



COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA

- Provincia di Brindisi -

SETTORE "URBANISTICA"

AVVISO PUBBLICO

PER L'ALIENAZIONE DEI TERRENI SITI NEL COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA
IN ZONA PEEP – TIPO 1
MEDIANTE ASTA PUBBLICA

IL DIRIGENTE

In esecuzione del Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2024

RENDE NOTO

che il giorno **22 Settembre 2025 alle ore 11.00**, presso l'ufficio Urbanistica con sede in Torre Santa Susanna (Br) alla via Risorgimento civ. 36, avrà luogo un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, - procedura aperta - per l'alienazione *al migliore offerente* dei beni immobili di proprietà comunale di seguito individuati:

Foglio	Mappale	Superficie Catastale	Ubicazione	Descrizione	Base d'asta	Situazione urbanistica
41	198 – 202- 203	787 mq	- zona PEEP-	Terreno Edificabile	€ 56.469,54	Aree disponibili

Gli Immobili, sono visionabili, previo appuntamento, contattando l'Ufficio tecnico esclusivamente a mezzo mail all'indirizzo istituzionale: **urbanistica@comune.torresantasusanna.br.it**, ufficio Urbanistica –, Via Risorgimento civ. 36.

ART. 1 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione alla procedura le persone fisiche e giuridiche che alla data di presentazione della domanda abbiano i seguenti requisiti:

- a) Essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro paese aderente all'Unione Europea oppure della cittadinanza di paese extra UE purché, se persona fisica, in possesso di permesso di soggiorno e, se persona giuridica, abbia sede secondaria in Italia.
- b) Non aver subito una procedura di fallimento o nei cui confronti siano in corso procedure di interdizione, di inabilitazione o di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato;
- c) Non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- d) Non avere debiti insoluti verso il Comune di Torre Santa Susanna relativi a tributi, canoni, indennità o rimborsi a qualsiasi titolo; in caso di sussistenza di morosità, anche se oggetto di piani di rateizzo, alla data di uscita del presente bando, *i debitori dovranno procedere all'estinzione del debito entro la data di presentazione della domanda di partecipazione, a pena di esclusione.*

ART. 2 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita del singolo lotto degli immobili si intende effettuata a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Ciascun immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere e con la garanzia della evizione a norma di legge.

L'Amministrazione venditrice garantisce al momento della stipula dell'atto di compravendita la piena proprietà del bene e la legittima provenienza dello stesso.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti al procedimento di gara, comprese le spese di rogito notarile, nonché eventuali oneri relativi a frazionamenti e regolarizzazioni anche urbanistiche, volturazioni catastali e trascrizioni o qualsiasi adempimento necessario per la stipula del Rogito Notarile.

L'offerente deve attenersi alla scrupolosa osservanza di tutte le condizioni di cui al presente avviso d'asta.

L'Amministrazione comunale procederà, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 112 del 25 giugno 2008, convertito con la Legge 21 agosto 2008 n.133 e ss.mm.ii alla alienazione con esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

ART. 3 - PRESENTAZIONE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire al protocollo del Comune di Torre Santa Susanna (Br) -Via Risorgimento n. 36 cap. 72028, nel termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 29 Agosto 2025**, in plico chiuso, l'offerta e i documenti a corredo. Fa solo fede data ed ora del protocollo comunale e resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

I plichi, pena l'esclusione dalla gara, devono:

- essere opportunamente sigillati ed essere controfirmati sui lembi di chiusura, dai concorrenti (o loro rappresentanti legali) e recare, all'esterno, la seguente dicitura: **“Asta pubblica per l'alienazione di immobili di proprietà comunale in ZONA PEEP- TIPO 1 – NON APRIRE”**, nonché nominativo, indirizzo, numero di telefono, codice fiscale e/o partita IVA dell'offerente;
- contenere al loro interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, dai concorrenti (o loro rappresentanti legali) e recanti la dicitura, rispettivamente, **“Busta A – Documentazione”**, **“Busta B – Offerta economica”**.

Nella **“Busta A – Documentazione”** devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) **Istanza di partecipazione (schema allegato n. A)**, firmata per esteso dall'offerente, recante:
 - nel caso di persona fisica cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'istante;
 - nel caso di persona giuridica, oltre a cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del firmatario, i dati del soggetto giuridico che presenta l'istanza;
 - il lotto di partecipazione,
 - la dichiarazione esplicita e senza riserve e modifiche di avere preso visione del bando e di accettarne incondizionatamente tutte le norme e le condizioni;
 - la dichiarazione esplicita e senza riserve e modifiche di avere esatta cognizione dell'immobile oggetto della vendita e di accettarne lo stato di fatto e di diritto, con particolare riferimento alla situazione amministrativa, urbanistica e catastale;
 - l'impegno ad assumere tutte le spese inerenti e conseguenti alla procedura di gara e alla stipula dell'atto di compravendita;
 - la dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione produce effetto contrattuale e traslativo solo con la stipula del contratto definitivo di compravendita;
 - l'impegno a mantenere valida e vincolante l'offerta ed a versare quanto dovuto al momento della stipula del contratto di compravendita, pena l'incameramento della cauzione e fatto salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno;
 - la dichiarazione di fare o non fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, mediante procedura di mutuo;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale),
 - i recapiti di posta elettronica o PEC e di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale

risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 con cui l'offerente dichiara:
in caso di persona fisica (schema allegato n. A1):

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 120 della Legge 689/81;
- di non avere pendenze di alcun genere nei confronti del Comune di Torre Santa Susanna né debiti insoluti relativi a tributi, canoni, indennità o rimborsi a qualsiasi titolo dovuti;

in caso di persona giuridica (schema allegato n. A2):

- che è iscritta nel Registro delle Imprese (indicare il numero di iscrizione alla C.C.I.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare l'Impresa verso terzi non hanno riportato condanne passate in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che non sussistono a carico dell'impresa sanzioni interdittive di cui all'art. 9 lettera c) del D. Lgs.08.06.2001 n.131 od altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che nei confronti dell'impresa non sussistono le clausole di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgvo 6 settembre 2011, n. 159 (comunicazione antimafia) né alcun tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto (informazione antimafia);
- che l'impresa non ha commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- che l'impresa non ha commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la Legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito l'operatore economico;
- che l'impresa non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui è stabilito l'operatore economico;
- che non sussistono forme di controllo o di collegamento, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, con gli altri soggetti che hanno partecipato alla presente procedura.

- 2) **Deposito cauzionale** – l'istanza deve essere corredata dalla prova della prestazione della garanzia dell'offerta e delle responsabilità precontrattuali pari al 10% (dieci per cento) dell'importo posto a base d'asta per il lotto di cui al bando. Il deposito cauzionale va costituito mediante assegno circolare non trasferibile rilasciato a favore del Comune di Torre Santa Susanna. L'assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari al termine delle operazioni dell'asta pubblica ad avvenuta approvazione dell'aggiudicazione, senza corresponsione di interessi. Per l'aggiudicatario sarà computato nell'acconto del 50% del prezzo di aggiudicazione.

3) **Copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità e del relativo codice fiscale.**

Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore al soggetto che effettua l'offerta.

4) **Per le persone giuridiche (ditte o società): copia di Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese**, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri. Dal medesimo certificato dovrà inoltre risultare che la ditta o società non si trova in stato di fallimento, liquidazione o concordato preventivo.

Nella “**Busta B – Offerta economica**” deve essere contenuta, a pena di esclusione, l'offerta economica, redatta, utilizzando il **Modello B** allegato al presente avviso d'asta, in lingua italiana, provvista di marca da bollo da **16,00 €** e sottoscritta con firma estesa e leggibile.

L'offerta economica deve recare il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO TIPO 1) ed il prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere: in caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'articolo 72 comma 2 del citato R.D. n. 827/1924.

ART. 4 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED AGGIUDICAZIONE
--

L' asta si terrà presso la Sala Consiliare del Municipio in Via Giotto nel giorno ed ora indicati, e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere alla apertura dei plichi pervenuti, alla verifica della documentazione amministrativa e all'apertura delle offerte segrete.

L'asta si tiene ai sensi dell'art. 73 lettera C del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo indicato nell'avviso d'asta.

Sono ammesse esclusivamente **offerte in aumento** rispetto al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, 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.

La aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Con apposito provvedimento il responsabile del procedimento di asta provvederà, **entro 30 giorni**, a svincolare i depositi cauzionali costituiti dei presentatori di offerte di importo inferiore a quella del soggetto aggiudicatario.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora nessuna delle offerte raggiunge il prezzo d'asta.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola

offerta valida purché il prezzo offerto sia comunque superiore a quello posto a base d'asta.

Il verbale di aggiudicazione sarà immediatamente impegnativo per l'aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per l'Amministrazione comunale deriverà solo dall'aggiudicazione definitiva.

L'Ente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente, anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza della aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale previsto, salvo comunque il diritto al maggiore danno.

ART. 5 - PAGAMENTO DEL PREZZO E STIPULA DEL CONTRATTO

Il prezzo di alienazione dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario mediante versamento del corrispettivo a mezzo avviso di pagamento PagoPA, che verrà trasmesso dal Servizio Patrimonio o, in alternativa, a mezzo bonifico bancario, nella misura del 50% (cinquantapercento) del prezzo offerto entro gg. 30 (giorni trenta) dalla data del verbale di aggiudicazione definitiva ed il restante 50% (cinquantapercento), a saldo, prima della stipula del contratto, da rogarsi presso un notaio, scelto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, pertanto, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Torre Santa Susanna"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e per la stipula dell'atto non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Tutte le spese, di registro, ipotecarie e catastali, relative e consequenziali dell'atto stesso, sono a carico dell'acquirente.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e si procederà ad una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria espressa dalla gara oppure, in caso di assenza concorrenti, sarà fissata una nuova vendita.

Autorizzato alla firma dei contratti e degli atti conseguenti è il Dirigente del Servizio Patrimonio, con facoltà per il medesimo di procedere ad eventuali variazioni o rettifiche si rendessero necessarie al momento della stipula per una migliore individuazione del bene senza eccedere difetto di mandato.

Il possesso giuridico ed il godimento del bene decorreranno per tutti gli effetti a favore dell'acquirente con la stipula del contratto.

Ai sensi dell'art. 1341 del codice civile l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Torre Santa Susanna, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. L'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Torre Santa Susanna, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

ART. 6 - AVVERTENZE GENERALI

Il presente bando di gara è pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Torre Santa Susanna. E' altresì pubblicato sul sito internet del Comune di Torre Santa Susanna nella sezione Bandi di Gara.

Per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati possono contattare l'Ufficio urbanistica: (Ing. Fanizza Pasquale) urbanistica@comune.torresantasusanna.br.it

Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità

Generale dello Stato, di cui al R.D. n. 827/1924, le norme del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in esecuzione al contratto di compravendita competente in via esclusiva è il Foro di Brindisi.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Fanizza Pasquale, dirigente del Servizio Urbanistica, mail: urbanistica@comune.torresantasusanna.br.it

Torre Santa Susanna (Br), 09.04.2025

Il Dirigente del Settore
Ing. Fanizza Pasquale

ALLEGATI:

- 1) MODELLO A – Istanza partecipazione
- 2) MODELLO A 1 – Dichiarazione sostitutiva persone fisiche
- 3) MODELLO A 2 – Dichiarazione sostitutiva persone giuridiche
- 4) MODELLO B – Offerta economica