



COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 1

AREA TECNICA – AMMINISTRATIVA

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PROCEDURA APERTA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO-AMMINISTRATIVO

Vista la **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21/03/2025** con la quale veniva approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il periodo 2025/2027 (art. 58, D.L. 25 giugno 2008, n. 112), individuante tra i beni suscettibili di valorizzazione e/o dismissione l'immobile oggetto del presente bando;

Visto il **Regolamento per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale**, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23/12/2025, recante le disposizioni procedurali applicabili alle vendite di beni immobili comunali;

Vista la **perizia di stima a firma del Responsabile del Settore Tecnico-Amministrativo Geom. Bernardo Fasanaro**, redatta in data 05/01/2024, che determina il valore di mercato dell'immobile in Euro 197.500,00;

RENDE NOTO

Che presso la sede municipale in Corso Mazzini n. 34, Santa Domenica Talao, si procederà all'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Santa Domenica Talao, descritto nel successivo paragrafo 1, secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante **offerte segrete, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta**. La data e l'ora di celebrazione dell'asta saranno comunicate mediante apposito avviso pubblicato all'Albo Pretorio Informatico del Comune, in data successiva alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di edificio già destinato ad edilizia scolastica (ex scuola materna), realizzato nei primi anni '80 con struttura portante in c.a. a due piani fuori terra. L'immobile è stato oggetto, nel recente passato, del solo adeguamento sismico strutturale, ma necessita di opere di completamento (pavimentazioni, impiantistica, tramezzature ed intonaci) ed è attualmente non in uso.

Immobile sito in località Gafaro, Comune di Santa Domenica Talao (CS).

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Domenica Talao:

Prezzo a base d'asta:

€ 197.500,00

offerte in aumento rispetto al prezzo base d'asta

cauzione provvisoria:

€ 19.750,00

(10% del prezzo base)



COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 1

AREA TECNICA – AMMINISTRATIVA

**N.C.E.U.: Foglio 16, Particella 213 Sub 1 –
Categoria B/4, Classe U**
Consistenza: 1.737 mc – Superficie catastale: 587 mq
Superficie lorda (incluse murature): circa mq 620, oltre a mq 900 di area di corte
Rendita catastale: € 2.242,71
Destinazione urbanistica: zona B1 – microzona catastale n. 1 – destinazione: abitazioni civili (PRG vigente)
Accesso: diretto su Strada Provinciale SP4
*Valutazione: mq 620 × € 275,00/mq = € 175.000,00 +
mq 900 × € 25,00/mq = € 22.500,00 (corte)*

2. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Santa Domenica Talao è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente. L'immobile ricade in zona B1 – microzona catastale n. 1, destinazione abitazioni civili. Ogni informazione urbanistica di dettaglio è consultabile presso il Settore Tecnico-Amministrativo del Comune.

3. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per l'immobile di cui al precedente art. 1 è fissato in **€ 197.500,00 (Euro centonovantasettemilacinquecento/00)**, al netto degli oneri fiscali, in conformità alla perizia estimativa redatta dal Geom. Bernardo Fasanaro in data 05/01/2024.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta viene svolta con il metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo base. Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze e servitù attive e passive esistenti o da costituire, a corpo.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al **10%** dell'importo offerto, da presentarsi mediante: assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Santa Domenica Talao, ovvero deposito della somma richiesta presso la Tesoreria Comunale, ovvero mediante idonea fidejussione bancaria o assicurativa.



COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 1

AREA TECNICA – AMMINISTRATIVA

L'importo della cauzione provvisoria sul prezzo a base d'asta è pari a € 19.750,00.

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari successivamente all'aggiudicazione definitiva, ovvero scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

La mancata presentazione del deposito cauzionale è causa di esclusione.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Domenica Talao, sito in Corso Mazzini n. 34, un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante la scritta "NON APRIRE".

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o alla ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

"Offerta per asta pubblica – Immobile Ex Scuola Materna Loc. Gafaro – Fg. 16 p.III 213 sub 1"

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo del Comune entro le **ore 12.00 del quindicesimo giorno naturale e consecutivo successivo alla data di pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio Informatico Comunale**. Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data e l'ora effettiva di ricezione al protocollo, e non quella di spedizione. Le offerte pervenute oltre il termine non saranno ritenute valide, anche se per cause di forza maggiore.

Il plico sigillato dovrà contenere, PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:

A) Una busta chiusa (BUSTA A), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI", contenente:

1. Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell'accettazione delle condizioni in esso contenute;
2. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una persona fisica: autodichiarazione corredata da documento d'identità in corso di validità, con la quale dichiara di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito, e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza di condanne penali passate in giudicato e/o di procedimenti penali in corso;
3. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una ditta individuale: autodichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale il titolare attesta di accettare le condizioni del bando, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione, che la stessa non ha presentato domanda di concordato, e di non aver riportato condanne penali;
4. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una società commerciale (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi): autodichiarazione del legale rappresentante, corredata da documento d'identità, che dichiara di accettare le condizioni del bando, riporta gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A., attesta che nei confronti della società non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né domanda di concordato, e che soci/amministratori con poteri di rappresentanza non hanno riportato condanne penali passate in giudicato né hanno procedimenti penali in corso;
5. Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto;

B) Una busta chiusa (BUSTA B), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA". Tale busta dovrà contenere l'offerta in bollo (marca



COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 1

AREA TECNICA – AMMINISTRATIVA

da bollo di € 16,00), espressa in cifre e in lettere, redatta in lingua italiana e indirizzata al Comune di Santa Domenica Talao.

In caso di discordanza tra l'offerta in cifra ed in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. L'offerta è formulata in modo incondizionato e non sono ammesse offerte per conto di terzi. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

RIEPILOGO PRESENTAZIONE OFFERTE

BUSTA GRANDE (una per l'immobile): plico controfirmato e sigillato, con indicazione del nominativo del concorrente e dicitura identificativa dell'immobile.

BUSTAA: documenti e deposito cauzionale.

BUSTA B: offerta in bollo.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

La data e l'ora di celebrazione della gara saranno rese note mediante **apposito avviso pubblicato all'Albo Pretorio Informatico del Comune** in data successiva alla scadenza del termine di presentazione delle offerte di cui al precedente art. 6. La gara si terrà presso la sede municipale in Corso Mazzini n. 34, Santa Domenica Talao.

La procedura di individuazione del contraente è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico-Amministrativo ovvero da altro funzionario a tal fine preposto e delegato. L'apertura delle offerte è effettuata in seduta pubblica.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta. Anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

8. CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura:

- l'insussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina applicabile concernenti la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
- le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della procedura;
- la mancata presentazione della cauzione;
- la mancanza o incompletezza della documentazione richiesta a pena di esclusione;
- le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi previsti dalla normativa vigente;
- il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto;
- le offerte recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni;
- l'assenza di fotocopia di documento d'identità in corso di validità allegata alle autodichiarazioni.



COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 1

AREA TECNICA – AMMINISTRATIVA

9. AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione è disposta con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico-Amministrativo. L'aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto nel termine di sei mesi dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Ente incamera la cauzione.

Pagamento del prezzo. Il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale, nelle seguenti modalità a scelta dell'aggiudicatario, **comunque non oltre la data di stipula del contratto:**

- in un'unica soluzione, mediante versamento integrale del saldo dovuto prima o contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita;
- in due soluzioni: una prima rata, non inferiore al 50% del prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già versata, da corrispondersi entro 30 giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione; il saldo residuo da versarsi comunque non oltre il giorno della stipula del contratto.

In ogni caso, la stipula del contratto di compravendita è condizionata al previo integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale del bene prima dell'avvenuta stipulazione. Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale qualora l'aggiudicatario non ottemperasse, entro i termini fissati, ai versamenti dovuti.

Spese a carico dell'acquirente. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita sono interamente a carico dell'aggiudicatario, senza eccezione alcuna. Rientrano in tale previsione, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- le spese notarili per la stipula dell'atto pubblico di compravendita, scelto dall'acquirente;
- le imposte e tasse di registro, ipotecarie e catastali, ovvero l'IVA ove applicabile ai sensi di legge;
- i diritti e le spese di trascrizione e voltura catastale;
- le spese di segreteria e d'asta;

tutte le spese tecniche che si rendessero necessarie, anteriormente o contestualmente alla stipula, per la regolarizzazione dell'immobile ai fini della compravendita, ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo: le spese per frazionamenti catastali, variazioni di categoria o classamento, aggiornamenti planimetrici, accatastamenti o variazioni catastali di qualsiasi natura, attestazioni di prestazione energetica (APE), verifiche di conformità urbanistica e catastale, nonché qualsiasi altro adempimento tecnico-amministrativo che si dovesse rendere necessario per pervenire alla stipula in conformità alla normativa vigente. Tali adempimenti resteranno interamente a cura, spese e responsabilità dell'acquirente, il quale non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune per i costi sostenuti né invocarli a giustificazione di ritardi nella stipula.

Il contratto è stipulato in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del Comune rispetto all'immobile.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali di cui al D.Lgs. n. 267/2000, art. 77, comma 2.

La vendita sarà perfezionata con contratto in conformità al codice civile. Qualora intervenissero cause di forza maggiore che impediscano l'aggiudicazione o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto, provvedendo alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento.



COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 1

AREA TECNICA – AMMINISTRATIVA

10. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario, questa Amministrazione interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto, e così via fino ad esaurimento della graduatoria. L'aggiudicazione a favore degli eventuali ulteriori partecipanti è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo offerto.

11. INFORMAZIONI E ACCESSO AGLI ATTI

Presso il Settore Tecnico-Amministrativo del Comune, nei giorni e orari d'ufficio, sono consultabili e ritirabili:

- il presente bando d'asta;
- la perizia di stima completa dell'immobile;
- la documentazione catastale e urbanistica;
- il fac-simile delle autodichiarazioni e del modello d'offerta.

La documentazione è altresì pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune di Santa Domenica Talao (<http://www.comune.santadomenicatalao.cs.it>).

12. TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.Lgs. 196/2003 s.m.i.).

Il Responsabile del procedimento: Ing. Stefano Adduci

Recapiti: Tel. 0985/29151 – Fax 0985/29544

PEC: protocollo.santadomenicatalao@asmepec.it

**Il Responsabile del Settore Tecnico-
Amministrativo
Ing. Stefano Adduci**

(firma)

Allegati al bando:

- a) Modello offerta (Allegato A)
- b) Autodichiarazione per persone fisiche (Allegato B)
- c) Autodichiarazione per ditta individuale (Allegato C)
- d) Autodichiarazione per società (Allegato D)
- e) Perizia di stima (Allegato E)