Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0006472/2025 del 16-05-2025

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DI PRORIETA' COMUNALE E DISCIPLINARE DI GARA AVVISO D'ASTA

1. **Amministrazione aggiudicatrice**: Comune di Isola del Liri - Servizio IV, Gestione dei sinistri, Programmazione del territorio del patrimonio, Edilizia privata e Servizi culturali e sportivi - Via S. Giuseppe n°1 03036 Isola del Liri (FR) - tel 0776.80081 - e-mail llpp@comuneisoladelliri.fr.it - PEC protocolloisoladelliri@pec.it ;

2. Procedura di gara: asta pubblica ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobile comunale;

3. Oggetto della gara: in esecuzione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anni 2025-2027 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 10.03.2025 e della Determinazione n. **628** del **16.05.2025** del Responsabile IV Servizio si comunica che presso la sede Comunale sita in Piazza San Francesco n° 5, Isola del Liri (Fr), si terrà l'inizio dell'esperimento di procedura aperta per l'alienazione di immobili di proprietà comunale il giorno **25.06.2025** alle ore **10:00**, con apertura delle offerte relative agli immobili oggetto della presente procedura di cui al successivo punto 4.

4. Descrizione immobili oggetto di alienazione:

LOTTO N° 1 – Acquario ex Boimond, valore di base d'asta € 980.906,26;

LOTTO N° 2 – Centro Servizi ex Boimond, valore di base d'asta € 250.000,00 INTERO oppure diviso in due lotti:

1. **LOTTO NR. 2a**: Porzione del Piano Terra per una superficie utile di circa mq. 604,00 del valore di €. 71.000,00;
2. **LOTTO NR. 2b**: Porzione del Piano Terra e Piano Primo compreso dei terrazzi per una superficie complessiva utile di circa mq. 713.84 + 516,00 del valore di €. 179.000,00;

LOTTO N° 3 – Portineria ex Boimond con porzione di corte, valore di base d'asta € 176.842,00;

LOTTO N° 4 – ex scuola Quaglieri, valore di base d'asta € 54.000,00;

LOTTO N° 5 – ex scuola Montemontano, valore di base d'asta € 85.000,00;

LOTTO N° 6 – Fabbricato via Chiastra (ex Caserma), valore di base d'asta € 862.960,00;

LOTTO N° 7 – Palazzo via Cascata, valore di base d'asta € 280.570,00 INTERO oppure diviso in tre lotti:

1. **LOTTO NR 7a**: Unità immobiliare Piano Primo (sub 9) per una superficie utile di circa mq. 110,00 del valore di € 84.894,00;
2. **LOTTO NR. 7b**: Unità immobiliare Piano Secondo (sub 6) per una superficie utile di circa mq. 130,12 del valore di € 100.424,00;
3. **LOTTO NR. 7c**: Unità immobiliare Piano Terzo-Quarto (sub 7) per una superficie utile di circa mq. 123,42 del valore di € 95.252,00;

Le destinazioni d'uso ammesse con relativa procedura urbanistico edilizia, in conformità al dpr 380/2001 e ss.mm.ii. sono: residenziale, uffici, commerciale, direzionale, artigianale.

Si precisa che si applica la riduzione prevista dall'art.17 comma 4 bis DPR 380/2001 come modificato dalla Legge n°120/2020 (conversione in legge cd. "Decreto semplificazioni") nella misura del 100% al fine di agevolare la valorizzazione del patrimonio immobiliare in ordine ai costi di costruzione, fermo il resto degli obblighi degli altri oneri e in termini procedimentali, economici, ecc.

L'importo a base di gara è al netto di tutte le spese della procedura di gara.

Gli immobili vengono venduti nella destinazione d'uso e lo stato come si trovano, le destinazioni previste nel piano di alienazione sono indicate in funzione dell'attivazione della procedura da parte dell'aggiudicatario provvisorio. Lo stesso, volendo cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla predisposizione di tutti gli atti necessari a detti cambi. Si precisa che il Comune rimane sollevato fin d'ora degli eventuali ritardi o dinieghi dovuti dallo svolgimento delle pratiche a livello sovracomunale.

La procedura è subordinata alla verifica di interesse culturale ai sensi del d.lgs. 42/2004 oltre ad una eventuale perizia di stima da sottoporre al Demanio dello Stato.

4.1. Modalità di determinazione del corrispettivo: A corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano al momento della presentazione dell'offerta con le relative accessioni, pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche non costituite e non evidenti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi. Si precisa che l'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula dell'atto, della voltura catastale, di tutte le spese relative alla presente vendita - quali a titolo esemplificativo imposta di registro, bolli, tasse, accessori, imposte, oltre ad eventuali spese dovute per frazionamenti, accatastamenti ed eventuale svincolo dal gravame di usi civici. Per gli immobili inclusi nel presente avviso, è possibile il cambio di destinazione d'uso nei limiti della normativa vigente secondo quanto previsto nel piano di alienazione approvato ed alle condizioni di cui al punto 4.

4.2. Modalità di pagamento del corrispettivo: La vendita sarà effettuata, previo espletamento di procedura aperta, con il metodo delle offerte segrete in solo aumento rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente bando, con le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 secondo quanto previsto dal Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Comunale del Comune di Isola del Liri. Non sono ammesse offerte in ribasso. Si procederà all'aggiudicazione anche qualora venga presentata un'unica offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Ente può, a suo insindacabile giudizio, in ogni momento della procedura prima della stipula definitiva, sospendere o annullare la procedura senza che ciò dia diritto ad azioni di rivalsa da parte degli eventuali partecipanti.

4.3. Modalità esecuzione contratto. A seguito dell'espletamento della procedura aperta, il Comune provvederà all'aggiudicazione della vendita in oggetto, previa verifica dei requisiti previsti per legge.

5. Termine di esecuzione: il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita con l'Ente, fatte salve tutte le condizioni di cui al precedente punto 4.3.

6. Documentazione: La documentazione tecnica e quanto altro necessario per formulare l'offerta, è visionabile presso l'Ufficio Patrimonio previo appuntamento a mezzo mail a.difolco@comune.isoladelliri.fr.it. È possibile altresì prendere appuntamento al fine di visionare gli immobili oggetto del presente avviso a mezzo mail a.difolco@comune.isoladelliri.fr.it. Il presente bando e disciplinare di gara relative alle modalità di partecipazione all'asta, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di aggiudicazione della gara, sono pubblicati sul sito internet www.comune.isoladelliri.fr.it, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

7. Termine, indirizzo di ricezione, modalità di presentazione e data apertura delle offerte:

7.1. Il termine di ricezione del plico generale relativo all'offerta è fissato perentoriamente per le ore 12:00 del giorno 18.06.2025. Oltre il termine predetto non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta.

7.2. Il detto plico deve obbligatoriamente pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Isola del Liri entro e non oltre il termine sopra fissato. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui l'Amministrazione aggiudicatrice non assumerà responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile.

7.3. Il plico predetto deve, a pena di esclusione:

- essere chiuso, in busta opaca e sigillato;
- recare l'indicazione della ragione sociale e della sede del concorrente nonché dell'oggetto e della data della gara e precisamente: "**DOCUMENTI E OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA APERTA PER ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DI PRORIETA' COMUNALE LOTTO N° ___** " (specificando il numero del lotto che corrisponde all'immobile oggetto dell'offerta);
- all'interno del plico generale dovranno essere presenti due buste chiuse riportanti le seguenti diciture, a pena di esclusione:
  1) DOCUMENTI AMMINISTRATIVI GARA VENDITA IMMOBILI COMUNALI, contenente, a pena di esclusione, la documentazione amministrativa, ovvero la domanda di partecipazione, le dichiarazioni sostitutive, la prova dell'avvenuto deposito cauzionale e copie dei documenti di identità dei firmatari sottoscritti da tutti i partecipanti in caso di raggruppamento di singoli o imprese; la domanda e le dichiarazioni devono essere compilate da tutti i partecipanti l'offerta pena l'esclusione;

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0006472/2025 del 16-05-2025

2) OFFERTA ECONOMICA GARA VENDITA IMMOBILI COMUNALI contenente, a pena di esclusione, l'offerta economica, in marca da bollo di €. 16,00, espressa in cifre ed in lettere, sottoscritta da tutti i partecipanti con allegate le copie dei documenti di identità dei sottoscrittori;

- essere trasmesso al seguente indirizzo: COMUNE di ISOLA DEL LIRI - Via San Giuseppe n°1 - 03036 Isola del Liri (FR);
- I plichi generali contenenti l'offerta e le documentazioni, pena l'esclusione dalla gara, devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine

  perentorio ed al seguente indirizzo COMUNE di ISOLA DEL LIRI - Via San Giuseppe n°1 - 03036 Isola del Liri (FR);
- è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, presso l'ufficio protocollo del Comune di Isola del Liri che ne rilascerà apposito timbro di ricevuta;
- l'offerta deve essere obbligatoriamente redatta in lingua italiana.

7.4. apertura offerte: presso la sede comunale di Piazza San Francesco 5.

8. Soggetti ammessi all'apertura delle buste: Sono ammessi i soggetti concorrenti ed i legali rappresentanti dei concorrenti in caso di persone giuridiche. Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e dal D.Lgs n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla procedura aperta, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali. Sono ammesse offerte per procura o anche per una o più persone da nominare. Le procure dovranno essere autentiche, speciali e dovranno essere unite all'offerta. Nel caso di offerte per persone da nominare l'offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è sempre garante e solidale della medesima.

9. Cauzione: L'offerta dei concorrenti deve essere corredata di prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale. Dovrà essere rilasciato a favore del Comune di Isola del Liri – in funzione del lotto scelto per cui si intende concorrere - un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, per un importo pari al 10% del valore a base d'asta. Tale deposito può essere prestato e dimostrato mediante:

- bonifico bancario a favore del Comune di Isola del Liri eseguito sul seguente IBAN IT79K0760114800000013112032, con quietanza comprovante il versamento in contanti effettuato presso la Tesoreria Comunale - Banca Popolare del Cassinate;
- assegno circolare intestato al Comune di Isola del Liri;
- mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa;

La prova del deposito cauzionale dovrà essere acclusa nel plico contenente la documentazione amministrativa inserito nel plico generale per la partecipazione alla gara. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in valuta legale avrà valore di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale. Nel caso in cui non si addivenisse al perfezionamento dell'atto definitivo per cause non dipendenti dal Comune o dal promittente acquirente, la cauzione incassata all'atto preliminare sarà restituita. In caso contrario la cauzione sarà trattenuta dal Comune. Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita

10. Requisiti necessari per la partecipazione alla gara: possono partecipare alla gara i soggetti, anche congiuntamente, ciascuno dei quali in possesso dei seguenti requisiti e che formulino le seguenti dichiarazioni:

a. che il singolo o i singoli partecipanti raggruppati o la società o le società raggruppate non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
b. di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale
c. che non sia mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnarsi verso terzi;
d. che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnarsi verso terzi, non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui alle vigenti normative in materia di antimafia;
e. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori nel caso delle ditte;

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0006472/2025 del 16-05-2025

f. che non sussistano rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara;
g. di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
h. di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa agli immobili oggetto di vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e condizioni in essi contenute;
i. di aver preso piena visione e conoscenza dell'immobile oggetto di vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta;
j. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
k. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e nel disciplinare di gara;
l. di aver preso esatta cognizione della natura dell'oggetto, della sua natura e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;
m. attestare di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla determinazione della propria offerta;
n. di essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando sin da ora l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo, nonché da ogni relativa spesa;
o. indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale inoltrare, ogni eventuale richiesta relativa al presente procedimento;
p. di possedere la capacità economica ad onorare gli impegni economici previsti per la partecipazione al presente procedimento di gara;
q. l'insussistenza di condanne penali che interdicano la possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione;
r. avere piena capacità legale, di non avere interdizione legale o inabilitazione;
s. l'insussistenza di condanne penali definitive che interdicano la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
t. l'inesistenza di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello stato in cui si sono stabiliti;
u. l'inesistenza di violazione degli obblighi di assicurazione sociale;
v. l'inesistenza di false dichiarazioni in merito ai requisiti posseduti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara presso pubbliche amministrazioni;
w. l'insussistenza di protesti per mancato pagamento di effetti o emissione di assegni a vuoto;
x. che non sussistono a carico dell'offerente e di tutte le cariche delle società situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà pubblica;
y. che l'offerente è ben edotto sulle modalità di aggiudicazione e sulle procedure di cambio di destinazione d'uso e che l'Ente rimane sollevato da ogni responsabilità in ordine a dette procedure;
z. che l'offerente è ben edotto sui costi da sostenere per il perfezionamento dell'acquisto, ivi compresi i costi del tecnico incaricato per il perfezionamento della situazione catastale come precisato al punto 4.

11. Termine e validità dell'offerta: L'offerta si considera vincolante per l'offerente ma non per l'Ente che può procedere o meno all'aggiudicazione senza che questo dia diritto a qualsiasi richiesta di risarcimento per qualsiasi motivo.

12. Criterio di aggiudicazione: La vendita sarà effettuata mediante asta pubblica in osservanza dell'art. 4 del Regolamento degli atti di gestione del Patrimonio Comunale per mezzo di offerte segrete, solo in aumento, da confrontarsi con il prezzo base. **L'importo minimo in aumento è del 1% sulla base d'asta in funzione del lotto scelto.** L'aumento percentuale, del prezzo offerto rispetto all'importo a base d'asta è da considerarsi al netto degli oneri per la stipula dell'atto, di tutte le spese relative alla presente procedura di vendita - quali a titolo esemplificativo, imposta di registro, bolli, tasse, accessori, imposte, spese di stipula ed oneri di qualsiasi genere, ivi compresa la costituzione di servitù già esistenti all'atto di acquisto ma non formalizzate, oltre alle spese per il tecnico incaricato del perfezionamento catastale. Nel caso di offerte

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0006472/2025 del 16-05-2025

uguali si darà luogo all'aggiudicazione mediante sorteggio. Il lotto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida. L'amministrazione si riserva di procedere o meno all'aggiudicazione alla vendita senza che ciò dia diritto ad alcuna richiesta di risarcimento o rivalsa.

Si precisa che per i lotti frazionabili n° 2 e n° 7, in caso pervenga anche una sola offerta valida per il lotto intero, si procederà alla sola gara per lo stesso.

In tal caso le offerte per pervenute per i singoli lotti NON andranno in gara. Si procederà alla gara di tali lotti SOLO in caso non pervengano offerte per l'intero lotto o nel caso in cui le offerte pervenute non risultino regolari.

13. Stipula del contratto di compravendita: Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà stipulato nei modi di cui al precedente articolo 4.3 e comunque entro 30 gg dall'aggiudicazione definitiva a seguito di comunicazione da parte dell'Ente. Alla stipula del contratto dovrà essere corrisposto il prezzo di acquisto secondo le seguenti modalità: In un'unica soluzione alla stipula del rogito. L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere al momento della stipula dell'atto, tutte le spese relative alla procedura di vendita, come previste dall'art. 8 del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare, oltre alle spese tecniche come indicato al punto 4. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di mesi 1 (uno) dalla comunicazione dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente applicherà quanto previsto per lo svincolo dell'offerta. In tal caso la Stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti. Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà rogato come per legge a spese dell'aggiudicatario/i stesso. Saranno a carico degli aggiudicatari eventuali pratiche di frazionamento e/o di svincolo dal gravame di eventuali usi civici.

14. Svincolo dell'offerta: In caso di mancato pagamento del prezzo nel termine fissato, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dal diritto di ottenere il trasferimento dell'immobile, perderà la cauzione versata, e sarà tenuto a pagare l'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello di vendita, detratta la cauzione. In caso di inadempienza di una delle parti, si rimanda agli artt. 1382 e segg. del Codice Civile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, è facoltà dell'amministrazione, interpellare il secondo classificato, al fine di procedere al nuovo affidamento.

15. Altre informazioni:

a. L'offerta deve essere specifica per il lotto e deve essere documentato l'avvenuto deposito cauzionale;
b. Ciascun partecipante può presentare una sola offerta per il lotto;
c. Non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura di gara e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione;
d. L'offerente deve essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica, fiscale e di regolarità tecnica dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo e riguardo le procedure urbanistiche;
e. L'offerente deve avere presa coscienza dell'immobile e di tutte le condizioni ivi presenti per il quale intende presentare offerta, con particolare attenzione alle destinazioni d'uso assentibili ed alle modalità di ottenimento;
f. Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;
g. L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, revocare o non aggiudicare la presente gara senza che ciò dia diritto ad alcuna possibilità di rivalsa da parte dei partecipanti o interessati;
h. L'ufficio di riferimento per il presente avviso è il Responsabile Servizio IV – Gestione dei sinistri, Programmazione del territorio del patrimonio, Edilizia privata e Servizi culturali e sportivi - Arch. Carla Campagiorni.
i. Per quanto non previsto dal presente bando, si rinvia alle norme di legge ed al Regolamento degli Atti di Disposizione del Patrimonio Comunale di Isola del Liri.

Il Responsabile del Servizio è l'Arch. Carla Campagiorni – L'Istruttoria è a cura del Geom. Alessandro Di Folco

email: llpp@comune.isoladelliri.fr.it - a.difolco@comune.isoladelliri.fr.it

Si informa che ai sensi e per gli effetti di cui alle leggi vigenti, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in argomento e che i diritti relativi

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0006472/2025 del 16-05-2025

all’accesso agli atti della procedura sono esercitabili, con le modalità previste dalla normativa in materia e del Regolamento comunale per l’accesso ai documenti.

L’aggiudicazione definitiva diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti, e l’esito della gara sarà pubblicato all’albo pretorio e sul sito informatico del Comune di Isola del Liri all’indirizzo http://www.comune.isoladelliri.fr.it;

Dalla data di pubblicazione degli esiti di gara all’albo pretorio decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi del d.lgs. 104 del 02.07.2010.

Isola del Liri lì, **16.05.2025**

L’Istruttore
Geom. Alessandro Di Folco
ALESSANDRO
DI FOLCO
16.05.2025
09:59:46
GMT+02:00

COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
Provincia Frosinone

Il Responsabile IV Servizio
Arch. Carla Campagiorni
CARLA
CAMPAGIORNI
COMUNE DI ISOLA
DEL LIRI
Responsabile del
Servizio 4
16.05.2025 10:01:23
GMT+02:00

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0006472/2025 del 16-05-2025