



Comune di Cittadella

Cittadella Città d'Arte

Provincia di Padova



AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI AREA IN VIA FACCA

PROCEDURA APERTA

IL COMUNE DI CITTADELLA

Come da Deliberazione della Giunta Comunale N. 433/2025 e Determinazione a contrarre N. 398/2026

RENDE NOTO

CHE SI PROCEDERA' ALL'ALIENAZIONE DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

LOTTO UNICO: AREA VIA CHIESA FACCA, CENSITA CATASTALMENTE

AL FG. 43 MN 985 – 988 – 992 – 1003 PARTE – 511 – 1016 – 1021 – 890, DI MQ 5.988,96 CIRCA – urbanisticamente il terreno risulta tutto inserito in ZTO F2 “AREE DI INTERESSE COMUNE” con le carature urbanistiche definite dalla delibera n. 23 del 31/07/2025 – Importo a base d'asta €. 134.000,00 (Euro centotrentaquattromila/00);

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area oggetto di valutazione si trova in via Chiesa, a Facca, è censita catastalmente al FG. 43 MN 985 – 988 – 992 – 1003 PARTE – 511 – 1016 – 1021 – 890, per una superficie di circa 5.988,96 mq, attualmente di proprietà del Comune di Cittadella. Si accede all'area tramite via Chiesa. Urbanisticamente l'area è classificata come da delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 31/07/2025 in ZTO F2 “AREE DI INTERESSE COMUNE”.

L'area è soggetta ad urbanizzazione da attuarsi a mezzo Piano Urbanistico Attuativo - PUA - ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. 11/2004, oppure in alternativa, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 380/2001. E' fatto obbligo al soggetto acquirente di attuare a propria cura e spese l'urbanizzazione realizzando le seguenti opere secondo lo schema guida di urbanizzazione vincolante sempre approvato con la già citata delibera di Consiglio, consistente in:

- urbanizzazione primaria: strada di accesso, marciapiede, spazi di sosta e parcheggio, verde, fognature per acque usate, rete di smaltimento acque meteoriche, segnaletica stradale (orizzontale e verticale), rete approvvigionamento idrico, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione del telefono e dati rete distribuzione del gas (eventuale), rete illuminazione pubblica.
- opere di urbanizzazione secondaria consistenti in realizzazione del campo da gioco polivalente, nel rispetto delle normative di settore, completo della pavimentazione, della recinzione esterna e rete para palloni, dell'illuminazione notturna ed ogni altra lavorazione per darlo finito e utilizzabile ai sensi e nel rispetto nelle normative anche di settore vigenti.

Si precisa che dette opere dovranno essere cedute gratuitamente al comune una volta eseguite a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo oppure permesso di costruire convenzionato.

Maggiori elementi sulle caratteristiche dell'immobile e sull'urbanizzazione potranno essere reperiti consultando la perizia di stima Prot. n. 46536 del 03/12/2025, e il progetto di fattibilità prot. 28155/2025, disponibili in visione e per l'eventuale estrazione in copia presso l'Ufficio Patrimonio del Comune come pure la Deliberazione di Consiglio n. 23 del 31/07/2025.

La vendita del Lotto Unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Verrà considerata migliore offerta quella più elevata riferita al Lotto.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'Asta si svolgerà con le modalità di cui all'art. 73, lett. c), e 76 del vigente regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. N. 827 del 23/05/1924) e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore della migliore offerta in aumento sul prezzo fissato a base di gara e avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida.

In caso di presentazione di offerte uguali, l'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 77 del suddetto R.D. 827/1924.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifra e quella in lettere si considera valida quella più vantaggiosa per l'amministrazione comunale.

Se non dovessero pervenire offerte, ovvero se nessuna offerta dovesse rivelarsi ammissibile, l'asta sarà dichiarata deserta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Il plico contenente al suo interno la busta A "documentazione" e la busta B "offerta economica" deve pervenire, a pena di esclusione, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo di raccomandata del servizio postale, oppure a mano **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15.05.2026** al seguente indirizzo:

COMUNE DI CITTADELLA – Ufficio Protocollo – Via Indipendenza, 41 – 35013 Cittadella.

Gli orari dell'Ufficio Protocollo per la consegna a mano sono dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, solo il lunedì ed il mercoledì anche di pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

In caso di consegna a mezzo raccomandata non farà fede la data del timbro postale di partenza, ma la data di arrivo al protocollo comunale.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non saranno accettate offerte pervenute oltre la data ed ora stabilita od offerte condizionate od espresse in modo indeterminato.

Il plico deve recare all'esterno, l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

"ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI - LOTTO UNICO AREA IN VIA FACCA - NON APRIRE".

All'interno del plico devono essere inserite due buste entrambe sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

Busta A "Documentazione"

Busta B "Offerta economica"

CONTENUTO BUSTA A "DOCUMENTAZIONE"

1. **Istanza di partecipazione (schema allegato 1)** firmata per esteso dall'offerente, recante le esatte generalità, la residenza, il codice fiscale, l'impegno ad effettuare il prescritto pagamento nei termini definiti dal presente avviso, la dichiarazione esplicita e senza riserve e modifiche di avere preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto della vendita nonché di tutte le condizioni contenute nell'avviso d'asta e nei relativi allegati.

Se l'offerente agisce in nome e per conto di una persona giuridica, oppure in caso di altre forme di partecipazione, si dovrà espressamente indicarlo.

2. **Dichiarazione sostitutiva (schema allegato 2)** ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445 con allegato copia del documento di identità del sottoscrittore con cui l'offerente dichiara:

in caso di persona fisica:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che nei propri confronti non sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione;

in caso di persona giuridica:

- che la società è iscritta nel Registro delle Imprese (indicare il numero e data di iscrizione alla C.C.I.A., la durata della società, il codice di attività e i nominativi delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);
- che nei confronti di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011
- che i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non hanno a proprio carico sentenze definitive per condanne che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- che non sussistono condizioni che determinano il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione;
- che la ditta è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali in favore dei lavoratori;
- che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C., con altri concorrenti partecipanti alla presente gara.

3. **Deposito cauzionale** costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cittadella – Tesoreria Comunale, per gli importi sotto riportati rispettivamente per le unità immobiliari in vendita:

- per il LOTTO UNICO: AREA IN VIA CHIESA, FACCA – DEPOSITO CAUZIONALE Euro 13.400,00 (tredicimilaquattrocentoeuro/00);

Il suddetto deposito, pari al 10% dell'importo a base d'asta degli immobili, per l'aggiudicatario, verrà trattenuto dal Comune come anticipazione sul prezzo di vendita a garanzia della stipula del contratto e verrà invece restituito agli altri concorrenti immediatamente in sede di gara o subito dopo con le rituali procedure di legge.

Si precisa che se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione il deposito cauzionale verrà incamerato dal Comune.

La cauzione deve obbligatoriamente essere prestata producendo assegno circolare per gli importi sopra indicati con riferimento al Lotto Unico il quale si intende partecipare.

CONTENUTO BUSTA B "OFFERTA ECONOMICA"

1. **Proposta irrevocabile di acquisto in bollo da Euro 16,00 (schema allegato 3)** da redigersi compilando l'allegato modulo e sottoscritto per esteso dall'offerente.

OFFERTA PRESENTATA DA PROCURATORE - PER PERSONA DA NOMINARE - CONGIUNTA

Ove l'offerente agisca in qualità di procuratore speciale o per conto di terze persone da nominare all'atto della stipula del successivo contratto, vale quanto previsto nell'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla gara, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e pertanto produrre, a pena esclusione, le relative dichiarazioni sostitutive di cui gli allegati 1 e 2. Dovrà inoltre essere prodotta, a pena esclusione, una dichiarazione, sottoscritta da tutti i soggetti, con indicato il nominativo del rappresentante / mandatario che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara e i rapporti conseguenti.

A pena esclusione l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente.

In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti offerenti aggiudicatari.

OBBLIGHI DEL CONCORRENTE

Ciascun concorrente dovrà prendere visione delle condizioni e delle caratteristiche degli immobili dal punto di vista amministrativo, catastale, edilizio, urbanistico anche mediante richiesta ai competenti uffici comunali.

Non è prevista l'effettuazione di un sopralluogo congiunto. Gli interessati potranno eventualmente farlo a loro cura e spese.

DATA DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà in seduta in pubblica il giorno 19/05/2025 alle ore 10:00 presso la sede Municipale sita in via Indipendenza, 41 e sarà presieduta dal Dirigente del Settore 3°, salvo eventuali modifiche che verranno pubblicate all'albo pretorio del Comune di Cittadella.

STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

All'atto della stipula l'aggiudicatario dovrà corrispondere la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale, mediante assegno circolare oppure effettuare entro il giorno precedente un bonifico in favore del comune di Cittadella.

Non si prevede la possibilità di rateizzazione dei pagamenti.

Nel caso di mancata stipula del contratto nel termine prescritto, il Comune di Cittadella potrà trattenere la cauzione versata ed eventualmente disporre la vendita all'offerente che segue nella graduatoria, fatto salvo in ogni caso, il diritto di ottenere il risarcimento per il maggior danno derivante dalla mancata formalizzazione del contratto.

Tutte le spese notarili di stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita e ogni altra spesa del contratto derivante e/o conseguente saranno a totale carico dell'aggiudicatario. Anche il frazionamento catastale è a totale carico dell'aggiudicatario.

I.V.A.

I beni immobili oggetto di alienazione sono fuori campo I.V.A. non trattandosi di beni strumentali adibiti ad attività commerciali bensì di beni patrimoniali detenuti dal Comune di Cittadella.

DISPOSIZIONI FINALI

Il comune di Cittadella si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.lgs. n. 196 del 30/06/2000, i dati personali forniti, obbligatori per le finalità connesse all'espletamento dell'asta, saranno trattati dal Comune in conformità alle disposizioni contenute nella legge medesima. I dati saranno comunicati ai soggetti aventi titolo in virtù di leggi o regolamenti. I partecipanti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs. citato. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cittadella, il responsabile del trattamento dei dati è l'Ing. Emanuele Nichele.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Emanuele Nichele – Dirigente del 3° Settore – Settore tecnico.

Per eventuali informazioni e chiarimenti si dovrà contattare l'ufficio Patrimonio (tel. 049/9413585 – mail: patrimonio@comune.cittadella.pd.it).

Il presente avviso di gara verrà reso pubblico mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet (<http://www.comune.cittadella.pd.it/>) del comune di Cittadella.

Cittadella, 14/04/2026

Il Dirigente 3° Settore
Ing. Nichele Emanuele
firmato digitalmente

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE
- ALLEGATO 2 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEL D.P.R. 28/12/2000 N. 445
- ALLEGATO 3 - PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO