



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.2026/0010723_4.8.2.2012.1.40
Castel di Sangro, 11 giugno 2026

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

**ALIENAZIONE TERRENO COMUNALE A VOCAZIONE EDIFICATORIA
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA, "VILLAGGIO DELLO SPORT"**

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

In esecuzione della deliberazione consiliare n.18 del 19 novembre 2025 e della Determinazione n.389 dell'11 giugno 2026;

RENDE NOTO

che nella Sede Municipale, Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Patrimonio - in Corso Vittorio Emanuele n.10, il giorno **14 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*", avrà luogo un'asta pubblica per la vendita del seguente immobile :

1) Terreno a vocazione edificatoria in Castel di Sangro, nei pressi del Centro Estivo FITP, della superficie di mq 3.690, a confine con Viabilità comunale e con particelle catastali n.80 e n.78, censito in Catasto Terreni al foglio 34, particella 79.

PREZZO A CORPO A BASE D'ASTA : Euro 397.000,00 (trecentonovantasettemila).

STATO DELL'IMMOBILE : Incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE : Libero.

DESTINAZIONE URBANISTICA :

Zona "*F4 – Verde pubblico attrezzato, turistico sportiva*". Per espressa previsione del "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028*", prot.n.3914 del 2 marzo 2026, a seguito di concentrazione volumetrica, il terreno in oggetto è interessato dalla nuova destinazione in variante urbanistica, ex art.79 della L.R.A. n.58 del 20 dicembre 2023, che prevede : "**Zona D4 – Turistico-Ricettiva-Polifunzionale. Realizzazione di una struttura ricettiva, "VILLAGGIO DELLO SPORT", per 50 camere e 115 posti letto, con annessi accessori, per una volumetria lorda di mc 11.800,00 ed altezza massima di mt. 13,00**".

PROVENIENZA :

- Atto di permuta 6 dicembre 2023, ai rogiti del Segretario Generale dell'Ente rep.n.1773;
- Pubblicazione ex art.58 D.L. 112/2008, convertito con L.133/2008, del "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028*" prot.n.3914 del 2 marzo 2026, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 30 dicembre 2025 e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 2 marzo 2026 all'1 aprile 2026, in cui il terreno in oggetto è riportato al N.Prog.94, N.Pos.160.

CONDIZIONI :

Il Comune garantisce la piena titolarità del terreno in oggetto, che sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto, accertato e gradito, 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' fatto carico all'aggiudicatario di procedere all'intervento di edificazione senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni e riserve e senza obbligo per il Comune di Castel di Sangro di eseguire qualsiasi intervento o sgombero di materiali di qualunque genere eventualmente ivi presenti quali reperti, macerie, masserizie o altro che per qualsiasi ragione eventualmente si trovi in loco.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del bene a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione.

CONDIZIONI E MODALITA' PER PARTECIPARE ALLA GARA

1) L'alienazione del terreno 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 sdemanzializzazione, 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) 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 **13 luglio 2026**, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- a) Proposta irrevocabile di acquisto, conformemente allo schema allegato "B" della Determinazione n.389 dell'11 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. l'approvazione, ai sensi dell'art. 1341 C.C., delle 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. il terreno 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 corrisponda il saldo prezzo nel termine perentorio del 15 dicembre 2026 e/o non intenda stipulare il contratto

pubblico di cessione, nei termini, nella sede e nelle modalità previste; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente che volesse rinunciare all'aggiudicazione;

5. tutte le spese notarili di trasferimento e loro consequenziali, comprese spese tecniche per adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, saranno a carico dell'aggiudicatario;
6. le spese di istruttoria pratica, pari al 2% del prezzo, saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno corrisposte al Comune prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, entro il termine del 30 giugno 2027.

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 punto "3) lett.b)" e punto "3) lett.c)". All'esterno di quest'ultima busta dovrà essere posta la seguente dicitura: *"Proposta per l'acquisto del terreno per la realizzazione del Villaggio dello Sport"*.

La suddetta indicazione dovrà essere ripetuta anche sull'esterno della busta contenente 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.389 dell'11 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, indirizzi Email - PEC).
- c) Assegno circolare bancario non trasferibile di **Euro 50.000,00 (cinquantamila)**, 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 397.000,00**, con rialzo minimo di **Euro 1.000,00 (mille)** e/o multipli di **Euro 1.000,00 (mille)** 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 col 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 limitatamente ai suddetti concorrenti. 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 **15 luglio 2026** e la nuova Asta si effettuerà alle **ore 09:00** del successivo giorno **16 luglio 2026**. 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 entro il termine perentorio del **15 dicembre 2026**. Il termine per la stipula dell'atto di trasferimento è fissato alla data del **30 giugno 2027**, previa formalizzazione della variante urbanistica.

8) Il contratto pubblico di cessione dovrà essere stipulato presso la sede municipale, da un pubblico ufficiale scelto dall'aggiudicatario. I Bolli, le imposte, le tasse, le spese di trasferimento per onorari e loro consequenziali, comprese spese tecniche per adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

9) L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere, prima della stipula dell'atto pubblico di cessione, anche al pagamento delle spese di istruttoria pratica, pari al 2% (due per cento) del prezzo di aggiudicazione.

10) Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non abbia corrisposto il saldo prezzo **nel termine perentorio del 15 dicembre 2026** o 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 tutti i casi sopra indicati, 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. L'aggiudicatario inadempiente, il concorrente rinunciatario all'aggiudicazione, allorché sia risultata infruttuosa l'asta pubblica, saranno comunque esclusi dal partecipare al successivo eventuale esperimento previsto per il medesimo bene.

11) Il Comune, per qualsiasi causa o ragione ed in qualsiasi momento, potrà esercitare la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita, revocando l'aggiudicazione, ciò comportando espressamente la sola restituzione delle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di prezzo, senza interessi, rivalutazione monetaria, penalità, danni o rivalse in genere.

12) Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, 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 ed alle disposizioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 19 novembre 2025.

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