

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA****Immobile ubicato in San Salvo Marina – Lungomare Cristoforo Colombo  
Foglio n. 1 P.lle 4172 e 4173 (Ex p.lla 18)**

**Delibera di C.C. n. 20 del 23/5/2015, Delibera di C.C. n. 20 del 29.03.2017, Delibera di C.C. n. 2 del 07/02/2020  
Determinazione n. 303/2097 del 09/12/2025**

Il giorno **venti (20)** del mese di **gennaio** dell'anno **duemilaventisei (2026)** alle **ore 11:00 e seguenti**, avrà luogo in San Salvo, presso la sede degli Uffici Tecnici del Comune di San Salvo, Piazza San Vitale n°1, il dodicesimo esperimento di asta pubblica per la vendita, a corpo, di un terreno di proprietà del Comune di San Salvo.

Presiederà l'incanto il responsabile del Servizio Lavori Pubblici-Espropri e Patrimonio, assistito da due testimoni e da un dipendente in qualità di segretario verbalizzante.

Le principali informazioni relative all'immobile sono le seguenti:

**Nuovo Catasto Terreni (NCT):** Fg. 1 P.lla 4173 (ex p.lla 18)- Terreno mq.19.074

**Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU):** Fg. 1 P.lla 4172 (ex p.lla 18) – Unità collabente – mq 116

**Indirizzo:** lungomare C.Colombo -San Salvo Marina

**Stralcio Catastale**



**Vista Aerea da Google**

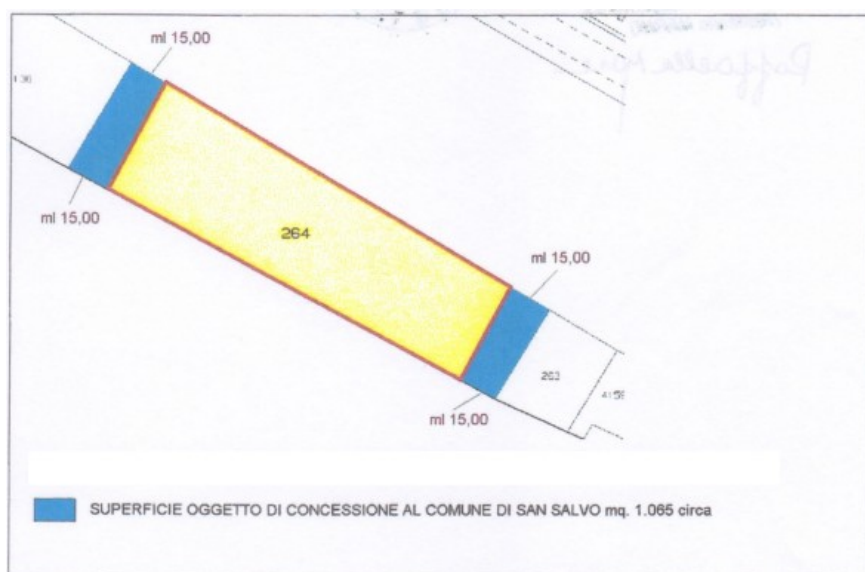


**Localizzazione: particella ed indirizzo**

**Stralcio Planimetrico**



**Contratto di concessione di immobile  
ad uso diverso dall'abitativo – Rep.  
61/2020 – a servizio delle p.lle 4172 e  
4173**



## Destinazione urbanistica

In tale sottoambito il P.R.G. si attua per **intervento urbanistico diretto**, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nell'art. 7 delle norme):

|           |  |               |                                |
|-----------|--|---------------|--------------------------------|
| <b>Uf</b> | <b>Indice di utilizzazione fondiaria</b>   | <b>mq/m q</b> | <b>0,70</b>                    |
| <b>Ic</b> | <b>Indice di copertura</b>                 | <b>%</b>      | <b>30%</b>                     |
| <b>Ds</b> | <b>Distacco minimo dal ciglio stradale</b> | <b>ml</b>     | <b>5,00</b>                    |
| <b>Dc</b> | <b>Distacco minimo dal confine</b>         | <b>ml</b>     | <b>5,00</b>                    |
| <b>Df</b> | <b>Distacco minimo tra i fabbricati</b>    | <b>ml</b>     | <b>10,00</b>                   |
| <b>P</b>  | <b>Numero dei piani fuori terra</b>        | <b>n.</b>     | <b>7 Strutt. Ricettive</b>     |
| <b>P</b>  | <b>Numero dei piani fuori terra</b>        | <b>n.</b>     | <b>2 Residenza</b>             |
| <b>H*</b> | <b>Altezza massima</b>                     | <b>ml.</b>    | <b>22,00 Strutt. Ricettive</b> |
| <b>H*</b> | <b>Altezza massima</b>                     | <b>ml.</b>    | <b>6,00 Residenza</b>          |

**\* Quota di riferimento + cm 50 dalla quota S.S.16 Adriatica.**

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

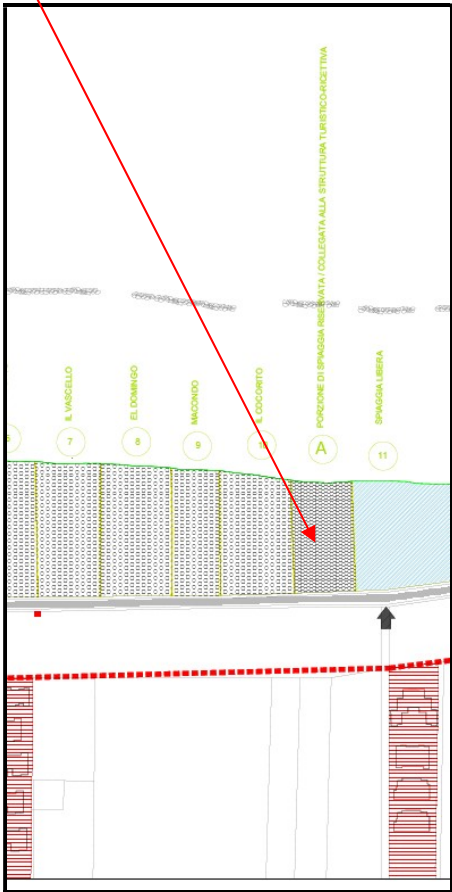
Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ad attività turistico ricettive e, alberghi e villaggi turistici, con annessi bar, ristoranti, sale congressi, palestre e simili.

Sono inoltre consentite sistemazioni esterne con piscine ed altre attrezzature sportive e di arredo da ubicarsi anche sull'area demaniale marittima Ramo Marina Mercantile antistante, (entro linea De Marchis), previo rilascio della concessione demaniale da parte dell'Agenzia del Demanio;

E' inoltre ammessa anche la destinazione residenziale nella misura massima del 30% della superficie complessiva edificabile e con un'altezza fuori terra pari a mt 6,00.

La zona demaniale marittima antistante tale lotto, individuata con la lettera "A" nel vigente piano demaniale marittimo Comunale sarà a servizio della struttura ricettiva destinata a talassoterapia, ombreggio, punto ristoro e relativi servizi igienici, da recepirsi con variante al vigente P.D.M..

I progetti dovranno garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura di 1/10 del relativo volume. Per gli edifici con destinazione non residenziale inoltre, in aggiunta ai precedenti, devono anche

|  |  |
|--|--|
|  | <p>essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico pari ad n° 1 posto auto (dimensioni ml. 2,50 x 5.00 ciascuno), ogni cento metri quadri di superficie edificabile (Se).</p> <p>Nell'intero lotto non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.</p>   |
| <p><b>Riferimenti al Piano Demaniale Marittimo Comunale (PDMC)</b></p> | <p style="text-align: center;"><b><u>Riferimenti al Piano Demaniale Marittimo Comunale</u></b></p> <p>Alla struttura ricettiva realizzata, sarà riservato un tratto di spiaggia libera, così come identificato con la lettera “A” sulla tavola n. 6/a emendata del Piano Demaniale Marittimo Comunale (PDMC) vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 12/11/2019 ai sensi dell’art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello stesso PDMC, redatto secondo i principi contenuti nel Piano del Demanio Marittimo Regionale (PDMR) approvato dal Consiglio Regionale con verbale n. 20/4 del 24/02/2015 è precisamente ai sensi del punto 35 dell’articolo 5 del PDMR.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Stralcio Tav. 6/a emendata del PDMC</u></b></p> <p>Spiaggia libera riservata alla struttura ricettiva</p>  <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">A</span> <b>SPIAGGIA RISERVATA/COLLEGATA ALLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA</b> </p> |
| <b>Interventi realizzati</b>   | Nessuno -  |
| <b>Superficie catastale e rendita</b>                                  | <p>Fg. 1 P.IIa 4172 – NCEU – Unità collabente – mq. 116 – Rendita 0,00</p> <p>Fg 1 P.IIa 4173 – NCT – Incolt. Prod. – mq. 19.074 – Reddito Dominicale € 1,97</p>   |
|  |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Prezzo stimato e posto a base d'asta</b>     | <b>Euro 2.270.743,69</b><br><b>(Duemilioniduecentosettantamila settecento quarantatrè,69 euro)</b>   |
| <b>Disciplina normativa applicabile</b>         | Articoli 73, lettera "c" e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827 in quanto compatibile con il regolamento comunale dell'attività contrattuale approvato dal Consiglio Comunale in data 28/12/99 n. 93 , successivamente modificato con delibere di C.C.le n.64/2000, n.61/2008 e n. 17 del 11/03/2013;   |
| <b>Sistema di aggiudicazione</b>                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. metodo delle offerte segrete in aumento di euro 50.000,00 o multipli di euro 50.000,00 (cinquantamila euro) rispetto al prezzo di stima posto a base d'asta;</li> <li>2. aggiudicazione al concorrente offerente il maggior prezzo in aumento rispetto all'importo stabilito a base d'asta;</li> <li>3. saranno escluse offerte in ribasso o alla pari;</li> <li>4. l'offerta dovrà contenere gli elementi indicati nel presente bando a pena d'inammissibilità, salve regolarizzazioni per semplici precisazioni richieste dal competente ufficio e da rendere nel termine perentorio che sarà assegnato;</li> <li>5. aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;</li> <li>6. L'immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di San Salvo con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere;</li> <li>7. La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il lotto acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.</li> </ol> |
| <b>Oneri gravanti sull'immobile</b>             | Nessuno  |
| <b>Eventuali diritti di prelazione di legge</b> | Nessuno  |

### **Requisiti e modalità per partecipare all'asta:**

|   |   |
|---|---|
| <b>Termine di presentazione dell'offerta</b>  | <b>Giorno 15/01/2026 – ore 18:00.</b>   |
| <b>Modalità di presentazione dell'offerta</b> | <p>Consegna a mano dell'offerta presso il Servizio Protocollo del Comune di San Salvo... durante l'orario di apertura al pubblico [dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30 – il martedì e il giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00]</p> <p>In alternativa:</p> <p>Spedizione con piego raccomandato o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, purché l'offerta pervenga entro il termine sopra indicato</p> <p>Non saranno prese in considerazione offerte che perverranno per qualsivoglia ragione, anche per forza maggiore o disguido postale, oltre il termine prescritto</p> |
|   |   |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Requisiti soggettivi</b>           | <p>L'offerente deve essere nel possesso della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione secondo quanto previsto dal fac-simile di dichiarazione relativa al possesso dei requisiti.</p> <p>Nel caso di offerta per persona da nominare (nel qual caso la designazione dovrà pervenire entro tre giorni dalla comunicazione di aggiudicazione) o in caso di procura i requisiti dovranno essere riferiti anche alla persona rappresentata o designata.</p>  |
| <b>Deposito cauzionale</b>            | <p>Il deposito cauzionale da costituirsi al momento dell'offerta dovrà essere dell'importo del <b>10% del prezzo offerto per il bene oggetto di alienazione da fornirsi con fidejussione bancaria o assicurativa, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di San Salvo</b></p> <p>La cauzione sarà trattenuta fino alla stipula del contratto.</p>   |
| <b>Modalità presentazione offerta</b> | <p>In busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura</p> <p><b>“Offerta e documenti per l'acquisto: Immobile in San Salvo Marina - FG. n.° 1 part. 4172 e 4173 “</b></p> <p>contenente <u>due buste</u> anch'esse sigillate e controfirmate:</p> <p><b>Nella prima busta</b> - con dicitura esterna <b>“OFFERTA ECONOMICA”</b>, contenente :</p> <p>a) va inserita <b>l'offerta</b> (in euro e in aumento rispetto al prezzo a base d'asta) secondo il fac-simile <b>“B”</b> predisposto; in caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.</p> <p>b) <b>il deposito cauzionale.</b></p> <p>Non è ammessa, a pena d'esclusione, l'apposizione di termini e condizioni diverse da quelle consentite sulla base del presente avviso.</p> <p><b>Nella seconda busta</b> – con dicitura <b>“DOCUMENTI”</b>, contenente :</p> <p>a) <b>la dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti secondo il fac-simile “C”</b> predisposto debitamente sottoscritta e unita ad una copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, salva la facoltà di sostituire tali dichiarazioni con documentazione idonea ;</p> |

**L'offerta vincola chi l'abbia resa immediatamente.**

**Essa, invece, non vincola l'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di non procedere alla stipulazione.**

La mancata od incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara.

Tuttavia, l'amministrazione ha facoltà di sospendere il procedimento al termine dell'esame delle buste contenenti i **“DOCUMENTI”** al fine di consentire l'assegnazione di un breve termine perentorio per l'integrazione di mere irregolarità sanabili ovvero per effettuare verifiche d'ufficio sull'autenticità delle dichiarazioni presentate. In tal caso la data dell'apertura delle buste contenenti le offerte sarà rinviata e la relativa comunicazione si intenderà comunicata a tutti gli interessati mediante affissione di avviso all'albo pretorio del comune.

Si farà luogo, altresì, ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni.

In caso di offerte uguali, si procederà per sorteggio ai sensi dell'articolo 77, 2° comma del R.D. n. 827/1924.



Si potrà sottoporre a verifica, ai sensi dell'articolo 71 del D.P.R. n. 445/2000, il contenuto delle dichiarazioni sostitutive.

Qualora risultino false le dichiarazioni sottoposte a verifica, fermi restando le conseguenze di ordine penale e le conseguenti segnalazioni all'autorità competente, si dichiarerà decaduta l'offerta.

Il contratto di compravendita sarà stipulato a cura del Responsabile dell'Ufficio Contratti mediante rogito per segretario comunale.

La Ditta aggiudicataria provvederà alla stipula entro **30 gg.** dalla richiesta del Comune.

**Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato interamente dall'acquirente prima della stipula del rogito.**

In sede di rogito dovrà anche essere costituito un deposito per le spese contrattuali nella misura indicata dall'Ufficio Contratti, comprensiva dei diritti di segreteria, spese di registrazione e bollatura, spese per la trascrizione e di volturazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro i termini di cui sopra, per inadempienza dell'acquirente, l'Amministrazione comunale **si riserva il diritto di procedere alla revoca dell'aggiudicazione con incameramento del deposito cauzionale, a titolo di penale.**

Per quanto non previsto dal presente bando, si fa richiamo alle disposizioni contemplate nel regolamento generale per l'attività contrattuale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.93 del 28/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni e nelle vigenti disposizioni in materia.

Gli interessati potranno chiedere un sopralluogo per visionare l'immobile in vendita.

La documentazione relativa alla gara può essere richiesta e ritirata presso l'Ufficio Servizio LL.PP. Espropri e Patrimonio del Comune di San Salvo (CH) – P.zza San Vitale n.1- telef. 0873/340214.

Lo schema di bando e la documentazione sono disponibili altresì sul sito web istituzionale [www.comune.sansalvo.ch.it](http://www.comune.sansalvo.ch.it);

Responsabile del Procedimento : **Ing. Franco Masciulli** - Comune di San Salvo –

Per informazioni di ordine tecnico, gli interessati potranno rivolgersi al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Espropri e Patrimonio , Ing. Franco Masciulli - telef. 0873/340214- 340242 – Mob. 348-0042908 – PEC: protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

San Salvo li 10/12/2025

**Il Responsabile del Servizio**  
**(Ing. Franco MASCIULLI)**

