

COMUNE DI FOSSOMBRONE
(Provincia di Pesaro e Urbino)

BANDO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA A PUBBLICO INCANTO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE.

IL RESPONSABILE DI SETTORE

PREMESSO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 28.11.2025 recante "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2026-2028 (DUP): APPROVAZIONE" è stato approvato il "Piano per l'Alienazione dei Beni Immobili", come modificato con la deliberazione del C.C. in corso di approvazione, in cui sono indicati i beni da alienare fra i quali:

- TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA".
- con deliberazione della G.C. n. 269 del 23/12/2025 è stato stabilito:
 - DI APPROVARE la perizia di stima relativa all'immobile di proprietà comunale come di seguito indicato:
 - perizia di stima in data 30.09.2025 redatta dal Responsabile del Settore III "Urbanistica" relativa a "TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA" per un valore a corpo di € 10.700,00 trasmessa con nota in data 30.09.2025, prot. n. 24038;
 - DI PROCEDERE, per le motivazioni di cui in premessa, all'alienazione del bene immobile suddetto come individuato in narrativa, mediante procedura di gara ad evidenza pubblica espletata ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'Alienazione dei Beni Immobili, ponendo a base di gara il valore risultante dalla perizia di stima approvata con il presente atto deliberativo;
 - DI DARE ATTO che il bene immobile posto in vendita sopra individuato non è destinato ad un pubblico servizio, pertanto fa parte del patrimonio disponibile del Comune ed è liberamente alienabile;

VISTA la determinazione del Responsabile del Settore I - Servizi Generali n. 161 del 23/12/2025 con cui, in esecuzione della deliberazione della G.C. n. 269 del 23/12/2025 sopra richiamata, è stata indetta asta pubblica per l'alienazione dei tre immobili suddetti, con contestuale approvazione del bando di gara.

VISTO il Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, approvato con la delibera del Commissario n. 25 del 20.07.1998 e successivamente modificato con la delibera del Commissario n. 94 del 23.9.1998 e con la deliberazione del C.C. n. 77 del 22/11/2007;

VISTO il R.D. N. 827 del 23.5.1924;

R E N D E N O T O

Che il giorno 28.01.2026 alle ore 10.30 nella Sala Consiliare presso la Sede Municipale, innanzi alla Commissione composta ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, si terrà un esperimento di asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la vendita degli immobili di proprietà comunale, come di seguito individuati:

- TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA".

RIFERIMENTI CATASTO TERRENI

		Superficie in ettari	
Foglio	Particella		Qualità
100	119	0,02	SEMINATIVO ARBORATO
100	142	0,6066	SEMINATIVO
100	143	0,0236	PRATO ARBORATO
100	6	0,07	SEMINATIVO
sommano		0,7202	

ART. 1
(Informazioni)

- Informazioni potranno essere richieste presso il Comune di Fossombrone al seguente indirizzo:

- C.so Garibaldi, 8 61034 Fossombrone
- tel. 0721/7231;
- e-mail: comune.fossombrone@provincia.ps.it;

- Per quanto riguarda la descrizione, valutazione e destinazione urbanistica dell'immobile suddetto si rinvia:

- o alla perizia di stima in data 30.09.2025, prot. n. 24038, redatta dal Responsabile del Settore III Arch. Roberto Imperato.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste all'Ufficio Urbanistica Comunale dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 13.00, presso il quale potrà essere concordata la visita di sopralluogo. Negli stessi orari potranno essere richieste delucidazioni sulle condizioni dell'incanto all'Ufficio Appalti e Contratti, ove potranno anche essere ritirati i documenti necessari per la partecipazione alla gara.

- Il ritiro della documentazione è subordinato al preventivo pagamento dei diritti di copia (€ 0.31 per ogni pag. formato A3 ed € 0.16 per ogni pag. formato A4), a tal fine gli interessati né dovranno fare prenotazione a mezzo e mail inviata almeno 48 ore prima della data di ritiro.

Per informazioni e delucidazioni sulle condizioni dell'incanto rivolgersi all'Ufficio Appalti e Contratti (0721 7231 - 0721 723222) Dott.ssa Costantini Silvia, ove potranno anche essere ritirati i documenti necessari per la partecipazione alla gara.

- Il ritiro della documentazione è subordinato al preventivo versamento dei diritti di copia (€ 0.31 per ogni pag. formato A3 ed € 0.16 per ogni pag. formato A4), a tal fine gli interessati né dovranno fare prenotazione a mezzo e-mail, 48 ore prima della data di ritiro. Gli stessi documenti potranno essere inviati via e - mail, in formato digitale, gratuitamente.

- La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti,

note ed ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti.

- L'alienazione dei "TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA"", è soggetta alle norme che regolano il diritto di prelazione da parte dei proprietari dei fondi confinanti, che dimostrino di essere coltivatori diretti;
- Gli immobili da alienare fanno parte del patrimonio disponibile del Comune e pertanto sono liberamente alienabili, non essendo destinato a finalità di pubblico servizio;
- Qualunque responsabilità del Comune, ai sensi dell'art. 5, comma 2 lett. b) del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

PREZZO A BASE D'ASTA:

"LOTTO 1 - "TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA""	€ 10.700,00	(Euro diecimilasettecento/00)
--	--------------------	--

ART. 2

(Sistema di gara - aggiudicazione)

- L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 - lettera c) - del R.D. 23.5.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato e con il procedimento previsto dal successivo art. 76 - commi primo e secondo del R.D. citato.
- La Commissione procederà all'aggiudicazione, in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo risulterà migliore o almeno pari a quello fissato dall'Amministrazione quale base d'asta.
- L'aggiudicazione sarà definitiva ad un unico incanto, non soggetta quindi ad offerta di miglioramento in grado di ventesimo.

ART. 3

(Offerta)

- I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno presentare l'offerta, in lingua italiana, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando il modello allegato al

presente atto sotto la lettera "A" da rendersi in bollo (n. 1 marca da bollo da € 16,00), contenente le seguenti indicazioni:

a) il nome e cognome dell'offerente;

b) il luogo e la data di nascita dell'offerente;

c) l'indicazione dell'immobile che si vuole acquistare e della somma che si intende offrire scritta in cifre ed in lettere.

- La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi onere fiscale, compenso notarile o spesa, concernenti il contratto di compravendita stipulato per il perfezionamento del trasferimento dell'immobile.

- Se il concorrente agisce in nome di una impresa dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

- L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata; tale busta non dovrà contenere altra documentazione e dovrà recare all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

LOTTO 1 - TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA"-SCADE IL GIORNO 27.01.2026 - NON APRIRE."

- Per partecipare all'asta è necessario provare di aver depositato, a garanzia della propria offerta, il decimo dell'importo a base d'asta a titolo di deposito cauzionale provvisorio ex artt. 54 e 75 del R.D. 827/24 e come previsto dall'art. 11 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, determinato come segue:

"LOTTO 1 - TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA"	€ 1.070,00	(Euro millesettanta/00)
---	------------	-------------------------

Il deposito potrà essere fatto con la seguente modalità:

Effettuando il relativo versamento PRESSO TESORERIA COMUNALE c/o "CREDIT AGRICOLE ITALIA Ag. di Fossombrone - V.le G. Oberdan 28, OVVERO TRAMITE BONIFICO - ALLA TESORERIA COMUNALE c/o "CREDIT AGRICOLE ITALIA Ag. di Fossombrone - V.le G. Oberdan 28. C/C Cod.IBAN: IT30M0623068290000015131427 con la

seguente causale: "DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO ALIENAZIONE A PUBBLICO INCANTO TERRENI E FABBRICATO DIRUTO SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 100 MAPPALI 6,119,142 e 143 - COMPENDIO LOCALITA' "CASPESSA".

ART. 4
(Documentazione)

- La busta chiusa e sigillata contenente l'offerta, predisposta come stabilito al precedente art. 3, dovrà poi essere inserita in altro plico più grande unitamente alla documentazione sotto elencata:

a) **Ricevuta del bonifico** comprovante l'eseguito versamento del deposito cauzionale provvisorio.

b) **dichiarazione sostitutiva** ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, dalla quale risulti:

- Che il concorrente accetta incondizionatamente tutte le clausole, prescrizioni e disposizioni contenute nel bando di gara, nelle norme, provvedimenti e documenti richiamati nel bando stesso, in particolare nella deliberazione della G.C. n. 269 del 23/12/2025, nella determinazione del Responsabile del Settore I - Servizi Generali n. 161 del 23.12.2025, nella perizia di stima del 30.09.2025, prot. n. 24038 redatta dal Responsabile del Settore III "Urbanistica".

- Di essersi recato sul posto dove è ubicato l'immobile, di aver preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza e di averlo giudicato di valore tale da consentirgli l'offerta che ha formulato. Di essere consapevole e di accettare che l'immobile viene ceduto a corpo e non a misura;

- o Che il concorrente non ha riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla propria moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- o Il concorrente che partecipa quale procuratore di altro soggetto o per persona da nominare, deve dichiarare per se stesso e per il soggetto rappresentato di non aver riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla propria moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

o Il concorrente che partecipa come Ditta deve dichiarare che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure. La dichiarazione sostitutiva dovrà contenere l'indicazione:

- per le ditte individuali: il nominativo del titolare;
- per le società di persone: quello dei soci;
- per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente;

o Il concorrente che partecipa come Ditta deve inoltre dichiarare che il titolare di ditta individuale, tutti i soci di società in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita ed i rappresentanti legali o i titolari della capacità di impegnare l'impresa verso terzi degli altri tipi di società, non hanno riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

Tale dichiarazione dovrà essere resa dal concorrente, preferibilmente utilizzando la modulistica predisposta dalla amministrazione comunale, debitamente sottoscritta con firma autenticata o **in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.**

c) **procura speciale** in originale o copia autenticata (ove occorra), nelle modalità di cui al successivo art. 7.

- Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la dichiarazione di cui al punto b), all'atto dell'accettazione della nomina.

- **Anche il plico più grande, contenente la documentazione sopra detta e la busta in cui è racchiusa l'offerta, dovrà essere regolarmente chiuso e sigillato e dovrà contenere all'esterno il nome del mittente e la medesima dicitura apposta sul plico interno contenente l'offerta.**

ART. 5
(Presentazione del plico - modalità)

- Il suddetto plico sigillato con le modalità indicate nei precedenti articoli, indirizzato al Comune di Fossombrone, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo Comunale entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 27.01.2026**, recapitato per posta a mezzo piego raccomandato o consegnato direttamente a mano.
- La presentazione dei plichi entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente, con esonero dell'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo o mancato recapito.
- Una volta che il plico è stato acquisito agli atti dell'ufficio protocollo non sono ammessi:
 - a) Il ritiro del plico;
 - b) La sostituzione del plico;
 - c) La presentazione di un plico contenente documenti ad integrazione di quelli presentati.

ART. 6
(Cause di esclusione)

- Le offerte pervenute oltre il termine inderogabile previsto all'art. 5 saranno escluse e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.
- sono altresì previste a pena di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:
 - 1) Il plico più grande non reca all'esterno la dicitura prescritta e l'indicazione del mittente;
 - 2) il plico più grande e la busta interna contenente l'offerta non sono sigillati sui lembi di chiusura; costituiscono idonei sigilli almeno uno dei seguenti contrassegni: firma o sigla del concorrente, timbro del concorrente, ceralacca;
 - 3) mancanza o irregolarità della documentazione prevista al precedente art. 4;
 - 4) mancanza o irregolarità dell'offerta;
- Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:
 - a) per telegramma o per telefax;

b) condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

- Sono comunque escluse le offerte:

a) di concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile ovvero che abbiano una reciproca commistione di soggetti con potere decisionale o di rappresentanza;

b) in contrasto con clausole essenziali che regolano la gara, con prescrizioni legislative e regolamentari ovvero con i principi generali dell'ordinamento.

Art. 7

(Offerte per procura e per persona da nominare)

- Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

- Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

- L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

- Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.

- In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che sia stata accettata la dichiarazione.

- I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 8

(Norme e avvertenze)

- Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, l'asta verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24.

- A norma dell'art. 65, punto 10, del R.D. 23.5.1924 n. 827 si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare.

- Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24.

- Nel caso di due o più offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24, si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte; ove però essi od uno solo di essi non siano presenti la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

- L'Amministrazione si riserva il diritto di differire o revocare il presente procedimento di gara senza che i concorrenti possano pretendere alcunché a titolo di indennizzo o risarcimento danni;

ART. 9 **(Stipula del contratto)**

Chiusa la gara, gli offerenti non rimasti aggiudicatari, potranno richiedere all'Ufficio Appalti e Contratti la restituzione del deposito cauzionale con un congruo preavviso, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, secondo quanto sopra precisato, ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24.

- Il contratto sarà stipulato con il soggetto, persona fisica o giuridica, che ha presentato l'offerta o che sia stato nominato in caso di offerta presentata per persona da nominare, per cui non viene ammesso il subentro di terzi soggetti. Qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più soggetti, pro quota, il bene sarà intestato per quote indivise.

- Per gli immobili con destinazione d'uso agricola è fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto da parte di eventuali aventi diritto.

- Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo provvedimento di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

- L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine che gli verrà comunicato dall'Amministrazione. Le spese per la stipulazione, la registrazione e trascrizione dell'atto di

vendita e ogni altra derivante e conseguente, saranno a totale carico dell'acquirente.

- Ai fini fiscali si informa che l'alienazione dell'immobile di cui al presente bando è esclusa dal campo di applicazione IVA.

- Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a tale versamento o nel caso in cui l'aggiudicatario non stipuli l'atto nel termine stabilito dall'Amministrazione, si procederà, con apposito provvedimento, 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.

In tal caso l'Amministrazione avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto con spese a totale carico dell'aggiudicatario stesso, che perderà altresì il deposito cauzionale.

- Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Fossombrone.

- Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, avranno valore, a tutti gli effetti, le disposizioni contenute nel Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. 23.5.1924, n. 827 e sue modificazioni.

ART. 10 **(Tutela della privacy)**

Si informa che secondo quanto stabilito all'art. 13 del Regolamento generale per la protezione dei dati personali - GDPR - n. 2016/679 e al Regolamento Comunale di attuazione i dati personali forniti saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento di gara e per gli eventuali conseguenti procedimenti amministrativi e/o giurisdizionali e saranno oggetto di trattamento svolto con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la pubblica amministrazione.

ART. 11 **(Responsabilità del procedimento - Pubblicità)**

- il Responsabile delle procedure di gara è il Responsabile del Settore Primo - Servizi Generali Dott. Antonio Maria Andreani (0721 7231);

che il bando di gara sarà pubblicato, come previsto dall'art. 8 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili:

- In versione integrale, almeno 30 giorni prima della scadenza prevista per la presentazione dell'offerta:

- all'Albo Pretorio del Comune;
- Sul sito internet dell'Ente
(<http://www.comune.fossombrone.ps.it>)

- non si effettua servizio di telefax o di posta elettronica.

Fossombrone, lì 23.12.2025.

**IL VICE SEGRETARIO
RESPONSABILE DEL SETTORE I
SERVIZI GENERALI
(Dott. Antonio Maria Andreani)
*Originale firmato digitalmente***

CS/cs

Bando Caspessa.doc