



Provincia di Latina
Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

Prot. 17809 del 11.03.2025

**BANDO PER LA VENDITA MEDIANTE PROCEDURA APERTA EX CASE
CANTONIERE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI LATINA**

Verbale della Commissione di gara relativo all'avviso di Asta Pubblica per la vendita mediante procedura aperta ex case cantoniere di proprieta' della Provincia di Latina.

L'anno 2025 (duemilaventicinque), il giorno 10 (dieci) del mese di marzo alle ore 10.00 presso la Sala Loffredo della Sede della Provincia di Latina in Via Costa, 1 viene esperita l'asta pubblica per la vendita mediante procedura aperta di ex Case Cantoniere di proprieta' della Provincia di Latina descritte nel Bando di gara prot. 58843 del 18/12/2024.

Con Determinazione Dirigenziale n. 220 del 06/03/2025 è stata nominata la Commissione, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per Disciplina dei Contratti della Provincia di Latina, costituita dai seguenti dipendenti dell'Ente:

- Presidente : Arch. Pio Tacconi, Dirigente del Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati della Provincia di Latina;
- Commissario: Arch. Gianluca Aversa;
- Commissario: Avv. Marco Torelli;

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante la Dott.ssa Anna Maria Callari, istruttore del Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati.

Premesso:

- che con Decreto del Presidente della Provincia n.61 del 21/11/2023 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia di Latina anni 2024-2026 – Conferma unità immobiliari esercizi precedenti;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 935 del 18/12/2025 e con bando prot. 58843 del 18/12/2024, avente scadenza al 04/03/2025, si è stabilito di dare avvio alla procedura per l'alienazione di n. 03 immobili (ex case cantoniere) appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia di Latina:

1) **Ex Casa Cantoniera "Le Vergini"**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina

DATI CATASTALI					
Codice	Foglio	Particella	SUB	Qualità	Superficie mq
LT CC 11	192	6	3 e 4	Ente Urbano	1.660

OK



Provincia di Latina
Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

2) **Ex Casa Cantoniera “La Selva”**, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo), Comune di Latina

DATI CATASTALI					
Codice	Foglio	Particella	SUB	Qualità	Superficie mq
LT CC 08	204	57	3	Ente Urbano	2.400

3) **Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48”**, località Le Ferriere in S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215, Comune di Latina

DATI CATASTALI					
Codice	Foglio	Particella	SUB	Qualità	Superficie mq
LT CC 12	6	57	1 e 2	Ente Urbano	240

Dati urbanistici

Si riporta per ogni ex Casa Cantoniera, la destinazione d'uso prevista per la zona o sottozona del territorio Comunale in cui ricadono i predetti immobili, come indicato nella “*Relazione di Stima Relazione di stima per la determinazione del valore venale di n. 4 immobili, ex Case Cantoniere, siti in Latina (LT)*”.

1) Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”

- il terreno e l'area di sedime dei fabbricati distinti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina - al Foglio n. 192 Particella n. 6, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricadono parte in zona "H - Rurale" di Piano Regolatore Generale e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità" di Piano Regolatore Generale;

- le zone interessate da "Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale.

2) Ex Casa Cantoniera “La Selva”

- il terreno e l'area di sedime del fabbricato distinti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 204 Particella n. 57, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricadono: parte in zona "H-Rurale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità”;

- le zone interessate da "Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale.

3) Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48”

- il terreno e l'area di sedime del fabbricato distinti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 6 Particella n. 57, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricadono nel Borgo di P.R.G. Le Ferriere in zona "Attrezzature".



Provincia di Latina

Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

I membri della Commissione, tenuto conto dei soggetti partecipanti, dichiarano di non essere incompatibili con l'esercizio delle proprie funzioni, come da dichiarazioni prot. 17037/2025, 17190/2025, 1738/2025, 17035/2025, allegate alla Determinazione Dirigenziale n. 220 del 06/03/2025 di nomina della Commissione di gara.

Verificata l'integrità dei plichi pervenuti nei termini stabiliti, il Presidente procede alla loro apertura rispettando l'ordine di arrivo, ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa richiesta con il Bando di gara prot. 58843 del 18/12/2024.

Dopo averne constatato la regolarità del plico sigillato che riporta quanto previsto dal bando, il Presidente provvede all'apertura del primo plico:

- Bianchi Bruno, Via san Francesco n. 70 Latina c/o Studio Bianchi (Legali) Viale Petrarca 71 – I piano Latina – per la **Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina – acquisita al protocollo dell'Ente Prot. 16528 del 04/03/2025 – ore 9.15.

All'interno del plico n 1 sono presenti due Buste sigillate e controfirmate sul lembo di chiusura costituiti da buste A (Documentazione amministrativa) e Busta B (Offerta economica). Da un esame si rileva che le buste risultano integre, il contenuto non risulta leggibile in trasparenza così come richiesto dal Bando di gara.

Il Presidente procede all'apertura della Busta “ A - Documentazione amministrativa” e la commissione inizia la verifica della documentazione contenuta nella busta.

A tal fine si rileva che l'offerente ha prodotto all'interno della busta A la seguente documentazione :

- 1) domanda di partecipazione redatta secondo lo schema predisposto dalla Provincia di Latina, allegato B al bando di gara, corredata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- 2) Patto di integrità
- 3) Informativa sulla privacy
- 4) Copia del bando firmata su ogni pagina
- 5) Dichiarazione di accettazione debitamente firmata della stima dell'immobile per il quale viene proposta offerta di acquisto.
- 6) Cauzione provvisoria costituita da assegno bancario circolare della BANCA BCC di Roma n 4064197244-03 di Euro 4.160,00 come

Detta documentazione dal punto 1 al punto 5 risulta firmata dall'offerente

La Commissione procede alla firma dei documenti

La Commissione, visto l'esito positivo della verifica della busta amministrativa, dichiara ammesso alla successiva fase di apertura della Busta B (offerta economica).

Il Presidente procede quindi con l'apertura della busta B (offerta economica), all'interno è presente l'offerta economica (in cifre e lettere) secondo il modello allegato C al Bando di gara (modello di offerta) , la stessa risulta debitamente compilata e firmata dall'offerente e munita di marca da bollo di 16 euro.

Il Presidente procedere a dare lettura ad alta voce del prezzo offerto che risulta pari ad



Provincia di Latina
Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

euro 83.200,00 (ottantremiladuecento/euro) per la **Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina

La commissione sulla base delle suddette risultanze, dichiara, quindi aggiudicatario provvisorio per l'immobile denominato la **Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina il Sig. Bianchi Bruno, Via san Francesco n. 70 Latina c/o Studio Bianchi (Legali) Viale Petrarca 71 – I piano Latina.

I lavori della commissione proseguono con l'esame della documentazione del secondo offerente relativa alla **Ex Casa Cantoniera “La Selva”**, (MA.PA.CO srl Corso Matteotti 61 Latina - C.F e P.I 01872110596 Amministratore Dott. Zangheri Massimo.

Dopo averne constatato la regolarità del plico sigillato che riporta quanto previsto dal bando, il Presidente provvede all'apertura dello stesso individuato con il n° 2 :

MA.PA.CO srl Corso Matteotti 61 Latina - C.F e P.I 01872110596 Amministratore Dott. Zangheri Massimo – per la **Ex Casa Cantoniera “La Selva”**, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo), Comune di Latina – acquisita al protocollo dell'Ente Prot. 16529 del 04/03/2024 – ore 10.30.

All'interno del plico n 2 sono presenti due Buste sigillate (Busta A) - Documentazione amministrativa” e Busta b (Offerta Economica)

La commissione rileva che la busta A non risulta controfirmata sul lembo di chiusura, ma è correttamente sigillata con nastro trasparente su cui è stato apposto timbro dell'offerente per cui la Commissione ritenendo soccorribile tale mancanza, considerata altresì la presenza del legale rappresentante della Società, ha fatto rilevare tale mancanza e lo stesso ha provveduto a siglare la Busta A.

Da un esame si rileva che le buste risultano integre, il contenuto non risulta leggibile in trasparenza così come richiesto dal Banda di gara.

Il Presidente procede all'apertura della Busta “A - Documentazione amministrativa” e la commissione inizia la verifica della documentazione contenuta nella busta.

A tal fine si rileva che l'offerente ha prodotto all'interno della busta A la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione redatta secondo lo schema predisposto dalla Provincia di Latina, allegato B al bando di gara, corredata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- 2) Patto di integrità
- 3) Informativa sulla privacy
- 4) Copia del bando firmata su ogni pagina
- 5) Dichiarazione di accettazione debitamente firmata della stima dell'immobile per il quale viene proposta offerta di acquisto.
- 6) Cauzione provvisoria costituita da assegno bancario circolare della BANCA CREDEM di Latina n 7020892619-00 di Euro 5.080,00 spillato su foglio formato A4 timbrato e firmato dall'offerente e riportante la seguente dicitura:” *Cauzione provvisoria pari al 5% del valore a base d'asta offerto euro 101.600,00*”

Detta documentazione dal punto 1 al punto 6 risulta firmata dall'offerente



Provincia di Latina

Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

e sono stati approvati il Bando di gara per la vendita degli immobili, unitamente ai suoi allegati (All. A Perizia di stima Agenzia delle entrate, All. B – Domanda di partecipazione, All. C – Modella di offerta economica, All. D Patto di integrità, All. E Informativa privacy);

- che la procedura di alienazione dell'Ex Case Cantoniere è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 37 e successivi artt. del Regio decreto del 23 maggio 1924 n.827 recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per le contabilità dello Stato" e dal Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Provincia di Latina adottato con delibera di Consiglio Provinciale n.76 del 15/10/2007, che prevedono la procedura d'asta pubblica da aggiudicarsi mediante l'offerta al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n° 827;
- che la Provincia di Latina con istanza protocollo n.44048 del 24/11/2021, e successiva integrazione protocollo n.5992 del 17/02/2022, si è avvalsa per lo svolgimento dell'attività di valutazione dell'Ex Case Cantoniere di un soggetto terzo, qualificato da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- che con Prot. n.10729 del 13/03/2023 è stata trasmessa dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Frosinone – Ufficio Provinciale-Territorio - Area Servizi Estimativi, la Relazione Tecnica di stima per la "Determinazione del valore di mercato degli immobili "Ex Case cantoniere" site in Latina identificati come Le Vergini, La Selva e Le Ferriere" con le seguenti valutazioni:

Descrizione sintetica del bene	Dati Catastali				Valore Stimato (€) Prezzo €/ m ²
	Comune	Foglio	Particella	Sub	
Ex Casa Cantoniera "Le Vergini" ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell'area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio	Latina	192	6	3	€ 41.000,00 €/ m ² 418,37
		192	6	4	€ 42.000,00 €/ m ² 415,84
Totale prezzo a base d'asta					€ 83.000,00
Ex Casa Cantoniera "La Selva" ZONA OMI E4 Ab. econ. min 900 – max 1.350 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell'area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio e/o magazzino. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo).	Latina	204	57	3	€ 93.000,00 €/ m ² 469,70
Totale prezzo a base d'asta					€ 93.000,00
Ex Casa Cantoniera "Le Ferriere ex 48"		6	57	1	€ 30.000,00 €/ m ² 476,19



Provincia di Latina
Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Adiacente al fabbricato si trovano anche dei manufatti di pertinenza comuni destinati a forno, pollaio e WC. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215.	Latina	6	57	2	€ 49.000,00 €/ m ² 441,44
Totale prezzo a base d'asta					€ 79.000,00

- che il bando di gara e i suoi allegati sono stati pubblicati sull'albo pretorio dell'ente Provincia di Latina, nella apposita sezione bandi di gare e contratti dell'amministrazione trasparente, nella sezione news del sito dell'ente Provincia di Latina www.provincia.latina.it.
- che l'avviso di avvio della procedura di asta pubblica è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune di Latina, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sulla Gazzetta ufficiale e su quotidiani a diffusione nazionale e locale.
- Che la comunicazione dell'avvio della procedura con l'indizione dell'asta pubblica è stata inviata ai soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse per le Ex Case Cantoniere oggetto del bando;
- Che è stato fissato per le ore 12,00 del giorno 04/03/2025, il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Tutto ciò premesso:

Il Presidente dopo aver constatato che la sala ove si svolge la gara è aperta e accessibile al pubblico, ricorda l'oggetto dell'avviso d'asta, acquisisce tutta la documentazione e dichiara aperta l'asta per l'aggiudicazione.

Inoltre sono presenti:

- il Sig. Bruno Bianchi identificato con Documento di identità n. CA22851MB rilasciato dal Comune di Latina con scadenza 29.08.1932.
- il Sig. Zangheri Massimo identificato con Documento di identità n. CA80442DG rilasciato dal Comune di Latina con scadenza al 07.01.2023.

La Commissione prende atto che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte 04/03/2025 ore 12.00 sono pervenute ed acquisite al protocollo generale della Provincia di Latina le seguenti offerte:

- 1) Bianchi Bruno, Via san Francesco n. 70 Latina c/o Studio Bianchi (Legali) Viale Petrarca 71 – I piano Latina – per la **Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina – acquisita al protocollo dell'Ente Prot. 16528 del 04/03/2025 – ore 9.15.
- 2) MA.PA.CO srl Corso Matteotti 61 Latina - C.F e P.I 01872110596 Amministratore Dott. Zangheri Massimo – per la **Ex Casa Cantoniera “La Selva”**, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo), Comune di Latina – acquisita al protocollo dell'Ente Prot. 16529 del 04/03/2024 – ore 10.30.



Provincia di Latina
Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati

La Commissione procede alla firma dei documenti e rileva che la documentazione sopra indicata dal punto 1 al punto 5 risulta conforme, mentre relativamente alla cauzione provvisoria ed alle indicazioni riportate sul foglio A4 ritiene, che al fine di valutare l'ammissibilità dell'offerente alla fase successiva, sia necessario effettuare un approfondimento sulla presenza della citata dicitura non prevista dal bando di gara. Posto ciò, la busta economica non viene aperta, e la commissione decide di rinviare a nuova data la seduta che verrà comunicata pubblicamente.

La commissione, sulla base delle suddette risultanze, dichiara;

- aggiudicata provvisoriamente in favore del Sig. Bianchi Bruno, Via san Francesco n. 70 Latina c/o Studio Bianchi (Legali) Viale Petrarca 71 – I piano Latina. che ha offerto il prezzo di 83.200,00 (ottantremiladuecento/euro) per l'acquisto della Ex Casa Cantoniera "Le Vergini", S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina
- il rinvio della seduta di gara per la Ex Casa Cantoniera "La Selva", S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo) per le motivazioni sopra indicate ;
- deserta l'asta per l'alienazione della Ex Casa Cantoniera "Le Ferriere ex 48", località Le Ferriere in S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215, Comune di Latina.

La Commissione rimanda al RUP per gli adempimenti conseguenti inerenti la verifica delle dichiarazioni formulate dall'aggiudicatario provvisorio dell'immobile denominato **Ex Casa Cantoniera "Le Vergini"**, Sig. Bianchi Bruno, Via san Francesco n. 70 Latina c/o Studio Bianchi (Legali) Viale Petrarca 71 – I piano Latina. che ha offerto il prezzo di 83.200,00

Il Presidente dichiara concluse le operazioni alle ore 10.57.

La documentazione presentata dagli offerenti non viene allegata al presente verbale e sarà conservata in luogo chiuso ed inaccessibile presso il Settore Edilizia scolastica e fabbricati della Provincia di Latina.

Letto, approvato e sottoscritto.

Arch. Pio Tacconi – Presidente

Arch. Aversa Gianluca – componente

Avv. Marco Torelli – componente

Dott.ssa Anna Maria Callari – verbalizzante

Four handwritten signatures are present, each written over a horizontal line. From top to bottom, they correspond to the President and the three other members of the commission.

A single handwritten signature is present at the bottom of the page, written over a horizontal line, corresponding to the verbalizer.

