



COMUNE DI COMUNANZA

Settore Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici - Piazza IV Novembre n. 2
63087 Comunanza (AP) Fax 0736/843835 PEC: protocollo@pec.comune.comunanza.ap.it

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DEL FABBRICATO RURALE AGGREGATO, SITO A COMUNANZA IN FRAZIONE LISCIANO, IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO N. 28, PORZIONE DELLA PARTICELLA N.135

IL COMUNE DI COMUNANZA

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 31/03/2021 e della Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 110 del 27-07-2021 (R.G. n. 249), giusto Regolamento comunale per la vendita di beni immobili approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/11/2014;

RENDE NOTO

Che nella Sede Municipale, Sala del Consiglio Comunale del Comune di Comunanza, in Piazza IV Novembre 2, il giorno undici (11) del mese di agosto 2021 (duemilaventuno), alle ore 10,00, avrà luogo il primo esperimento di asta pubblica per la vendita ad unico e definitivo del fabbricato rurale aggregato, sito a Comunanza, in Frazione Lisciano, identificato catastalmente al foglio n. 28, porzione della particella n. 135, come rappresentato nella planimetria allegata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 73 lett. C) e dell'art. 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827 "Offerte segrete maggiorate mediante offerte a corpo in aumento", da confrontarsi poi con il prezzo indicato nel presente avviso di gara pari ad **Euro 18.000,00**. Si fa presente che dopo l'aggiudicazione dell'asta, il vincitore dovrà a suo carico provvedere al frazionamento catastale della porzione della particella n. 135 in oggetto, come da planimetria allegata al presente avviso, e la restante porzione di particella rimarrà di proprietà del Comune di Comunanza.

Il bene risulta ricadente in zona agricola di PRG equiparata alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 1444/68, normata dall'art. 57 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Comunanza, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 23 del 14/12/2004, con le seguenti specifiche caratteristiche urbanistico/edilizie:

a) Destinazione Urbanistica:

Foglio 28, porzione di particella n. 135 - Aree agricole diffuse - Art. 57.

Il PRG riconosce le aree agricole diffuse come quelle parti del territorio agricolo in cui sono avvenute delle trasformazioni antropiche e le norme nel rispetto delle Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13.

Oltre a quanto precedentemente previsto, sono consentiti la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce ecc.), maneggi, ecc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc, spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 50% del fondo con un massimo assoluto di mq. 4.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad

almeno al doppio di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;

- Il cambio di destinazione degli edifici esistenti per le attività di agriturismo e altre forme di turismo rurale, tramite gli interventi sull’edilizia esistente di cui all’art. 14 delle presenti N.T.A. e nei limiti di cui alla L.R.13/90 e delle eventuali normative regolanti le suddette attività turistiche/rurali.

- È consentito realizzare locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile, senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici utili lorde (SUL) esistenti;

- Sono comunque ammissibili le opere di miglioramento strutturale in connessione con l’attività agricola, sulla base di un programma di sviluppo aziendale approvato, così come previsto dal regolamento CEE 797/85.

Caratteristiche tipologiche/formali

Per le destinazioni a) Abitazioni, b) Attrezzature per l’attività agricola- depositi attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari e ricoveri per il bestiame dell’art. 11 delle presenti N.T.A. sono inoltre fissati i seguenti criteri costruttivi:

- le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all’interno dell’ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 30% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all’interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;
- sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con uso di materiali tradizionali. Non è comunque consentito il calcestruzzo a vista.
- manto di copertura in coppi, tegole coppo, ed altri laterizi di colore tradizionale; Manti di diverso materiale e/o colore possono essere autorizzati se dimostrato l’uso storico dello stesso;
- infissi in legno naturale o altro materiale verniciato opaco;
- finiture dei paramenti esterni in materiali tradizionali, con esclusione del calcestruzzo a vista, non smaltati o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali,
- non è consentito l’impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

I materiali devono essere esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, o altro organo competente dietro proposta di campione e/o di colore.

Prescrizioni Particolari

- nuovi percorsi a servizio di strutture edilizie a qualsiasi destinazione, con esclusione della strada d’accesso principale, possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.

- eventuali parcheggi scoperti possono essere realizzati soltanto con almeno i due terzi di pavimentazione permeabile.

- I locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., devono essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali;

- (.....omissis - stralcio come da D.G.P. n°332/2004)

- (.....omissis - stralcio come da D.G.P. n°332/2004)

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA

1. La vendita avverrà mediante un unico lotto riferito al fabbricato rurale di cui sopra (porzione della particella n. 135 del foglio n. 28), giusta Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 110 del 27-07-2021 (R.G. n. 249);
2. L'asta pubblica si terrà con il metodo di cui al combinato disposto degli art.li. 73, lett. C) ed art. 76, del Regolamento di cui al R.D. 23.05.1924, n. 827, mediante offerte segrete maggiorate mediante offerte a corpo in aumento, da confrontarsi poi col **prezzo base di €. 18.000,00 (Euro diciottomila)**;
3. Per partecipare all'asta i concorrenti dovranno inviare un plico sigillato e controfirmato, riportante esternamente la dicitura "PER LA VENDITA DEL FABBRICATO RURALE AGGREGATO, SITO A COMUNANZA IN FRAZIONE LISCIANO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 28, PORZIONE DELLA PARTICELLA N. 135 – OFFERTA – NON APRIRE". Il plico dovrà pervenire all'ufficio protocollo comunale presso la Sede Comunale in Piazza IV Novembre 2 di questo Comune, per raccomandata A.R. o consegnato a mano, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta e, quindi, entro le ore 13,00 del 10 agosto 2021** (al fine del pervenuto fa esclusivamente fede il timbro di arrivo dell'Ufficio Protocollo dell'Ente).

Il Plico, sigillato e controfirmato, dovrà contenere i seguenti documenti:

- a) quietanza della Tesoreria Comunale comprovante il deposito a garanzia dell'offerta in aumento (pari al 10% del prezzo a base d'asta) e cioè Euro 1.800,00, oppure assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Comune di Comunanza di importo pari alla suddetta somma. Tale deposito, al momento dell'aggiudicazione, assumerà titolo di caparra;
- b) dichiarazione debitamente sottoscritta dove il concorrente si impegna:
 - b1) a rispettare le condizioni avendo preso conoscenza dei seguenti documenti: disciplinare tecnico, visure catastali, determinazione Dirigenziale n. 110 del 27-07-2021 (R.G. n. 249);
 - b2) alla stipula dell'atto notarile di trasferimento proprietà da effettuarsi entro 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva dell'asta;
 - b3) al versamento dell'intera somma a saldo del prezzo offerto per l'acquisto del fabbricato prima della data della stipula dell'atto notarile;
- c) dichiarazione che attesti che l'offerente (o persona dallo stesso delegata) si è recato sul posto ed ha preso visione dello stato di fatto e della reale consistenza del fabbricato per cui presenta l'offerta – oppure – di aver rinunciato alla possibilità di farlo, così rinunciando a sollevare nei confronti del Comune di Comunanza qualsivoglia eccezione o contestazione per mancata conoscenza dello stato e della reale consistenza del fabbricato;
- d) certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e/o altro documento probante, ove sia indicata la ragione sociale, il Rappresentante Legale abilitato alla firma, nonché l'indicazione delle generalità dell'avente causa per società, enti, ecc. (Tale documento non è necessario qualora l'offerente sia persona fisica);
- e) una busta sigillata e controfirmata riportante esternamente la dicitura "CONTIENE OFFERTA PER LA VENDITA DEL FABBRICATO RURALE AGGREGATO, SITO A COMUNANZA IN FRAZIONE LISCIANO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 28, PORZIONE DI PARTICELLA N. 135" contenente i seguenti documenti:
 - a) offerta redatta in carta da bollo da Euro 16,00 debitamente sottoscritta contenente:
 - a1) l'indicazione dei dati anagrafici e di residenza dell'offerente o del legale Rappresentante, per le società ed Enti di qualsiasi tipo;
 - a2) l'indicazione del prezzo di acquisto a corpo offerto solo in aumento sul prezzo posto a base di gara pari ad euro €. 18.000,00, non soggetto ad IVA, assoggettato ad altre eventuali imposte (registro ecc.), totalmente a carico dell'acquirente;
 - a3) documento di identità personale, valido, dell'offerente.

Nessun altro documento, oltre a quanto sopra previsto, dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta a pena di esclusione.

SVOLGIMENTO GARA ED AGGIUDICAZIONE

1. Non sarà accettata altra offerta se non pervenuta in tempo utile, anche se sostitutiva o aggiuntiva d'offerta e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta, fatto salvo quanto indicato all'art. 77 del Regio Decreto n. 827/1924.
2. L'aggiudicazione sarà definita ad unico incanto e quindi non soggetta ad offerta di miglioramento in grado di ventesimo ed essa sarà fatta a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa.
3. Si farà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta.
4. Nel caso di offerte uguali, l'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, cioè si procederà seduta stante con i presenti (delle offerte uguali), ad una gara e si aggiudicherà l'asta al concorrente che avrà effettuato l'offerta migliore. Qualora tutti i concorrenti che hanno presentato l'offerta uguale non siano presenti o nessuno di loro volesse migliorare l'offerta, si aggiudicherà l'asta a sorte.
5. Le offerte che riporteranno condizionamenti per l'Ente o desumibili dai documenti, verranno escluse.
6. L'offerta dovrà essere superiore o almeno pari all'importo a base d'asta. Non verranno prese in considerazione e quindi escluse offerte in ribasso.
7. Non è obbligatorio riportare ceralacca sulle chiusure sia del plico che delle due buste interne in esso contenute.
8. Ultimata la gara, i depositi saranno immediatamente restituiti agli offerenti non aggiudicatari.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

1. L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine che gli sarà tempestivamente comunicato dell'Amministrazione Comunale (massimo entro 90 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione) ed in caso di mancata stipula nel termine prescritto, l'aggiudicatario, oltre a perdere la caparra, sarà tenuto al risarcimento dei danni per il nuovo incanto;
2. Tutte le spese per la stipula del contratto e correlate, nessuna esclusa o accettata, sono a totale carico dell'acquirente.
3. L'aggiudicatario dovrà redigere tramite tecnico incaricato Il frazionamento catastale come da planimetria allegata, della porzione della particella n. 135 oggetto di vendita.

NORME COMUNI

1. Le parti eleggono domicilio presso la residenza del Comune di Comunanza.
2. Per quanto non previsto nelle norme previste dal presente bando, avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute al R.D. n. 827/1924 e successive modificazioni con particolare riferimento alla mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario per cui si applicheranno gli articoli n. 88 del citato R.D. n. 332 della legge 20/03/1865, allegato "f" e n. 1219 del Codice Civile.

La documentazione tecnica inerente al presente avviso è visibile e consultabile on-line sul sito istituzionale del Comune di Comunanza al link www.comune.comunanza.ap.it e presso l'ufficio del Segretario Comunale di Comunanza, in Piazza IV Novembre n. 2 – tel. 0736-843822 - nei seguenti orari di apertura al pubblico: martedì, mercoledì e sabato: 11,00-13,00; martedì: 15,30 – 18,00.

Il presente bando è disponibile sul sito internet: www.comune.comunanza.ap.it.
Si informa che il Responsabile del Procedimento è il Segretario Comunale Dott.ssa Marisa Cardinali, tel. 0736/843822.

Dalla residenza municipale, li 27-07-2021

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Marisa Cardinali