

# COMUNE DI CEFALÙ

## CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Codice Fiscale n. 00110740826

Internet:<http://www.comune.cefalu.pa.it>

Corso Ruggero, 139

Pec: [protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it](mailto:protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it)

### ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CEFALÙ IN C.DA COLOMBO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO ED AA.PP.

VISTI:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 30.12.2024 con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e della valorizzazione degli immobili relativo al triennio 2025/2027;
- la Determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio ed AA.PP. n. 105 del 19.09.2025 - Reg. Gen. n. 3265 del 19.09.2025, di indizione ed approvazione documentazione di gara;
- il vigente Regolamento Comunale per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 102 del 04.12.2012;
- il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924 n. 827 e ss.mm.ii.;
- la perizia estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato a firma del Responsabile del Settore Lavori Pubblici;

#### RENDE NOTO

che il Comune di Cefalù ha stabilito la vendita dell'immobile di proprietà comunale, sito in C.da Colombo.

Il Settore Patrimonio e Attività Produttive, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 30.12.2024 ed in forza di propria determinazione dirigenziale, intende procedere all'alienazione dell'immobile mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo quanto previsto dagli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 e dall'art.5 del Regolamento Comunale per l'Alienazione dei Beni Immobili approvato con Deliberazione di C.C. n° 102 del 04.12.2012.

#### 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E IMPORTO A BASE D'ASTA

L'immobile è sito in località Colombo, zona a monte distante dal centro abitato e gode di un ottimo collegamento viario, essendo ubicato lungo la strada provinciale Cefalù-Gibilmanna. La zona è panoramica, già servita da opere di urbanizzazione, interessata da costruzioni con tipologia a villini destinati in buona parte a residenza stagionale.

L'area su cui insiste l'immobile ha una estensione di circa 1.271 mq, ha conformazione planimetrica pressoché trapezoidale con giacitura pianeggiante e si presenta del tutto incolta e ricoperta da flora spontanea.

La superficie non edificata, adibita a verde, è pari a circa 1.064 mq ed è desunta dalla differenza tra la superficie complessiva del lotto (1.271 mq) e la superficie coperta dell'immobile (207 mq). Tale superficie risulta graffiata al fabbricato.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cefalù al foglio n. 39 particella 1365, è intestato al Comune di Cefalù, con sede a Cefalù in Corso Ruggiero n 139, con proprietà pari a 1/1 dell'intero.

Si compone di n. 1 salone, n. 6 vani, n. 4 servizi igienici, n. 2 corridoi di disimpegno e n. 2 vani cucina con annesso servizio igienico, per una superficie commerciale pari a mq. 207.

La destinazione d'uso determinata, ai sensi dell'art. 27 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 30.12.2024 di approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili 2025/2027 è residenziale e turistica mista.

Per una più completa descrizione ed individuazione e per ogni ulteriore elemento conoscitivo utile si rinvia alla scheda immobiliare informativa, redatta sulla base della perizia estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato a firma del responsabile del Settore Lavori Pubblici comunale ed acclusa quale parte integrante e sostanziale del presente bando di gara come (**Allegato 4**).

**Il valore a base d'asta è quantificato in € 125.000,00**, come determinato dal responsabile del Settore Lavori Pubblici, adottando il criterio del confronto "sintetico-comparativo", giusta nota prot. n. 41721 del 05.09.2025.

## 2. CONDIZIONI GENERALI, MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELL'ASTA PUBBLICA ED AGGIUDICAZIONE.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto, di manutenzione e consistenza in cui in atto si trova, con le relative pertinenze, servitù attive e passive esistenti.

La vendita si intende fatta a corpo e non a misura.

La vendita si svolgerà mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le disposizioni previste dagli artt. 73 lettera c) e 76 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato - R.D. 23/05/1924 n. 827 e ss.mm.ii., dagli artt. 5 e 8 del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili approvato con Deliberazione di C.C. n° 102 del 04.12.2012, nonché tutto quanto contenuto nel presente bando.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore dell'offerta più elevata rispetto al prezzo posto a base d'asta. Non è ammessa offerta alla pari.

In caso di offerte di pari importo, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, qualora ritenuta vantaggiosa per l'Amministrazione.

Non saranno ammesse offerte al ribasso, condizionate od espresse in modo indeterminato o generico.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Cefalù, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita e di revocare la procedura. In tal caso l'aggiudicatario non potrà avanzare né potrà far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Cefalù della riservata facoltà del rifiuto insindacabile di approvazione della vendita.

L'aggiudicazione diventerà definitiva con l'emissione del provvedimento favorevole del responsabile del settore competente, una volta verificata con esito positivo la documentazione a comprova dei requisiti dichiarati nell'istanza di ammissione.

## 3. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

È obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo, debitamente attestato, presso l'immobile oggetto del presente bando, prima della sua scadenza, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, previo appuntamento da richiedersi al Settore Patrimonio, contattando il n. telefonico 0921 420294 ovvero inviando e-mail all'indirizzo telematico: [patrimonio@comune.cefalu.pa.it](mailto:patrimonio@comune.cefalu.pa.it) o alla seguente pec: [protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it](mailto:protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it)

I partecipanti alla gara dovranno dichiarare di conoscere le condizioni dell'immobile per aver effettuato sopralluogo e di accettare la vendita nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza nulla pretendere al riguardo dall'Ente alienante e verso cui, in seguito, non potranno eccepire alcunché.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati, muniti di apposita delega.

## 4. CAUZIONE PROVVISORIA

All'atto di presentazione della domanda di partecipazione alla gara, il concorrente dovrà prestare, a garanzia della serietà dell'istanza, una cauzione provvisoria pari al 5% del valore a base d'asta dell'immobile, per un importo di € 6.250,00 (Euro Seimiladuecentocinquanta/00).

La cauzione dovrà essere costituita mediante versamento sul c/c bancario IBAN IT5400623043260000015175280, intestato al Comune di Cefalù - Servizio Tesoreria CREDIT AGRICOLE (Agenzia di Cefalù, Via Roma), indicando in causale la seguente dicitura: "Deposito cauzionale per la vendita dell'immobile sito in C.da Colombo".

La cauzione prestata a garanzia dell'offerta dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà trattenuta dall'Ente sino alla stipula dell'atto di compravendita. Le garanzie prestate dagli altri soggetti partecipanti saranno svincolate con provvedimento dirigenziale.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipula del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

## 5. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare all'asta, gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Cefalù – Ufficio Protocollo sito in C.so Ruggero n. 139, tramite servizio postale ovvero consegna a mano, **entro le ore 11,00 del giorno 20 Ottobre 2025** a pena di esclusione dalla gara, un plico chiuso e firmato dal mittente sui lembi di chiusura, riportante all'esterno oltre alle generalità del partecipante (nome e cognome, indirizzo, n. telefonico e Pec/e-mail), la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CEFALÙ IN C.DA COLOMBO"

Le offerte che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno prese in considerazione.

A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti all'atto del ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito della busta in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente, non assumendosi l'Ente alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche per cause di forza maggiore, giunga all'ufficio protocollo oltre detto termine.

Detto plico dovrà contenere due buste separate, idoneamente sigillate e controfirmate, a pena di esclusione, sui lembi di chiusura dalla stessa persona sottoscrivente l'offerta, riportanti all'esterno la dicitura:

- "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE"
- "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"

La "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE", dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) Istanza di partecipazione alla gara redatta in lingua italiana su carta con bollo da € 16,00, in conformità allo schema predisposto dal Settore Patrimonio (**Allegato 1**), debitamente sottoscritta e completa delle dichiarazioni ai sensi del D.P.R. 445/2000.
- 2) Attestato di avvenuto sopralluogo (**Allegato 3**).
- 3) Copia fotostatica di un documento d'identità del partecipante in corso di validità.
- 4) Ricevuta deposito cauzionale a garanzia dell'offerta presentata, ai sensi dell'art. 4 del presente bando.
- 5) Procura speciale notarile oppure copia autentica della medesima, qualora la partecipazione alla procedura avvenga per il tramite di un procuratore speciale.
- 6) Certificato Camerale in corso di validità, qualora a concorrere sia impresa.
- 7) Copia conforme all'originale o copia autentica da cui risulti, qualora a concorrere sia altro ente, pubblico o privato, il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta ed altresì, se trattasi di ente privato, copia conforme all'originale dell'atto costitutivo.

La "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA", anch'essa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) Offerta economica redatta in lingua italiana su carta con bollo da € 16,00, in conformità allo schema predisposto dal Settore Patrimonio (**Allegato 2**), debitamente sottoscritta e completa delle generalità dell'offerente e la dichiarazione del prezzo offerto, sia in cifre che in lettere, in aumento rispetto al valore posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta non dovrà presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non espressamente confermate e sottoscritte dall'offerente.

L'asta si terrà in seduta pubblica presso gli uffici del Settore Patrimonio situati in Via Falcone e Borsellino, snc - piano terra, in data ed ora che saranno stabiliti con provvedimento successivo e pubblicato all'albo pretorio dell'Ente.

Alla seduta di gara potranno partecipare, previa identificazione, persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del bando e sarà assicurata precedenza ai partecipanti.

## 6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare alla presente procedura di gara tutte le persone fisiche e/o giuridiche che risultino in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- a. assenza di rapporti debitori e/o altra vicenda contenziosa nei confronti del Comune di Cefalù;
- b. assenza di sanzioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D. Lgs. 231/2001;
- c. non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per i reati, consumati o tentati, contro il patrimonio e contro la Pubblica Amministrazione, per i delitti consumati o tentati di cui agli articoli 416, 416 bis, 648-bis, 648 ter, 353 e 353 bis del codice penale, di riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo quali definiti dall'art.1 del D. Lgs 2 giugno 2007, n.109, ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45 paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nonché di delitti, consumati o tentati commessi con finalità di terrorismo o connessi alle attività terroristiche. L'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- d. assenza di sentenze dichiarative dello stato di interdizione o inabilitazione;
- e. non sussistenza, in caso di impresa, di stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, amministrazione controllata nel quinquennio antecedente la gara ed assenza di procedure in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- f. assenza, rispetto ad un altro partecipante alla procedura di alienazione, di una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o di una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comportino che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito dal presente avviso e devono sussistere per tutta la durata della procedura fino alla stipula dell'atto di vendita. In caso di partecipazione di una persona giuridica, i predetti requisiti devono essere posseduti anche dal rappresentante legale. Nell'ipotesi di partecipazione congiunta di una pluralità di persone, i predetti requisiti dovranno essere posseduti da tutti i partecipanti.

Non è ammessa la partecipazione per persona da nominare e non si procederà alla stipula del contratto con persona e/o persone diverse da quella/e che ha/hanno sottoscritto l'offerta.

In caso di domanda di partecipazione presentata per il tramite di un procuratore speciale, il concorrente, a pena di esclusione, deve allegare alla domanda una procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

## 7. CAUSE DI ESCLUSIONE DALL'ASTA PUBBLICA

Costituiscono cause di esclusione dalla gara le seguenti fattispecie:

- plico pervenuto oltre il termine perentorio di scadenza della gara, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- plico non sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
- mancato inserimento della documentazione e dell'offerta economica in apposite buste chiuse e/o non apposizione della firma sui lembi di chiusura delle stesse;
- istanza di partecipazione ed offerta presentata su modulistica difforme agli schemi predisposti dal Settore Patrimonio ed acclusi al presente bando come (**Allegato 1**) e (**Allegato 2**);
- offerta condizionata o espressa in modo indeterminato;
- offerta economica presentata in diminuzione rispetto al valore a base d'asta indicato;
- offerta che rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo espressa approvazione con firma dello stesso sottoscrittore.
- assenza dei requisiti di partecipazione e mancata osservanza delle condizioni generali di gara.

## 8. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicazione deve ritenersi provvisoria fino a quando l'Ente avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in ordine al possesso dei requisiti previsti dal bando di gara.

Con successivo provvedimento dirigenziale si procederà all'aggiudicazione efficace in favore del migliore offerente, fissando il termine in mesi tre a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva per procedere alla stipula dell'atto di compravendita, previo aggiornamento della categoria catastale dell'immobile a carico dell'Ente in conformità alla destinazione d'uso determinata, ai sensi dell'art. 27 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 30.12.2024 di approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili 2025/2027.

L'aggiudicazione definitiva ed efficace non produrrà alcun effetto traslativo della proprietà, il quale si realizzerà soltanto con l'integrale pagamento, in unica soluzione, mediante bonifico bancario istantaneo irrevocabile intestato al Comune di Cefalù, del prezzo di acquisto e la stipula dell'atto di compravendita, i cui oneri, compresi spese notarili, imposte, tasse ed ogni altra obbligazione derivante e conseguente al trasferimento dell'immobile, saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

La vendita, non essendo effettuata nell'ambito di attività commerciale, non è soggetta ad I.V.A. ma è, comunque, soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di legge.

## 9. INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente bando e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Cefalù <http://www.comune.cefalu.pa.it>.

Tutta la documentazione inerente alla procedura di gara è in pubblica visione e a disposizione presso il Settore Patrimonio del Comune di Cefalù nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30. Il predetto ufficio è ubicato in Via Falcone e Borsellino, snc. - piano terra, palazzo ex tribunale, Cefalù.

Il Responsabile del Procedimento è l'Istruttore Giuseppin Irene Failla.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle disposizioni di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827, al Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili ed alla normativa vigente in materia.

Per la risoluzione di eventuali controversie si rinvia al Tribunale di Termini Imerese.

Il presente bando di gara non vincola in nessun modo l'amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare la procedura medesima, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano sollevare pretesa alcuna.

## 10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 par. 3 del regolamento Ue 2016/679.

I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione.

Cefalù, lì 19.09.2025

Il Responsabile del Settore Patrimonio ed AA.PP.

D.ssa Mariangela Fulco

Si accludono al presente bando:

- Istanza di partecipazione (Allegato 1)
- Offerta economica (Allegato 2)
- Attestato di avvenuto sopralluogo (Allegato 3)
- Scheda tecnica dell'immobile (Allegato 4)
- Planimetria (Allegato 5)