



Settore II - LL.PP. Urbanistica – Edilizia - Ambiente

Tel. 0871 8086214/226/257/225/205/213

BANDO ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILI – COMUNE DI GUARDIAGRELE. AVVISO N. 1/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II

VISTO:

- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 11.02.2026 ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all’art. 170 c. 1 del D. Lgs. 267/2000 – Periodo 2026/2028 – Approvazione” che contiene il Piano di Alienazione Immobiliare 2025/2027 ;
- La Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 16.09.2026 con la quale sono emanati indirizzi all’Ufficio Tecnico per la vendita degli immobili oggetto del presente bando;
- La determina n. 1403 del 24.09.2026 in attuazione della Delibera n. 178 del 16.09.2026 ad oggetto “ **BANDO ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILI RICOMPRESI NEL PIANO ALIENAZIONE. AVVISO N. 1/2026. INDIRIZZI INERENTI LA RIPUBBLICAZIONE DEL BANDO;**

RENDE NOTO

Che, previo avviso pubblico su albo pretorio del comune, decorsi 30 giorni di pubblicazione del bando, come da sopra menzionata DGC, si procederà ad esperimento di asta pubblica per la vendita degli immobili, come sotto identificati. Tali immobili sono ricompresi nel Piano delle Alienazioni approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 11.02.2026 ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all’art. 170 c. 1 del D. Lgs. 267/2000 – Periodo 2025/2027 – Approvazione” che contiene il Piano di Alienazione Immobiliare 2026/2028 e successive modifiche e integrazioni.

Le presenti cessioni sono considerate attività istituzionale delle Amministrazione relativa alla gestione del proprio patrimonio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto d’asta sono sinteticamente descritti ed elencati di seguito.

N.B. Per gli immobili da frazionare elencati in seguito e le superfici di vendita indicate sono puramente indicative in quanto, alla stipula dell’atto di vendita, le stesse potranno essere variate sulla base delle risultanze dei frazionamenti che saranno eseguiti a seguito dell’aggiudicazione definitiva. Col frazionamento sarà individuata l’esatta superficie catastale di vendita a cui applicare il prezzo unitario a metro quadrato indicato in sede di offerta. Dove presente, la sede stradale resterà di proprietà comunale.

Per gli immobili che saranno venduti a corpo il prezzo d’acquisto stabilito in sede di offerta non potrà risentire degli esiti dei frazionamenti che saranno eseguiti a seguito dell’aggiudicazione definitiva. I frazionamenti e le eventuali regolarizzazioni catastali, oltre che ulteriori eventuali spese di qualunque natura e tipo, che dovessero essere necessarie alla stipula del contratto di vendita dovranno essere eseguite a cura e spese dell’acquirente su autorizzazione dell’Amministrazione Comunale, previa presentazione di una proposta di frazionamento, che verrà valutata al fine di escludere il mancato rispetto di eventuali servitù di passaggio e/o diritti di terzi da salvaguardare.

Sintesi descrizione degli immobili messi in vendita:



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



IMMOBILE 1	DESCRIZIONE DEL BENE	Terreno - Relitto stradale
	LOCALIZZAZIONE	Loc. San Domenico – Guardiagrele
	NOTE	Relitto stradale – da frazionare
	SUPERFICIE	290,00 mq
	DATI CATASTALI	Fg. 30-38 – Relitto stradale
	VALORE BASE D'ASTA	€ 6.960,00
	PRG	Confinante con zona intervento ordinario R1.1B
	INTERESSE CULTURALE	NO

IMMOBILE 2	DESCRIZIONE DEL BENE	Edificio ex scuola San Vincenzo SP 215 - FABBRICATO
	LOCALIZZAZIONE	San Vincenzo
	NOTE	-
	SUPERFICIE	Cons: 1605
	DATI CATASTALI	Fg. 31 P.LLA 4277
	VALORE BASE D'ASTA	€ 109.220,00
	PRG	R1.1B
	INTERESSE CULTURALE	NO

IMMOBILE 3	DESCRIZIONE DEL BENE	Edificio ex scuola elementare San Biase - FABBRICATO
	LOCALIZZAZIONE	San Biase
	NOTE	-
	SUPERFICIE	290,00 mq
	DATI CATASTALI	Fg. 40 P.LLA 4034
	VALORE BASE D'ASTA	€ 47.229,66
	PRG	R3.3
	INTERESSE CULTURALE	NO

IMMOBILE 4	DESCRIZIONE DEL BENE	Immobile (ex scuola) - FABBRICATO
	LOCALIZZAZIONE	Loc. Colle Bianco
	NOTE	Da accatastare. Emanato incarico giusta Determina n. 827/2025
	SUPERFICIE	F2
	DATI CATASTALI	Fg. 39 – P.lla 3576
	VALORE BASE D'ASTA	€ 15.136,04
	PRG	Zona R1.1B
	INTERESSE CULTURALE	NO



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



IMMOBILE 5	DESCRIZIONE DEL BENE	Immobile (ex scuola) - FABBRICATO
	LOCALIZZAZIONE	Ex scuola elementare – Caprafico Piane
	NOTE	-
	SUPERFICIE	6 vani
	DATI CATASTALI	Fg. 48 p.IIa 4145
	VALORE BASE D'ASTA	€ 32.097,83
	PRG	Zona agricola
	INTERESSE CULTURALE	NO

IMMOBILE 6	DESCRIZIONE DEL BENE	Immobile (ex scuola) - FABBRICATO
	LOCALIZZAZIONE	Ex scuola elementare – Caprafico Laio
	NOTE	-
	SUPERFICIE	-
	DATI CATASTALI	Fg. 43 p.IIa 4551
	VALORE BASE D'ASTA	€ 70.733,93
	PRG	Zona agricola
	INTERESSE CULTURALE	SI – Zona soggetta a piano paesaggistico

I frazionamenti e le eventuali regolarizzazioni catastali di qualsiasi natura e tipo, oltre che eventuali ulteriori costi di qualsiasi natura che si dovessero rendere necessari alla stipula del contratto, o comunque alla conclusione del presente procedimento di vendita, dovranno essere eseguite a cura e spese dell'acquirente su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale previa presentazione di una proposta di frazionamento, che verrà valutata al fine di escludere il mancato rispetto di eventuali servitù di passaggio e/o diritti di terzi da salvaguardare.

L'amministrazione si riserva di non perfezionare la vendita degli immobili a proprio insindacabile giudizio, qualora non siano stati perfezionati eventuali operazioni catastali preliminari a cura del Comune o per cause del tutto discrezionali. In relazione agli immobili per i quali è stato emanato incarico di accatastamento si precisa che, il tecnico incaricato dal Comune procederà a accatastare/allineare il bene a favore del Comune al fine di rendere consona e regolare la vendita nel rispetto delle determinate emanate. Rimangono a cura e costo del privato eventuali ulteriori operazioni catastali a insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Per i fabbricati non è ammessa proposta di acquisizione per parte dell'immobile: a riguardo si accettano offerte esclusivamente per l'intera unità immobiliare.

La vendita avviene nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e sovracomunali vigenti nell'area, cui l'acquirente è chiamato per legge a conformarsi in caso di successive modifiche, ristrutturazioni o operazioni edilizie di qualunque natura, nel pieno rispetto del DPR 380/01 e della normativa di settore.

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà secondo le disposizioni del presente bando e del R.D. n. 827/24 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato". Per quanto non previsto nel presente bando si fa riferimento ai regolamenti comunali, alle norme sull'amministrazione e la contabilità generale dello Stato ed al Codice Civile. L'aggiudicazione avverrà con il metodo previsto dall'art. 73 lettera c) del R.D. citato, ossia per mezzo di offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta precedentemente indicato.



Le offerte saranno aperte in ordine di arrivo ed al termine dell'asta sarà predisposto apposito verbale. L'aggiudicazione dei singoli immobili sarà effettuata in favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore.

Nel caso di due o più offerte uguali si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente che risulti frontista o confinante col bene oggetto dell'offerta, in caso di terreni.

Qualora tra due o più offerte uguali non fosse presente l'offerta di un frontista o confinante col bene oggetto dell'offerta si provvederà con l'aggiudicazione del bene mediante estrazione a sorte.

In caso di presenza di regolare e valido contratto di locazione è previsto il *diritto* di prelazione all'acquisto, in capo all'attuale locatario dell'immobile, ai sensi dell'art. 38, L. 392 del 27 luglio 1978, salvo diversa pattuizione ravvisabile nel contratto di locazione.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

L'amministrazione si riserva comunque la facoltà di non aggiudicare a proprio insindacabile giudizio.

TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara ogni concorrente, entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 24 ottobre 2026** dovrà aver fatto pervenire al "Comune di Guardiagrele (CH) P.zza San Francesco, 12 - 66016 - Guardiagrele (CH)" un plico, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno esclusivamente:

- il plico "Offerta";
- il plico "Documentazione".

Sul predetto plico dovrà indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente e chiaramente apporsi la scritta: "BANDO ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILI – COMUNE DI GUARDIAGRELE. AVVISO N. 1/2026". Il plico deve essere fatto pervenire, per posta a mezzo piego raccomandato o anche a mano, presso l'Ufficio Protocollo. Resta inteso che il recapito del plico, in tempo utile per la gara, rimane ad esclusivo rischio del mittente. Sono ammesse offerte per procura. In tal caso le procure devono essere speciali, conferite con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e trasmesse in originale o copia autenticata. Allorché le offerte sono presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

IL PLICO OFFERTA

Il plico, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere esclusivamente l'offerta. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana secondo lo schema allegato al presente bando (All. A) e **provvista di marca da bollo da € 16.00**. La somma offerta, indicata in cifre e in lettere, deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali. L'offerta di acquisto dovrà essere in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Ente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente o dal rappresentante della società ed indicarne le generalità complete, data e luogo di nascita, recapito telefonico, domicilio, codice fiscale.

Sul predetto plico dovrà indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente e chiaramente apporsi la scritta: "BANDO ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILI – COMUNE DI GUARDIAGRELE. AVVISO N. 1/2026 - PLICO OFFERTA".

IL PLICO DOCUMENTAZIONE

Il plico, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Prova dell'avvenuto deposito della cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo a base d'asta previsto per gli immobili d'interesse.
Tale cauzione deve essere costituita, per l'immobile d'interesse, mediante **versamento presso la tesoreria del Comune di Guardiagrele** : Banca Intesa San Paolo IBAN: IT 80 L 03069 77731 100000300007



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



Causale "BANDO ASTA PUBBLICA DPER VENDITA IMMOBILI – COMUNE DI GUARDIAGRELE. AVVISO N. 1/2026 – CAUZIONE PROVVISORIA".

Alternativamente, la cauzione può esser versata mediante singolo assegno circolare non trasferibile con medesima intestazione e causale.

In alternativa, può essere presentata fideiussione bancaria o assicurativa, costituente deposito cauzionale infruttifero, di importo corrispondente al 10% dell'importo posto a base d'asta relativo al bene per il quale si concorre.

2. Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, resa dal titolare o dal legale rappresentante, secondo i modelli predisposti dall'Ente (All. B o All. C), contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente, debitamente sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, con la quale il concorrente o il rappresentante legale dell'aditta dichiara:

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari che regolano la gara cui intende partecipare e di accettare incondizionatamente le clausole del bando di gara;
- di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e/o di aver conoscenza della sua ubicazione e composizione, nonché del suo stato attuale e di giudicare quindi il prezzo fissato per la gara congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;
- di non aver in corso procedimenti penali né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la PA;
- di assumere integralmente a proprio carico tutte le spese contrattuali;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
- per le ditte, le società e le cooperative l'iscrizione presso la Camera di Commercio da cui risulti la composizione della società;
- per le cooperative, l'iscrizione all'Albo delle società Cooperative;
- per le ditte, le società e le cooperative che le stesse non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata, o non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- Codice IBAN del conto corrente d'appoggio, al fine di provvedere alla restituzione della cauzione provvisoria, qualora l'offerta non risultasse quella aggiudicataria. Resta inteso che il Comune di Guardiagrele rimane esonerato da qualsiasi responsabilità per omesse o errate indicazioni.

3. Nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore, deve essere prodotta anche la procura speciale (in originale o copia autenticata);

4. Fotocopia di un valido documento d'identità del concorrente o del rappresentante legale.

Sul predetto plico contenente tutti i documenti sopra elencati dovrà indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente e chiaramente apporsi la scritta: "BANDO ASTA PUBBLICA DPER VENDITA IMMOBILI – COMUNE DI GUARDIAGRELE AVVISO N. 1/2026 – PLICO DOCUMENTAZIONE".

CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso che:

- manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti;
- i plichi non siano conformi a quanto specificato nel bando;
- si presentino più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto;
- si presentino offerte condizionate o con riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- si presentino offerte per telegramma o per telefax;
- si presentino offerte in ritardo anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

La cauzione provvisoria versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta quale acconto sul prezzo di contratto.

Tali spese dovranno essere versate al Comune di Guardiagrele prima della stipula dello stesso.



L'Amministrazione Comunale è esonerata da ogni responsabilità in merito all'eventuale esito negativo delle attivande procedure per il rilascio di autorizzazioni edilizie, nonché da ogni relativa spesa.

E' in facoltà dell'Amministrazione incamerare la cauzione provvisoria in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false, nonché in caso di mancato o ritardato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti e/o comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara. Verrà in ogni caso incamerata la cauzione provvisoria del partecipante che leda il principio della serietà dell'offerta.

STIPULA DEL CONTRATTO

L'alienazione degli immobili avverrà nel rispetto della normativa vigente e alle condizioni contrattuali stabilite nel presente bando d'asta. La vendita degli immobili si intende a corpo e non a misura ed è riferita allo stato di fatto e di diritto con le destinazioni in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze e particolari, diritti, servitù attive e passive, oneri, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanistica e dal P.R.G.. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di recesso unilaterale per motivi di ordine pubblico, nell'interesse della collettività, senza che ciò comporti possibilità per l'acquirente di richiesta di risarcimento danni.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di frazionamento, le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita. Qualora tali spese siano da effettuarsi prima del rogito l'aggiudicatario è tenuto a versarle al Comune di Guardiagrele o in alternativa ad incaricare direttamente soggetti di fiducia che svolgeranno previa autorizzazione del Comune le operazioni preliminari alla vendita (Es: frazionamento del terreno per mezzo di geometra di fiducia).

Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, l'intero prezzo proposto al quale potrà detrarre quanto già depositato a titolo acconto sul prezzo di contratto. Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a tale versamento o nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà, con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Guardiagrele.

In tal caso l'Ente avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La gara è pubblica e gli offerenti, o loro delegato, potranno presenziare allo svolgimento delle operazioni. Il presente Bando è reso pubblico, ai sensi del Regolamento dell'Ente, tramite la pubblicazione dello stesso sull'Albo Pretorio del Comune di Guardiagrele, sul sito informatico del Comune di Guardiagrele e con ulteriori forme di pubblicità gratuita che l'Ente riterrà opportune.

Informazioni e copia del presente Bando possono essere richieste, ed in orario di ufficio, al Responsabile del Settore II - Arch. Arcangelo CRISTINI - Tel: 0871.8086214/213 , e-mail: arcangelo.cristini@comune.guardiagrele.ch.it o reperiti sul sito informatico del Comune di Guardiagrele.

Per effettuare sopralluoghi si prega di contattare i numeri di telefono sopra indicati per concordare un appuntamento. Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore II, Dott. Arcangelo Cristini.

Guardiagrele li, 24.09.2026

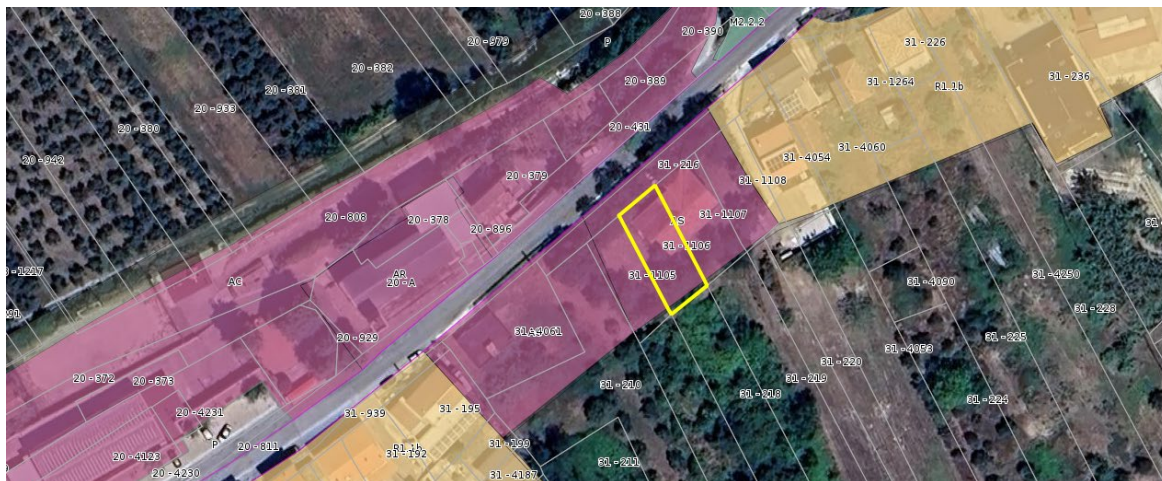
Il Responsabile del Settore II
Dott. Arcangelo CRISTINI

ALLEGATI – PLANIMETRIE:

1. IMMOBILE 1 – RELITTO STRADALE SAN DOMENICO



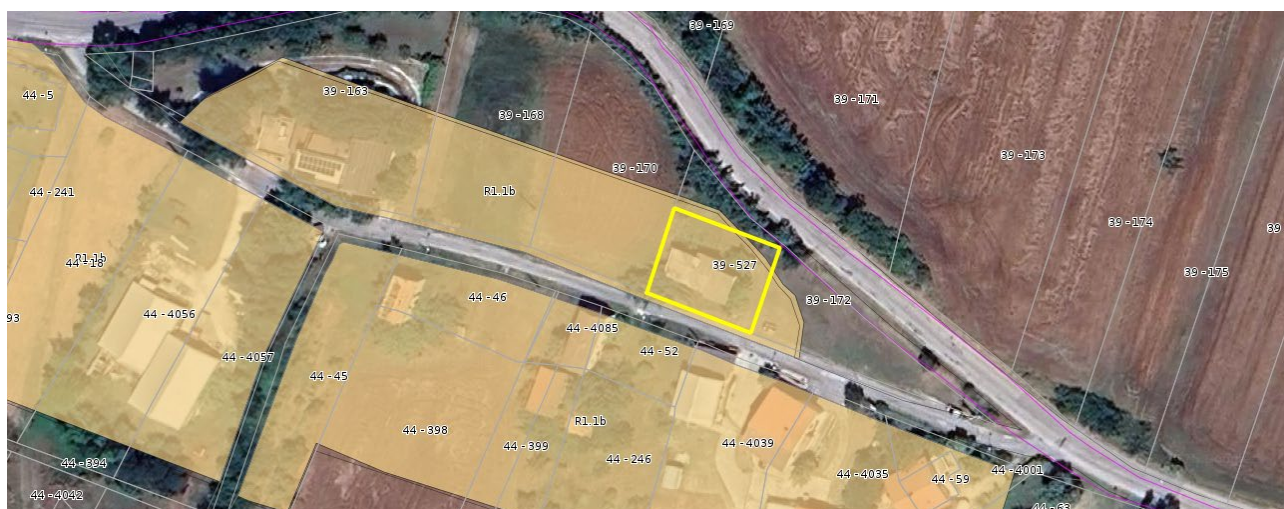
2. IMMOBILE SAN VINCENZO



3. IMMOBILE 3 - SAN BIASE



4. IMMOBILE 4 – COLLE BIANCO



5. IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE CAPRAFICO PIANE



6. IMMOBILE – ESCVUOLA CAPRAFICO LAIO

