



Comune di Castiglion Fibocchi

AVVISO DI ASTA PUBBLICA EX ART.73 COMMA 1 LETT. C) R.D. n.827/1924 PER VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI

Il Comune di Castiglion Fibocchi

nella persona del Funzionario Responsabile del settore Servizi Tecnici-Informatica

1. Premessa e oggetto

Visto il piano delle alienazioni 2025-2027 contenuto nel DUP come risultante in esito alla DCC n. 24 del 30/05/2025 "Documento unico di programmazione 2025-2027: 2^ aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni (PAV) dei beni patrimoniali";

Richiamato il R.D. 23 maggio 1924 n. 827 ed in particolare gli artt. 73, comma 1 lett. c) e ss. e gli artt. 84 e 65;

In esecuzione della determinazione n. 530 del 01/09/2025 si rende noto che il giorno 13/10/2025 a partire dalle ore 10.30, presso la Sala della Giunta sita al secondo piano del Palazzo Comunale, posto in Castiglion Fibocchi, Piazza Municipio n. 1, avrà luogo un'asta pubblica per la vendita, per singoli lotti, dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Castiglion Fibocchi, nel rispetto dei principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione:

2. Lotti soggetti ad alienazione

Lotto n. 1 – terreno lungo via Vecchia Aretina

L'immobile da alienare consiste in una **porzione di terreno** destinato a verde privato DA FRAZIONARE di circa **mq. 500** rispetto ai complessivi mq. 802 del mappale.

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fibocchi l'immobile risulta censito nel foglio di mappa 24 dalla particella 279, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 802, R.D. Euro 4,35 e R.A. Euro 2,28.

Tale terreno è pervenuto all'Ente con atto del 09/06/2011 Repertorio n. 91 Pubblico Ufficiale Segretario Comunale di Castiglion Fibocchi (AR).

Su tale immobile non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., Parte Seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo, come da parere del Ministero della Cultura acquisito in data 10/12/2024 prot. 7187.

Il prezzo a base d'asta per il Lotto 1 è stabilito a corpo nell'importo di Euro 7.000,00 (settemilamila/00), corrispondente a € 14,00/mq.

Alla data odierna il bene non risulta gravato da ipoteche o servitù di vario genere; è libero da rapporti di affitto, locazione, concessione o da altro titolo di occupazione.

Lotto n. 2 – terreno sito in Via della Casina

L'immobile da alienare consiste in una **porzione di terreno DA FRAZIONARE** di circa **mq. 200** rispetto ai complessivi mq. 990 dei mappali del lotto, individuati catastalmente al Foglio 22 Particella 429 qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 835, R.D. Euro 5,82 e R.A. Euro 2,80 e Particella 652 qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 155, R.D. Euro 1,08 e R.A. Euro 0,52.

Tali immobili sono pervenuti all'Ente:

- Foglio 22 Part. 429 - con atto del 16/01/1981 Pubblico ufficiale Bucciarelli Ducci Sede Arezzo (AR) Repertorio n. 4625 volume n.885;
- Foglio 22 Part. 652 con atto de 16/01/1981 Pubblico ufficiale Bucciarelli Ducci Sede Arezzo (AR) Repertorio n. 4625 volume n.885.

Entrambe le particelle sono soggette al procedimento di verifica di cui all'Art. 12 del D.Lgs. 42/2004, per cui la vendita, indipendentemente dalla presente procedura, sarà condizionata, al parere del Ministero della Cultura su gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004.

Il prezzo a base d'asta per il Lotto 2 è stabilito a corpo nell'importo di Euro 5.580,00 (cinquemilacinquecentottanta/00), corrispondente a € 27,90/mq.

Alla data odierna il bene non risulta gravato da ipoteche o servitù di vario genere; è libero da rapporti di affitto, locazione, concessione o da altro titolo di occupazione.

Lotto n. 3 – porzione viabilità comunale lungo via Setteponti

L'immobile da alienare consiste in una **porzione di terreno** demaniale **DA FRAZIONARE**, facente parte della viabilità comunale di circa mq. 47, individuato catastalmente al Foglio 25 e confinante a nord-est con via Santa Caterina, a sud-est con la strada Provinciale 1 Setteponti, a sud-ovest con fil Foglio 23 part.154-314, a nord-ovest con Foglio 23 part.241.

La vendita dell'immobile, indipendentemente dalla presente procedura, sarà condizionata, al parere del Ministero della Cultura su gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004.

Il prezzo a base d'asta per il Lotto 3 è stabilito a corpo nell'importo di Euro 940,00 (novecentoquaranta/00), corrispondente a € 20,00/mq.

Alla data odierna il bene non risulta gravato da ipoteche o servitù di vario genere; è libero da rapporti di affitto, locazione, concessione o da altro titolo di occupazione.

3. Requisiti e modalità di partecipazione all'asta

Sono ammessi a partecipare all'asta tutti i soggetti (sia persone fisiche che giuridiche) che possiedono la capacità contrattuale, ivi compresa la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione come indicato agli artt.94 del D.Lgs. 36/2023.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare né la cessione dell'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art.1471 c.c. non possono formulare offerta né direttamente né per interposta persona gli amministratori dell'Ente.

Non sono ammesse offerte aggiuntive; non è consentita, a pena di esclusione, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, singolarmente o congiuntamente ad altri, in relazione al medesimo lotto.

Sono ammesse offerte cumulative in relazione al medesimo lotto, cioè presentate in forma congiunta da parte di due o più concorrenti, i quali saranno tutti solidamente obbligati nei confronti del Comune di Castiglion Fibocchi in ragione dell'offerta presentata; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

4. Modalità di formulazione dell'offerta e della garanzia

Per partecipare all'asta occorre far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Castiglion Fibocchi, tramite il servizio postale con raccomandata A/R o posta celere, o a mano, un plico chiuso e sigillato in modo idoneo al fine di garantirne la segretezza del contenuto, controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a Comune di Castiglion Fibocchi, Piazza Municipio 1, 52029 (AR), per ognuno dei lotti per cui si intende concorrere.

In caso di consegna a mano, il plico dovrà essere recapitato presso Comune di Castiglion Fibocchi, Piazza del Municipio 1, 52029 (AR), dalle ore 8:30 alle ore 12:30, dal lunedì al venerdì ed il sabato dalle ore 8:30 alle ore 12,30;

Il plico dovrà recare la dicitura **“NON APRIRE – offerta per asta pubblica del giorno lunedì 13/10/2025 relativa ad alienazione di terreno di proprietà comunale – Lotto n. ___”**, precisando il lotto di interesse.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e recanti all'esterno la dicitura:

- **“Busta A – documentazione amministrativa”**
- **“Busta B – Offerta economica”**

La “Busta A – documentazione amministrativa”, dovrà essere presentata in conformità al Modello A, allegato al presente avviso e dovrà contenere a pena di esclusione:

A.1) la domanda di partecipazione (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio ex artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e s.m.i.), va redatta utilizzando il modello allegato sotto la lettera A e deve essere corredata dalla **fotocopia leggibile di un valido documento di riconoscimento** di colui che la sottoscrive e dalla quale risultino:

- di non rientrare nelle clausole di esclusione di cui agli artt.94 del D.Lgs. 36/2023
- i dati anagrafici dell'offerente e/o degli offerenti, in tal caso anche la quota per la quale ciascun offerente all'interno della medesima domanda intende chiedere l'assegnazione. In caso di mancanza di dichiarazione della quota l'offerta congiunta si intende presentata per pari quote;
- che non risulti a carico dell'offerente l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ovvero la sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'impegno di mantenere ferma l'offerta valida per 180 giorni dalla sua formulazione;
- lo stato civile, se persona fisica e, in caso di rapporto coniugale, il regime patrimoniale adottato;
- in caso di persona giuridica l'indicazione la legale rappresentanza e copia del documento di identità;
- in caso di persona fisica dovranno essere allegati copia del documento di identità;
- se l'acquisto ricadrà in comunione legale dei beni anche copia del documento di identità del coniuge;

- in caso di persona giuridica: denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA, data di iscrizione alla C.C.I.A.A., generalità del legale rappresentante che sottoscrive la domanda e generalità di eventuali altri soggetti muniti di rappresentanza legale;
- nel caso in cui la domanda venga presentata da minore di età, interdetto e/o inabilitato e/o amministrato, la domanda dovrà essere accompagnata dall'indicazione del provvedimento autorizzativo emesso dal giudice tutelare del Tribunale competente (quella della residenza del minore, interdetto, inabilitato, amministrato);
- il corrispettivo offerto che non potrà essere più basso rispetto al prezzo base di gara;
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare integralmente e senza riserve la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto", anche in riferimento ad oneri, vincoli, diritti di terzi, servitù passive e ad ogni altro elemento o circostanza suscettibile di influire sul valore dell'immobile, avendone tenuto conto nella formulazione dell'offerta, rinunciando alla facoltà eventualmente spettante di richiedere la risoluzione del contratto di vendita, la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno causato in relazione a quanto sopra";
- la dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni e le condizioni riportate nell'avviso di vendita;
- la conoscenza di quanto previsto dal D.P.R. 445/2000 art.75 "Decadenza dai benefici" e 76 "Norme penali" in merito alle sanzioni previste per le dichiarazioni false, la formazione e l'uso di atti falsi.

A2) Dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero pari al 10% dell'importo a base d'asta del lotto per il quale si intende concorrere:

- di € 700,00 (settecento/00) per il **Lotto n. 1;**
- di € 558,00 (cinquecentocinquantotto/00) per il **Lotto n. 2;**
- di € 94,00 (novantaquattro/00) per il **Lotto n. 3;**

Tale deposito dovrà essere costituito mediante bonifico bancario, disposto precedentemente alla presentazione dell'offerta, a favore del **conto di tesoreria comunale** Monte Paschi Siena, filiale di S. Giustino V.no, codice IBAN **IT04S 01030 71481 000063108650** con la seguente causale "deposito cauzionale per partecipazione asta pubblica relativa al terreno di proprietà comunale - Lotto n.____", avendo cura d'indicare il lotto d'interesse.

In caso di costituzione del deposito con le modalità anzidette sarà necessario che il giorno di valuta dell'accredito sia anteriore alla data di scadenza del presente bando e che sulla ricevuta sia riportato il numero identificativo del bonifico.

Non verranno ritenuti idonei, a pena di esclusione dall'asta, depositi cauzionali effettuati in altra forma e cioè, ad esempio, tramite contanti, assegni circolari, assegni bancari di c/c, o mediante polizze fideiussorie assicurative.

Si rammenta che, ove il soggetto intenda concorrere per più lotti, i bonifici e le fideiussioni dovranno essere distinti per ciascun lotto e quindi riferiti al rispettivo importo; le ricevute degli avvenuti bonifici e gli originali o le copie conformi delle fideiussioni bancarie dovranno essere inseriti nei rispettivi plichi di riferimento.

Si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero e che quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

La "Busta B – Offerta economica" deve contenere a pena di esclusione la comunicazione dell'offerta economica.

L'offerta economica deve essere in **bollo da 16,00 Euro** e dovrà indicare:

- prezzo offerto per il lotto - comprensivo della base d'asta e dell'aumento - espresso in Euro, in cifre ed in lettere, al netto di ogni imposta o tassa;
- essere sottoscritta con firma autografa e per esteso dal concorrente.
- (in caso di offerente persona fisica) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale della persona fisica a nome della quale è presentata l'offerta;
- - (in caso di offerente persona giuridica) denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita I.V.A. della Società/Ente a nome della quale è presentata l'offerta;

L'offerta dovrà essere redatta utilizzando il modello allegato sotto la lettera "B" al presente avviso.

Sono ammesse solo offerte in aumento (o almeno pari) rispetto al prezzo a base d'asta, con esclusione di offerte in ribasso.

Non saranno ritenute valide offerte parziali, condizionate, espresse in modo indeterminato o contenenti riferimento ad altra offerta, né offerte di permuta parziale o totale. Le stesse non dovranno recare, a pena di invalidità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Si ricorda che, ove il soggetto intenda concorrere per più lotti, dovrà presentare una distinta offerta economica per ciascun lotto, da inserire nella rispettiva busta sigillata, e questa, a sua volta, nel rispettivo plico. **Ove quindi lo stesso soggetto concorra per più lotti, i documenti richiesti dovranno essere inseriti, in originale, in ciascuno dei plichi.**

Il corrispettivo versato a titolo di cauzione al momento del rogito e del trasferimento effettivo di proprietà verrà scorporato dal saldo prezzo. La cauzione prestata, in caso di mancata stipula nei termini dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà per rinuncia all'acquisto o per responsabilità imputabile all'aggiudicatario, verrà alle casse comunali a titolo di caparra penitenziale. **Il prezzo effettivo di compravendita sarà quello risultante dal prodotto tra il prezzo/mq offerto per la superficie effettiva risultante dal frazionamento.**

5. Termine per la presentazione dell'offerta

Il plico dovrà pervenire presso il recapito indicato entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10/10/2025

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo dell'Ente con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Castiglion Fibocchi per disguidi postali o di altra natura.

6. Modalità di apertura delle buste e aggiudicazione

Il giorno 13/10/2025 alle ore 10:00 presso il Palazzo Comunale ad avvenuto insediamento della Commissione di gara, il Presidente procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste tempestivamente pervenute, e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi.

Costituiscono causa di esclusione dalla gara:

- l'omissione di anche uno solo dei documenti richiesti o assenza anche di una sola delle dichiarazioni ivi previste;
- la mancata sottoscrizione in originale dei documenti stessi;
- l'assenza di copia del documento di identità;
- la presentazione dell'offerta economica su un modulo con indicazioni diverse o aggiuntive rispetto al modulo indicato nell'Avviso.

Nella medesima seduta pubblica il Presidente pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto migliore e determinerà la graduatoria tra le offerte valide.

Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con determina dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva della vendita.

Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre le conseguenze penali previste dall'art.76 T.U. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara e l'incameramento a titolo di penale della cauzione e si procederà alla ridefinizione della graduatoria.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dalla determina di aggiudicazione definitiva.

Sempre in relazione a ciascuno dei lotti, in caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, il Comune di Castiglion Fibocchi comunicherà ai medesimi l'invito a presentare un'ulteriore offerta in aumento, che dovrà essere recapitata con qualsiasi mezzo all'indirizzo già richiamato, inserita in busta chiusa e sigillata e recante l'esatta denominazione del mittente e la dicitura **"NON APRIRE. Contiene offerta economica per asta pubblica relativa ad alienazione di terreno di proprietà comunale – Lotto n. ___"** entro le ore 13:00 del terzo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento della comunicazione inviata dall'Amministrazione Comunale. Il Comune di Castiglion Fibocchi provvederà quindi, previa notizia ai partecipanti, all'apertura delle offerte segrete in aumento ed all'aggiudicazione provvisoria all'offerente che avrà presentato il prezzo più alto. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra e ad oltranza. Qualora nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerta uguale provveda nei termini a far pervenire un'ulteriore offerta in aumento, l'aggiudicazione avverrà tramite sorteggio.

7. Rogito e spese

La vendita assumerà carattere vincolante per il Comune dopo il rilascio del nulla osta al procedimento di verifica di cui all'Art. 12 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto ed Arezzo e solo una volta versato il prezzo integrale e stipulato l'atto pubblico di trasferimento di proprietà.

L'atto di compravendita, tramite Notaio individuato dalla parte acquirente, dovrà essere stipulato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione di approvazione degli atti dell'asta.

Ogni spesa, diritti di segreteria, onorari professionista, imposta di registro e tutto ciò che riguarda esborsi di ogni natura dovuti al trasferimento di proprietà, saranno a più totale carico dell'aggiudicatario. Come saranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese per eventuali frazionamenti e regolarizzazioni edilizio-urbanistiche. Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario qualsiasi forma di esborso sollevando il Comune di Castiglion Fibocchi da ogni pagamento dovuto e direttamente collegato al trasferimento del bene.

Qualora l'aggiudicatario non indichi il Notaio entro il termine assegnato dal Comune oppure l'offerente non si presenti per due volte consecutive alla stipula del contratto in seguito a formale richiesta, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della garanzia.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto, anche per circostanza diverse da quelle appena indicate, ivi compresa la revoca del bando e/o dell'aggiudicazione, all'aggiudicatario non spetterà comunque alcun compenso, risarcimento, indennizzo, neppure a titolo di spese.

8. Informazioni

Per informazioni è possibile rivolgersi al Responsabile del Procedimento nominato nella persona di Ing. Eleonora Petti, Responsabile dei Servizi Tecnici e Informatica tel. 0575/1686004, email tecnico@comune.castiglionfibocchi.ar.it, oppure al Geom. Niccolò Bichi, tel. 0575/1686005, email edilizia@comune.castiglionfibocchi.ar.it. Eventuali quesiti inerenti l'asta potranno essere inviati per mail entro il 07/10/2025.

9. Pubblicità e revocabilità dell'avviso

Il presente avviso verrà pubblicato per almeno 30 (trenta) giorni consecutivi:

- all'Albo Pretorio online del Comune di Castiglion Fibocchi;
- sul sito web istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'art. 32 della L. 69 del 2009 (Home page e sezione amministrazione trasparente).

Il Comune si riserva espressamente la possibilità di revocare il presente avviso e/o di modificarne o rinviarne i termini in qualsiasi momento, a proprio insindacabile giudizio. In caso di revoca dell'aggiudicazione provvisoria non imputabile a responsabilità dell'aggiudicatario il Comune provvederà alla restituzione della cauzione infruttifera.

Per quanto non disciplinato nel presente bando, trovano applicazione le vigenti norme del R.D. 23.05.1924 n.827.

10. Normativa sulla privacy

Ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679, si informa che:

- a) il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Castiglion Fibocchi;
- b) il trattamento dei dati conferiti è finalizzato alle sole finalità connesse alla presente procedura;
- c) il trattamento dei dati sarà effettuato con modalità informatizzate e/o manuali;
- d) il trattamento sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della riservatezza;
- e) il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo degli adempimenti procedurali.

L'informativa generale privacy dell'amministrazione comunale è consultabile all'indirizzo del sito web istituzionale.

Il Responsabile del Servizio

Ing. Eleonora Petti