con i quali sono stati definiti oltre l'aspetto

planivolumetrico e prospettico dei blocchi a schiera, anche le opere ed i costi presunti degli interventi convenzionali di spettanza.

L'intervento inoltre è assoggettato al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica ed al pagamento degli oneri concessori (costo di costruzione ed urbanizzazioni secondarie) ed è comunque esonerato dal pagamento delle urbanizzazioni primarie e delle monetizzazioni degli standard e degli extra standard.

L'intero ambito "L1", già di natura demaniale civica, è stato mutato di destinazione a fini edificatori ed alienativi, giusta Determinazione Regione Abruzzo n.DPD/214 dell'1 giugno 2017.

**PROVENIENZA:** Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2019-2021, in data 24 settembre 2019, prot.n.13619, pubblicato in pari data, approvato -ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008, convertito con L.133/2008- con deliberazione consiliare n.30 del 2 agosto 2019, in cui l'immobile in oggetto risulta riportato al **N.Prog. 51 e N.Pos. 91**.

**CONDIZIONI :** Il Comune, nel rispetto della detta Determinazione Regione Abruzzo n.DPD/214 dell'1 giugno 2017, garantisce la piena titolarità dell'immobile in oggetto. L'immobile sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto, accertato e gradito dall'aggiudicatario, con tutti gli inerenti pesi ed oneri, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, vincoli imposti dalle vigenti leggi, e con le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, libero comunque da persone e cose, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte e tasse e inoltre libero da vincoli negoziali (prezzi massimi di vendita e/o canoni massimi di locazione).

E' fatto carico all'aggiudicatario di procedere agli interventi inerenti alla stabilità del pendio del Lotto Edificatorio e della contigua viabilità a monte e a valle, al relativo ripristino delle parti adiacenti, nonché ai seguenti interventi convenzionali di cui al Progetto Urbanistico di Coordinamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018 e nel rispetto della stessa deliberazione, come modificata con deliberazione di Giunta Comunale n.155 del 10 agosto 2018, precisamente :

- realizzazione a propria cura e spese dei marciapiedi pubblici, a monte e a valle, contigui al **Lotto 4**, per la spesa presunta di **Euro 2.344,10**;
- per **115/1000** (centoquindicimillesimi) sull'intero : realizzazione del marciapiede perimetrale e del relativo parcheggio pubblico, per la somma complessiva presunta di **Euro 50.115,90**, pari a presunti **Euro 5.763,33** pro-quota.

E' fatto carico all'aggiudicatario di procedere alle suddette opere convenzionali senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni e riserve e senza obbligo per il Comune di Castel di Sangro di eseguire qualsiasi intervento.

In relazione all'andamento della vendita dei Lotti, in via sostitutiva, le opere convenzionali potranno essere realizzate dal Comune a spese degli aggiudicatari, anche successivamente alla edificazione dei singoli Lotti, previa corresponsione al Comune della quota parte dei relativi costi da parte di ciascun aggiudicatario.

L'aggiudicatario viene immesso nel possesso del bene a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione dell'Atto Pubblico di cessione.

#### **CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA**

- 1) La vendita dell'immobile sopradescritto avrà luogo a mezzo di asta pubblica, sotto l'osservanza delle disposizioni stabilite nel *Regolamento comunale sui beni pubblici – Uso e destinazione dei beni – Presupposti per sdemanializzazione, vendita e concessione*, ai sensi del 2° comma dell'art. 12 della Legge 127/97, approvato con deliberazione consiliare n.23 del 5 maggio 2008.
- 2) L'asta pubblica si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo

base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 26, 27, 28, 29 e 30 del precitato regolamento. Possono partecipare all'asta i soggetti o società che:

- a) non si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- b) non si trovino nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
- c) negli ultimi cinque anni non siano stati sottoposti a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.

3) Per partecipare all'asta i concorrenti in possesso dei requisiti, in forma singola o associata o per costituenda società, dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Castel di Sangro, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano, entro e non oltre le ore **13:00** del giorno **23 marzo 2020**, i seguenti documenti:

a) Proposta irrevocabile di acquisto, conformemente allo schema allegato "B" della Determinazione n.16 del 13 gennaio 2020, debitamente sottoscritta con firma leggibile. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- a. il prezzo a corpo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- b. di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
  1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castel di Sangro, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
  2. l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto accertato e gradito, alle condizioni stabilite nel Bando, a favore del migliore offerente;
  3. l'aggiudicatario non può avanzare, né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel di Sangro, della riservata facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
  4. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, nei termini, nella sede e nelle modalità previste; inoltre il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente che volesse rinunciare all'aggiudicazione;
  5. tutte le spese notarili di trasferimento e di sdemanializzazione, le spese tecniche di frazionamento catastale e di redazione del Progetto Urbanistico di Coordinamento, le spese per la realizzazione di opere convenzionali, anche pro-quota, e loro consequenziali rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la documentazione relativa all'immobile interessante la dichiarazione della suddetta proposta è disponibile per la visione dei concorrenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Patrimonio e Ufficio Urbanistica, presso la sede municipale in Via Sangro snc (Palazzo della Comunità Montana). La proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. La busta contenente detta proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere inserita in un'altra busta, anch'essa controfirmata sui lembi di chiusura, contenente tutti gli altri documenti richiesti per la partecipazione alla gara (lett. "b)" e "c)"). All'esterno di quest'ultima busta dovrà essere posta la seguente dicitura: *"Proposta per l'acquisto del Lotto*

*edificatorio 4 (quattro) in Castel di Sangro – Via Neviera”.*

La suddetta indicazione dovrà essere ripetuta anche sull'esterno della busta contenete la proposta irrevocabile di acquisto. Non sarà accettata altra offerta se non pervenuta in tempo utile, anche se sostitutiva od aggiuntiva dell'offerta precedente e, salvo il caso di offerte identiche, non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

- b) Dichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta con firma leggibile, redatta in carta libera con allegata copia di un documento di riconoscimento, conformemente al modello Allegato “C” della Determinazione n.16 del 13 gennaio 2020, di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione; di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt.32 ter e 32 quater del codice penale; di non essere stato sottoposto, negli ultimi cinque anni, a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata. Detta dichiarazione dovrà contenere le complete generalità del proponente, nonché il recapito per le comunicazioni concernenti la gara (compresi, telefono fisso e/o cellulare ed eventuale numero di fax, PEC, Email ).
- c) Assegno circolare bancario non trasferibile di **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**, intestato al Comune di Castel di Sangro, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è anche utilizzata in conto prezzo.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

- 4) L'aggiudicazione sarà comunicata dal Comune entro quindici giorni dall'espletamento della gara, sarà fatta a favore di chi avrà presentato l'offerta più alta, superiore al prezzo a corpo a base d'asta di **Euro 39.000,00**, con rialzo minimo di **Euro 500,00** e/o multipli di **Euro 500,00** e sarà ritenuta definitiva.
- 5) All'aggiudicazione si farà luogo anche nel caso di una sola offerta il cui importo sia superiore a quello posto a base d'asta nel rispetto del rialzo sopra stabilito. Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito sarà effettuato per iscritto; in ogni caso la nuova offerta dovrà pervenire con le medesime modalità di cui al punto 3) entro le **ore 13:00** del giorno **25 marzo 2020** e la nuova Asta si effettuerà alle **ore 16:00** del successivo giorno **26 marzo 2020**. In caso di ulteriore parità di offerta si procederà contestualmente a sorteggio pubblico con aggiudicazione a favore del primo estratto.
- 6) Ultimata la gara, i depositi cauzionali saranno immediatamente restituiti ai concorrenti non aggiudicatari.
- 7) Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario prima della stipula dell'Atto Pubblico di Cessione, che dovrà avvenire entro il termine perentorio

del **15 dicembre 2020**. Qualora il Comune volesse esercitare la facoltà insindacabile di non procedere alla cessione, le somme versate a titolo di deposito cauzionale, o acconto prezzo, verranno restituite all'aggiudicatario senza interessi, rivalutazione monetaria, penalità, danni o rivalse in genere.

- 8) Il contratto pubblico di cessione dovrà essere stipulato presso la sede municipale o presso un Istituto di Credito in Castel di Sangro, da Notaio del distretto di L'Aquila, o eventualmente dal Segretario Generale del Comune di Castel di Sangro, scelto dall'aggiudicatario. I Bolli, le imposte, le tasse, le spese notarili di trasferimento e di sdemanializzazione e loro consequenziali, comprese spese tecniche per Progetto Urbanistico di Coordinamento ed eventuali varianti, per redazioni di tipo di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali ed urbanistici, anche pro quota, nessuna esclusa ed eccettuata, sono tutte a carico dell'aggiudicatario.
- 9) L'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto pubblico di cessione, ha l'obbligo di provvedere al pagamento al Comune delle seguenti somme :
- spese di istruttoria pratica pari al 2% del prezzo di aggiudicazione;
  - rimborso spese tecniche già anticipate, per redazione del Progetto Urbanistico di Coordinamento, pari ad **Euro 435,16**, giusta deliberazione di Giunta comunale n.123 del 4 luglio 2018, come modificata con deliberazione di Giunta Comunale n.155 del 10 agosto 2018;
  - rimborso spese tecniche già anticipate, per redazione tipo di frazionamento, pari ad **Euro 530,34**, giusta deliberazione di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018.
- 10) Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non volesse più stipulare il contratto pubblico di compravendita. Analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente che volesse rinunciare all'aggiudicazione. In tali casi, il Responsabile della procedura di gara procederà alla revoca della precedente aggiudicazione se già avvenuta, nonché all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la precedente migliore offerta, risultata regolare, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso eventuale ricostituzione del deposito cauzionale.
- 11) Per quanto non previsto, si rinvia alle disposizioni del "*Regolamento comunale sui beni pubblici – Uso e destinazione dei beni – Presupposti per sdemanializzazione, vendita e concessione*", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 5 maggio 2008, alle disposizioni di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n.62 del 29 luglio 2016, n.13 del 24 marzo 2019, n.30 del 2 agosto 2019 ed alle deliberazioni di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018 e n.155 del 10 agosto 2018 che, ancorché non allegate, costituiscono parti integranti del presente Bando.

Il Responsabile del procedimento è Antonio Colicchio.

Notizie, informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Patrimonio (Tel.0864/8242219 Fax 0864/847283- 0864/8242216).

Il presente bando, inoltre, potrà essere consultato sul profilo committente dell'Ente - Sito Internet : <http://www.comune.casteldisangro.aq.it>.

**F.to**  
**Il Responsabile del IV Settore**  
**Ing. Elio Frabotta**