



# Comune di Capodimonte

Provincia di Viterbo

Piazza della Rocca 4 - 01010 Capodimonte (VT)

Tel. 0761.870043 - C.F. e P. IVA 00215240565

## UFFICIO TECNICO PATRIMONIO PUBBLICO EDILIZIA

AVVISI



## AVVISO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA

ALIENAZIONE IMMOBILE

DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CAPODIMONTE

SITO IN VIA PIANORA SNC

(FOGLIO 16 P.LLA 546 CAT. B/5)

---

# IL COMUNE DI CAPODIMONTE

## RENDE NOTO CHE

Intende procedere all'alienazione dell'immobile precedentemente adibito a edificio scolastico e ad oggi dismesso, sito nel centro storico del paese, in via Pianora, di seguito dettagliatamente descritto, facente parte del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 11 del 24.05.2022 e successiva Deliberazione della Giunta Comunale n.32 del 29.03.2023 che ha confermato in ordine all'edificio ex scuole elementari in via Pianora, la sua alienazione previo accatastamento e valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'asta verrà effettuata per l'immobile, la cui documentazione completa (planimetrie, foto, etc.) e i fac-simile dei modelli di partecipazione che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'asta, sono disponibili sul sito internet del Comune di Capodimonte al seguente [link:https://servizionline.hsromilaprod.hypersicapp.net/cmscapodimonte/portale/trasparenza/trasparenzaamministrativadocs.aspx?R=1&CP=152](https://servizionline.hsromilaprod.hypersicapp.net/cmscapodimonte/portale/trasparenza/trasparenzaamministrativadocs.aspx?R=1&CP=152)

L'asta verrà espletata in forma tradizionale nel rispetto dei principi di sicurezza, accessibilità, tracciabilità, trasparenza e orientamento.

Le modalità e i criteri di svolgimento dell'asta sono disciplinati dal presente Avviso nonché dalle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia.

## **1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE:**

### **Immobile**

- Comune: Capodimonte- Via Pianora, snc
- Catasto: N.C.E.U. foglio 16 - particella 546
- Consistenza: 5.938 mc (volumetria edificata)
- Superficie edificata: 1.258 mq oltre 66 mq (atrio-portico-terrazzo)
- Superficie libera: 1312 mq (area di pertinenza del fabbricato)
- Stato occupazionale: libero
- Proprietà 100/100 Comune di Capodimonte (VT)

## **2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è un edificio scolastico, attualmente dismesso, che si sviluppa su due livelli, il piano terra con accesso diretto da Via Pianora ed il piano primo sotto strada con accesso dall'area di pertinenza.

Il fabbricato è stato edificato in epoche successive a partire dalla metà degli anni '50, a seguito dell'attività promossa ai sensi della legge n° 645 del 1954 "provvedimenti straordinari a favore dell'edilizia scolastica". Il nucleo principale è composto dall'edificio di due piani su Via Pianora con accesso diretto dalla strada, che è stato successivamente ampliato con il bocco costruito più a est sull'area di corte e con la realizzazione della scala esterna chiusa di collegamento.

Al piano terra sono presenti un portico d'ingresso, un grande atrio a doppio volume (altezza interna variabile tra 6,15 ml e 6,95 ml), 7 aule, i bagni per gli studenti ed un bagno con spogliatoio per il personale di servizio per una superficie coperta di 517 mq e superfici scoperte (atrio e terrazzo) di 46 mq.

Al piano seminterrato del corpo principale dell'edificio si trovano la palestra ed i locali spogliatoio con un'altezza interna di 6,45 ml. Inoltre, sono presenti 3 locali di deposito e la centrale termica, tutti con accesso diretto dalla corte esterna posta a livello del seminterrato, per una superficie complessiva di circa 560 mq oltre ad un portico di 20 mq.

Dall'atrio d'ingresso, attraverso la scala esterna coperta si accede alla parte di edificio ampliato in cui sono presenti 3 aule, con i servizi igienici di pertinenza e due locali di deposito, per una superficie di 181 mq.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie di mq 1312, di cui una parte a quota del livello seminterrato di fronte alla palestra era destinato a campo sportivo polivalente all'aperto, ad oggi utilizzato sporadicamente dal Comune di Capodimonte come piazzale di sosta mezzi. Il terreno su cui sorge il fabbricato ha un notevole dislivello di circa 7 ml rispetto al piano stradale, degradando con una pendenza di circa il 20% in direzione del lago verso est. Tale situazione, che da una parte rende disagiata l'utilizzo dell'area di pertinenza, offre particolare panoramicità alla visuale dal fabbricato.

L'edificio si presenta, soprattutto ai piani superiori, in uno stato degradato per la presenza di numerose infiltrazioni dal soffitto presenti nell'ingresso e nell'atrio. Si precisa che l'immobile è privo del certificato di Agibilità.

L'immobile risulta dettagliatamente descritto nella perizia di stima del valore di mercato redatta dall'Agenzia delle Entrate (prot. 45123 del 16/06/2023) e disponibile per la consultazione nella pagina del sito istituzionale sopra riportata.

### **3. VALORE E DATA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

<b>Prezzo a base d'asta:</b>	€ 587.000,00;
<b>Deposito cauzionale:</b>	€ 58.700,00;
<b>Aumento minimo:</b>	l'offerta economica deve, a pena di esclusione, essere superiore di almeno euro 1.000,00 (mille) all'importo indicato nel presente Avviso quale base d'asta.
<b>Data e ora inizio presentazione offerte segrete:</b>	17/11/2025 ore 9.00
<b>Data e ora fine presentazione offerte segrete:</b>	16/12/2025 ore 12.00
<b>Data e ora svolgimento asta:</b>	18/12/2025 ore 10.00
<b>Referente Comunale (anche ai fini della visita dell'immobile):</b>	Geom. Mauro Manzi e-mail <a href="mailto:tecnico2@comune.capodimonte.vt.it">tecnico2@comune.capodimonte.vt.it</a> telefono 0761/870043
<b>Data ed ora per le visite dell'immobile:</b>	previo appuntamento da concordare con il Referente Comunale e da prenotare preventivamente tramite l'indirizzo e-mail sopra riportato.

### **4. MODALITÀ DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE E DI COSTITUZIONE DELLE CAUZIONI**

L'Offerta, a pena di esclusione, deve essere compilata in formato cartaceo e dovrà pervenire entro le ore 12.00 del giorno 09/12/2025, al seguente indirizzo: **Comune di Capodimonte - Piazza della Rocca 4 - 01010 Capodimonte (VT) - UFFICIO PROTOCOLLO.**

Il suddetto termine è perentorio, per cui saranno escluse le offerte pervenute, per qualsiasi motivo,

oltre detto termine.

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, non leggibile in trasparenza, controfirmata sui lembi o comunque in modo da poterne accertare l'integrità al momento dell'apertura e dovrà recare la seguente dicitura: **“PROCEDURA CONCORRENZIALE PER LA VENDITA IMMOBILE DELLA COMUNE DI CAPODIMONTE SITO IN VIA PIANORA SNC - CONTIENE OFFERTA ECONOMICA – NON APRIRE”** e recare l'indirizzo dell'offerente completo del numero di telefono e dell'eventuale indirizzo di posta elettronica.

La busta contenente l'offerta può essere inviata:

- a. mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta celere;
- b. a mano, anche mediante corrieri privati o agenzie di recapito. In tal caso, sarà possibile consegnare la busta a mano, nei giorni feriali dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 dal Lunedì al Sabato, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Capodimonte all'indirizzo sopra indicato.

L'invio della busta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Capodimonte ove, per qualsiasi motivo, non pervenga entro il termine perentorio indicato nella presente lettera di invito. Pertanto, per la ricevibilità dell'offerta fanno fede la data e l'ora di ricezione della busta all'indirizzo sopra indicato.

#### **4.1. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, denominate rispettivamente **“A - Documentazione”** e **“B - Offerta economica”**:

1. La busta **“A - Documentazione”** dovrà contenere, a pena di esclusione:
  - A. una **Dichiarazione sostitutiva di certificazione**, ai sensi e per gli effetti degli art. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, redatta conformemente all'**Allegato 1** del presente Avviso.
  - B. **assegno circolare** a titolo di cauzione provvisoria pari al 10% del valore a base d'asta del lotto, secondo le modalità precisate al successivo punto 4.2;
  - C. **Informativa sulla privacy** di cui all'**Allegato 3** del presente Avviso debitamente sottoscritta per presa visione;
  - D. **Attestazione di presa visione**

2. La busta **“B - Offerta economica”** dovrà contenere, a pena d'esclusione, l'Offerta cartacea redatta conformemente all'**Allegato 2** del presente Avviso, debitamente compilata e firmata dal legale rappresentate del concorrente.

L'offerta economica deve indicare il prezzo a corpo, proposto per l'acquisto dell'immobile in vendita, espresso in cifre e in lettere; in caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, avrà valore quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore a quello posto a base d'asta, essere espresso in euro e non deve riportare cifre decimali. Le cifre decimali eventualmente indicate saranno considerate come non apposte e, pertanto, non saranno tenute in considerazione.

**A pena di esclusione, l'offerta economica** deve essere sottoscritta in modo leggibile e per esteso ed è **vincolante e irrevocabile per l'offerente** sino al 180° giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

#### **5. PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

---

L'offerente potrà acquistare la marca da bollo nei punti vendita autorizzati, oppure pagare il bollo digitale scegliendo un Prestatore di servizi di pagamento abilitato al servizio @e.bollo.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

### **5.1. AVVERTENZE E PRESA VISIONE**

Si prevede espressamente, **a pena di esclusione**, la presa visione dei beni patrimoniali oggetto di alienazione. Non effettuare e non verbalizzare il sopralluogo porterà automaticamente all'esclusione automatica dalla procedura di aggiudicazione. Il sopralluogo pertanto, quale strumento sostanziale, non formale, servirà a garantire offerte tecnicamente congrue e consapevoli e potrà essere eseguito nei giorni **14-21-28 di novembre e 5 dicembre 2025**, previo appuntamento con il **Responsabile del procedimento**

Geom. Mauro Manzi, e-mail [tecnico2@comune.capodimonte.vt.it](mailto:tecnico2@comune.capodimonte.vt.it), telefono 0761/870043

### **5.2. CAUZIONE PER L'OFFERTA**

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta a favore del Comune di Capodimonte, una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta dell'immobile per cui intendono presentare l'offerta, ovvero pari a € 58.700,00.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a Comune di Capodimonte.

In caso di aggiudicazione dell'immobile, il Comune tratterà la cauzione prestata all'atto di presentazione dell'offerta a titolo di caparra.

#### **5.2.1 RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI**

Al termine della procedura, prevista con l'aggiudicazione definitiva, si provvederà a restituire l'assegno comprovante la costituzione della cauzione ai non aggiudicatari. Fino a tale data la cauzione resterà in deposito presso il Comune sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto. La cauzione verrà restituita all'aggiudicatario dell'asta successivamente alla stipula del rogito di compravendita o potrà essere incassata in conto prezzo.

La cauzione verrà restituita o imputata nell'ammontare pari a quello corrisposto senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

## **6. PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

**Il giorno 18/12/2025, alle ore 10.00**, presso la sala Consigliare del Comune di Capodimonte, posta in Piazza della Rocca, 1, Piano secondo, in **seduta pubblica**, il Responsabile del Settore Tecnico – Ufficio 2°, assistito da due dipendenti con funzioni di segretario verbalizzante e membro, procederà all'**apertura delle offerte** pervenute in tempo utile.

Nel corso di tale seduta, previo riscontro della relativa integrità, si procederà all'apertura della busta "A", alla verifica della documentazione contenuta e della cauzione provvisoria. In caso di irregolarità formali si potrà esercitare il c.d. "soccorso istruttorio" richiedendo all'offerente la necessaria documentazione integrativa. In tal caso la seduta potrà essere sospesa e rinviata successivamente alla presentazione della predetta documentazione.

Di seguito, si procederà all'esame delle offerte economiche e all'eventuale esclusione di quelle irregolari o inammissibili. Si procederà, quindi:

- in caso di presentazione di un'unica Offerta valida, all'aggiudicazione dell'immobile a favore dell'unico soggetto Offerente, a condizione che essa non sia inferiore al prezzo a base d'asta;
- in caso di presentazione di più Offerte valide all'aggiudicazione dell'immobile, a favore

---

del soggetto che risulterà aver presentato la valida Offerta di valore più elevato;

- nel solo caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, si procederà, seduta stante, con estrazione a sorte;

Qualora i requisiti di partecipazione in capo all'Aggiudicatario risultino comprovati, il Responsabile del Settore Tecnico – Ufficio 2°, con propria determinazione, procederà all'approvazione della determina di aggiudicazione che sarà immediatamente efficace.

L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si realizzerà soltanto con l'integrale pagamento del prezzo di acquisto e la stipula del contratto definitivo di compravendita.

L'avviso sull'esito della procedura sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Capodimonte, nella sezione Bandi e Avvisi.

Il Verbale d'Asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto. Il Comune di Capodimonte, pertanto, non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario che rimarrà, invece, vincolato alla propria Offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione.

In ogni caso, sarà cura di tutti i soggetti interessati prendere visione di eventuali avvisi pubblicati e di informarsi sul risultato della procedura sulla citata pagina web.

## **7. FACOLTÀ E RISERVE IN FAVORE DELLA COMUNE DICAPODIMONTE**

Il Comune di Capodimonte si riserva comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta e all'aggiudicazione, per motivate ragioni, senza che gli offerenti o gli Aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni e delle spese relative alla procedura d'asta da parte dell'Amministrazione.

## **8. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il contratto di compravendita tra il Comune di Capodimonte proprietario e l'Aggiudicatario è stipulato, innanzi al Notaio che sarà individuato da quest'ultimo, entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione definitiva, termine essenziale nell'interesse del Comune di Capodimonte.

Il contratto verrà stipulato nel giorno e nell'ora da concordarsi almeno quindici giorni prima della data di stipula.

Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse del Comune di Capodimonte. In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione dell'immobile, con perdita definitiva della cauzione ed il Comune di Capodimonte, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente ovvero seguire la stessa, escludendo in entrambi i casi l'aggiudicatario decaduto.

Si precisa che sul sito web del Comune di Capodimonte, raggiungibile al seguente *link*:  
<https://servizionline.hspromilaprod.hypersicapp.net/cmscapodimonte/portale/trasparenza/trasparenzaamministrativadocs.aspx?R=1&CP=152>

è possibile consultare tutta la documentazione relativa alle aste (avviso d'asta, disciplinare d'asta, relativi moduli di partecipazione, etc.).

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al **Responsabile del procedimento: Geom. Mauro Manzi** - e-mail [tecnico2@comune.capodimonte.vt.it](mailto:tecnico2@comune.capodimonte.vt.it) –telefono **0761/870043**.

---