COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Libero Consorzio Comunale di Siracusa – Area Tecnica

Via L. Tasca, n. 81 – 96026 Portopalo di Capo Passero (SR)

PEC: comunecp.areatecnica@pec.it – Tel. 0931/844004

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 terreno agricolo 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

Denominazione	Terreno agricolo in C.da Buongiorno
Comune	Portopalo di Capo Passero (SR)
Ubicazione	C.da Buongiorno – strada sterrata che interseca la SP8, ad ovest del centro abitato, a circa 4,5 km in linea d'aria
Identificazione catastale	Catasto Terreni: foglio 40, particella 1275 (Seminativo cl. 5, ha 1.51.45) e particella 1276 (Seminativo cl. 5, ha 0.80.65)
Superficie complessiva	23.210 mq (ha 2.32.10)
Proprietà	Comune di Portopalo di Capo Passero – C.F. 00196880892
Stato del bene	Terreno incolto, privo di recinzioni, forma pressoché rettangolare
Confini	Nord: fg. 33 pp. 687-1299-1300-685; Ovest: fg. 40 p. 378; Sud: strada C.da Buongiorno; Est: fg. 40 pp. 379-987

Destinazione urbanistica e vincoli:

Il bene ricade in zona omogenea E (agricola) del vigente Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Capo VI delle NTA del PRG. In tale zona sono consentite abitazioni rurali e attrezzature agricole; l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per abitazioni e 0,05 mq/mq per attrezzature; altezza massima ml. 7,50.

Il bene è altresì assoggettato a vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, per la prossimità al cimitero comunale sito lungo la strada di C.da Buongiorno. Il vincolo non impedisce l'alienazione ma limita ulteriormente le possibilità edificatorie; la sua ampiezza esatta dovrà essere verificata dall'acquirente rispetto alle NTA vigenti.

Il Comune ricade in zona sismica 2 (sismicità media).

Si informa che alla data di pubblicazione del presente avviso è in corso la rettifica dell'intestazione catastale delle particelle 1275 e 1276 del foglio 40 presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Siracusa, per correzione di un mero errore materiale nei registri catastali. La stipula del contratto sarà subordinata al completamento di tale adempimento. I partecipanti alla gara prendono atto di tale circostanza con la presentazione dell'offerta.

Art. 3 – Prezzo base d'asta e cauzione

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 15.086,50 (quindicimilaottantasei/50), determinato mediante perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica con metodo VAM (Valore Agricolo Medio) sulla base del pronunciamento della Commissione Provinciale di Siracusa del 28 gennaio 2022, valore unitario € 6.500,00/ha per coltura seminativo.

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, pari a € 1.508,65 (millecinquecentootto/65), 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 si trovino nelle condizioni di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96 e 97 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e comunque coloro che non possiedano la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;

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, Piazza Aldo Moro, 96010 Portopalo di Capo Passero (SR), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 11/2026.

Il plico esterno deve recare la dicitura: "OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL TERRENO AGRICOLO C.DA BUONGIORNO – ASTA PUBBLICA – NON APRIRE".

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

a) BUSTA A – "Documentazione amministrativa": contenente la domanda di partecipazione e i documenti richiesti all'art. 6 del presente avviso;

b) BUSTA B – "Offerta economica": contenente l'offerta in cifre e in lettere, su carta intestata o libera, con l'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 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 € 1.508,65, mediante: bonifico bancario sul conto corrente del Comune di Portopalo di Capo Passero – IBAN: IT68V0871384900000000400095, causale "Cauzione asta pubblica terreno C.da Buongiorno fg. 40 pp. 1275-1276", ovvero fideiussione bancaria o assicurativa 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 30/11/2026, ore 12, 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, subordinatamente al completamento della rettifica catastale di cui all'art. 2 del presente avviso. 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.

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, ambientali e catastali ad esso afferenti, trasferiti all'acquirente. Il Comune assume le garanzie di legge e dichiara l'assenza di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o diritti reali di natura privatistica a favore di terzi.

Art. 11 – Gara deserta e trattativa privata

Qualora la gara vada deserta o non siano presentate offerte valide, il Responsabile del Servizio, previa autorizzazione della Giunta Comunale, potrà procedere a trattativa privata. Il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino a un massimo del 15%, ai sensi dell'art. 4, comma 3, lettera k), e art. 5, comma 7, del Regolamento.

Art. 12 – Sopralluogo e documentazione

I soggetti interessati possono effettuare sopralluogo previo appuntamento da concordare con l'Area Tecnica del Comune (tel. 0931/844004 – e-mail: areatecnica@comune.portopalo.sr.it). Presso l'Area Tecnica è altresì disponibile per la consultazione la documentazione tecnica relativa al bene (perizia di stima, estratto catastale, stralcio PRG). Il sopralluogo non è obbligatorio ai fini della partecipazione alla gara.

Art. 13 – Responsabile del procedimento e informazioni

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 81 Portopalo di Capo Passero (SR) – tel. 0931/844004 – PEC: comunecp.areatecnica@pec.it.

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

Art. 14 – 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.

Art. 15 – 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, _____

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)