



CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)
www.comunesansalvo.it
protocollo@comunesansalvo.legalmail.it
C.F. / P.IVA 00247720691

*Settore n° VIII – Urbanistica
Servizio: Urbanistica - Edilizia – Demanio Marittimo 0873-340252*

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE UBICATO IN San Salvo Marina – Lungomare Cristoforo Colombo – Foglio n. 1 Particelle 41721 e 4173 (ex p.lla 18) - Delibera di C.C. n. 20 del 23/05/2015, 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 - RISCONTRO

QUESITO n. 1

- 1) Se è possibile stipulare il contratto di compravendita entro 30 gg. dalla richiesta del Comune e comunque entro sei mesi dal Verbale di Aggiudicazione, prevedendo il seguente piano di pagamento:
- 10% entro 10 giorni dal Verbale di Aggiudicazione;
 - 40% entro tre mesi dal Verbale di Aggiudicazione;
 - 50% entro sei mesi dal Verbale di Aggiudicazione e comunque prima della stipula dell'atto di vendita.

RISPOSTA:

Il bando prevede espressamente che la stipula avvenga entro 30 gg. dalla richiesta del Comune.

Il bando prevede espressamente il versamento integrale prima della stipula del rogito e non disciplina il pagamento rateizzato.



CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VIII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – Demanio Marittimo 0873-340252

QUESITO n.2

- 2) Si chiede di sapere se le somme derivanti dalla vendita dell’immobile in oggetto saranno tutte destinate ai lavori di completamento del Lungomare prospiciente;

RISPOSTA:

In riferimento alla Delibera di Giunta Municipale n. 233 del 16/10/2025 (in attesa di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale contestualmente al Bilancio 2026), si comunica quanto segue:

- **Interventi previsti:** Sono stati inseriti due lotti riguardanti il **prolungamento lato Nord della sistemazione del lungomare**.
- **Investimento:** L’importo complessivo stimato è di € 5.000.000,00 (suddivisi in due interventi da € 2.500.000,00 ciascuno).
- **Modalità di finanziamento:** La realizzazione delle opere è subordinata al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
 1. Presentazione e approvazione di proposte di **Project Financing**.
 2. Introiti derivanti da **alienazioni** di beni patrimoniali.

QUESITO n.3

- 3) Si chiede conferma altresì che la vendita comporti come obbligazione secondaria anche la concessione dell’area demaniale attigua – Part. n. 264 - , nonché quella relativa al tratto di spiaggia indicato nelle planimetrie indicate alla delibera contraddistinta dalla Lettera A.
Si chiede altresì di precisare se la durata della concessione di entrambi i lotti affidati all’acquirente è di anni 20 o 30.

RISPOSTA:

La vendita **non comporta**, quale obbligazione accessoria o automatica, la **concessione dell’area demaniale identificata al Foglio 1 con la particella n. 264**. Tale area risulta attualmente in concessione demaniale marittima in favore di terzi. Alla scadenza della concessione in essere, qualora la particella venga assoggettata a procedura di evidenza pubblica, i futuri proprietari delle Particelle 41721 e 4173 – Foglio 1 potranno partecipare alla stessa alle condizioni previste dal bando. Si precisa altresì che la suddetta area è interessata da procedimento di sdeemanializzazione ai sensi dell’art. 35 del Codice della Navigazione non ancora perfezionata.

Il tratto di spiaggia individuato con la lettera “A” nel PDMC dovrà essere funzionalmente collegato alla struttura ricettiva da realizzare, in conformità a quanto previsto dall’art. 49-bis delle NTA del PRG e dall’art. 5 del PDMC del Comune di San Salvo approvato con Delibera di C.C. n. 42/2019 e successiva variante approvata con Delibera di C.C. n. 12/2024. Trattandosi di concessione riservata ai titolari di strutture





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VIII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia - Demanio Marittimo 0873-340252

ricettive, ai sensi del punto 35 dell'art. 5 del PDMR, l'eventuale affidamento in concessione potrà avvenire esclusivamente a seguito dell'avvenuta realizzazione e della messa in esercizio dell'attività ricettiva. L'affidamento sarà effettuato nel rispetto della normativa vigente in materia e tenendo conto di eventuali future modifiche normative. L'affidamento sarà in concessione precaria annuale per solo ombreggio, essendo connesso all'effettivo esercizio dell'attività turistico ricettiva.

QUESITO n.4

- 4) Si chiede conferma che, trattandosi di un terreno edificabile, l'IVA applicabile all'acquisto sia nella misura ordinaria del 22%, ovvero se siano previsti altri tributi, imposte alternativi o aggiuntivi in fase di compravendita.

RISPOSTA

Il Comune agisce in regime di diritto privato; quindi, l'operazione è soggetta ad **IVA con aliquota ordinaria del 22%** (v. Interpello Agenzia Entrate – Risposta n. 151/2025).

Altri tributi e imposte (Imposte Indirette)

Oltre all'IVA, in fase di compravendita sono dovute le seguenti imposte fisse (principio di alternatività IVA/Registro), oltre diritti di rogito, stabiliti per legge:

Imposta	Importo/Aliquota	Note
Imposta di Registro	€ 200,00	In misura fissa
Imposta Ipotecaria	€ 200,00	In misura fissa.
Imposta Catastale	€ 200,00	In misura fissa.
Bollo e Voltura	Variabile	Spese tecniche e di segreteria.

QUESITO n.5

- 5) Si chiede inoltre se il deposito cauzionale previsto in sede di gara possa essere versato, oltre che mediante assegno circolare intestato al Comune di San Salvo (CH), anche tramite polizza fidejussoria bancaria o assicurativa. In caso affermativo, si richiede se la compagnia emittente debba necessariamente essere un primario istituto bancario o assicurativo.

/

RISPOSTA

Modalità di prestazione della cauzione

In relazione alla richiesta di utilizzare strumenti alternativi all'assegno circolare, si precisa quanto segue:

1. Ammissibilità della Polizza Fideiussoria





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VIII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia - Demanio Marittimo 0873-340252

Sebbene il bando base possa citare l'assegno circolare, la normativa generale e la prassi costante del Comune di San Salvo per le alienazioni immobiliari prevedono che la cauzione (solitamente pari al **10% del prezzo a base d'asta**) possa essere costituita tramite:

- **Assegno circolare non trasferibile** intestato al "Comune di San Salvo";
- **Fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria.**

2. Requisiti della Compagnia Emittente

Qualora si opti per la polizza, il soggetto emittente deve possedere specifici requisiti di affidabilità previsti dalla legge:

- Deve trattarsi di un **primario istituto bancario** o di una **compagnia di assicurazione** regolarmente autorizzata all'esercizio del "ramo cauzioni" (Ramo 15).
- È ammesso il rilascio anche da parte di **intermediari finanziari** iscritti nell'albo di cui all'**Art. 106 del D.Lgs. 385/1993** (Testo Unico Bancario), a condizione che svolgano in via prevalente attività di rilascio garanzie.

3. Condizioni necessarie della polizza

Per essere accettata, la fideiussione deve obbligatoriamente contenere:

- **Rinuncia al beneficio della preventiva escusione** del debitore principale (Art. 1944 c.c.).
- **Operatività a "prima e semplice richiesta scritta"** da parte del Comune, con pagamento entro 15 giorni.
- **Validità temporale** adeguata, solitamente non inferiore a 180 o 365 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

QUESITO n.6

6) Si chiede se la distribuzione delle volumetrie realizzabili all'interno della ex particella 18, così come riportata nella delibera, è vincolante oppure, nel rispetto degli standards è indicativa e suscettibile di modifica.

RISPOSTA

Si conferma che la **distribuzione** delle volumetrie realizzabili all'interno del lotto è **libera** (fermo restando il rispetto di tutti gli indici/parametri urbanistici); tale aspetto è stato chiarito nella Delibera di C.C. n. 2 del 07/02/2020.

QUESITO n.7

7) Relativamente alle N.T.A., si chiede conferma che gli aggetti, balconi e terrazzi non costituiscono superficie coperta e/o volumetria.

RISPOSTA

Si conferma che aggetti, balconi e terrazzi non costituiscono superficie coperta e/o volumi a condizione che non siano chiusi e che non siano ubicati su sottostanti volumi chiusi; si puntualizza altresì, ai sensi dell'art. 7





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)
www.comunesansalvo.it
protocollo@comunesansalvo.legalmail.it
C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VIII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia - Demanio Marittimo 0873-340252

delle N.T.A. del vigente P.R.G., che tutti i distacchi invece vanno computati a partire dal massimo ingombro di qualsiasi elemento architettonico/aggetto che superi la lunghezza di ml. 1,60.

QUESITO n.8

8) Relativamente alla dicitura riportata nella delibera:

DESTINAZIONE URBANISTICA 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 sottambito di intervento non è consentita l'edificazione con parte cieca a confine e/o in aderenza.

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

si chiede se è possibile l'edificazione in aderenza, nella fattispecie di villette a schiera.

RISPOSTA

Il divieto di edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza è da riferirsi rispetto ai confini di proprietà; nella fattispecie richiesta, ovvero villette a schiera, all'interno del lotto possono essere realizzate in aderenza tra loro.

