



CITTÀ DI PALESTRINA
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29 dicembre 2025 con la quale veniva approvata l'alienazione di porzione di terreno all'interno del piano per gli insediamenti produttivi nella zona D in località Torresina – Declassificazione, sdemanializzazione e approvazione perizia di stima.

Richiamata la determinazione del Dipartimento Tecnico n. 228 del 13 marzo 2026;

RENDE NOTO

Che alle ore 09,00 del giorno 14 aprile 2026 presso il Dipartimento Tecnico del Comune di Palestrina nella sede di Via Pedemontana n. 36, si procederà ad esperire asta pubblica per l'alienazione di due frazioni di relitto stradale delle superfici rispettivamente di mq 93,32 (Lotto 1) e mq 102,15 (Lotto 2), facenti parte del demanio stradale, individuato in mappa al foglio 28 particelle 639 e 498.

L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida in aumento, ai sensi dell'articolo 69 del regio decreto 23 maggio 1924 n. 827.

Non saranno ammesse offerte uguali o in diminuzione rispetto al prezzo posto a base d'asta.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Palestrina – Via del Tempio n.1 00036 Palestrina (RM)

Sito Internet: www.comune.palestrina.it

Indirizzo PEC: protocollo@comune.palestrina.legalmail.it

2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ALIENAZIONE

Individuazione catastale: foglio n. 28 particelle 639 e 498.

Ubicazione: Comune di Palestrina – Località Torresina

Destinazione d'Uso: strada comunale

Valore al mq: €/mq 63,71

Valore complessivo Lotto 1 di mq 93,32 valore = $(93,32 \times 63,71) = € 5.945,42$;

Valore complessivo Lotto 2 di mq 102,83 valore = $(102,83 \times 63,71) = € 6.551,30$.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara le persone fisiche o giuridiche in possesso della capacità civile di obbligarsi e di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

A tal fine ciascun concorrente dovrà produrre, contestualmente alla domanda di partecipazione alla gara, una dichiarazione sostitutiva resa in conformità di quanto disposto dal DPR n. 445/2000, compilando l'Allegato A al presente bando.

Con tale dichiarazione, corredata di fotocopia del documento di identità del dichiarante, ai sensi dell'articolo 38 comma 3 del DPR n. 445/2000, il concorrente deve attestare:

- Le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del/i legale/i rappresentante/i, se trattasi di persona giuridica);
- Che a carico dell'offerente non sono 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 e l'inesistenza di cause ostative di cui all'articolo 4 del D. Lgs. N. 159/2011;
- Che l'offerente non abbia commesso gravi violazioni accertate agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali ai sensi dell'articolo 95 comma 2 del D. Lgs. N. 36/2023;
- Di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, e che negli ultimi 5 anni non si è stati sottoposti ad alcuna di queste procedure;
- L'indicazione degli estremi di iscrizioni alla CCIAA per le persone giuridiche;
- Di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni riportate nel bando d'asta;
- Di aver preso conoscenza e di accettare la situazione di fatto e di diritto dell'immobile;
- Di aver preso conoscenza e di accettare che l'aggiudicazione dell'asta non produrrà automaticamente effetto traslativo, ma che lo stesso si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita, fermo restando che l'offerta presentata è vincolante fin dalla presentazione e costituisce offerta irrevocabile;
- Di impegnarsi in caso di aggiudicazione alla stipula del contratto definitivo entro il termine previsto nel bando di gara e all'integrale pagamento dell'importo offerto in sede di asta unitamente alle spese accessorie, fermo restando che in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti il Comune potrà revocare l'aggiudicazione;
- Di aver preso conoscenza e di accettare che nessuna pretesa risarcitoria potrà essere avanzata nei confronti del Comune per la situazione di fatto e/o di diritto in cui versa l'immobile;
- Di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- Di impegnarsi ad eseguire tutte le verifiche e gli eventuali adeguamenti catastali e di sopportare le necessarie spese tecniche e notarili per il trasferimento della proprietà.

4. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per il **Lotto n. 1** è fissato in € 5.945,42 al netto degli oneri fiscali.

Il prezzo a base d'asta per il **Lotto n. 2** è fissato in € 6.551,30 al netto degli oneri fiscali.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 da confrontarsi con il prezzo base.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

6. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al **10%** dell'importo a base d'asta da presentare mediante versamento al Comune di Palestrina causale "Deposito cauzionale asta località Torresina" (Codice Iban: **IT 19 S062 2039 3200 0007 0000 001**).

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta o scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Palestrina sito in Via del Tempio, n. 1, un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura "NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 14 APRILE 2026 RELATIVA A DUE FRAZIONI DI RELITTO STRADALE IN LOCALITA' TORRESINA".

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo del Comune di Palestrina sito in Via del Tempio, n. 1 entro le ore 10,00 del giorno 13/04/2026.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere **PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:**

- Una busta chiusa (Busta A) sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI" contenente:

- Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell'accettazione delle condizioni in esso contenute;

1) Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **persona fisica** dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata dal documento d'identità, con la quale dichiara di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello Allegato B.

2) Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **ditta individuale** la persona che ne ha la rappresentanza, dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale la stessa attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione.

Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato; la persona che ne ha la rappresentanza dovrà dichiarare di non aver riportato condanne penali e che non esistono a suo carico procedimenti penali in corso, come da modello Allegato C.

3) Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **società commerciale** (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione.

Con tale autodichiarazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso, come da modello Allegato D.

- Ricevuta pagamento deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta.

- Una busta chiusa (Busta B), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di Palestrina come da modello di offerta, Allegato E con la specificazione del Lotto per il quale si intende presentare offerta (Lotto 1 o Lotto 2 o entrambi).

In caso di discordanza tra l'offerta in cifra e ed in lettere prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Non saranno ammesse offerte uguali o in diminuzione rispetto al prezzo posto a base d'asta.
L'offerta economica dovrà essere firmata dallo stesso concorrente che ha presentato la domanda di partecipazione.

RIEPILOGO PRESENTAZIONE OFFERTE

BUSTA GRANDE – Tale plico, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la dicitura “NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 14 APRILE 2026 RELATIVA A DUE FRAZIONI DI RELITTO STRADALE IN LOCALITA' TORRESINA”.

Nella busta grande dovranno essere inserite:

BUSTA A, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente i documenti e il deposito cauzionale.

BUSTA B, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta;

Saranno escluse le domande di partecipazione e le relative offerte:

- Laddove il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- Qualora il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, laddove vi siano sospetti di manomissione della busta;
- Qualora manchi la dichiarazione sostitutiva, oppure non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i oppure non rechi in allegato la fotocopia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i dell'offerta;
- Qualora non vi sia il deposito cauzionale oppure lo stesso sia di importo inferiore a quello richiesto;
- Qualora non vi sia l'offerta economica oppure l'offerta risulti irregolare;
- qualora ricorrano altre cause di esclusione previste dal presente bando.

8. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta si terrà il giorno 14/04/2026 Con inizio delle operazioni alle ore 09,00 presso la sede comunale di via Pedemontana n. 36.

Si procederà preliminarmente al controllo dell'integrità e della conformità dei plichi pervenuti e all'apertura degli stessi, in ordine di arrivo, verificando all'interno la presenza della busta “A” e della busta “B”.

A seguire si procederà con l'apertura delle buste “A” e si verificherà la presenza e la conformità dei documenti in esse contenuti e si comunicheranno i nominativi dei concorrenti ammessi.

Si procederà quindi all'apertura delle buste “B” dei concorrenti ammessi e verificherà la presenza e la conformità delle offerte economiche in esse contenute con quanto indicato nel bando; quindi si compareranno le offerte con il prezzo posto a base d'asta, formando una graduatoria.

9. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore.

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta. Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria. L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia, entro 30 gg. dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione, la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Tutte le spese d'asta, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente. Tutte le spese notarili, catastali e relative all'applicazione dell'IVA ai sensi di legge saranno a carico dell'acquirente.

10. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestati l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo a base d'asta da rilasciare mediante versamento al Comune di Palestrina. Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

11. TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. 196/2003)

Referente dell'Ufficio Patrimonio Dott.ssa Annalisa Sfera

Tel 0695302509

E-mail a.sfera@comune.palestrina.rm.it

Allegati:

- Allegato A: Domanda di partecipazione;
- Allegato B: Dichiarazione partecipazione persone fisiche;
- Allegato C: Dichiarazione partecipazione ditte individuali;
- Allegato D: Dichiarazione partecipazione società commerciali;
- Allegato E: Offerta economica;
- Planimetria
- Perizia di stima

F.to Il Responsabile del Dipartimento
Arch. Fabio Gambini
