COMUNE DI VALENTANO

Provincia di Viterbo

Partita IVA 00214690562
Codice Fiscale 80003510569

Piazza Cavour 1
Tel. 0761.453001 Fax 453702

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE COSTITUENTE LOTTO UNICO IN LOCALITA' ACQUAIELA, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827

Il RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

in esecuzione del Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, della deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29.07.2025 e della propria determinazione dirigenziale n. 319 del 05.08.2025;

RENDE NOTO

che il giorno 09 settembre 2025 alle ore 9.00, presso la sala Consigliare del Comune di Valentano, avrà luogo un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, per l'alienazione, al migliore offerente, dei beni immobili di proprietà comunale costituenti lotto unico e così di seguito individuati:

TERRENI						
Foglio	Particella	Superficie	Ubicazione	Zona Urbanistica	Titolo Proprietà	Descrizione
25	1655	Mq. 19	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
25	1667	Mq. 2	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
25	1663	Mq. 144	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
25	1669	Mq. 3	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
25	1656	Mq. 236	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
25	1670	Mq. 1	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
25	1662	Mq. 6	Loc. Acquaiela	B1	Piena Propr. 1/1	Porzione di corte
	Totale	Mq. 411				

Gli immobili, sono visionabili entro 7 giorni dalla scadenza del presente avviso, previo appuntamento, contattando l'Ufficio Tecnico al 0761-453001 int. 6 Arch. Piergiorgio Pagliaccia.

ART. 1 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione alla procedura le persone fisiche e giuridiche che alla data di presentazione della domanda abbiano i seguenti requisiti:

a) Essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro paese aderente all'Unione Europea oppure della cittadinanza di paese extra UE purché, se persona fisica, in possesso di permesso di soggiorno e, se persona giuridica, abbia sede secondaria in Italia;

b) Non aver subito una procedura di fallimento o nei cui confronti siano in corso procedure di interdizione, di inabilitazione o di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato;
c) Non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
d) Non avere debiti insoluti verso il Comune di Valentano relativi a tributi, canoni, indennità o rimborsi a qualsiasi titolo; in caso di sussistenza di morosità, anche se oggetto di piani di rateizzo, alla data di uscita del presente bando, i debitori dovranno procedere all'estinzione del debito entro la data di presentazione della domanda di partecipazione, a pena di esclusione.

ART. 2 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita del singolo lotto degli immobili si intende effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Ciascun immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere e con la garanzia della evizione a norma di legge. L'Amministrazione venditrice garantisce al momento della stipula dell'atto di compravendita la piena proprietà del bene e la legittima provenienza dello stesso.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.
Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti al procedimento di gara, comprese le spese di rogito notarile, le spese inerenti alla certificazione energetica e la certificazione degli impianti, nonché eventuali oneri relativi a frazionamenti e regolarizzazioni anche urbanistiche, volturazioni catastali e trascrizioni o qualsiasi adempimento necessario per la stipula del Rogito Notarile.
L'offerente deve attenersi alla scrupolosa osservanza di tutte le condizioni di cui al presente avviso d'asta.
L'Amministrazione comunale procederà, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 112 del 25 giugno 2008, convertito con la Legge 21 agosto 2008 n.133 e ss.mm.ii alla alienazione con esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

ART. 3 – PRELAZIONE

È fatto comunque salvo l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto secondo quanto disposto dalla legge, tenuto conto della tipologia della vendita del lotto unico. In particolare, al conduttore dell'immobile oggetto di alienazione, se sussistono le condizioni previste dalla vigente normativa in materia, potrà essere riconosciuto l'eventuale diritto di prelazione, sempreché sia conduttore dell'intero lotto oggetto di alienazione.
Tale diritto sarà esercitato sulla base del miglior prezzo di alienazione, determinato a seguito dell'asta e comunque subordinato e/o riconosciuto esclusivamente a condizione che siano preventivamente regolarizzate eventuali morosità pregresse per canoni o oneri accessori non integralmente versati.

Conseguentemente, il concorrente che avrà formulato la migliore offerta – da porre quale prezzo di vendita ai fini della prelazione – non potrà vantare alcun diritto di acquisto sul bene e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria, in caso di alienazione del bene oggetto di offerta in favore del relativo conduttore, titolare ed esercente il diritto di prelazione per legge.

ART. 4 - PRESENTAZIONE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire al protocollo del Comune di Valentano - Piazza Cavour, 1 01018 Valentano, nel termine perentorio delle ore 12 del giorno 08 settembre 2025, in plico chiuso, l'offerta e i documenti a corredo.
Farà fede data ed ora del protocollo comunale e resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile.
I plichi, pena l'esclusione dalla gara, devono:

- essere opportunamente sigillati ed essere controfirmati sui lembi di chiusura, dai concorrenti (o loro rappresentanti legali) e recare, all'esterno, la seguente dicitura: "Asta pubblica per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – NON APRIRE", nonché nominativo, indirizzo, numero di telefono, codice fiscale e/o partita IVA dell'offerente;
- contenere al loro interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, dai concorrenti (o loro rappresentanti legali) e recanti la dicitura, rispettivamente, "Busta A – Documentazione", "Busta B – Offerta economica".

Nella "Busta A – Documentazione" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) Istanza di partecipazione in bollo da 16€ utilizzando esclusivamente l'apposito modello A, firmata per esteso dall'offerente, contenente la dichiarazione sostitutiva (redatta in lingua italiana), in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 – sottoscritta dall'offerente, che comprovi la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione, comprensiva della dichiarazione di essersi recato sul posto e di aver preso cognizione della configurazione, consistenza, stato di conservazione e condizione del terreno, e comprensiva dell'elenco di tutte le condanne o di altri provvedimenti giudiziari definitivi, in quanto spetta alla stazione appaltante valutare le medesime e la loro incidenza sulla moralità professionale;
2) Fotocopia documento d'identità del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
3) Copia della procura speciale nel caso di intervento di un procuratore speciale;
4) Originale della ricevuta del deposito cauzionale provvisorio, a garanzia della propria offerta (a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario) e dovrà essere pari al 10% del prezzo posto a base di gara, e pertanto: € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00).
   Il deposito dovrà essere effettuato mediante bonifico all'IBAN: IT57C0306973310100000001097 presso Intesa San Paolo, indicando nella causale: "Cauzione Asta pubblica per Terreno Loc. Acquaiela".
   Per l'aggiudicatario, detta cauzione sarà considerata acconto sul corrispettivo e, nel caso in cui l'aggiudicatario si ritiri dalla gara o non proceda alla stipula entro i termini stabiliti, sarà trattenuta dall'Amministrazione.
   Per i soggetti non risultanti aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a tale scopo dovrà essere indicato il codice iban nella domanda di partecipazione.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; qualora invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
In caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Nella "Busta B – Offerta economica" deve essere contenuta, a pena di esclusione, l'offerta economica, redatta, utilizzando esclusivamente il Modello B allegato al presente avviso d'asta, compilato in lingua italiana e sottoscritta con firma estesa e leggibile.
L'offerta economica deve recare, oltre ai dati dell'offerente, il prezzo offerto, espresso
in cifre e in lettere: in caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'articolo 72 comma 2 del citato R.D. n. 827/1924.

ART. 5 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà presso la Sala Consigliare del Municipio in Piazza Cavour, 1 nel giorno ed ora indicati e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere alla apertura dei plichi pervenuti, alla verifica della documentazione amministrativa e all'apertura delle offerte segrete.
L'asta si svolgerà ai sensi dell'art. 73 lettera C del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta.
Sono ammesse offerte in aumento o uguali al prezzo a base d'asta pari ad **€ 12.500,00;**
Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.
Con specifico verbale redatto ad apposita commissione di gara, sarà dichiarata l'aggiudicazione al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo salvo eventuali diritti di prelazione.
La aggiudicazione non ha luogo di contratto.
Con apposito provvedimento dirigenziale si provvederà, entro 30 giorni, a rimborsare i depositi cauzionali costituiti dei presentatori di offerte di importo inferiore a quella del soggetto aggiudicatario.
L'asta sarà dichiarata deserta qualora nessuna delle offerte raggiunga il prezzo d'asta.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché il prezzo offerto sia comunque superiore o uguale a quello posto a base d'asta.
Il verbale di aggiudicazione sarà immediatamente impegnativo per l'aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per l'Amministrazione comunale deriverà solo dall'aggiudicazione definitiva.
L'Ente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente, anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto.
Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza della aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale previsto, salvo comunque il diritto al maggiore danno.

ART. 6 – PAGAMENTO DEL PREZZO E STIPULA DEL CONTRATTO

Il prezzo di alienazione dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario mediante versamento del corrispettivo a mezzo bonifico bancario, nella misura a saldo del deposito cauzionale già versato, prima della stipula del contratto, da rogarsi presso un notaio, scelto a cura e spese dell'aggiudicatario.
Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, pertanto, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.
In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario a favore del "Comune di Valentano".
Il termine per il versamento del saldo prezzo e per la stipula dell'atto non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.
Tutte le spese, di registro, ipotecarie e catastali, relative e consequenziali dell'atto stesso, sono a carico dell'acquirente.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e si procederà ad una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria espressa dalla gara oppure, in caso di assenza concorrenti, sarà fissata una nuova vendita.
L'autorizzato alla firma dei contratti e degli atti conseguenti è il responsabile dell'Area Tecnica, con facoltà per il medesimo di procedere ad eventuali variazioni o rettifiche si rendessero necessarie al momento della stipula per una migliore individuazione del bene senza eccepire difetto di mandato.
Il possesso giuridico ed il godimento del bene decorreranno per tutti gli effetti a favore dell'acquirente con la stipula del contratto.
Ai sensi dell'art. 1341 del codice civile l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Valentano, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita.
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 Valentano, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

ART. 7 – AVVERTENZE GENERALI

Il presente bando di gara è pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Valentano
È altresì pubblicato sul sito internet del Comune di Valentano nella sezione Bandi di Gara.
Per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati possono contattare l'Ufficio tecnico al numero 0761-453001 int. 6.
Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. n. 827/1924, le norme del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.
Per ogni controversia che dovesse insorgere in esecuzione al contratto di compravendita competente in via esclusiva è il Foro di Viterbo.
Il responsabile del procedimento è l'Arch. Piergiorgio Pagliaccia, responsabile dell'area tecnica, mail: ufficiotecnico@comune.valentano.vt.it.

I requisiti richiesti per la partecipazione alla gara pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione della domanda di ammissione.
La irregolare presentazione della domanda di partecipazione e la mancanza di un documento richiesto dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dalla gara.
Il recapito del plico contenete tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara pubblica, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Valentano consegue all'aggiudicazione definitiva.
Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti Leggi ed in particolare con l'obbligo, a carico dell'acquirente, nel caso proceda successivamente a vendita frazionata degli immobili, a a garantire il rispetto del diritto di prelazione degli eventuali conduttori secondo la legislazione vigente.
Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata all'Amministrazione Comunale di Valentano e pertanto il presente bando non impegna la stessa.
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità, di opportunità e di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide.
Il Presidente della Commissione di Gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviarne la data delle sedute pubbliche a causa di gravi impedimenti, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa la riguardo.
Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipulazione del contratto di compravendita.

Valentano, lì 05.08.2025