



Comune di SALISANO

Provincia di Rieti

Piazza Vittorio Emanuele III, n. 7 - CAP 02040
tel. 0765/465029 - fax 0765/465233
e-mail : info@comune.salisano.ri.it - PEC : comune.salisano@pec.it

prot. n. 1048 del 16 marzo 2026

OGGETTO: Vendita mediante asta pubblica di immobili di proprietà comunale inseriti nel programma triennale delle alienazioni 2026-2028

PREMESSE NORMATIVE

Il presente bando è predisposto in attuazione del Documento Unico di Programmazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 23 del 28.11.2025, che ha previsto la programmazione delle alienazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58, comma 2 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008, e del Regolamento per l'alienazione di beni mobili e immobili comunali approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 18.10.2024.

La procedura si svolge nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità stabiliti dall'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni, nonché in conformità alle disposizioni del Testo Unico degli Enti Locali e del regolamento comunale vigente.

IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE

LOTTO N. 1 - Via Roccabaldessa n. 5 int. 1

- **Descrizione:** Immobile residenziale denominato palazzina C) - interno 1) - Piano 1
- **Identificazione catastale:**
ABITAZIONE : Foglio 8, particella 105, subalterno 15 (ex sub 2), categoria A/2, classe 4, vani 6 -

• **Rendita catastale:** € 371,85

BOX – CANTINE : Foglio 8, particella 105, subalterno 14, categoria C/2, classe 5, mq. 26 –

Rendita catastale € 40,28

Foglio 8, particella 105, subalterno 8, categoria C/2, classe 5, mq. 28

Rendita catastale € 35,64
- **Superficie:** Abitazione mq. 126,72 x €/mq. 200,00 + box/cantine mq. 54,00 x €/mq. 100,00
- **Prezzo base:** € 30.744,00 (trentamilasettecentoquarantaquattro/00)
- **Stato:** Come da perizia estimativa allegata agli atti

LOTTO N. 2 - Via Roccabaldesca n. 5 int. 3

- **Descrizione:** Immobile residenziale denominato palazzina C) - interno 3) - Piano 2
- **Identificazione catastale:**
ABITAZIONE : Foglio 8, particella 105, subalterno 17 (ex sub 4), categoria A/2, classe 4, vani 6
- **Rendita catastale:** € 371,85
BOX – CANTINE : Foglio 8, particella 105, subalterno 7, categoria C/2, classe 5, mq. 21 –
Rendita catastale € 32,54
Foglio 8, particella 105, subalterno 13, categoria C/2, classe 5, mq. 21
Rendita catastale € 32,54
- **Superficie:** Abitazione mq. 118,38 x €/mq. 300,00 + cantina mq. 42,00 x €/mq. 100,00
- **Prezzo base:** € 39.714,00 (trentanovemilasettecentoquattordici/00)
- **Stato:** Come da perizia estimativa allegata agli atti

LOTTO N. 3 - Via Roccabaldesca n. 5

- **Descrizione:** Locale autorimessa
- **Identificazione catastale:** Foglio 8, particella 105, subalterno 1, categoria C/6, classe 11, mq 120
- **Rendita catastale:** € 223,11
- **Superficie utile:** mq. 110,00 x €/mq. 150,00
- **Prezzo base:** € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)
- **Stato:** Come da perizia estimativa allegata agli atti

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La vendita avverrà mediante **asta pubblica con offerte segrete in aumento** rispetto al prezzo base, in conformità all'art. 8 del Regolamento comunale per l'alienazione di beni mobili e immobili.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, in possesso della piena capacità di agire e non incorsi nelle cause di esclusione previste dalla normativa vigente.

CAUZIONE

I partecipanti devono depositare, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al **10% del prezzo base** del lotto per cui intendono concorrere, a garanzia dell'offerta stessa. La cauzione può essere costituita mediante:

- Versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale
- Assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Salisano
- Fideiussione bancaria o assicurativa

I depositi cauzionali degli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse entro 45 giorni dall'assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione.

DIRITTO DI PRELAZIONE

In conformità all'art. 7 del Regolamento comunale, è riconosciuto il diritto di prelazione ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

Il Comune comunicherà ai beneficiari della prelazione, mediante raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire mediante raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte devono essere presentate in busta chiusa e sigillata, contenente:

1. **Domanda di partecipazione** sottoscritta dal concorrente, con l'indicazione del lotto per cui si concorre e **Offerta economica** in cifre e lettere, superiore al prezzo base;
2. **Documento di identità** in corso di validità
3. **Codice fiscale** del partecipante
4. **Ricevuta del versamento** della cauzione
5. **Dichiarazione sostitutiva** attestante l'assenza di cause di esclusione

Per le persone giuridiche occorre inoltre allegare:

- **Visura camerale aggiornata**
- **Atto costitutivo e statuto**
- **Delibera dell'organo competente che autorizza la partecipazione**
- **Documento di identità del legale rappresentante**

TERMINI E MODALITÀ

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte devono pervenire entro le ore 11:30 del giorno **29 aprile 2026** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Salisano.

Data e luogo dell'asta: L'asta pubblica si terrà il giorno **30 aprile 2026** alle ore **10,00** presso la sede comunale.

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta. In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto.

L'aggiudicatario deve versare il prezzo di vendita, al netto della caparra già versata, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, pena la perdita del deposito.

SECONDO ESPERIMENTO D'ASTA

Qualora il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso, si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso rispetto al prezzo base, con una riduzione massima del 20%. In tal caso, l'aggiudicazione in ribasso sarà subordinata all'approvazione della Giunta Comunale.

SPESE E ONERI

Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, incluse:

- Spese notarili per la stipula del contratto
- Imposte di registro, ipotecarie e catastali
- Spese per volture catastali
- Eventuali spese per frazionamenti o accatastamenti

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è stipulata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con le relative accessioni e pertinenze. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene dalla data di stipulazione del contratto.

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato:

- All'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi
- Sul sito internet istituzionale del Comune
- Per estratto su quotidiano locale o altro profilo equipollente
- Mediante affissione nel territorio comunale

SOPRALLUOGHI

È possibile effettuare sopralluoghi degli immobili previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale (tel. 0765.465029, email: info@comune.salisano.ri.it) nei giorni lunedì e venerdì dalle ore 8,30 alle ore 11,30.

INFORMAZIONI

Per informazioni rivolgersi a:

- **Ufficio Tecnico:** tel. 0765.465029, email : info@comune.salisano.ri.it

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/1990, il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Tecnico e Assetto del Territorio, Geom. Luciano Roncarà.

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione qualora le offerte non risultino convenienti o per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

Qualora la vendita, dopo due esperimenti di gara ad evidenza pubblica, non si dovesse concretizzare, l'Amministrazione si riserva la facoltà di avvalersi di un'Agenzia di intermediazione immobiliare.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, in conformità al Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e alla normativa nazionale vigente.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Luciano RONCARA'