



CITTÀ DI CASTELVETRANO
SELINUNTE

Libero Consorzio Comunale di Trapani

Piazza Umberto I, n° 5

Codice Fiscale 8100121 081 4

Partita I.V.A. 0029648 081 7

Responsabile VI Direzione: Arch. Pasquale Calamia

E-mail: pasqualecalamia@comune.castelvetro.tp.it

**VI DIREZIONE
ORGANIZZATIVA**

“Programmazione territoriale urbanistica ed edilizia, S.I.T.R., S.U.E., Attività produttive, S.U.A.P., Edilizia pericolante ed interventi di sicurezza – Gestione e valorizzazione beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile – Verde pubblico ed arredo urbano – Protezione civile”

BANDO PUBBLICO

per l’alienazione dell’area comunale sita a Castelvetro (TP) - Via Termini, ricadente nel Piano di Recupero – Zona 2 – Rione Amari “Edifici residenziali esistenti”.

Articolo 1
(Oggetto)

Il Comune di Castelvetro, con il presente bando approvato con Determinazione del Responsabile della Direzione Organizzativa VI n. 224 del 03.02.2026, intende alienare a mezzo di asta pubblica, in conformità alle disposizioni della legge 24 dicembre 1908, n. 783, del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., nonché ai sensi di quanto disposto dall’ulteriore normativa vigente in materia, l’area comunale sita a Castelvetro (TP), Via Termini, ricadente nel Piano di Recupero – Zona 2 – Rione Amari “Edifici residenziali esistenti”, come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Foglio di mappa	Particelle	Superficie (mq.)	Valore (€/mq)	Importo a base d'asta (€.)
Area comunale di Via Termini “Edifici residenziali esistenti”	67	124	265,00	115,13	30.508,39



L'area comunale, individuata con il foglio di mappa n. 67, particella n. 124 avente un'estensione catastale complessiva di mq. 1.304,00, risulta normata dal Piano Particolareggiato di Recupero – Zona 2 – Rione Amari e presenta diverse destinazioni urbanistiche tra cui Edifici residenziali esistenti – Strade, slarghi, piazze - Parcheggi.

Da una sovrapposizione tra la mappa catastale, la C.T.R. e la tavola delle previsioni del Piano di Recupero – Zona 2 – Rione Amari, è stato possibile rilevare una superficie di incidenza normata come “Edifici residenziali esistenti” pari a mq. 265,00.

Tale superficie, salvo differenze rilevabili a seguito di eventuali frazionamenti e rilievi strumentali georeferiti, risulta impegnata da fabbriche realizzate da privati cittadini a cui, in parte, sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e i quali, nel tempo, hanno manifestato l'intendimento ad acquisire la parte di area comunale su cui hanno edificato.

L'area in oggetto è stata inserita nel nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 139 del 20.12.2025 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028.

Articolo 2

(Soggetti ammessi)

Gli aspiranti acquirenti portatori di interesse, possono presentare offerta nei termini e alle condizioni di cui al presente avviso sia per l'intera area sia per una porzione opportunamente giustificata e rilevata.

Articolo 3

(Valore dell'area)

Il valore posto a base di gara, come determinato nel sopra indicato Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, al netto delle imposte, è definito nella colonna della superiore tabella "**Importo a base d'asta (€.)**", è costituisce il prezzo posto a base di gara per l'intera superficie dell'area, fermo restando la possibilità agli aspiranti acquirenti, di poter presentare l'offerta per la porzione di area interessata a cui dovrà essere applicato il relativo “**Valore (€/mq)**” stabilito nella superiore tabella.

Articolo 4

(Condizioni di vendita)

L'area sarà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi ed eventuali pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'area sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve.

Il valore dell'area è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'area ceduta.

Dalla determinazione di aggiudicazione definitiva si dovrà versare il 10% dell'importo aggiudicato come caparra ed impegno alla stipula del Rogito entro 60 giorni, pena la perdita della caparra.

All'atto della stipula del contratto dovrà essere versato il saldo della somma offerta per l'area oggetto di compravendita.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del contratto di compravendita; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie gravanti sull'area.

L'aggiudicatario è onerato di redigere il frazionamento dell'area, varie procedure catastali compreso l'eventuale all'allineamento della superficie catastale con quella reale, da effettuarsi prima della stipula dell'atto di compravendita, con spese a proprio carico.

Articolo 5

(Modalità di partecipazione e presentazione delle domande)

Il plico di partecipazione, contenente tutti i documenti di seguito elencati, dovrà essere indirizzato al **COMUNE DI CASTELVETRANO – DIREZIONE VI – “Programmazione territoriale urbanistica ed edilizia, S.I.T.R., S.U.E., Attività produttive, S.U.A.P., Edilizia pericolante ed interventi di sicurezza – Gestione e valorizzazione beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile – Verde pubblico ed arredo urbano – Protezione civile”**, e pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune, Piazza Umberto I, n. 5 in plico chiuso e sigillato con ogni mezzo idoneo, siglato e timbrato nei lembi di chiusura, **entro le ore 12:00 del 05.03.2026**.

Oltre detto termine non sarà valida nessun'altra richiesta di partecipazione.

Il plico dovrà essere recapitato a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente.

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, esso non pervenga entro il termine perentorio fissato.

Non si darà luogo all'apertura dei plichi pervenuti dopo il termine indicato, oppure che non siano regolarmente chiusi, sigillati e firmati nei lembi di chiusura.

Il plico dovrà contenere le informazioni relative al soggetto richiedente (denominazione o ragione sociale, codice fiscale e/o partita iva, indirizzo della sede legale e indirizzo di posta elettronica) e riportare la dicitura:

“Bando pubblico per l'alienazione dell'area comunale sita a Castelvetro (TP) - Via Termini, ricadente nel Piano di Recupero – Zona 2 – Rione Amari “Edifici residenziali esistenti””.

Il plico dovrà contenere al suo interno n. 2 (due) buste chiuse, riportanti rispettivamente la dicitura:

- **“Busta A - Documentazione”**;
- **“Busta B - Offerta economica”**.

Ciascuna busta ("A" e "B") dovrà contenere, a pena di esclusione e in lingua italiana, le seguenti dichiarazioni, datate e sottoscritte:

La “Busta A – Documentazione” dovrà contenere la seguente documentazione e dichiarazioni, successivamente verificabili da questo Ente:

1. istanza di ammissione alla gara, riportante la dicitura del bando e l'indicazione dell'area a cui si intende partecipare, debitamente sottoscritta dal soggetto richiedente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità e riportante le generalità del soggetto richiedente, nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, luogo di residenza, denominazione, ragione sociale, forma giuridica, sede legale e indirizzo di posta elettronica, Partita I.V.A. e generalità del/dei legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza;
2. che a carico del soggetto richiedente e del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
3. l'assenza di carichi pendenti del soggetto richiedente e del/dei legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza;
4. che non sussistono cause ostative di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (disposizioni antimafia) e quelle espressamente indicate dall'art. 94 del D.lgs. n. 36/2023;
5. che a carico del soggetto richiedente e del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza non sussiste lo stato di interdizione o incapacitazione e non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

6. che il soggetto richiedente o l'eventuale società partecipante, non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
7. di rispettare tutte le norme in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro contenute nel D.Lgs. 81/08 e successive modifiche e integrazioni;
8. di non aver situazioni pendenti nei confronti del Comune di Castelvetro e di essere in regola con il pagamento di eventuali canoni, imposte, tasse, tributi e tariffe di servizi pubblici;
9. di allegare copia, nel caso di società, dell'Atto Costitutivo regolarmente registrato, copia dello Statuto aggiornato, nonché copia del verbale di nomina del legale rappresentante della "società" ove diverso da quello risultante dallo Statuto;
10. che l'offerente ha preso visione dell'area oggetto di alienazione ed ha acquisito cognizione e presa visione dello stato di fatto e di diritto della stessa, nonché di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato dell'area e la sua attuale destinazione urbanistica;
11. che l'offerente ha preso visione e accetta incondizionatamente e senza riserva alcuna il bando di asta pubblica e tutte le condizioni ivi contenute;
12. di rilasciare il consenso al trattamento dei dati personali, identificativi e sensibili che saranno raccolti e trattati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per le attività previste dalla legge e dai regolamenti e per l'espletamento delle funzioni istituzionali, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, si come modificato dal D. Lgs. 101/2018 di adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni dell'ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 "General Data Protection Regulation" – GDPR;
13. eventuale procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo di procuratore);
14. dichiarazione di impegno al versamento del 10% dell'importo aggiudicato come caparra da versare ad avvenuta aggiudicazione definitiva, ed impegno alla stipula del Rogito entro 60 giorni dalla determinazione di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della caparra.

La "Busta B – Offerta economica" dovrà contenere la seguente documentazione e dichiarazioni datate e sottoscritte dal soggetto richiedente, riferite ai seguenti punti:

1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito, l'indicazione della superficie per la quale si intende concorrere, opportunamente graficizzata su planimetria redatta da un tecnico abilitato;
2. l'indicazione, tanto in cifre che in lettere, del prezzo espresso in euro, in aumento rispetto all'importo posto a base di gara fissato dall'Amministrazione Comunale e, qualora si concorra per una porzione di area, il prezzo dovrà essere superiore al valore proporzionato all'importo a base d'asta determinato con il **valore minimo di 115,13 (€/mq)** stabilito nella superiore tabella; in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, prevale l'offerta più vantaggiosa per il Comune;
3. la data e la firma dell'offerente.

Non sono ammesse offerte al ribasso, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Articolo 6

(Modalità di esame delle offerte e criteri di aggiudicazione)

L'esame delle domande pervenute verrà effettuato da una Commissione Comunale, appositamente costituita e nominata dopo la scadenza dei termini di presentazione fissati dal bando.

La gara sarà aggiudicata col metodo dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. N. 827/1924 e ss.mm.ii. da effettuarsi con il metodo delle "offerte segrete", da porre a confronto con il prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta.

I soggetti locatari o titolari di eventuali diritti sull'area posta a bando, hanno diritto di prelazione da esercitarsi entro giorni quindici dall'aggiudicazione provvisoria, con espressa dichiarazione di

impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario maggiore offerente.

Non sono ammesse offerte al ribasso e le offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara.

L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica che si terrà presso gli Uffici Comunali alla data che verrà stabilita e resa pubblica dopo l'insediamento della Commissione di gara.

La Commissione, constatata la conformità dei plichi rispetto a quanto stabilito dal bando, nonché l'integrità degli stessi, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione delle offerte idonee ed alla successiva apertura in seduta riservata, delle buste contenenti le offerte economiche.

La Commissione procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche tra quelle valide pervenute indicando, successivamente, quelle con prezzo più alto rispetto alla base d'asta. Quindi procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che, in possesso dei requisiti, abbia offerto il maggior prezzo rispetto a quello a base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia stata presentata una sola offerta valida, purché superiore o uguale alla base d'asta.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, tutti in possesso dei necessari requisiti, che risultasse essere anche l'offerta più alta, la Commissione procederà, nella medesima adunanza, ad una licitazione tra essi, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo come creda più opportuno il Presidente della Commissione. Colui che sarà risultato miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario. In tale circostanza, la Commissione procederà a richiedere, in sede di gara, ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa e, se le offerte migliorative risultassero ancora uguali ovvero nessuno dei concorrenti che abbia presentato uguale offerta sia presente all'asta, o ancora se i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Dell'esito delle operazioni e della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del Segretario della Commissione. Qualora non pervengano offerte, ovvero le offerte pervenute non siano ammissibili, verrà redatto verbale attestante l'infruttuosità o la diserzione della gara.

L'aggiudicazione provvisoria al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario. La stessa sarà efficace a conclusione della positiva verifica sul possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara dal soggetto aggiudicatario, e ne sarà determinata l'aggiudicazione definitiva.

Il Comune di Castelvetro si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare, in qualunque momento, la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

Per quanto non previsto nel presente avviso si rimanda alle disposizioni di cui agli art. 76 e ss. del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii., nonché a tutte le altre norme e regolamenti vigenti in materia.

Qualora l'asta pubblica, espletata nei modi di cui sopra, sia andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento ad un prezzo base inferiore, previo provvedimento motivato, potranno effettuarsi tentativi per la vendita del bene immobile a trattativa privata tra potenziali acquirenti, previa pubblicazione di apposito AVVISO per presentare la richiesta di partecipazione alla gara informale mediante trattativa privata.

E' inoltre ammessa la trattativa privata anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41 del R.D. n. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso all'asta pubblica.

Articolo 7

(Stipula del contratto di compravendita e versamento del prezzo di vendita)

Il contratto di compravendita é stipulato nel termine di giorni 60 a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva, previo versamento del corrispettivo dovuto, salvo eventuali variazioni necessarie alla definizione delle procedure tecnico-amministrative propedeutiche al trasferimento stesso.

La stipula del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico e il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Il contraente deve quindi provvedere al versamento dell'intero prezzo di vendita entro la data di stipulazione del contratto, pena la decadenza da ogni diritto conseguente l'aggiudicazione e fatti salvi eventuali maggiori danni. Copia della ricevuta di versamento del prezzo di vendita dovrà essere esibita all'Ufficiale rogante, affinché ne sia dato atto nel contratto.

Le spese di frazionamento, varie procedure catastali compreso l'eventuale allineamento della superficie catastale con quella reale, da effettuarsi prima della stipula dell'atto di compravendita nonché tutte le spese contrattuali, ivi comprese le spese notarili, imposte, diritti, commissioni, etc. saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario stesso, giusto art. 62 del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii.

In caso di mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, questi, previa costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 del codice civile, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e perderà l'intera cauzione che sarà trattenuta dall'Ente senza alcuna formalità, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno e, nel caso in cui l'amministrazione riterrà opportuno procedere ad una nuova asta, le relative spese saranno addebitate all'aggiudicatario medesimo.

In tale caso il Comune di Castelvetro potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Il Comune di Castelvetro si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni.

Gli offerenti non potranno in ogni caso avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Castelvetro per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Articolo 8 *(Controversie)*

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario sarà competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Marsala.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso, sarà fatto riferimento alle disposizioni della legge 24 dicembre 1908, n. 783, del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., agli artt. 822, 956, 1321, 1469 bis, 1470 e 1557 bis del Codice Civile, nonché allo stesso Codice in toto e alle altre norme e regolamenti vigenti in materia.

Articolo 9 *(Altre informazioni)*

Il presente avviso, nonché la ricezione di eventuali offerte e l'apertura di trattative, non comportano per il Comune di Castelvetro alcun obbligo o impegno d'alienazione nei confronti d'eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione. Il Comune di Castelvetro si riserva quindi la facoltà di non addivenire alla vendita in caso di sopravvenute motivazioni di legge o di interesse pubblico.

In tal caso, gli offerenti non potranno vantare alcun diritto per danno emergente o per lucro cessante. La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni riportate nel presente avviso o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sul valore a base d'asta.

Il presente bando è pubblicato sul Sito Istituzionale dell'Ente nelle pagine dedicate, nella sezione Avvisi – Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e all'Albo Pretorio on line.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Pasquale Calamia, Responsabile della Direzione VI del Comune di Castelvetro.

Per informazioni gli interessati possono rivolgersi al Responsabile del Procedimento nei giorni e negli orari di apertura al pubblico; eventuali osservazioni e chiarimenti per la formulazione dell'offerta dovrà essere richiesta esclusivamente per iscritto, fatto salvo il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di privacy al seguente indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.castelvetro.tp.it

Articolo 10

(Informativa sul trattamento dei dati personali)

Il presente bando ed il relativo procedimento comportano il trattamento dei dati personali, anche particolari, dei richiedenti da parte del Comune.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Castelvetro che opererà secondo quanto previsto dal GDPR 2016/679.

Il trattamento dati è effettuato in modalità e con strumentazione manuale, informatizzata e telematica idonea e la conservazione avverrà tramite archivi cartacei e informatici. Il conferimento dei dati è obbligatorio per lo svolgimento del procedimento e ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare al pubblico incanto.

L'eventuale rifiuto di fornire i dati e il mancato conferimento degli stessi costituirà motivo di esclusione dalla gara e, in caso di unico offerente, comporterà l'annullamento del procedimento per impossibilità a realizzare l'istruttoria necessaria.

I dati raccolti sono quelli forniti con apposito modulo e saranno elaborati dal personale del Comune che agisce sulla base di specifiche istruzioni. I Vostri dati possono essere comunicati ad altri soggetti nominati responsabili del trattamento per svolgere il servizio, oltreché ai soggetti che ne abbiano interesse ai sensi della legge 241/1990 e ss.mm.ii., per l'adempimento degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni ai sensi del D.lgs. 33/2013.

I dati acquisiti nel corso della presente procedura saranno conservati per i termini di legge e per eventuali finalità di rendicontazione. Non sono previsti processi decisionali automatizzati né trasferimenti extra UE.

Il dichiarante può esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento (UE) 2016/679, ivi compreso il diritto al reclamo all'Autorità Garante: www.garanteprivacy.it

L'informativa completa è disponibile presso il sito web del Comune o presso gli appositi uffici.

Castelvetro, 03.02.2026

Il Responsabile della Direzione VI
F.to Arch. Pasquale Calamia