



# Comune di Portopalo di Capo Passero

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

e mail: [uffsegreteria.portopalo@gmail.com](mailto:uffsegreteria.portopalo@gmail.com) C.F. 00196880892 pec: [comunecp.areatecnica@pec.it](mailto:comunecp.areatecnica@pec.it)

## Area Tecnica

Via Lucio Tasca n.81 – 96010 Portopalo di Capo Passero (SR)

Tel. 0931/840024 – PEC: [comunecp.areatecnica@pec.it](mailto:comunecp.areatecnica@pec.it)

Sito web: [www.comune.portopalo.sr.it](http://www.comune.portopalo.sr.it)

## AVVISO PUBBLICO DI VENDITA

### PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA CON OFFERTE SEGRETE IN AUMENTO

#### **Art. 1 – Oggetto e base normativa**

Il Comune di Portopalo di Capo Passero, in attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI) 2026-2028, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 26 novembre 2025, e in esecuzione degli indirizzi operativi di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 27 marzo 2026, rende noto di voler procedere all'alienazione mediante asta pubblica del bene immobile di seguito descritto.

La procedura è disciplinata dal Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30 maggio 2024 (di seguito: "Regolamento"), dall'art. 73, lettera c), del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, nonché dalle disposizioni del Codice Civile applicabili.

#### **Art. 2 – Descrizione del bene**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Denominazione</b>             | Terreno ineditato – Via Carlo Alberto   |
| <b>Comune</b>                    | Portopalo di Capo Passero (SR)  |
| <b>Ubicazione</b>                | Via Carlo Alberto – al centro dell'isolato tra via Carducci e via Dante Alighieri                 |
| <b>Identificazione catastale</b> | Catasto Terreni: foglio 39, particella 938 (Ente Urbano)  |
| <b>Superficie</b>                | 56,00 mq  |
| <b>Proprietà</b>                 | Comune di Portopalo di Capo Passero – C.F. 00196880892  |
| <b>Stato del bene</b>            | Terreno ineditato, recintato su tre lati con muratura in tufo h $\approx$ 2,00 m                  |
| <b>Confini</b>                   | Nord: via Carlo Alberto; Est: fg. 39 p. 931; Ovest: fg. 39 p. 1312; Sud: fg. 39 p. 934 (N.C.E.U.) |

### **Destinazione urbanistica e vincoli:**

Il bene ricade in zona omogenea A – sottozona A1 del vigente Piano Regolatore Generale, classificata quale area di interesse storico, artistico e ambientale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del D.A. n. 652/DRU del 21 novembre 1997. In tale zona tutti gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali. L'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso è pari a 5 mc/mq, con altezza massima di 8,00 ml. Il predetto vincolo non incide sulla validità dell'atto traslativo della proprietà, ma limita le facoltà edificatorie dell'acquirente e viene espressamente trasferito a quest'ultimo.

La classificazione catastale "Ente Urbano" è residuale; le spese per l'eventuale variazione catastale o accatastamento al Catasto Urbano nelle appropriate categorie sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Regolamento.

### **Art. 3 – Prezzo base d'asta e cauzione**

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 52.920,00 (cinquantaduemilanovecentoventi/00), determinato mediante perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica con metodo comparativo per riferimento ai valori OMI (interrogazione del 5 novembre 2025 – valore unitario € 945,00/mq).

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d'asta; le offerte in ribasso comportano l'esclusione dalla gara.

A garanzia della serietà dell'offerta, i partecipanti sono tenuti a versare una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo base d'asta, con le modalità indicate al successivo art. 6.

La cauzione dell'aggiudicatario è trattenuta quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto. Le cauzioni dei concorrenti non aggiudicatari sono restituite senza interessi successivamente all'adozione dell'atto di aggiudicazione.

### **Art. 4 – Soggetti ammessi e divieti**

Sono ammessi a partecipare alla procedura i soggetti, persone fisiche o giuridiche, in possesso della piena capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle disposizioni vigenti.

Non possono partecipare:

- a) i componenti degli organi di governo del Comune (Sindaco, Giunta Comunale, Consiglio Comunale) in carica, né direttamente né per interposta persona, ai sensi dell'art. 7, comma 1, del Regolamento;
- b) i soggetti che non possiedano la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi delle disposizioni vigenti;
- c) le società la cui struttura non consenta di identificare le persone fisiche che ne detengono la proprietà o il controllo; le società anonime con sede all'estero, ai sensi dell'art. 7, commi 4 e 5, del Regolamento.

### **Art. 5 – Modalità di partecipazione e confezionamento del plico**

L'offerta deve essere presentata mediante plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, da inviare o consegnare a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Portopalo di Capo Passero, via Lucio Tasca, n. 81, 96010 Portopalo di Capo Passero (SR), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 maggio 2026.**

Il plico esterno deve recare la dicitura: "OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL TERRENO VIA CARLO ALBERTO – ASTA PUBBLICA – NON APRIRE".

All'interno del plico esterno devono essere contenute due buste distinte, sigillate e controfirmate:

- d) **BUSTA A – "Documentazione amministrativa"**: contenente la domanda di partecipazione e i documenti richiesti all'art. 6 del presente avviso;
- e) **BUSTA B – "Offerta economica"**: contenente l'offerta in cifre e in lettere, su carta intestata del concorrente o su carta libera, con indicazione del prezzo offerto (non inferiore alla base d'asta), firmata dal concorrente o dal legale rappresentante. Non sono ammesse abrasioni o cancellazioni; in caso di discordanza tra il prezzo in cifre e il prezzo in lettere, prevale quello in lettere.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato, indipendentemente dalla causa del ritardo.

#### **Art. 6 – Documentazione richiesta (Busta A)**

La Busta A deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema allegato (Allegato 1 al presente avviso), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante;
2. copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
3. prova del versamento della cauzione provvisoria di € 5.292,00, mediante: bonifico bancario sul conto corrente del Comune di Portopalo di Capo Passero – IBAN: IT68V08713848000000095, causale "*Cauzione asta pubblica terreno via Carlo Alberto fg. 39 p. 938*", ovvero fideiussione bancaria o assicurativa conforme alle disposizioni vigenti, con validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte;
4. per le persone giuridiche: visura camerale aggiornata (non anteriore a tre mesi); per i soggetti non iscritti al registro delle imprese, atto costitutivo e statuto vigente;
5. per i soggetti che intendano avvalersi di rappresentanza o procura: copia autentica dell'atto di delega o procura.

#### **Art. 7 – Svolgimento della gara**

Le operazioni di gara si svolgono in seduta pubblica il giorno 12 maggio 2026, ore 10:00, presso la Casa Comunale di Portopalo di Capo Passero. Chiunque vi abbia interesse può presenziare; soltanto i titolari dell'offerta o i loro delegati muniti di delega scritta sono ammessi a formulare osservazioni.

Il Responsabile del Servizio presiede la seduta. Si procede all'apertura dei plichi e alla verifica della documentazione amministrativa (Busta A); successivamente si aprono le Buste B e si

confrontano le offerte con il prezzo base. Si aggiudica al concorrente che ha presentato l'offerta più alta. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

In caso di offerte identiche, si procede in prima istanza richiedendo un'offerta migliorativa in seduta; in caso di conferma delle offerte uguali, si procede a estrazione a sorte.

Il verbale di gara, approvato con determinazione del Responsabile del Servizio, costituisce atto di aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione diviene definitiva previo positivo esito della verifica delle dichiarazioni rese e dell'eventuale procedura di prelazione.

#### **Art. 8 – Diritto di prelazione**

Non risultano, allo stato, soggetti titolari di diritti di prelazione legale o convenzionale sul bene. Qualora emergessero titoli di prelazione nel corso della procedura, si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento comunale.

#### **Art. 9 – Pagamento del prezzo**

L'aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, deve versare il saldo del prezzo di vendita (prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione trattenuta come caparra), mediante bonifico sul conto corrente del Comune, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e incameramento della cauzione.

#### **Art. 10 – Stipulazione del contratto e spese**

La vendita è perfezionata con la stipula del contratto in forma pubblica, rogato dal Notaio scelto dall'acquirente, entro 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese contrattuali, tributarie, ipocatastali, di registrazione e di trascrizione sono a carico esclusivo dell'acquirente, ai sensi dell'art. 11, comma 4, del Regolamento. L'acquirente è altresì tenuto a versare le imposte del registro, ipotecarie e catastali prima della stipulazione del contratto.

La vendita è stipulata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con le relative accessioni e pertinenze e con tutti i vincoli urbanistici e catastali ad esso afferenti. Il Comune assume le garanzie di legge e dichiara l'assenza di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o diritti reali a favore di terzi.

#### **Art. 11 – Sopralluogo e accesso al bene**

I soggetti interessati possono effettuare sopralluogo previo appuntamento da concordare con l'Area Tecnica del Comune (tel. 0931/848003 – e-mail: [comunecp.areatecnica@pec.it](mailto:comunecp.areatecnica@pec.it)). Il sopralluogo non è obbligatorio ai fini della partecipazione alla gara.

#### **Art. 12 – Informazioni e responsabile del procedimento**

Responsabile del Procedimento: Geom. Leonardo La Sita – Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Portopalo di Capo Passero.

Per informazioni: Area Tecnica, via Lucio Tasca, n. 81, 96010 Portopalo di Capo Passero (SR) – tel. 0931/848003 – PEC: [comunecp.areatecnica@pec.it](mailto:comunecp.areatecnica@pec.it)

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio telematico del Comune (www.comune.portopalo.sr.it) e sulla homepage del sito istituzionale.

### **Art. 13 – Trattamento dei dati personali**

I dati personali acquisiti nell'ambito della presente procedura sono trattati dal Comune di Portopalo di Capo Passero, quale titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101, esclusivamente per finalità connesse alla procedura di alienazione. I dati non sono comunicati a terzi se non nei casi previsti dalla legge.

### **Art. 14 – Riserve e rinvio**

Il Comune si riserva la facoltà, con provvedimento motivato, di sospendere, revocare o annullare la presente procedura in qualunque momento, senza che i concorrenti possano vantare pretese o diritti a qualsiasi titolo. Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili, dell'art. 73, lettera c), R.D. n. 827/1924 e della vigente normativa.

Portopalo di Capo Passero li, 09 aprile 2026

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

Geom. Leonardo La Sita

### **Allegati al presente avviso:**

Allegato 1 – Schema di domanda di partecipazione (BUSTA A)

Allegato 2 – Schema di offerta economica (BUSTA B)

Allegato 3 – Perizia di stima