



**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI n°3 LOTTI DI
TERRENO, SITI IN "VIA DELLE SELVE NUOVE"
APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE
DI CIAMPINO**

Il Comune di Ciampino rende noto, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2023, a norma dell'art. 58 della Legge nr. 133 del 06/08/2008 e del vigente "Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale", nonché della determinazione dirigenziale n. 84 Reg. Gen.437 del 22-05-2023, procederà mediante asta pubblica alla vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei seguenti beni terreni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Amministrazione comunale:

Lotti di terreno, siti in via delle Selve Nuove, costituiti attualmente da incolto produttivo.

Dati catastali:

- 1) *Lotto di terreno censito al catasto terreni, al Foglio n°12, particella 1298 di 115 mq;*
- 2) *Lotto di terreno censito al catasto terreni, al Foglio n°12, particella 1400 di 250 mq;*
- 3) *Lotto di terreno censito al catasto terreni, al Foglio n°12, particella 1403 di 696 mq;*

Superficie complessiva dei tre lotti di terreno: 1061,00 mq

Destinazione d'uso in merito agli strumenti urbanistici vigenti, disciplinati con l'approvazione della "Variante Generale al P.R.G. – Del. Giunta Reg. del 24/01/2006 n°55" :

- 1) *Lotto di terreno al Foglio 12, particella 1298, Zona E (attività agricola) sottozona E/2;*
- 2) *Lotto di terreno al Foglio 12, particella 1400, Zona E (attività agricola) sottozona E/2;*
- 3) *Lotto di terreno al Foglio 12, particella 1403, Zona E (attività agricola) sottozona E/2;*

Prezzo di base d'asta: 2.500,00 €

I terreni sono liberi da vincoli contrattuali, legali e giudiziali, nonché da persone e cose. I lotti di terreno non sono oggetto di diritto di prelazione.



1) DESCRIZIONE DEI 3 LOTTI DI TERRENO

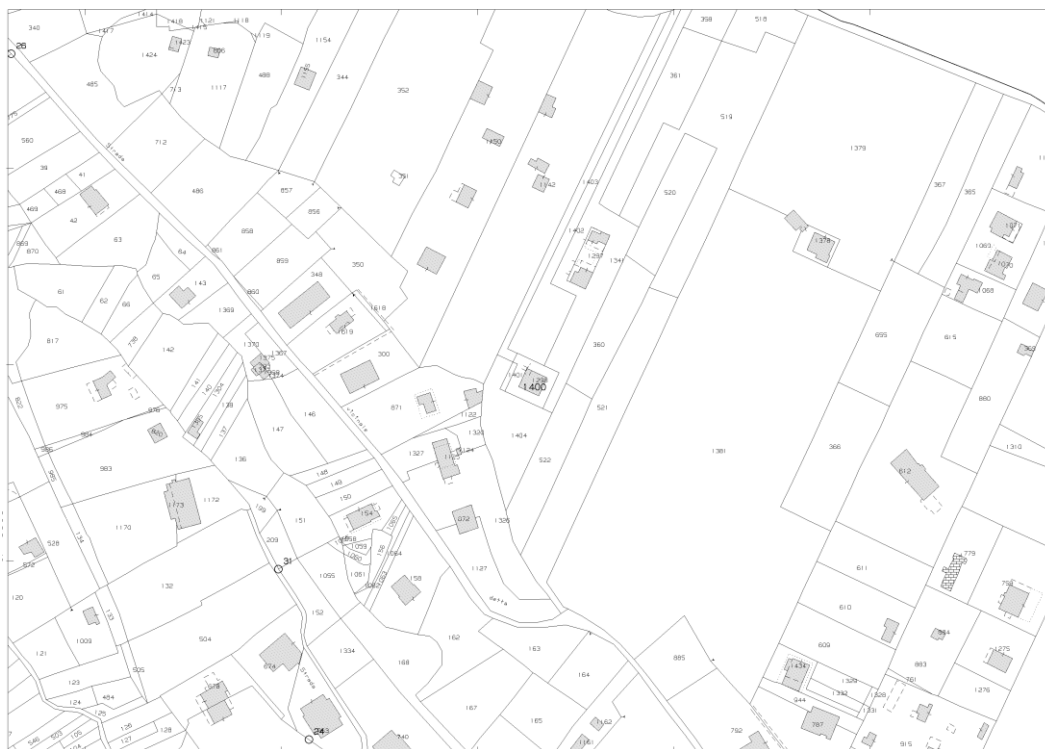
- I terreni in oggetto si trovano nel Comune di Ciampino, alle pendici del comprensorio collinare dei Castelli Romani e sono ubicati in collina, a sud-ovest del territorio comunale, a breve distanza dalla Via Doganale che si ricollega alla viabilità principale in località Sassone, sul colle denominato “Vigneti I”. Sono raggiungibili tramite la strada Provinciale n. 217 “Via dei Laghi” dallo svincolo dell’Acqua Acetosa. La proprietà in questione ha forma irregolare, presenta una lieve pendenza, fatta eccezione per la porzione destinata a viale di accesso ove il terreno ha andamento in maggior declivio.

Allo stato attuale tutti i terreni, della superficie di circa 1.000 mq., sono costituiti da incolto produttivo, tuttavia derivano da colture di qualità vigneto. La viabilità interna al fondo è al momento priva di accesso in quanto il viale di circa 4 ml di larghezza, che parte dalla sommità del lotto e scende verso la Strada Via Selve Nuove, è chiuso da un muro di contenimento in tufo che prospetta sulla sottostante via tramite un dislivello di ml. 1.60. L’appezzamento non ha in dotazione un pozzo o una linea di alimentazione idrica per irrigare il terreno.

Sull’area sono presenti cumuli di terra presumibilmente derivanti dalle operazioni di livellamento del terreno attuate dal precedente proprietario dell’area.

Non sono pertanto visibili le delimitazioni del lotto stante la presenza dei cumuli terrosi, diversamente sul lato ovest del viale è rintracciabile un muro di confine in tufo lievemente inclinato verso il fondo confinante mentre l’altro lato del viale è privo di delimitazione.

- I tre lotti di terreno sono censiti al Catasta Terreni, al Foglio n°12, particelle 1298, 1400, 1403.





CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE





CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE



- La particella catastale 1298 è disciplinata come *Ente Urbano*, presenta una superficie di 115 mq, un *Reddito Dominicale* pari a 0.00 €, è un'area incolta ed un ex corte di un fabbricato demolito;
- La particella catastale 1400 è disciplinata come *Ente Urbano*, presenta una superficie di 250 mq, un *Reddito Dominicale* pari a 0.00 €, è un'area incolta ed un ex corte di un fabbricato demolito;
- La particella catastale 1403 è disciplinata come *Vigneto* di classe 3, presenta una superficie di 696 mq, un *Reddito Dominicale* pari a 13.66 €, classificata come viale di accesso;

Sarà cura e onere dei concorrenti effettuare le opportune verifiche relative ai dati geometrici ed urbanistici dell'immobile riportati nel presente Avviso, anche mediante il sopralluogo.

2) CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI

- ***Modalità di partecipazione***

Chiunque abbia interesse all'acquisto, potrà far pervenire, per il lotto in esame, la propria offerta, in plico debitamente chiuso e firmato sui lembi di chiusura, entro le ore 12:00 del giorno 28/06/2023.



CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

esclusivamente per servizio posta, a mezzo Raccomandata A.R., o mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ciampino, indirizzata al seguente indirizzo:

COMUNE DI CIAMPINO – Settore Patrimonio – Largo F. Armati n°1 – 00043 – Ciampino (RM)

Con la seguente dicitura:

“AVVISO D’ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA n°3 LOTTI DI TERRENO, SITI IN “VIA DELLE SELVE NUOVE”, APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE DI CIAMPINO (RM) – OFFERTA PER L’ACQUISTO – NON APRIRE”, nonché il nome e l’esatto indirizzo dell’offerente.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, anch’esse debitamente chiuse e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, riportanti il nome con l’esatto indirizzo dell’offerente e le seguenti diciture:

- **“BUSTA A” – Modulo di istanza di partecipazione;**
- **“BUSTA B” – Modulo di presentazione offerta economica”.**

- **Contenuto della busta A**

- **Modulo Istanza di partecipazione**, redatto correttamente e corredato da copia del documento di riconoscimento in corso di validità, assieme al bollo di valore complessivo di € 16,00, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, nella quale il concorrente chiede di partecipare:

- per conto proprio;
- in qualità di procuratore speciale per conto del soggetto rappresentato;
- per conto di ditta individuale;
- per conto di Società;

E dichiara:

- di possedere la piena capacità di agire oppure, nel caso di ditte individuali, società, cooperative o consorzi di cooperative, di possedere tutti i poteri di rappresentanza e la capacità di contrarre obbligazioni in nome e per conto delle stesse;
- di accettare senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite nell’Avviso di asta pubblica di vendita;
- di essere a conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche e dello stato di fatto in cui si trova il bene da acquistare e dichiara di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti, anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Ciampino da qualsiasi responsabilità al riguardo,



CITTÀ DI CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;

- di avere vagliato tutte le circostanze che possano influire sull'offerta presentata, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico-edilizia del bene, e di considerare equa l'offerta economica prodotta;
- di conoscere ed accettare incondizionatamente tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nel presente Avviso d'asta pubblica e nei relativi allegati;
- l'inesistenza a carico dell'offerente di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

- nel caso di società, cooperative o consorzi, deve riguardare tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza;

- nel caso di società in nome collettivo, deve riguardare tutti i soci;

- nel caso di società in accomandita, deve riguardare tutti i soci accomandatari;

- Se persona fisica, di non aver a carico provvedimenti di interdizione, inabilitazione, fallimento o di non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- nel caso di ditta individuale, società, cooperative o consorzi di cooperative: di non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo, di sospensione di attività o di ogni altra analoga situazione e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- Di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a versare in un'unica soluzione il prezzo di vendita, al netto della cauzione, tramite bonifico bancario entro dieci giorni lavorativi (10 giorni) prima della stipula dell'atto di compravendita alla Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Sondrio – agenzia di Ciampino – via del Lavoro n°56 – Cod.IBAN:

IT15 J056 9639 5500 0002 6001 X52

- **Cauzione.** Ciascun offerente dovrà presentare la cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo base, per un importo complessivo di € 250.00 . La cauzione dovrà essere costituita tramite **bonifico bancario** alla Tesoreria del Comune di Ciampino alle seguenti coordinate:

Banca Popolare di Sondrio – agenzia di Ciampino – via del Lavoro n°56 – Cod.IBAN:

IT15 J056 9639 5500 0002 6001 X52



CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno restituite dopo l'efficacia dell'aggiudicazione.

La cauzione prodotta dal soggetto aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

La cauzione (infruttifera) è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per cause imputabili al soggetto aggiudicatario.

- **Contenuto della busta B**

- **Modulo Presentazione Offerta Economica**, redatto correttamente e corredato da copia del documento di riconoscimento in corso di validità, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, nella quale il concorrente presenta l'offerta;

L'offerta dovrà contenere:

- Il nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo dell'offerente che partecipa all'asta pubblica:
 - *Per conto proprio;*
 - *In qualità di procuratore speciale per conto del soggetto rappresentato;*
 - *Per conto di ditta individuale;*
 - *Per conto di Società.*
- L'importo che si intende offrire, espresso in cifre ed in lettere, **il cui prezzo sia in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base indicato nel seguente Avviso;**

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'articolo 72, secondo comma, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

L'offerta, inoltre, deve essere datata e sottoscritta in ciascun foglio dall'offerente o da persona con il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l'offerente;

L'offerente deve accettare senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite nell'Avviso di asta pubblica.

Le prescrizioni sopra riportate sono perentorie.



Saranno pertanto **escluse dalla gara le offerte:**

- che non osservino le modalità sopra riportate, le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- che pervengano senza sottoscrizione, non contenute in busta chiusa o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni;
- che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo l'offerta stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- presentate da Soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- in ribasso sul prezzo base indicato nel presente avviso;
- senza la costituzione della cauzione;
- non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- che non osservino le modalità indicate nel punto "*Procedure di gara*";
- per persona da nominare, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

Le offerte presentate sono incondizionate, vincolanti e irrevocabili per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione.

Dopo la presentazione, le offerte non possono essere né ritirate, né modificate o integrate.

3) INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE E AGGIUDICAZIONE

• Procedura di gara

- La procedura sarà espletata con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827, e l'**aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà l'offerta in aumento più elevata rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;**
- Ricevute le offerte nel termine prescritto, il giorno e l'ora sopra indicate, presso la sede del Comune di Ciampino – Settore Patrimonio – Largo F. Armati n° 1 – 00043 Ciampino (RM), si procederà all'apertura pubblica dei plichi pervenuti. Verificata la correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta "A" da parte del Seggio di gara, il contraente sarà individuato dalla Commissione di gara sulla base della migliore offerta. Se la seduta d'asta pubblica non potrà compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stata indetta, essa sarà aperta e/o completata nel primo giorno seguente non festivo;



- Nel caso due o più concorrenti facciano la stessa offerta si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procederà a sorte, ai sensi dell'art. 77, secondo comma, del R.D. 23.5.1924, n. 827;
- L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga o rimanga valida una sola offerta;
- L'offerta ha natura di proposta irrevocabile, sarà vincolante per l'offerente dal momento dell'aggiudicazione, mentre l'Amministrazione sarà obbligata solo a seguito dell'efficacia dell'aggiudicazione, dopo la positiva verifica dei requisiti dichiarati. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone o società, queste si intendono solidalmente obbligate;
- L'Amministrazione, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere, fatta salva la restituzione di quanto versato.

- **Condizioni della vendita e rogito dell'atto**

- La vendita dei tre lotti di terreno, avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta;
- Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, della consistenza, della volumetria utilizzabile, dei confini, numeri di mappa, ecc., dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il lotto acquistato nel suo complesso in tutte le sue parti. L'Amministrazione comunale non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al mero rimborso del prezzo corrisposto e nel caso di evizione parziale al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso o risarcimento;
- L'atto di vendita sarà rogato in forma pubblica dopo la comunicazione dell'efficacia dell'aggiudicazione, da parte di un notaio di fiducia prescelto dall'aggiudicatario. Le spese riguardanti il rogito del contratto sono a carico dell'aggiudicatario;
- Tutte le spese relative a trascrizioni e vulture sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario;



CITTÀ DI CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

- Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del contratto nei termini stabiliti o non provvedesse al pagamento della somma dovuta, l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione incamerata a favore dell'Amministrazione. In tal caso, l'Amministrazione avrà la facoltà di designare quale aggiudicatario il migliore offerente che segue in graduatoria;
- Il pagamento dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione - al netto della cauzione - attraverso **bonifico bancario** alla Tesoreria del Comune di Ciampino alle seguenti coordinate:

*Banca Popolare di Sondrio – agenzia di Ciampino – via del Lavoro n°56 – Cod.IBAN:
IT15 J056 9639 5500 0002 6001 X52*

- Al momento del rogito, la cauzione sarà trattenuta in conto prezzo;
- Per ogni controversia sarà competente esclusivamente il Foro di Velletri.

4) DISPOSIZIONI FINALI

- Ai sensi della normativa vigente, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente ed unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
- Si richiama l'attenzione sui reati previsti e puniti dagli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale, contro chiunque con violenza, minaccia e con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse i concorrenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.
- Gli interessati possono prendere visione di tutta la documentazione relativa al presente avviso sul sito del Comune di Ciampino: <https://www.comune.ciampino.roma.it/it> ;
- Per quanto possa occorrere ai fini della migliore conoscenza dell'immobile, per i relativi dati documentali ed informazioni di carattere tecnico, gli interessati potranno rivolgersi al Settore Patrimonio del Comune di Ciampino, Largo F. Armati n°1 – 00043 Roma – Responsabile dell'Ufficio: Arch. Luana Contu. Funzionario Tecnico: Arch. Marco Aurelio Marcelli. Ai nr. tel. 06/79097465 e 06/79097455. Agli indirizzi mail l.contu@comune.ciampino.roma.it e m.marcelli@comune.ciampino.roma.it ;
- Tutte le eventuali ulteriori spese (frazionamenti, aggiornamento catastale, certificazioni, agibilità, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario;



CITTÀ DI
CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

- Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente Avviso, si rinvia alla normativa dell'ordinamento giuridico europeo ed italiano;
- Il presente Avviso è pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Ciampino, sulla *home page* del sito <https://www.comune.ciampino.roma.it/it> nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale.

**Il Dirigente del V° Settore
Patrimonio**
Ing. Corrado Costantino

Allegati facenti parte integrante del presente Avviso:

- *Allegato 1 "Modulo istanza di partecipazione";*
- *Allegato 2 "Modulo presentazione offerta economica"*