



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE EX SCUOLA ELEMENTARE “NUOVA” SITO IN FRAZ. CANCELLI N. 101/A

Si rende noto che in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 17/12/2025, esecutiva ai termini di legge, si procederà alla vendita dell'immobile di proprietà comunale, come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	LACALITÀ' ZONA VIA	DATI CATASTALI	SUPERFICIE	DESTINAZIONE D'USO	VALORE
Immobile ex scuola elementare “nuova” Fraz. Cancelli (LOTTO UNICO)	Fraz. Cancelli n. 101/A	Foglio 172, p.IIa 935, sub 4 Cat.A/10, Classe 3	47 mq	Uffici e studi privati	€ 100.423,94
		Foglio 172, p.IIa 935, sub 5 Cat.A/3, Classe 3	83 mq	Abitazioni di tipo economico	
		Foglio 172, p.IIa 935, sub 6 Cat.A/3, Classe 3	92 mq	Abitazioni di tipo economico	
		Foglio 172, p.IIa 935, sub 7 Cat. C/2, Classe 7	21 mq	Cantine	
		Foglio 172, p.IIa 935, sub 8 Cat. C/2, Classe 7	21 mq	Cantine	
		Foglio 172, p.IIa 935	800 mq ca.	Corte	

1) PROCEDURA DI GARA

L'asta si terrà in seduta pubblica il giorno 19/02/2026 ore 10:00 presso la sede Comunale di Piazza 26 Settembre 1997 (sala Giunta) e sarà presieduta dalla Dirigente ad interim del Settore Entrate. Chiunque interessato può partecipare alla presente asta pubblica, presentando singola offerta. La presente asta verrà espletata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Fabriano, approvato con Deliberazione Consiliare n. 52 del 25/03/2010



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

e modificato con Deliberazioni Consiliari n. 143 del 15/09/2011 e n. 24 del 03/06/2024. Le offerte da presentare, a pena di esclusione, dovranno essere in aumento rispetto alla somma fissata a base d'asta. Non verrà ritenuta valida alcuna offerta pari o inferiore all'importo posto a base d'asta.

2) SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Per partecipare all'Avviso gli interessati dovranno effettuare un sopralluogo entro il giorno 10/02/2026 presso l'immobile oggetto del presente bando, previo appuntamento da concordarsi con il Servizio Patrimonio del Comune di Fabriano. (tel. 0732/709306 – 214 – mail: servizio.patrimonio@comune.fabriano.an.it).

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda ed è, quindi, obbligatorio.

Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal titolare dell'attività o suo delegato.

Al termine del sopralluogo l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione al bando (Allegato A).

3) MODALITÀ DI GARA E PRESENTAZIONE OFFERTE

La vendita dell'immobile avrà luogo a corpo e non a misura, con espressa esclusione di ogni diritto di rettifica in relazione alle risultanze reali, misurazione e/o stima della superficie indicata nella documentazione a corredo dei beni stessi, nello stato in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, ragioni ed azioni e diritti di qualsiasi sorta, comprese eventuali prelazioni e/o vincoli, esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti, senza alcun obbligo per l'Ente di ulteriori opere di miglioria e/o manutenzione.

L'aggiudicatario, con la presentazione della domanda all'asta, accetta integralmente l'immobile nel suo complesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo ad esperimenti di miglioramento al di fuori del caso di parità di offerte valide.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto per la stessa unità immobiliare.

Sono ammesse offerte anche per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio, a pena di esclusione.



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche; in tale ipotesi i modelli di cui agli allegati A e B dovranno essere sottoscritti da ciascun concorrente e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti gli aggiudicatari.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione, mentre non sarà vincolante per il Comune di Fabriano. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Non sarà possibile richiedere una diminuzione del prezzo, alcun risarcimento e/o indennità per eventuali errori nella descrizione dell'immobile offerto in vendita, nella determinazione del prezzo posto a base d'asta, nell'indicazione delle particelle catastali o per qualunque altra possibile difformità tecnica riscontrata.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle schede dell'immobile, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

4) CRITERI E AGGIUDICAZIONE

Si procederà in via prioritaria all'esame dell'ammissibilità delle istanze presentate.

Si procederà poi alla verifica delle offerte economiche pervenute.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'offerta economicamente più conveniente per l'Amministrazione, sempre che sia superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione del bene avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

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

In caso di parità di due o più offerte valide, nella medesima seduta si procederà, ai sensi dell'art. 19 comma 3 del succitato Regolamento, a richiedere a ciascun offerente presente un'offerta migliorativa in busta chiusa. In tal caso il prezzo a base d'asta è quello eguale alla migliore offerta prodotta e colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali, si procederà mediante estrazione a sorte. In tal caso, l'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non ha valore di contratto.



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

L'aggiudicazione diventerà definitiva con apposita Determinazione del Dirigente competente, propedeutica alla stipula del contratto di compravendita, una volta verificata con esito positivo la documentazione attestante il possesso dei requisiti dichiarati nell'istanza di ammissione.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita. L'Ente proprietario, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto.

5) DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è richiesto, a garanzia dell'offerta, un deposito cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta del relativo lotto.

Tale cauzione dovrà essere corrisposta in favore del Comune di Fabriano secondo le seguenti modalità:

- versamento diretto o bonifico bancario a favore del Comune di Fabriano - Tesoreria Comunale, Banca Unicredit, Viale Zonghi n. 53, Fabriano, IBAN IT59C0200821103000103520385;
- assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Fabriano - Tesoreria Comunale; nella causale dovrà essere indicato: "Deposito cauzionale asta pubblica per vendita beni immobili del giorno" .

La prestazione di una cauzione di importo inferiore a quello richiesto sarà causa di esclusione dalla gara.

Il deposito fatto dall'aggiudicatario, a garanzia dell'offerta, avrà natura di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, e sarà considerato quale acconto del prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito dal Tesoriere del Comune, dietro ordine, firmato dal Presidente della commissione, o immediatamente se trattasi di assegno circolare non trasferibile, e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile.

Il deposito sarà trattenuto dall'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al presente bando di gara, ovvero nel caso di rinuncia o mancata presentazione alla stipula del contratto dopo la formale convocazione.

In tal caso il Comune di Fabriano si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della stessa nei confronti degli altri offerenti.



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

6) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione, da redigere secondo lo schema Allegato “A”.

7) DOCUMENTAZIONE

Per partecipare all'asta pubblica gli interessati dovranno far pervenire **entro e non oltre il giorno 13/02/2026 alle ore 13:00**, a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo: Comune di Fabriano – Ufficio Patrimonio – Piazza 26 settembre 1997 - 60044 Fabriano o direttamente al Servizio Protocollo comunale, un plico contenente la documentazione richiesta. Il plico dovrà riportare sull'esterno la seguente dicitura: “Asta pubblica alienazione immobile ex scuola elementare “nuova” sito in Fraz. Cancelli n. 101/A” oltre al nominativo, all'indirizzo, al numero di telefono e all'indirizzo mail/PEC del soggetto mittente.

Sarà preclusa la partecipazione all'Avviso dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta con le modalità sopra indicate.

Oltre il termine suindicato non sarà consentita la presentazione di offerte o l'integrazione di un'offerta già presentata. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti all'atto del ricevimento del plico da parte dell'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito della busta in tempo utile rimane, pertanto, ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà contenere n. 2 buste sigillate, siglate e identificate come segue:

- **Busta A – “Documentazione amministrativa”;**
- **Busta B – “Offerta economica”.**

Busta A – “Documentazione amministrativa”

La documentazione amministrativa dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA, redatta su carta con bollo da € 16,00 secondo lo schema di cui all'Allegato A, con firma del partecipante resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni e con allegata la fotocopia del documento di identità in corso di validità.

Tale domanda dovrà indicare:

- (per le persone fisiche) il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente;



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

- (per le società e gli enti di qualsiasi tipo) la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare:

- di essere in possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato o con applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del c.p.c., condanne penali che comportino, ai sensi dell'art. 32 quater c.p., l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, né di essere soggetto passivo di un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non avere alcuna pendenza con il Comune di Fabriano di natura tributaria e/o patrimoniale;
- che l'impresa è regolarmente iscritta alla C.C.I.A.A. di in data/...../..... con la seguente attività esercitata
- che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata, concordato preventivo, cessazione o sospensione di attività, né è in corso alcuna procedura concorsuale volta alla dichiarazione di uno di tali stati;
- che l'impresa è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore del lavoratore, secondo la legislazione vigente;
- che l'impresa è in regola con gli obblighi tributari, secondo la legislazione vigente;
- di essere a conoscenza dello stato di consistenza dell'unità immobiliare, della sua destinazione urbanistica e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

2. DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE IL VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE, pari al 10% (dieci) del prezzo a base d'asta, da allegare in originale a garanzia dell'avvenuto deposito della cauzione prevista dal presente Avviso d'Asta.

3. ATTESTATO DI AVVENUTO SOPRALLUOGO controfirmato con dichiarazione di conoscere la consistenza dell'immobile.

Busta B – “Offerta Economica”

La busta B dovrà contenere l'offerta economica redatta su carta semplice secondo lo schema di cui all'Allegato B, nella quale dovrà essere indicata la somma che si intende offrire, scritta in cifre



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

ed in lettere. Tale offerta dovrà, a pena di esclusione, essere firmata dall'offerente ed inserita in apposita busta chiusa controfirmata dall'offerente stesso sui lembi di chiusura.

In caso discordanza nell'offerta tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente. Nella busta contenente l'offerta non devono, a pena di esclusione, essere inseriti altri documenti richiesti dal presente bando e necessari per l'ammissione alla gara.

L'Ente proprietario si riserva la facoltà, qualora non effettuati prima, di fare controlli e verifiche sulla veridicità della dichiarazione prodotta dall'offerente, secondo lo schema di cui all'Allegato A, anche successivamente all'aggiudicazione e alla stipulazione del contratto di compravendita. Resta inteso che la mancata veridicità della suddetta dichiarazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la rescissione dal contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve le eventuali responsabilità penali in merito e il diritto al maggiore danno subito dall'Amministrazione. L'Ente, in tal caso, potrà incamerare l'intero deposito cauzionale prestato.

Non si darà corso all'apertura del plico qualora risulti non pervenuto nei termini fissati, ovvero nel caso non risultino apposte le diciture relative al mittente o alla specificazione del lotto cui l'offerta si riferisce.

Si darà luogo all'esclusione dall'asta qualora l'offerta presenti cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con firma dello stesso offerente. A fronte di irregolarità formali, se inidonee a influire sulla conoscenza dello stato dei fatti da parte dell'Ente o a far insorgere dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta, è facoltà dell'Ente invitare il partecipante a regolarizzare la propria offerta, purché la presentazione di nuova ed eventuale documentazione non turbi la par condicio tra i concorrenti e non determini una modifica del contenuto della documentazione già presentata.

8) STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPROVENDITA E PAGAMENTO DEL PREZZO

La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvo il rispetto dei vincoli eventualmente stabiliti nella scheda relativa al lotto, in data da concordarsi dalle parti, presso uno studio notarile scelto dall'acquirente e di fiducia di entrambe le parti, sito comunque a Fabriano, o tramite Segretario comunale.

Tutte le spese di stipulazione inerenti e conseguenti alla vendita saranno a totale carico dell'acquirente.

Al momento della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, a saldo di quanto già versato a titolo di cauzione, in unica soluzione. Nel caso di mancata stipulazione entro il suddetto termine per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

decaduto dall'asta e l'Ente potrà incamerare l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di procedere alla stipula anche dopo la scadenza suddetta, ovvero di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

9) RINVIO E CONTROVERSIE

Per quanto non richiamato nel presente Avviso d'Asta, si fa riferimento al Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Fabriano e alla normativa vigente in materia. Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Ancona.

10) VISIONE BANDO

Copia del presente Avviso e di tutta la documentazione inerente all'immobile da alienare è in pubblica visione sull'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune di Fabriano all'indirizzo <http://www.comune.fabriano.an.it>.

Eventuali informazioni concernenti la presente procedura di gara, potranno essere richieste ai seguenti recapiti telefonici 0732/709214 – 306.

Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma della Legge 241/90, è la sottoscritta Dirigente ad interim.

Del presente Avviso sarà data conoscenza, per un periodo minimo di giorni 15 antecedenti lo svolgimento dell'Asta Pubblica, tramite pubblicazione integrale sull'Albo Pretorio del Comune di Fabriano, sul sito Internet del Comune.

11) TRATTAMENTO DATI PERSONALI

La procedura comporta il trattamento dei dati personali da parte del Comune di Fabriano. Tale trattamento è finalizzato allo svolgimento del procedimento amministrativo di manifestazione di interesse di cui al presente avviso, nell'ambito delle attività che il Comune predispone nell'interesse pubblico e nell'esercizio dei pubblici poteri così come disciplinato dalla normativa in vigore. Il trattamento è effettuato con modalità manuali e informatizzate. Il conferimento dei dati è obbligatorio per lo svolgimento del procedimento amministrativo e il mancato conferimento comporta l'impossibilità a realizzare l'istruttoria necessaria. I dati raccolti sono quelli forniti dai partecipanti con apposito modulo e quelli acquisiti da altri enti e/o soggetti così come previsto dalla normativa. Tali dati saranno elaborati dal personale del Comune, che agisce sulla base di specifiche istruzioni. I dati possono essere comunicati all'esterno a soggetti nominati responsabili



Città di Fabriano

Provincia di Ancona

Servizio Patrimonio – Entrate Patrimoniali

del trattamento per svolgere il servizio, ai soggetti che ne abbiano interesse ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i. e ai sensi del D.lgs. 33/2013, nonché ad altre Amministrazioni in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese.

Il dichiarante può esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Reg. UE 679/2016, nei limiti previsti dagli artt. 23 GDPR, 2-undecies e 2-duodecies Codice Privacy, ivi compreso il diritto al reclamo all'Autorità Garante: www.garanteprivacy.it. Non sono previsti processi decisionali automatizzati né trasferimenti extra UE. I dati saranno conservati per il termine previsto dalla legge e per il tempo necessario alla corretta gestione della procedura. Il Comune è il titolare del trattamento dei dati. L'informativa completa e i dati di contatto del RPD sono disponibili presso il sito del Comune o presso gli appositi uffici.

Fabriano, li 13/01/2026

La Dirigente ad interim del Settore Entrate

Dott.ssa Silvia Campanella

Documento informatico firmato digitalmente
ex DPR n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo.

Allegati:

- A. Istanza di ammissione alla gara;
- B. Offerta economica;
- C. Planimetria