



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 0864.824210-219 - Email : elio.frabotta@comune.casteldisangro.aq.it

Prot.n.2026/0011015_4.8.2.2016.4.1
Castel di Sangro, 15 giugno 2026

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE COMUNALE INTERVENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA LOTTO EDIFICATORIO N.1 (UNO) IN CASTEL DI SANGRO – VIA NEVIERA

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

In esecuzione delle deliberazioni consiliari n.62 del 29 luglio 2016, n.30 del 2 agosto 2019 e n.18 del 19 novembre 2025, delle deliberazioni di Giunta Comunale n.123 del 4 luglio 2018 e n.155 del 10 agosto 2018 e della Determinazione n.401 del 15 giugno 2026;

RENDE NOTO

che nella Sede Municipale, Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Patrimonio - in Corso Vittorio Emanuele n.10, il giorno **21 luglio 2026**, con inizio alle ore **09:00**, dinanzi all'apposita Commissione prevista dal *“Regolamento comunale sui beni pubblici – Uso e destinazione dei beni – Presupposti per sdemanializzazione, vendita e concessione”*, approvato con deliberazione consiliare n.23 del 5 maggio 2008, 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 **156** metri quadrati, a confine con particella catastale 332 del foglio 23, Via Neviera o Neviera Traversa e Lotto “2”. Il Lotto edificatorio è censito in Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro al foglio 23, particelle 1720 e 1728 ed è meglio individuato con l'indicazione **“Lotto 1”** 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 26.800,00 (ventiseimilaottocento).

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 fabbricato da cielo a terra di due piani residenziali, mono o bifamiliare, oltre autorimessa e sottotetto non imputabili a fini volumetrici ove di altezze utili 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 precitato 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.

Con deliberazione consiliare n.18 del 19 novembre 2025 l'intervento è stato ricompreso nell'ambito dell'Edilizia Economica e Popolare convenzionata.

PROVENIENZA: Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028, in data 2 marzo 2026, prot.n.3914, pubblicato in pari data per 30 giorni consecutivi, approvato -ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008, convertito con L.133/2008- con deliberazione consiliare n.32 del 30 dicembre 2025, in cui l'immobile in oggetto risulta riportato al **N.Prog.46** e **N.Pos.88**.

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.

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

L'alienazione è subordinata a nuova autorizzazione regionale ai sensi dell'art.6 della L.R.A. n.25 del 3 marzo 1988.

OBBLIGHI CONVENZIONALI

In esecuzione della deliberazione consiliare n.18 del 19 novembre 2025, il trasferimento della piena proprietà del Lotto verrà effettuato in regime convenzionato ex artt.7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 e smi., nel rispetto dei vincoli e disposizioni di cui al Regolamento comunale approvato con deliberazioni consiliari n.5 dell'8 marzo 2007 e n.11 del 5 maggio 2008 e precisamente, a titolo esemplificativo e non esaustivo :

- gli alloggi non possono essere alienati per un periodo di anni 5 (cinque) dalla Segnalazione Certificata di Agibilità;
- gli alloggi, per un periodo di anni 20 (venti) dalla Segnalazione Certificata di Agibilità, possono essere abitati esclusivamente da soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso all'Edilizia Economica e Popolare;
- dopo i 5 (cinque) anni dall'agibilità e per i successivi 15 (quindici) anni, è consentita la vendita previo nulla osta comunale, al prezzo calmierato determinato dal Comune, a favore dei soli soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso all'Edilizia Economica e Popolare, soddisfacendo prima le richieste di acquisto pervenute al Comune;
- è consentita la locazione per 20 (venti) anni dall'agibilità, previo nulla osta comunale, a canoni calmierati determinati dal Comune, a favore dei soli soggetti in possesso dei

requisiti per l'accesso all'Edilizia Economica e Popolare, soddisfacendo prima le richieste di locazione pervenute al Comune;

- dopo i 20 (venti) anni dall'agibilità è consentita la vendita e/o la locazione senza alcun vincolo a chiunque e a prezzi, o canoni, liberi di mercato;
- dopo i 5 (cinque) anni dall'agibilità i predetti vincoli possono essere affrancati ai sensi dell'art.31, c.49-bis e ter della L.448/1998 e comunque al corrispettivo non inferiore ad Euro 9.300,00, oltre alla rivalutazione monetaria rinveniente dal mese di giugno 2016 e all'incremento percentuale di rilancio sul prezzo a base d'asta, il tutto pari alla differenza sul prezzo di alienazione già accordata con Determinazione Dirigenziale Regione Abruzzo n.DPD/214 dell'1 giugno 2017;

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 1**, per la spesa presunta di **Euro 2.555,73**, oltre rivalutazione monetaria rinveniente dal mese di agosto 2018;
- per **103/1000 (centotre millesimi)** 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 5.161,94** pro-quota, oltre rivalutazione monetaria rinveniente dal mese di agosto 2018.

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.

PRELAZIONE

Per la natura demaniale civica del Lotto edificatorio in oggetto :

- è preferita la vendita a favore dei concorrenti naturali residenti in Castel di Sangro, con possibilità di pareggiare l'offerta nei modi e termini previsti dal presente Bando e, in caso di parità fra essi, a favore del loro estratto a sorte;
- ai sensi dell'art.6, c.4, della L.R.A. n.25 del 3 marzo 1988, successivamente alla vendita del Lotto spetterà al Comune di Castel di Sangro il diritto di prelazione per le future vendite e il diritto di retrocessione gratuita per mancata edificazione nel quinquennio dall'acquisto.

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*, 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) che non abbiano riportato condanne penali per reati contro il patrimonio;
- d) 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, 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 **20 luglio 2026**, i seguenti documenti:

a) Proposta irrevocabile di acquisto, conformemente allo schema allegato "B" della Determinazione n.401 del 15 giugno 2026, 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 con diritto di prelazione per il naturale residente in Castel di Sangro;
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 più 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. le spese notarili di trasferimento e di sdemanializzazione, le spese tecniche per adempimenti catastali e per varianti al Progetto Urbanistico di Coordinamento, le spese per la realizzazione di opere convenzionali, anche pro-quota e quelle tutte consequenziali, saranno 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 Corso Vittorio Emanuele n.10. 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 uno 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.401 del 15 giugno 2026, di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui al punto 2), lettere a), b), c) e d). 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)**, 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 o con diverse modalità, 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 26.800,00**, con rialzo minimo di **Euro 100,00** e/o multipli di **Euro 100,00**.
- 5) All'aggiudicazione definitiva 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 minimo sopra stabilito.
L'aggiudicazione si riterrà definitiva a favore del concorrente naturale residente nel Comune di Castel di Sangro, la cui offerta economica risulti la migliore rispetto al prezzo a base d'asta.
Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo a base d'asta, si procederà nell'ordine, in sede di gara, all'aggiudicazione definitiva a favore del concorrente naturale residente in Castel di Sangro ovvero, mediante sorteggio fra essi o, in assenza, fra gli altri, con aggiudicazione a favore del primo estratto.
L'aggiudicazione si riterrà invece provvisoria a favore del concorrente naturale e/o residente in altro Comune, nel caso in cui fra tutti i concorrenti siano ammessi uno o più soggetti prelatizi la cui offerta economica non costituisse la migliore rispetto al prezzo a base d'asta. In tal caso i concorrenti prelatizi potranno direttamente esercitare il diritto di prelazione, pareggiando l'offerta, con nota consegnata a mano, che dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Castel di Sangro entro e non oltre le ore **13:00** del giorno **22 luglio 2026**. Conseguentemente, nel successivo giorno **23 luglio 2026**, alle ore **09:00**, in sede di aggiornamento della gara, si procederà similmente e nell'ordine, all'aggiudicazione definitiva a favore del concorrente naturale residente in Castel di Sangro che abbia pareggiato l'offerta ovvero, mediante sorteggio fra più naturali residenti nel suddetto Comune con aggiudicazione definitiva a favore del primo estratto.
Dell'aggiudicazione provvisoria, ai fini dell'esercizio della prelazione, verrà semplicemente pubblicato l'Avviso all'Albo Pretorio del Comune e senza alcuna

diretta comunicazione agli interessati.

- 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 2026**. Qualora il Comune volesse esercitare la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita, 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 a magistero di un pubblico ufficiale a scelta e a spese dell'aggiudicatario. I Bolli, le imposte, le tasse, le spese notarili di trasferimento e di sdemanializzazione e loro consequenziali, comprese spese tecniche per varianti al Progetto Urbanistico di Coordinamento, per 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 389,75**, oltre rivalutazione monetaria dal mese di luglio 2018, 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 474,99**, oltre rivalutazione monetaria dal mese di luglio 2018, 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 al Regolamento comunale approvato con deliberazioni consiliari n.5 dell'8 marzo 2007 e n.11 del 5 maggio 2008, alle disposizioni di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n.62 del 29 luglio 2016, n.30 del 2 agosto 2019 e n.18 del 19 novembre 2025 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 **AVVISO** potranno essere richiesti presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Patrimonio (Tel.0864/824219-210).

Il presente **AVVISO** sarà pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune di Castel di Sangro e potrà essere consultato sulla Home Page del profilo committente dell'Ente - Sito Internet:<http://www.comune.casteldisangro.aq.it>. e dalla quale potrà anche essere scaricato unitamente agli allegati.

I dati acquisiti ai fini della presente procedura saranno trattati secondo il Regolamento UE 2016/679. Il titolare del trattamento è il Comune di Castel di Sangro. Il Responsabile del trattamento è il Dott. Santo Fabiano, contattabile ai seguenti recapiti: PEC: formanagement@pec.it, e-mail: info@formanagement.it.

F.to

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
Ing. Elio Frabotta