



SETTORE TECNICO URBANISTICA – COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE
(Politiche di Gestione – Sviluppo del Territorio, dell'Ambiente e dello Sviluppo Economico)

BANDO D'ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI SITI IN CONTRADA S. PIETRO
FOGLIO 24 PART.LLE 15-48-50

In **esecuzione** alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 06.03.2026 di approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale" ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112/2008 convertito con la Legge 133 del 06.08.2008, anni 2026-2028, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 17.02.2026, immediatamente esecutiva;

SI RENDE NOTO

che il giorno 01.09.2026 alle ore 10,00, avrà luogo, presso l'Ufficio del Settore Urbanistica, Commercio e Attività Produttive – Castello n. 5, un'ASTA PUBBLICA con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. 3) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e dell'art. 7 del REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI GANGI, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 7 del 16/03/2021, per l'alienazione dell'immobile, di proprietà comunale, siti nel Comune di Gangi.

Tutta la documentazione è reperibile sul sito internet del Comune www.comune.gangi.pa.it, sezione "bandi di gara".

I concorrenti potranno rivolgere richieste di chiarimenti sulla procedura di gara al Settore Tecnico Urbanistica in presenza o mezzo posta elettronica. Le domande saranno riscontrate direttamente al richiedente secondo la procedura di richiesta e, se di interesse generale, saranno pubblicate sul sito internet del Comune.

Il prezzo a base d'asta è fissato a corpo: le superficie degli immobili ha pertanto carattere puramente indicativo.

L'unità immobiliare viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone o cose, con le pertinenze ed accessori, servitù apparenti o che abbiano ragione di esistere.

Cauzione per partecipare al bando: ogni partecipante all'asta, dovrà produrre apposita cauzione pari al **10%** del prezzo a base d'asta, secondo le modalità indicate nel presente bando.

Immobile di proprietà comunale da alienare in attuazione dei commi 1 e 2 dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come sostituito dall'art. 27, comma 7, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

n.	Descrizione	Ubicazione	Mq	Foglio	Particella	Destinazione PRG	Valore identificativo Stimato €
1	Terreno di sviluppo agricolo	Contrada S. Pietro s.n.c.	37.890,00	24	15 - 48	Z.T.O. "E" - Verde agricolo	39.800,00
2	Fabbricato collabente	Contrada S. Pietro s.n.c.	676,00 (area di sedime)	24	50	Z.T.O. "E" - Verde agricolo	35.500,00
Sommano							75.300,00

Art 1 - REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara le persone fisiche, giuridiche, società, enti ed organismi, che, alla data di presentazione della domanda, abbiano i seguenti requisiti:

- essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, o della cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea con attestato di soggiorno permanente, oppure della cittadinanza extra europea purché, se persona fisica, sia in regola con il permesso/carta di soggiorno con validità illimitata e, se persona giuridica, società, enti ed organismi, abbia sede primaria o secondaria in Italia;
- essere soggetti nei cui confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e/o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art 2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque possieda i requisiti per partecipare all'Asta dovrà far pervenire, il plico contenente l'offerta all'Ufficio Protocollo del comune di Gangi, Via Salita Municipio n. 2 – 90024 GANGI (PA) altresì è consentito presentare il plico o mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Gangi.

Il plico dovrà essere chiuso e recare all'esterno, oltre al nominativo e dall'indirizzo del concorrente, le indicazioni relative all'oggetto dell'asta e precisamente: "AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI GANGI – CONTRADA S. PIETRO s.n.c. – Foglio 24 Particella 15-48-50 - I plichi dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del 17.08.2026**, termine perentorio", che deve contenere al loro interno due buste, a loro volta sigillate con mezzo idoneo che escluda la possibilità di manomissione, e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "**A - Documentazione**" e "**B - Offerta economica**",

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora per qualsiasi motivo non giunge all'Ufficio Protocollo del comune di Gangi, Via Salita Municipio n. 2 – 90024 GANGI (PA) in tempo utile, il relativo concorrente non sarà ammesso all'asta.

Il plico deve contenere al loro interno i seguenti documenti:

BUSTA "A – Documentazione"

- a) **domanda di partecipazione all'asta** su carta semplice (in conformità agli schemi che sono resi disponibili sul sito del Comune di Gangi All. 1 per acquirente singolo; All. 3 se n. 2 o più acquirenti; All. 5 se persona giuridica), indirizzata al Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, Commercio e Attività Produttive del Comune di Gangi, via Salita Municipio n. 2 — 90024 GANGI (PA) e riportante:
- l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, la residenza, il codice fiscale) del/degli offerenti, con la specifica se questi agisce ed interviene in nome e per conto di altri soggetti. In questo ultimo caso dovranno essere indicati anche tutti i dati relativi all'individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato, ivi compreso l'attuale indirizzo del medesimo e, in tal caso, deve essere allegata anche la procura notarile in originale o copia autenticata da notaio;
 - per le persone giuridiche, società, enti ed organismi: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale;
- b) **dichiarazione unica ai sensi del DPR n. 445/2000**, con la quale il concorrente dichiara:
- di possedere la cittadinanza italiana oppure la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea e pertanto in possesso di "Attestato di Soggiorno Permanente" oppure la cittadinanza extraeuropea e pertanto in possesso di "Permesso di Soggiorno con validità illimitata";
 - che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione, della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - di aver preso visione dell'immobile in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;
 - di non essere membro del Consiglio di Amministrazione, Revisori dei Conti, Direttore Generale, Dirigenti, personale del Comune di Gangi, né coniuge, parente o affine né di avere con essi rapporti di convivenza e affiliazione;
 - il domicilio ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso, il relativo numero di recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica e-mail e l'eventuale indirizzo PEC cui inviare tutte le comunicazioni;
 - se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o amministratori con poteri di rappresentanza;
 - per le dichiarazioni di cui sopra è prevista la firma autografa del concorrente o di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
 - le dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica;
- c) **Deposito cauzionale**, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, per un

importo pari al 10% del valore a base d'asta.

Detta cauzione potrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del bilancio e della programmazione economica.

La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione potrà anche essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla tesoreria del Comune, da effettuarsi esclusivamente presso la Tesoreria del Comune di Gangi – BCC delle Madonie, con la precisazione che la quietanza dell'avvenuto deposito dovrà essere allegata nella busta contenente i documenti.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati.

La cauzione sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione.

La cauzione è svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

- d) **solo per offerte da parte di Società o Organismi iscritti al Registro Imprese** tenuto dalle C.C.I.A.A.: originale della visura camerale di data non anteriore a 30 giorni rispetto alla data di scadenza del bando;

BUSTA “B – Offerta economica”

- c) **l'indicazione in cifre ed in lettera della somma complessivamente offerta** per l'immobile in vendita; in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente venditore (in conformità agli schemi che sono resi disponibili sul sito del Comune di Gangi All. 2 singolo acquirente; All. 4 se n. 2 o più acquirenti; All. 6 se persona giuridica).

Non sono ammesse offerte economiche condizionate, o parziali, o a termine, ovvero espresse in modo indeterminato.

Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente. Conseguentemente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che risulteranno, ad esperimento gara, acquirenti dell'immobile stesso, salve le ipotesi di comunione legale tra coniugi.

Pertanto, tutti coloro che abbiano presentato offerta per l'acquisto saranno gli intestatari definitivi dell'immobile medesimo e parte acquirente del relativo rogito di compravendita.

La presentazione delle offerte comporta piena e incondizionata conoscenza ed accettazione di tutte le norme indicate nel presente bando.

Ogni inottemperanza, formale o sostanziale alle norme contenute nel presente paragrafo, comporterà l'esclusione dall'asta.

La domanda di partecipazione, la dichiarazione sostitutiva e ogni documento richiesto dal presente articolo deve essere sottoscritto dall'offerente o, in caso di persona giuridica, da un legale rappresentante della stessa. Se sottoscritte da un procuratore deve essere allegata la relativa procura notarile in originale o in copia autenticata dal notaio. Nel caso più soggetti intendano acquistare congiuntamente, la sottoscrizione dovrà essere effettuata da ciascuno di essi, fatta eccezione nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni dove sarà sufficiente la sottoscrizione di uno solo. Non è ammessa la riserva di nomina del contraente.

L'offerta dovrà essere corredata dalla documentazione richiesta e dalla cauzione pari al 10% del prezzo a base d'asta dell'immobile.

Cause di Esclusione

Oltre che nelle ipotesi di esclusione dalla gara innanzi previste nel bando, saranno esclusi coloro:

- a) che presentino l'offerta oltre il termine ultimo;
- b) le cui offerte non siano confezionate con le modalità previste dal presente bando;
- c) che presentino offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare, ovvero in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta ovvero non sottoscritte dal concorrente;
- d) che presentino la documentazione amministrativa priva di una delle dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prescritte nel bando;
- e) che presentino dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prive anche solo di uno dei dati / informazioni previsti nel bando o negli allegati modelli ovvero dichiarazioni non sottoscritte dal soggetto che ne ha titolo;
- f) che non corredino la domanda di partecipazione da copia fotostatica di documento di riconoscimento del sottoscrittore;
- g) che non alleghino la procura speciale qualora la documentazione presentata sia sottoscritta da un procuratore;
- h) che non alleghino la cauzione nell'importo o nei modi prevista.

ART. 3) AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e verranno celebrate secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, e in esecuzione del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Gangi, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 7 del 16/03/2021, vale a dire con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che abbia presentato la **miglior offerta** in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quinto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando d'asta ed è eseguita da una commissione interna formata da tre componenti (un Presidente e due Commissari), nominata con specifico atto Sindacale.

La commissione, in seguito all'esperimento del pubblico incanto, redige apposito verbale che attesta l'aggiudicazione provvisoria e riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta.

Chiunque può assistere alle fasi pubbliche dell'asta, ma soltanto il titolare e/o legale rappresentante dei soggetti concorrenti, o persona munita di specifica procura dai predetti ha diritto di parola e di chiedere che siano verbalizzate le proprie osservazioni; i predetti dovranno presentarsi alle operazioni di gara muniti di un documento di identità in corso di validità e di documentazione idonea a comprovarne il titolo.

La seduta pubblica si svolgerà in ossequio alle norme ed ai regolamenti aziendali vigenti in tema di salute pubblica. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

L'Aggiudicatario dell'asta non potrà vantare nei confronti del Comune di Gangi alcun diritto nel caso in cui i titolari del diritto di prelazione sull'acquisto, ai sensi degli artt. 12 ss del D.P.R. n. 283/2000 e degli artt. 59-60-61 del D.Lgs. n. 490/1999, si siano avvalsi dell'opzione loro spettante. Qualora l'avente diritto eserciti la prelazione, l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione immediata del deposito cauzionale e non potrà avanzare altra pretesa nei confronti dell'Ente stesso.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata è emanata, di norma, entro trenta giorni dal giorno di esperimento dell'incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando/avviso, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato l'offerta valida immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta - ed in particolare al rispetto del termine per il pagamento del prezzo - sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita della cauzione, con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, restando in facoltà del venditore di procedere successivamente a nuovi esperimenti d'asta, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

Il contratto è stipulato previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

Ai concorrenti non risultati vincitori, sarà restituito il deposito cauzionale versato per la partecipazione nell'ammontare corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

ART. 4) CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accessione, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

Il Comune - parte venditrice - garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli degli immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

La messa a norma degli impianti in dotazione agli immobili, ove necessaria ai sensi della vigente

normativa in materia, resta a carico della parte acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. Il Comune resta esonerato dal consegnare la relativa documentazione e dal prestare qualunque garanzia in proposito.

Il Comune di Gangi in alcun modo per vendite che per qualsivoglia motivo non sia possibile perfezionare; in tal caso si provvederà alla restituzione della cauzione al richiedente.

Il saldo del prezzo, dovrà essere versato a cura dell'aggiudicatario, prima della stipulazione del rogito notarile con le modalità che saranno comunicate direttamente dal Comune di Gangi.

L'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio o del soggetto che avrà esercitato con esito favorevole il diritto di prelazione avverrà con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, Commercio e Attività Produttive previa verifica d'ufficio della veridicità di quanto dichiarato nelle dichiarazioni sostitutive o del possesso dei requisiti previsti.

Prima della stipula dell'atto pubblico, il Comune si impegna a procedere alla catastazione del fabbricato insistente nel fondo per il passaggio dello stesso al catasto fabbricati, pertanto gli identificativi catastali degli immobili subiranno modificazioni in funzione dell'atto di aggiornamento cartografico.

Il soggetto aggiudicatario dovrà produrre, prima della stipula dell'atto, la documentazione che dimostri l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo offerto.

Il citato termine di sessanta giorni, fissato per il pagamento del prezzo, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.

Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita dal precedente articolo. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

Per quanto non previsto nel presente bando si fa espressamente rinvio alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il foro di Termini Imerese.

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, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

In caso di mancato versamento del prezzo offerto, in caso di carente e/o intempestiva e/o irregolare presentazione della documentazione richiesta ai fini della stipula e in ogni caso in cui non si pervenga alla stipulazione del rogito entro il termine su indicato, l'aggiudicazione verrà annullata o revocata e la cauzione verrà definitivamente incamerata dal Comune, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno che venisse a subire il Comune.

Il Responsabile del Settore
Arch. Vena Giovanni