



COMUNE DI FERENTINO

Provincia di Frosinone

Area “Economico-finanziaria”

Ufficio Patrimonio — Sede: Piazza Matteotti, 17 — 03013 Ferentino (FR)

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

IL DIRIGENTE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 15/12/2025 con la quale sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 ed il Bilancio di Previsione Finanziario 2026/2028;

Richiamato l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, in forza del quale ciascun Comune redige il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" quale allegato integrante del DUP;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29/04/2026 ad oggetto: *"Aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al DUP 2026/2028 – Recepimento del frazionamento catastale del Foglio 72, Particella 27, in località 'Cuppi'";*

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30/06/2026 ad oggetto: *"Integrazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al DUP 2026/2028 – Inserimento di un terreno sito in Via Casilina, identificato al Foglio 39, Particella 103";*

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 07/08/2026, con cui è stato approvato l'atto di indirizzo per l'attivazione delle procedure di alienazione di n. 3 lotti immobiliari di proprietà comunale;

Richiamata la propria determinazione dirigenziale n. 651 del 12/08/2026 di approvazione del presente bando di gara e relativi modelli di partecipazione, nonché di indizione della procedura d'asta pubblica;

Visti il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per la amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), in particolare gli artt. 73, lett. c), e 76; il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e ss.mm.ii., in particolare l'art. 107; e lo Statuto Comunale vigente;

RENDE NOTO

Che il Comune di Ferentino intende procedere all'alienazione, in lotti distinti, mediante asta pubblica ad unico incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta ed aggiudicazione esclusivamente al massimo rialzo (ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), e dell'art. 76 del R.D. n. 827/1924), escludendo offerte al ribasso o alla pari, dei beni immobili comunali di seguito descritti.

1. OGGETTO E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di alienazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, sono i seguenti:

LOTTO 1: Terreno agricolo in località "Cuppi" / Via Bagnatore

Trattasi di terreno agricolo situato in località "Cuppi" / Via Bagnatore, censito al Catasto Terreni al Foglio 72, Particella 294 (seminativo irriguo, classe 2, consistenza di ettari 1, are 55, centiare 84 - pari a mq 15.584,00, Reddito Dominicale € 205,24, Reddito Agrario € 116,70), costituente la porzione disponibile priva di manufatti e non strumentale, libera da vincoli paesaggistici o archeologici.

La proprietà è pervenuta in capo al Comune di Ferentino in forza di Atto Amministrativo - Decreto di acquisizione gratuita al patrimonio dell'Ente dell'11/05/2010 redatto dal Segretario Comunale (Repertorio n. 12499, registrato e trascritto presso il Reparto PI di Frosinone in data 10/09/2010 al n. 13064.1/2010, con intestazione catastale definitiva in data 13/04/2026 a seguito di frazionamento della ex Particella 27).

Valore stimato con perizia asseverata dal Responsabile del Settore IV in data 14/04/2026, applicando il parametro medio di € 2,50/mq.

Ubicazione	Comune di Ferentino, Località "Cuppi" / Via Bagnatore
Identificazione catastale	Catasto Terreni, Foglio 72, Particella 294
Qualità e Classe	Seminativo irriguo, classe 2
Superficie	15.584,00 mq (ettari 1, are 55, centiare 84)
Dati fiscali	Reddito Dominicale € 205,24 – Reddito Agrario € 116,70
Stato dell'immobile	Libero da cose e persone, venduto nello stato di fatto e di diritto. Privo di vincoli ostativi all'alienazione.
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 38.960,00 (trentottomilanovecentosessanta/00 Euro)

LOTTO 2: Terreno in Via Casilina, loc. Ambrogio Pettorini

Trattasi di terreno comunale situato in località Ambrogio Pettorini, identificato al Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 103 (qualità pascolo, classe 2, superficie are 4 e centiare 20, pari a 420 mq, Reddito Dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,17, intestato in proprietà 1000/10000 in capo all'Ente), inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni con deliberazione consiliare n. 33 del 30/06/2026.

Il relitto di terreno risulta inutilizzato, in stato di degrado vegetativo (con presenza di vegetazione spontanea, rovi e piccoli arbusti) e non strumentale ai fini dell'Ente. Confina su due lati con la strada statale S.S. 6 Casilina (lato Nord-Est), con strada Comunale a Sud-Est e con proprietà privata, ricadendo secondo il P.R.G. '77 in Zona Ba 12 (destinazione d'uso principale residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale). Valore asseverato il 06/08/2026 dal Responsabile del Settore IV in € 10,00/mq.

Ubicazione	Comune di Ferentino, Via Casilina, Loc. Ambrogio Pettorini
Identificazione catastale	Catasto Terreni, Foglio 39, Particella 103
Qualità e Classe	Pascolo, classe 2
Superficie	420,00 mq (are 4 e centiare 20)
Dati fiscali	Reddito Dominicale € 0,39 – Reddito Agrario € 0,17
Stato dell'immobile	Inutilizzato, in stato di degrado vegetativo (rovi e arbusti), ricadente in Zona Ba 12 del P.R.G. '77. Confinante con S.S. 6 Casilina.
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 4.200,00 (quattromiladuecento/00 Euro)

LOTTO 3: Terreni in zona "Piscitelli", lungo la S.S. 6 Via Casilina

Trattasi di terreni catastalmente individuati e distinti al Catasto Terreni al Foglio 18, Particella 473 (seminativo, classe 1, mq 1.485, RD € 9,20, RA € 7,67) e Foglio 18, Particella 474 (seminativo, classe 1, mq 1.399, RD € 8,67, RA € 7,23), per una superficie catastale complessiva pari a 2.884,00 mq.

La proprietà (1/1) del Comune di Ferentino discende da Atto Pubblico del 12/07/1990, trascritto in data 28/04/1993 (ai nn. 8401.4/1990 e 8401.1/1990).

I beni versano in stato di totale abbandono con fitta vegetazione infestante. Presentano gravi limitazioni d'uso (inedificabilità per fascia di rispetto S.S. Casilina, orografia depressa con avvallamenti e problemi di deflusso acque meteoriche, assenza di accesso diretto dalla S.S. Casilina).

Valore asseverato il 06/08/2026 dal Responsabile del Settore IV, applicando un deprezzamento complessivo del -57,2% sul valore teorico di zona (€ 4,72/mq) e detraendo € 1.100,00 per oneri straordinari di bonifica e pulizia, fissando la base d'asta a corpo in € 7.210,00.

Ubicazione	Comune di Ferentino, Via Casilina – Zona "Piscitelli"
Identificazione catastale	Catasto Terreni, Foglio 18, Particelle 473 e 474
Qualità e Classe	Seminativo, classe 1
Superficie Complessiva	2.884,00 mq (Part. 473: 1.485 mq – Part. 474: 1.399 mq)
Dati fiscali complessivi	Part. 473: RD € 9,20 – RA € 7,67 Part. 474: RD € 8,67

	- RA € 7,23
Stato dell'immobile	Totale stato di abbandono, fitto di vegetazione infestante. Inedificabile (fascia rispetto stradale). Oneri di bonifica e ripristino per € 1.100,00 a totale carico dell'acquirente.
PREZZO A BASE D'ASTA (A corpo)	€ 7.210,00 (settemiladuecentodieci Euro)

PROSPETTO DI SINTESI DEI LOTTI E DEI VALORI BASE

Lotto	Dati Catastali	Superficie (mq)	Base d'Asta (€)
Lotto 1	F. 72, P. 294 (Località Cuppi / Via Bagnatore)	15.584,00 mq	€ 38.960,00
Lotto 2	F. 39, P. 103 (Via Casilina - Ambrogio Pettorini)	420,00 mq	€ 4.200,00
Lotto 3	F. 18, P. 473 e P. 474 (Via Casilina - Zona Piscitelli)	2.884,00 mq (1.485 + 1.399)	€ 7.210,00

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà il giorno 28/09/2026 alle ore 10:00 presso la sede municipale del Comune di Ferentino (Piazza Matteotti n. 17) – Secondo Piano, Ufficio del Dirigente dell'Area Economico-Finanziaria - innanzi alla Commissione Giudicatrice nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste gli offerenti o propri delegati.

L'aggiudicazione avverrà a corpo e non a misura tramite asta pubblica ad unico incanto ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76 del R.D. n. 827/1924, con il metodo delle offerte segrete solo in aumento. Non saranno ammesse offerte in diminuzione o alla pari rispetto alla base d'asta.

Per ogni lotto, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore alla base d'asta. In caso di offerte uguali, si procederà ad un eventuale rilancio immediato o, in mancanza, mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

L'aggiudicazione della gara avrà luogo mediante determinazione del Dirigente dell'Area Economico-Finanziaria.

L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto qualora in sede di controllo dei requisiti oggetto di autocertificazione si dovesse evincere la falsità o la non rispondenza di quanto dichiarato.

Contro il succitato provvedimento di aggiudicazione è ammesso ricorso in via amministrativa nei termini di legge..

L'Amministrazione fino alla stipula dell'atto potrà, per esigenze d'interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata a/r, e con restituzione del deposito cauzionale entro 90 giorni dalla comunicazione, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento ed indennizzo.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare offerta sia persone fisiche aventi piena capacità di agire, sia persone giuridiche, società ed enti privati, i quali siano in possesso dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

In particolare, a pena di esclusione, i concorrenti dovranno dichiarare:

- Assenza di cause di esclusione o incapacità a contrarre ai sensi di legge;
- Assenza di procedimenti o cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 (Codice Antimafia);
- Regolarità contributiva e tributaria nei confronti del Comune di Ferentino (assenza di debiti pendenti liquidi ed esigibili per tributi, sanzioni o canoni comunali).

4. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

A garanzia dell'offerta, i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio pari al 10% della base d'asta del lotto a cui intendono concorrere, ossia:

- LOTTO 1: € 3.896,00 (Euro tremilaottocentonovantasei/00);
- LOTTO 2: € 420,00 (Euro quattrocentoventi/00);
- LOTTO 3: € 721,00 (Euro settecentoventuno/00).

Il versamento della cauzione provvisoria dovrà essere eseguito a mezzo bonifico bancario intestato alla Tesoreria del Comune di Ferentino sul conto IBAN: IT 98 G 05297 74420 T21060000060, indicando quale causale: "Cauzione provvisoria Asta Pubblica Alienazione Beni - Lotto n. ____".

Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di compravendita. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto Prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

5. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, oppure trasmesso tramite PEC all'indirizzo istituzionale protocollo.ferentino@pec-cap.it, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Ferentino (Piazza Matteotti n. 17) **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 18/09/2026.**

All'esterno del plico (o nell'oggetto della PEC) dovrà essere riportata la dicitura corrispondente al lotto d'interesse:

- **Per il LOTTO 1:** "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE TERRENO IN LOCALITÀ CUPPI/VIA BAGNATORE - FOGLIO 72 PARTICELLA 294 - LOTTO 1"
- **Per il LOTTO 2:** "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE TERRENO IN VIA CASILINA, LOC. AMBROGIO PETTORINI - FOGLIO 39 PARTICELLA 103 - LOTTO 2"
- **Per il LOTTO 3:** "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE TERRENI IN ZONA PISCITELLI, LUNGO LA S.S. 6 VIA CASILINA - FOGLIO 18 PARTICELLE 473 E 474 - LOTTO 3"

Il plico (o l'invio PEC) dovrà contenere due buste separate o file digitali distinti:

- **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:** Domanda di partecipazione redatta sul Modello di Domanda (Allegato 1 dedicato), copia del documento d'identità in corso di validità e ricevuta di pagamento della cauzione provvisoria del 10%;

- **BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA:** Dichiarazione di offerta economica redatta sul Modello di Offerta (Allegato 2 dedicato), sottoscritta e contenente l'indicazione dell'aumento offerto espresso chiaramente in cifre e in lettere.

6. CAUSE DI ESCLUSIONE ED IRRICEVIBILITÀ

Costituiscono cause inderogabili di esclusione dalla procedura d'asta:

1. La presentazione o il recapito del plico oltre la scadenza del termine perentorio prefissato;
2. L'omesso, parziale o tardivo versamento del deposito cauzionale provvisorio del 10%;
3. La mancanza, omissione o incertezza assoluta sulla sottoscrizione della domanda o dell'offerta economica;
4. La presentazione di offerte pari o in ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta;
5. L'inserimento di elementi condizionanti, clausole di riserva o termini all'offerta economica.

7. CONDIZIONI DI VENDITA E STIPULA DEL CONTRATTO

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese servitù attive e passive, pesi e oneri catastali. Tutti gli oneri notarili, tributari, le imposte, le spese di trascrizione, voltura, nonché le spese di pubblicità legale e commerciale e le spese d'asta, sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento è il Dirigente dell'Area Economico-Finanziaria del Comune di Ferentino, Dr. Roberto Canali.

9. INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati dal Comune di Ferentino, titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità legate allo svolgimento della procedura d'asta pubblica e alla successiva stipula del contratto, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.

ELENCO ALLEGATI INTEGRANTI:

- Allegato 1.1: Modello di domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive — Lotto 1
- Allegato 2.1: Modello di Offerta Economica — Lotto 1
- Allegato 1.2: Modello di domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive — Lotto 2
- Allegato 2.2: Modello di Offerta Economica — Lotto 2
- Allegato 1.3: Modello di domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive — Lotto 3
- Allegato 2.3: Modello di Offerta Economica — Lotto 3

IL DIRIGENTE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA
Dr. Roberto Canali