Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0016561/2025 del 02-12-2025

BANDO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI E DISCIPLINARE DI GARA

AVVISO D'ASTA

1. Amministrazione aggiudicatrice
Comune di Isola del Liri – Via S. Giuseppe n.1 03036 Isola del Liri (FR) – tel 0776/8008340 – e-mail llpp@comune.isoladelliri.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 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2004;
3. Oggetto della gara: in esecuzione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anni 2025-2027, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2025, della Deliberazione di Giunta Municipale n. 169 del 01.12.2025 e della Determinazione n. 1439 del 01.12.2025 assunta dal Responsabile del Servizio IV, si comunica che presso il Comune in Via San Giuseppe, 1 , Isola del Liri (Fr), si terrà l'esperimento di procedura aperta per l'alienazione di immobili di proprietà comunale.

Il giorno 11 dicembre 2025 alle ore 10:00 apertura delle offerte immobile dal LOTTO N°4

Descrizione immobile oggetto di alienazione: N. progr. (LOTTO)	Denominazione	Dati catastali	Categoria	Destinazioni d'uso ammesse	Valore
4	Ex scuola Quaglieri	Fg. 18 mapp. 468	B/5	COMMERCIALE, UFFICI, RESIDENZIALE	VALORE BASE D'ASTA € 49.000,00

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.

4.2. Modalità di pagamento del corrispettivo: la vendita sarà effettuata sul singolo lotto, 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 quando venga presentata un'unica offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
Si precisa che la gara sarà espletata con il sistema del diritto di prelazione al primo offerente

L'Amministrazione si riserva di aggiudicare o meno la vendita del lotto.

5. Termine di esecuzione: il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita con l'Ente.
6. Documentazione: il disciplinare di gara contenente le norme integrative del presente bando 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". L'avviso viene comunicato per l'affissione ai comuni limitrofi nonchè pubblicato, nel rispetto dell'art. 4, anche su un quotidiano a tiratura regionale almeno 15 giorni prima dell'esperimento della gara.
Le schede tecniche degli immobili e quanto altro necessario per formulare l'offerta, sono visionabili presso l'Ufficio Patrimonio nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10.30 alle ore 12.30 nonché disponibile sul sito internet www.comune.isoladelliri.fr.it.
7. Termine, indirizzo di ricezione, modalità di presentazione e data apertura delle offerte:
7.1. Il termine di ricezione del plico contenente la documentazione necessaria per l'ammissione alla gara e la busta chiusa dell'offerta è fissato perentoriamente **per le ore 12.00 del giorno 9 DICEMBRE 2025.**
Oltre il termine predetto non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta.
7.2. Il plico contenente la documentazione necessaria per l'ammissione alla gara e la busta chiusa dell'offerta devono 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:
- essere chiuso, in busta opaca e sigillato o con ceralacca o con apposizione di timbro e firma sui lembi di chiusura;
- 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 PERL'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 4- EX SCUOLA QUAGLIERI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ISOLA DEL LIRI";
- dovrà essere presentato un plico;
- essere trasmesso al seguente indirizzo: COMUNE di ISOLA DEL LIRI – Via San Giuseppe n. 01 – 03036 Isola del Liri (Fr);
- I plichi 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 e dal seguente indirizzo COMUNE di ISOLA DEL LIRI – Via San Giuseppe n. 01 – 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 12.00, presso l'ufficio protocollo del Comune di Isola del Liri, Via San Giuseppe n. 01 – 03036 Isola del Liri, che ne rilascerà apposito timbro di ricevuta;
- l'offerta deve essere obbligatoriamente in lingua italiana.

7.4. apertura offerte: presso gli uffici del Settore Patrimonio come da punto 3 del presente bando.
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

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0016561/2025 del 02-12-2025

e solidale della medesima. La dichiarazione può essere fatta all'atto dell'aggiudicazione o diversamente al più tardi entro i tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

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 un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del valore a base d'asta del lotto.

Tale deposito può essere prestato e dimostrato mediante:

- ricevuta del bonifico bancario a favore del Comune di Isola del Liri presso Poste Italiane, Agenzia di Isola del Liri sita in Via Napoli, IBAN IT79K0760114800000013112032;
- quietanza comprovante il versamento in contanti effettuato presso la Tesoreria Comunale di Isola del Liri presso Poste Italiane, Agenzia di Isola del Liri sita in Via Napoli, IBAN IT79K0760114800000013112032;
- assegno circolare intestato al Comune di Isola del Liri.

La prova del deposito cauzionale (ricevuta di versamento, o assegno) dovrà essere acclusa nel plico contenente la documentazione per la partecipazione alla gara. Nel caso di partecipazione a più lotti, dovranno essere allegati tanti depositi cauzionali quante sono le offerte. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in valuta legale avrà valore di caparra cofirmataria ai sensi dell'art. 1385. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale.

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

1. che la società sia iscritta al Registro Imprese presso la Camera di Commercio competente;
2. che la società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
3. 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 impegnare la ditta verso terzi;
4. che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi, non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e s.m.i.;
5. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori;
6. che non sussistano rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara;
7. di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
8. di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile in oggetto di vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e condizioni in essi contenute;
9. 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;
10. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
11. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e nel disciplinare di gara;
12. 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;
13. di essersi recato sul posto e di aver preso visione del lotto per il quale presenta l'offerta;

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0016561/2025 del 02-12-2025

14. attesta 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 e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica;
15. 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;
16. indica l'indirizzo di posta elettronica al quale inoltrare, ogni eventuale richiesta relativa al presente procedimento;
17. di possedere la capacità economica ad onorare gli impegni economici previsti per la partecipazione al presente procedimento di gara;
18. l'insussistenza di condanne penali che interdicano la possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione;
19. avere piena capacità legale, di non avere interdizione legale o inabilitazione;
20. l'insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo odi qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del paese di residenza, e di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
21. l'insussistenza di condanne penali definitive che interdicano la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
22. 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;
23. l'inesistenza di errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
24. l'inesistenza di violazione degli obblighi di assicurazione sociale;
25. l'inesistenza di false dichiarazioni in merito ai requisiti posseduti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara presso pubbliche amministrazioni;
26. l'insussistenza di protesti per mancato pagamento di effetti o emissione di assegni a vuoto;

11. Termine e validità dell'offerta: l'offerta si considera vincolante per l'offerente per un periodo di 6 (sei) mesi dalla presentazione dell'offerta.

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'aumento percentuale (non inferiore all'1%), 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.

Nel caso di offerte uguali si darà luogo all'aggiudicazione mediante sorteggio. Successivamente all'aggiudicazione al miglior offerente, è prevista una vacatio di 10 giorni, durante i quali tutti i partecipanti (incluso l'aggiudicatario) potranno presentare ulteriori offerte in aumento non inferiore ad 1/6 del prezzo di aggiudicazione. In caso di parità si procederà ad una procedura d'asta ristretta ai concorrenti che abbiano risposto nel periodo della vacatio. Il lotto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

Si precisa che la gara sarà espletata con il sistema del diritto di prelazione al primo offerente.

L'Amministrazione si riserva di aggiudicare o meno la vendita del lotto.

13. Stipula del contratto di compravendita: il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà stipulato entro 30 gg dall'aggiudicazione.

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.

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0016561/2025 del 02-12-2025

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di mesi 6 (sei) 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 presso notaio a scelta dell'aggiudicatario/i 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, alfine di procedere al nuovo affidamento.
15. ALTRE INFORMAZIONI
a) deve essere preventivamente documentato l'avvenuto deposito cauzionale.
b) Ciascun partecipante può presentare una sola offerta.
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 dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo.
e) L'offerente deve avere presa visione del fondo per il quale intende presentare offerta.
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, anche limitatamente ad alcuni lotti, la presente gara.
h) Responsabile del procedimento: Arch. Carla Campagiorni – Servizio IV, Via San Giuseppe, 1 - 03036 Isola del Liri –Tel. 0776/8008340, istruttoria a cura del Geom. Alessandro Di Folco.
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.
Si informa che:

- ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 196/2003 nonché del Reg.UE 2016/679 (G.D.P.R.) e s.m.i., i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in argomento;
- che i diritti relativi 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;
- che l'aggiudicazione definitiva diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti;
- che l'esito della gara sarà pubblicato all'albo pretorio e sul sito informatico del Comune di Isola del Liri: www.comune.isoladelliri.fr.it;
- che 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, 02.12.2025

L'Istruttore
Geom. Alessandro Di Folco
ALESSANDRO DI FOLCO
02.12.2025 09:29:06
GMT+01:00

Il Responsabile IV Servizio
Arch. Carla Campagiorni
RESP. SERVIZIO IV
CARLA CAMPAGIORNI
COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
02.12.2025 08:38:21
GMT+00:00

Comune di Isola del Liri - Protocollo (U) n.0016561/2025 del 02-12-2025