



COMUNE DI SCIACCA
Libero Consorzio Comunale di Agrigento

IV SETTORE
Sezione Patrimonio

**VENDITA PER IL TRAMITE DI ASTA PUBBLICA DI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SCIACCA**

DISCIPLINARE DI GARA

1. PREMESSA

Il Comune di Sciacca, in esecuzione della Determina Dirigenziale n. 515 del 31/12/2025 del 4° settore, intende avviare il procedimento di vendita mediante pubblico incanto ed aggiudicazione a favore dell'offerta il cui prezzo sia migliore a quello fissato nell'avviso d'asta, secondo le modalità di cui all'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e degli artt. 73, lettera c), e 76 del R.D. n. 827/1924, nonché ai sensi del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente approvato con Delibera di C.C. n. 382 del 16.12.2011, dei seguenti immobili:

| LOTTO | Immobile | Ubicazione | Dati catastali | Valore a base d'asta | Destinazione Urbanistica | Dimensione |
|-------|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Terreno | Via Brigadiere Nastasi incrocio via Verona | Foglio 110 Part. 494 (porzione di particella) | € 29.882,00 | “B3 Parti della città consolidata definita da aree di Edilizia economica e popolare (anni '50 e '70)” | 446 mq |
| 2 | Terreno | Via Giovanni XXIII | Foglio 135 Part. 631 (porzione di particella) | € 65.727,00 | “B6 Parti della città consolidata definita da edilizia a palazzine discendente da PUE già realizzato (ex EZE 1)” | 981 mq |
| 3 | Terreno | C/da Lumia | Foglio 151 Part. 644 - 651 | € 53.119,00 | Co122 Attrezzatura collettiva San Giorgio | 605 mq |
| 4 | Terreno | C/da Timpi Russi | Foglio 151 Part. 311 | € 125.554,00 | IS 57 istruzione obbligatoria - Scuola c/da San Giorgio | 1430 mq |
| 5 | Terreno | Via Ritacco | Foglio 109 part. 22 e 23 | € 8.005,87 | Idc 10 impianti distribuzione | 797 mq |

| | | | | | | |
|----|----------------|------------------|----------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| | | | | | carburanti Area Campo Sportivo | |
| 6 | terreno | Via Sciascia | Foglio 110 part. 2350 | € 132.000,00 | Idc 11 impianti distribuzione carburanti C/da Perriera | 1534 mq |
| 7 | Terreno | C/da Ferraro | Foglio 111 part. 1905 | € 1.446,12 | V80 Aree destinate a verde attrezzato Verde c/da Ferraro | 309 mq |
| 8 | Terreno | Via Lido | Foglio 134 part. 345 | € 91.790,00 | B8 Parti della città consolidata definita da edilizia prospiciente la linea di costa | 1370 mq |
| 9 | Terreno | C/da Tabasi | Foglio 109 part. 323 | € 53.238,50 | D1.4 Insedimenti commerciali e artigianali di nuovo impianto | 5300 mq |
| 10 | Terreno | Via Lido | Foglio 134 part. 266 e 267 | € 319,50 | E1 Aree agricole | |
| 11 | campo di bocce | C/so A. Miraglia | Foglio 109 part. 263 | € 10.105,27 | Aree verdi attrezzate per gli sports | 503 mq |

2. CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, in possesso delle condizioni e dei requisiti specificati ai punti della dichiarazione indicata al successivo punto 4. Il presente bando non comporta alcun obbligo o impegno per il Comune di Sciacca nei confronti degli interessati all'acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune a qualsivoglia titolo.

3. IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE E CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili su cui presentare le offerte sono quelli riportati nella seguente tabella:

| LOTTO | Immobile | Ubicazione | Dati catastali | Valore a base d'asta | Destinazione Urbanistica | Dimensione |
|-------|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Terreno | Via Brigadiere Nastasi incrocio via Verona | Foglio 110 Part. 494 (porzione di particella) | € 29.882,00 | "B3 Parti della città consolidata definita da aree di Edilizia economica e popolare (anni '50 e '70)" | 446 mq |
| 2 | Terreno | Via Giovanni XXIII | Foglio 135 Part. 631 (porzione di particella) | € 65.727,00 | "B6 Parti della città consolidata definita da edilizia a palazzine discendente da PUE già realizzato (ex EZE 1)" | 981 mq |

| | | | | | | |
|----|-------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 3 | Terreno | C/da Lumia | Foglio 151 Part. 644 - 651 | € 53.119,00 | Co122 Attrezzatura collettiva San Giorgio | 605 mq |
| 4 | Terreno | C/da Timpi Russi | Foglio 151 Part. 311 | € 125.554,00 | IS 57 istruzione obbligatoria - Scuola c/da San Giorgio | 1430 mq |
| 5 | Terreno | Via Ritacco | Foglio 109 part. 22 e 23 | € 8.005,87 | Idc 10 impianti distribuzione carburanti Area Campo Sportivo | 797 mq |
| 6 | terreno | Via Sciascia | Foglio 110 part. 2350 | € 132.000,00 | Idc 11 impianti distribuzione carburanti C/da Perriera | 1534 mq |
| 7 | Terreno | C/da Ferraro | Foglio 111 part. 1905 | € 1.446,12 | V80 Aree destinate a verde attrezzato Verde c/da Ferraro | 309 mq |
| 8 | Terreno | Via Lido | Foglio 134 part. 345 | € 91.790,00 | B8 Parti della città consolidata definita da edilizia prospiciente la linea di costa | 1370 mq |
| 9 | Terreno | C/da Tabasi | Foglio 109 part. 323 | € 53.238,50 | D1.4 Insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto | 5300 mq |
| 10 | Terreno | Via Lido | Foglio 134 part. 266 e 267 | € 319,50 | E1 Aree agricole | |
| 11 | campo di bocce | C/so A. Miraglia | Foglio 109 part. 263 | € 10.105,27 | Aree verdi attrezzate per gli sports | 503 mq |

L'individuazione e la descrizione dei beni oggetto di vendita si trova nell'allegato "schede immobili".

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Per i terreni, lotto numeri 1, 2, 5, 8, 10 e 11 la consistenza è da ritenersi presunta, mentre la consistenza effettiva si valuterà a seguito di apposito rilievo topografico da effettuare a carico del futuro acquirente (soggetto aggiudicatario della procedura di vendita di ognuno dei lotti). Altresì l'effettivo importo da versare in favore dell'Ente per la vendita dei terreni sarà proporzionato all'effettiva consistenza.

4. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del vincitore. Il prezzo offerto dovrà essere in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta. Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso. Il Comune di Sciacca si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del vincitore. Pertanto, la ricezione delle offerte di acquisto non comporta alcun obbligo o impegno per il Comune di Sciacca nei confronti degli interessati all'acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune a qualsivoglia titolo.

Il Comune di Sciacca si riserva, altresì, ogni valutazione in merito alla convenienza economica delle offerte pervenute. L'aggiudicazione avverrà in unica seduta a favore di chi avrà offerto l'importo più elevato rispetto a quello a base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. La documentazione e le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso.

Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:

- coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:
 - 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

5. TERMINE E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione dell'offerta dovrà avvenire tramite pec all'indirizzo protocollo@comunedisciacca.telecompost.it entro le ore 10:00 del giorno 22/06/2026, con il seguente oggetto: "VENDITA BENI COMUNE DI SCIACCA LOTTO X", dove "X" indica il numero di lotto per cui si intende trasmettere l'offerta.

L'offerente, nella giornata successiva la scadenza di presentazione delle proposte tra le ore 10:30 e le ore 11:30, dovrà mandare un'ulteriore pec (per l'invio della password), allo stesso indirizzo, con il seguente oggetto: "VENDITA BENI COMUNE DI SCIACCA LOTTO X PASSWORD" dove "X" indica il numero di lotto per cui si è trasmessa l'offerta.

Farà fede, in tal senso, la data e l'ora del ricevimento della pec.

Oltre il termine ed alla modalità sopraindicata non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- che pervengano prima della pubblicazione del presente bando sulla GURS;
- che pervengano oltre il termine indicato nel presente disciplinare;
- Documentazione non in formato pdf e/o privi di firma;
- OFFERTA non bloccata da password;
- Dichiarazioni sostitutive ai sensi del DPR 445/2000 prive di documento di riconoscimento del dichiarante;
- non riportanti sull'oggetto della pec le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta e del lotto di partecipazione;
- espresse in modo condizionato;
- in ribasso o al pari rispetto al prezzo a base d'asta;

- prive del deposito cauzionale.

La PEC di invio di presentazione dell'offerta deve contenere, a pena di esclusione:

- indicare nell'oggetto della PEC "VENDITA BENI COMUNE DI SCIACCA LOTTO X", dove "X" indica il numero di lotto per cui si intende trasmettere l'offerta.
- Contenere la seguente documentazione:
 - 1) Istanza di ammissione (allegato A);
 - 2) dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà (allegato B);
 - 3) offerta per l'immobile per cui si concorre (allegato C) bloccata da password;
 - 4) ricevuta del versamento della cauzione;
 - 5) Documento d'identità del presentatore;
 - 6) Modulo restituzione cauzione (allegato E);

Tutta la documentazione di cui sopra, a pena esclusione, dovrà essere in formato pdf e firmata dal richiedente.

La PEC di invio della password deve contenere, a pena di esclusione:

- indicare nell'oggetto della PEC "VENDITA BENI COMUNE DI SCIACCA LOTTO X PASSWORD", dove "X" indica il numero di lotto per cui si è trasmessa l'offerta.
- Contenere la comunicazione password per l'apertura dell'offerta, conformemente al Modello "D" allegato al presente avviso.

La ricevuta del versamento in favore del Comune di Sciacca di una cauzione pari al 10% del valore del lotto posto a base di vendita al seguente IBAN **IT 90 J0200883175000300753450**, quale deposito a garanzia dell'offerta. La causale del versamento dovrà essere "*cauzione lotto X codice_fiscale_offerente*", dove con X indica il lotto per cui si concorre.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della garanzia, tale deposito a garanzia costituisce, per l'aggiudicatario, anticipo del prezzo dovuto. La somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà comunque introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario ovvero qualora lo stesso non si presenti alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile nel giorno fissato. Il deposito cauzionale a garanzia sarà svincolato per i concorrenti non aggiudicatari. Il Comune di Sciacca rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di compravendita e, pertanto, l'Amministrazione potrà, fino a quel momento e per esigenze di interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo pec e restituzione del deposito a garanzia senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e indennizzo.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che avranno omissso di presentare anche uno solo dei documenti e delle dichiarazioni richieste o che abbiano presentato riserva in merito al loro contenuto o che comunque non si siano attenuti alle modalità presenti nel bando riguardanti il contenuto dell'offerta nonché i termini e le modalità di presentazione della stessa. Tutti i documenti dovranno essere redatti in lingua italiana e dovranno essere in formato digitale pdf. Si avverte che si farà luogo all'esclusione dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta nel luogo e nel termine ivi indicati, ovvero per i quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

Il concorrente che intende partecipare a più lotti dovrà inviare singola offerta, comprensiva di tutta la documentazione richiesta, per ogni lotto per cui concorre (una PEC per ogni offerta a cui si concorre).

Eventuale presentazione di più istanze di partecipazione su uno stesso lotto, da parte del medesimo offerente, determinerà il mantenimento dell'ultima offerta e l'**esclusione delle precedenti**;

6. APERTURA DELLE OFFERTE PERVENUTE E CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

Successivamente all'arrivo di tutta la documentazione verrà costituita apposita commissione che a seguito di comunicazione sull'albo pretorio provvederà a riunirsi per la valutazione delle offerte pervenute.

La commissione procederà all'apertura della documentazione presentata e provvederà con apposito verbale a dare atto, singolarmente per ciascuno dei beni immobili posti in vendita, delle offerte pervenute, di quelle riconosciute valide in base ai termini della loro presentazione, alla corrispondenza di esse alla forma richiesta ed alla formulazione della offerta irrevocabile nonché alla dimostrazione della avvenuta costituzione della cauzione prevista per la partecipazione alla procedura negoziata ed alla completezza della documentazione amministrativa. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) sarà considerato valido quello più vantaggioso per il Comune di Sciacca.

L'aggiudicazione viene effettuata per ogni singolo immobile al soggetto che ha presentato l'offerta maggiore rispetto al prezzo a base d'asta.

Nel caso in cui pervengano più offerte valide di uguale importo ed esse vengano ritenute ammissibili, si procederà a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa, con le stesse modalità di cui al punto 4, concedendo ai concorrenti un tempo minimo di 5 giorni dalla comunicazione "*richiesta di offerta migliorativa*". Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, è dichiarata con apposita determinazione del Dirigente competente.

La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito istituzionale del Comune di Sciacca ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge.

Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di presentazione.

Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena il mantenimento solo dell'ultima offerta.

L'eventuale designazione del contraente potrà aver luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida.

Ai concorrenti non risultanti aggiudicatari, si provvederà alla restituzione del deposito a garanzia.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.

7. STIPULA DEL CONTRATTO

Il Comune di Sciacca comunicherà al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva. L'aggiudicatario dovrà versare il corrispettivo di acquisto del bene (maggiorato delle eventuali spese di tecniche e di pubblicità), decurtato del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta entro 45 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. Il contratto di vendita deve essere stipulato entro i successivi 60 giorni dal pagamento.

Qualora, nella data fissata entro il termine di cui sopra per la stipulazione del contratto, l'aggiudicatario non si presenti, il Comune di Sciacca, in mancanza di una valida motivazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera il deposito cauzionale, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni.

Sono a carico dell'acquirente:

- Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (ivi compresi gli eventuali rilievi, frazionamenti, aggiornamenti catastali, redazione dell'APE, ecc...);
- Le spese relative ai costi di pubblicazione della presente procedura sulla GURS, sulle testate giornalistiche, ecc..., come previsto dal vigente regolamento (detti costi saranno resi pubblici sul sito istituzionale del Comune di Sciacca prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte).

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze sovrastanti, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere. La cessione non è soggetta ad I.V.A., in quanto l'operazione di vendita viene effettuata dal Comune nell'ambito delle proprie attività istituzionali; pertanto non ha rilevanza commerciale ai sensi dell'art. 4 e 5 del DPR 633/72.

8. DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Comune di Sciacca riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di vendita ai soggetti che si trovano nelle condizioni previste dal Codice Civile.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto solo tra i soggetti partecipanti alla presente procedura che ne manifestino gli estremi di norma e che lo dichiarino espressamente nella richiesta di partecipazione (Allegato A).

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dei principi e delle disposizioni di cui al Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, i dati richiesti risultano essenziali ai fini dell'ammissione alla procedura e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto d'appalto. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della procedura di che trattasi.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Il Comune di Sciacca si riserva ogni decisione in merito all'ammissione dei candidati, nonché di modificare i termini, sospendere ed interrompere in ogni momento, senza preavviso le procedure avviate, ovvero di recedere in ogni momento dalle trattative eventualmente instaurate, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che per ciò i candidati possano avanzare nei confronti del Comune alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, pure per le spese sostenute, anche del solo interesse negativo. Il presente avviso costituisce Invito pubblico ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli art. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n.58.

Saranno esclusi dalla procedura i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente invito pubblico ad offrire.

Si ricorda che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art.76 D.P.R. 28.12.2000 n.445). In ordine alla veridicità delle dichiarazioni la stazione appaltante procederà alle verifiche d'ufficio.

Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Sciacca.

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente avviso, saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Per altri chiarimenti ed informazioni inerenti l'avviso potrà essere contattato l'Ufficio Patrimonio al numero 0925.20111 ed ai seguenti indirizzi mail: protocollo@comunedisgiacca.telecompost.it. Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Direttivo Tecnico Ing. Rosario Emanuele Mirisola.

Sciacca, li 05/06/2026

Il Funzionario Direttivo Tecnico
F.to *Mirisola* Ing. *Rosario Emanuele*

Il Dirigente IV Settore LL.PP.
F.to *Gioia* Ing. *Salvatore Paolo*