



COMUNE DI SAN DONATO VAL DI COMINO

Provincia di Frosinone

OGGETTO: BANDO DI GARA, MEDIANTE ASTA PUBBLICA, PER la
CONCESSIONE TRENTENNALE DEI SEGUENTI LOTTI IN ZONA PIP NEL COMUNE
DI SAN DONATO VAL DI COMINO:

Identificativo	Particelle del Fg. 23	Superfici	Superficie totale
Lotto 01	566	mq 70	1315
	568	mq 1245	
Lotto 02	572	mq 326	1260
	575	mq 934	
Lotto 03	576	mq 1133	1200
	582	mq 67	
Lotto 04	577	mq 19	1310
	583	mq 1291	
Lotto 05	560	mq 59	1418
	564	mq 617	
	565	mq 193	
	570	mq 625	
	573	mq 24	
Lotto 06	571	mq 1200	1556
	574	mq 26	
	579	mq 330	
Lotto 07	580	mq 1590	1590
Lotto 08	581	mq 878	1370
	586		
Lotto 09	555	mq 1175	1410
	559	mq 62	
	563	mq 173	
Lotto 10	552	mq 1880	1880
Lotto 11	547	mq 1884	2230

	551	mq346	
Lotto 12	542 546	mq 722 mq 1138	1860

Il responsabile del procedimento nonché Responsabile dei Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di San Donato Val di Comino, con decreto sindacale n. 7/2025, Arch.Martina Romanelli:

PREMESSO CHE:

- Con DGR. n. 10 05.11.2004 con la quale la Giunta Regionale accogliendo la richiesta del Comune di san Donato Val di Comino, ha autorizzato ai sensi della legge n.47/84 la perimetrazione dell'area di cui alla Del. Di C.C. n.9/2004;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n ° 24 del 2005 il Comune di San Donato Val di Comino ha adottato il Piano per gli Insediamenti produttivi in Località Fondi;
- Con Determinazione n,232 del 2 agosto 2011 è stato approvato il progetto esecutivo delle "Opere di urbanizzazione dell'area da destinare ad insediamenti produttivi, di artigianato e piccola industria in località Fondi";
- Con determinazione n. 158 del 29/06/2017, veniva approvato il relativo stato finale e si determinava la spesa complessiva dell'opera in € 1.383.468,33;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n ° 10 del 12.05.2012 il Comune di San Donato Val di Comino ha approvato il regolamento di attuazione aree produttive in zona PIP;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n ° 57 del 13.06.2018 ad oggetto: "Attuazione delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 23/12/2017- Determinazione del prezzo base di vendita dei lotti realizzati nell'area destinata ad insediamenti produttivi, in località Fondi";

- Con Deliberazione n ° 26 del 18.12.2024 di Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ann02025 ai sensi dell'art.58 della Legge 6 agosto 2008 n, 133;

Le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale sono finalizzate a curare gli interessi della comunità e a promuoverne lo sviluppo ed il progresso, a perseguire la collaborazione e la cooperazione con i soggetti pubblici e privati, a concorrere all'attuazione di sistemi per diffondere e sostenere comportamenti compatibili con la salvaguardia delle risorse ambientali e lo sviluppo sostenibile;

Il Comune San Donato Val di Comino ha aderito nel 2016 al Patto dei Sindaci per il clima e l'energia, volto a coinvolgere le comunità e gli enti locali nell'attuazione di iniziative per ridurre le emissioni di CO2 in città e contrastare gli effetti e le vulnerabilità dei cambiamenti climatici attraverso l'attuazione di un Piano d'Azione per l'Energia ed il Clima sostenibili;

VISTO il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili;

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 23.12.2017 esecutiva, di approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari";

VISTA la deliberazione di C.C. n 17.. del 21/10/2025..di pubblicazione dell'avviso;

DATO ATTO che l'elenco dei terreni da concedere in concessione sopracitato comprende i seguenti lotti:

Identificativo	Particelle del Fg. 23	Superfici	Superficie totale
Lotto 01	566	mq 70	1315
	568	mq 1245	
Lotto 02	572	mq 326	1260
	575	mq 934	
Lotto 03	576	mq 1133	1200
	582	mq 67	
Lotto 04	577	mq 19	1310
	583	mq 1291	

Lotto 05	560	mq 59	1418
	564	mq 617	
	565	mq 193	
	570	mq 625	
	573	mq 24	
Lotto 06	571	mq 1200	1556
	574	mq 26	
	579	mq 330	
Lotto 07	580	mq 1590	1590
Lotto 08	581	mq 878	1370
	586		
Lotto 09	555	mq 1175	1410
	559	mq 62	
	563	mq 173	
Lotto 10	552	mq 1880	1880
Lotto 11	547	mq 1884	2230
	551	mq 346	
Lotto 12	542	mq 722	1860
	546	mq 1138	

RENDE NOTO

che è indetto un bando per l'assegnazione dei lotti in concessione trentennale delle aree, ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971 e ss.mm.ii., comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), in località "Fondi" Comune di San Donato Val di Comino San Donato Val di Comino, secondo le modalità di seguito indicate:

Oggetto dell'assegnazione

I lotti da assegnare, con il presente bando, così come individuati nell'allegata planimetria individuati sono i seguenti:

Identificativo	Particelle del Fg. 23	Superfici	Superficie totale
Lotto 01	566	mq 70	1315

	568	mq 1245	
Lotto 02	572 575	mq 326 mq 934	1260
Lotto 03	576 582	mq 1133 mq 67	1200
Lotto 04	577 583	mq19 mq 1291	1310
Lotto 05	560 564 565 570 573	mq 59 mq 617 mq 193 mq 625 mq 24	1418
Lotto 06	571 574 579	mq 1200 mq 26 mq 330	1556
Lotto 07	580	mq 1590	1590
Lotto 08	581 586	mq 878	1370
Lotto 09	555 559 563	mq 1175 mq 62 mq 173	1410
Lotto 10	552	mq 1880	1880
Lotto 11	547 551	mq 1884 mq346	2230
Lotto 12	542 546	mq 722 mq 1138	1860

Durata

L'area viene concessa per tren'tanni. Su istanza del concessionario, da inoltrare almeno centoottanta giorni prima della scadenza, la concessione potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dalla vigente normative;

Il rinnovo potrà essere effettuato solo nel caso in cui il concessionario mantenga i requisiti previsti dal presente avviso e sia in regola con il pagamento del canone concessorio;

Il concessionario, nel caso in cui non produca domanda di rinnovo, dovrà procedere, alla scadenza del titolo concessorio, allo sgombero dell'area, con la sollecita riconsegna in pristino stato della stessa.

In mancanza è dovuto l'indennizzo risarcitorio, per le operazioni di sgombero dell'area poste in essere dal Comune di San Donato Val di Comino;

L'area viene concessa nello stato di fatto e di luogo in cui si trova, senza che nessuno possa pretendere alcunché.

Ove al termine della presentazione delle domande e successiva stesura della graduatoria, risultassero lotti ancora disponibili rispetto alle domande presentate, l'Amministrazione Comunale si riserva con atto di Giunta Comunale di esperire nuova gara.

Prezzo di concessione delle aree

Il prezzo di concessione a base d'asta delle aree è di 1.70€ al metro quadrato di superficie per anno. Il prezzo così definito è unico per tutti i lotti e per tutte le destinazioni in essi consentite.

Il pagamento annuale del onnicomprensivo del prezzo di concessione dovrà avvenire in maniera annuale entro il 31 marzo di ogni anno mediante bonifico.

Tutte le spese contrattuali saranno a carico del concessionario.

Il contratto di concessione dell'area verrà stipulato con atto pubblico entro 60 giorni dalla comunicazione ufficiale della assegnazione definitiva.

Il mancato rispetto di questi termini, per cause estranee all'Amministrazione, comporta la revoca dell'assegnazione.

Impianti produttivi ammessi nelle aree. Edificabilità dei manufatti.

Le aree destinate ad insediamenti produttivi saranno utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale aventi per scopo un'attività diretta alla produzione dei beni, anche semilavorati, produzione di energia da fonti rinnovabili, attrezzature

sociali a servizio delle attività produttive e servizi generali pubblici e privati ai sensi della L. n. 1150/42 e s.m.i...

Più precisamente le aree riguardano:

Laboratori e spazi quali: magazzini, depositi, rimesse, per lo svolgimento, la pratica, l'esercizio delle attività artigianali specificatamente previste nel piano;

Spazi destinati alla commercializzazione dei beni derivati e dei prodotti derivati e/o connessi con la destinazione produttiva, spazi per le esposizioni;

Spazi destinati alla realizzazione dei servizi generali e di supporto delle attività produttive

Spazi destinati alla produzione energetica

L'edificazione dei manufatti dovrà avvenire nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle tavole grafiche allegate al presente bando e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P.

Modalità di esperimento d'asta e criterio di aggiudicazione.

La seduta di gara è pubblica, chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

L'asta pubblica sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le disposizioni ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c) e dell'articolo 76, commi 1, 2 e 3 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

L'aggiudicazione del lotto verrà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta valida più elevata. Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta del relativo lotto.

All'aggiudicazione si farà luogo anche in caso di presentazione di unica offerta, purché valida. Qualora due o più concorrenti offrissero lo stesso prezzo, per lo stesso lotto, si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. n. 827/1924 a sorteggio.

Condizioni di partecipazione.

Potranno partecipare al pubblico incanto:

A) le imprese e le società che:

- siano iscritte ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno la sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta;

- non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico delle medesime non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che procedure del genere non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data del bando di gara, né si trovano in stato di cessazione e/o sospensione dell'attività;

- le imprese, le società, gli enti e le associazioni:

che non siano sottoposti a misura di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;

nei confronti dei quali non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D.Lgs. 8/06/2001 n. 231;

- il cui titolare, se trattasi di impresa individuale – tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza – tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice – tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società, ente o associazione:

a) non siano sottoposti a misura di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;

b) siano in possesso della capacità a contrattare con le Pubbliche Amministrazioni;

c) non incorrano in alcuno degli speciali divieti di comprare stabiliti all'articolo 1471 del Codice Civile.

Termine di ricezione del plico contenente la documentazione e l'offerta. Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire perentoriamente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 6 Novembre 2025.

L'indirizzo al quale inviare il plico contenente la documentazione e l'offerta è:

Modalità di recapito del plico contenente la documentazione e l'offerta.

Il plico contenente la documentazione e l'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di San Donato Val di Comino a mezzo del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata entro e non oltre il termine perentorio stabilito per la ricezione dal presente bando di gara: farà fede il timbro di protocollazione, recante la data e l'orario di ricezione del plico.

E' altresì facoltà del mittente il recapito a mano del plico all'Ufficio Protocollo entro il suddetto termine perentorio e solo in orario di apertura al pubblico: in tal caso l'addetto all'Ufficio Protocollo rilascerà ricevuta recante la data e l'orario della consegna. Non saranno ammessi alla gara i plichi recapitati oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte o quelli non chiusi e sigillati, nonché quelli mancanti della dicitura esterna prescritta come di seguito indicato. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. Trascorso il termine perentorio di recapito non sarà ammessa alla gara alcuna offerta,

Modalità di preparazione del plico contenente la documentazione e l'offerta.

Il plico deve recare all'esterno le generalità o la denominazione e l'indirizzo del mittente, nonché la seguente dicitura:

"BANDO PER LA CONCESSIONE DEI LOTTI DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOC. FONDI";

Il plico deve essere idoneamente sigillato, o con la ceralacca o con una striscia di carta incollata o con altro mezzo idoneo ad assicurare la segretezza del contenuto su tutti i lembi di chiusura compresi i lembi di costruzione del plico medesimo. Tutti i lembi sono altresì timbrati e/o controfirmati dal mittente.

Il plico dovrà a sua volta contenere due buste chiuse, pure controfirmate sui lembi di chiusura, nelle quali dovrà essere contenuta la documentazione di cui ai punti seguenti A) e B) recanti la seguente dicitura:

➤ BUSTA A - "BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOC. FONDI" - DOCUMENTAZIONE

➤ BUSTA B - "BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOC. FONDI" - OFFERTA ECONOMICA

A. BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE

Nella busta "A" dovranno essere contenuti, a pena di esclusione, i documenti di cui ai successivi punti:

1) domanda di partecipazione all'asta ALLEGATO A, redatta in lingua italiana utilizzando il modello predisposto, nella quale dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, pena l'esclusione:

- per le Società ed Enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda dovrà contenere, pena l'esclusione, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. di aver preso visione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta;
2. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di concessione;
3. di essere a conoscenza degli strumenti urbanistici del Comune di San Donato Val di Comino che riguardano la zona in cui ricade l'immobile;
4. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;

B. BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA

Nella busta "B" dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, l'offerta economica (Allegato B) che dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo.

Non saranno ritenute valide le offerte, prove della sottoscrizione, condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

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

SOTTOSCRIZIONI:

La domanda di partecipazione contenente le dichiarazioni sostitutive e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante del concorrente (o secondo le diverse modalità precisate).

Alla documentazione predetta, in alternativa alla autenticazione della sottoscrizione, dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/i sottoscrittore/i, in corso di validità.

Termine di validità dell'offerta

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c., pertanto la stessa sarà immediatamente vincolante per l'offerente, per un periodo di 180 giorni a decorrere dalla data di esperimento dell'asta pubblica, mentre il Comune di San Donato Val di Comino rimarrà vincolato solo al momento dell'aggiudicazione.

Aggiudicazione definitiva.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di San Donato Val di Comino provvederà entro quindici giorni dal termine delle operazioni di gara a mezzo di formale provvedimento amministrativo all'aggiudicazione della gara.

Condizioni di concessione – pagamento affitto.

La concessione dei lotti oggetto di concessione si intenderà effettuata a corpo e non a misura, libera da ipoteche, nello stato di fatto e di diritto in cui detti lotti si trovano alla data della presentazione dell'offerta, accettando l'aggiudicatario eventuali pesi, vincoli, servitù attive e passive, apparenti o meno. L'aggiudicatario dell'asta pubblica dovrà, prima della stipulazione del contratto:

- produrre polizza fidejussoria annuale a garanzia dell'onere relative alla concessione, da riprorre annualmente rilasciata da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del DLGS 01/09/1993 n385;

Il pagamento dell'affitto per la concessione dovrà avvenire in maniera annua entro il 31 marzo di ogni anno mediante bonifico al seguente IBAN: IT81G0537274370000010000339, intestato al Comune di San Donato Val di Comino;

Stipula del contratto.

L'atto di concessione sarà stipulato dal Segretario del Comune di San Donato Val di Comino. Sono a carico del concessionario tutte le spese, tasse ed imposte relative al contratto, ivi compresi l'imposta di registro e trascrizione e le spese ed onorari del notaio con la sola esclusione delle spese di gestione della gara che rimarranno a carico del Comune. L'atto di concessione dovrà in ogni caso essere stipulato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva con apposita determinazione.

Conoscenza del bando.

La presentazione al Comune di offerta valida costituisce implicita dichiarazione di aver preso visione e letto il presente bando di gara, di accettarne le condizioni e di aver preso visione della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile.

Cause di non ammissione e di esclusione dalla gara.

Resto inteso che: non saranno ammesse alla gara le offerte che non risultino pervenute al Protocollo del Comune di San Donato Val di Comino entro l'ora ed il giorno sopra stabiliti; non saranno ammesse le offerte presentante secondo modalità diverse da quelle contenute nel presente bando; verrà esclusa dalla gara l'offerta nel caso in cui manchi o risulti irregolare o scaduto alcuno dei documenti richiesti; parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. In questo caso l'offerta non viene aperta e, debitamente controfirmata dalla Commissione di gara con indicate le irregolarità, rimane acquisita agli atti della gara; verranno escluse le offerte condizionate e quelle espresse in modo

indeterminato; verranno escluse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

Informativa privacy.

Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30/06/2003, n. 196, «Codice in materia di protezione dei dati personali" e nel rispetto della disciplina dettata dal GDPR 2016/679 (General Data Protection Regulation), si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno trattati ed utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dalla gara e dal contratto e per l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di alienazione degli immobili di cui trattasi, consentiti dalla legge e dai provvedimenti del garante; il conferimento dei dati è obbligatorio; i dati raccolti possono essere oggetto di comunicazione ai presenti alle operazioni di gara, al personale dipendente dell'amministrazione coinvolto per ragioni di servizio e ai soggetti esterni incaricati di compiti inerenti la procedura di gara e la stipulazione e la gestione del contratto, a tutti i soggetti aventi titolo ex legge n. 241/1990 e D.Lgs. n. 267/2000, ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di procedimenti di pubblica evidenza, agli organi dell'autorità giudiziaria e di altra autorità competente in materia di vigilanza sugli appalti pubblici; titolare del trattamento è il Comune di San Donato Val di Comino.

Informazioni ed accesso agli atti.

Informazioni tecniche e giuridiche relativamente agli immobili posti in vendita potranno essere reperite presso il Servizio Patrimonio del Comune di San Donato Val di Comino, Arch. Romanelli Martina (tel. 0776.508701 e-mail utcsandonatovaldicomino@gmail.com) presso il quale è possibile accedere agli atti inerenti gli immobili in argomento. Il Responsabile del Procedimento della presente asta Arch Martina Romanelli al quale potranno essere chiesti chiarimenti in merito al procedimento di gara ed alle modalità di redazione e presentazione della documentazione e dell'offerta. Presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di San Donato Val di Comino sono depositati, con possibilità di estrarne copia, il bando di gara con gli allegati e la perizia di

stima. Detti atti sono altresì scaricabili dal sito Internet del Comune.

Norma di rinvio.

Per quanto non previsto nel presente bando, si fa richiamo alle norme del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. 23 maggio 1924, n. 827) ed alle norme in materia di contratti pubblici previste dalla vigente normativa, nonché alle norme del codice civile.

Allegati.

Sono allegati quale parte integrante e sostanziale al presente bando:

- Stralcio planimetrico dei lotti oggetto del bando;
- Allegato A domanda di partecipazione
- Allegato B Offerta economica.

San Donato Val di Comino, lì