



ALLEGATO A

**BANDO  
PROCEDURA APERTA  
VENDITA DI UN'AREA COMUNALE UBICATA  
A REGGIO EMILIA IN VIA MAZZACURATI**

Il dirigente del Servizio patrimonio e logistica, in esecuzione del provvedimento dirigenziale n. ... del ...2025,

**RENDE NOTO**

che il giorno 22 Luglio **2025**, alle ore 10.00 presso gli uffici del Servizio patrimonio e logistica avverrà l'apertura delle buste relative alla procedura aperta per la vendita di un'area comunale ubicata a R.E. in via Mazzacurati. In applicazione dell'art. 48 del regolamento dei contratti del comune di Reggio Emilia si procede all'asta pubblica ex art. 67 del medesimo regolamento sui contratti.

La vendita prevede che chiunque possa partecipare per effettuare offerta di acquisto del bene in oggetto;

**la gara si svolgerà col metodo delle offerte segrete,  
da confrontarsi col prezzo base  
di € 118.000,00  
indicato nel presente bando.  
Il bene andrà aggiudicato al prezzo più alto**

**ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'area comunale in vendita è così censita al catasto di Reggio Emilia:

- C.F.: foglio 216, mappale 902, cat. F/1, consistenza mq 1.635,
- C.T.: foglio 216, mappale 902, ENTE URBANO, sup. 1.635 mq.

Nel vigente strumento urbanistico (P.U.G.) l'area comunale in vendita è destinata a "P2 micropoli produttivi (art. 11.2)" e nella tavola "TV.2 RISPETTI" la stessa area risulta interessata da alcune infrastrutture.

In particolare, sono presenti: lungo il confine ovest la linea ferroviaria R.E.-Sassuolo (con conseguente necessaria fascia di rispetto), una linea interrata di media tensione e una condotta del teleriscaldamento che attraversa (in direzione est-ovest) la parte stretta dell'area posta a sud, determinando una zona di inedificabilità di circa 2 mt di larghezza.

**ART. 2 - CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il prezzo di vendita posto a base della gara è di **€ 118.000,00**;
- è previsto un deposito cauzionale pari a 11.800,00€ ;
- Il suddetto prezzo di vendita è fuori campo I.V.A., quindi soggetto ad imposta di registro proporzionale.
- Il prezzo offerto dovrà essere pari o in aumento rispetto al suddetto prezzo base.
- L'offerta in aumento dovrà prevedere un rialzo di € 500,00 (o suoi multipli); in caso contrario, l'importo offerto sarà considerato come corrispondente al multiplo di importo immediatamente inferiore;
- L'aggiudicazione avverrà al maggior valore quindi all'offerta più alta;
- L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa non sia inferiore al prezzo base di € 118.000,00;
- Nel caso in cui più soggetti concorrenti presentino un'offerta economica di uguale importo, si procederà nella stessa seduta ad una gara fra di essi, mediante offerte scritte da presentare in busta chiusa. Solo in caso di assenza dei concorrenti interessati (o di loro rifiuto a presentare ulteriori offerte), l'aggiudicatario provvisorio sarà individuato mediante sorteggio.

I soggetti concorrenti (o coloro che ne hanno la rappresentanza e ne portino la relativa documentazione) sono, pertanto, invitati a presenziare all'apertura delle buste, nel giorno ed orario indicati nel presente bando.

La vendita dell'area comunale avverrà ai seguenti "patti e condizioni contrattuali":

- il Comune di Reggio Emilia garantisce la proprietà dell'immobile, la sua legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli;
- l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù attive e passive anche se non dichiarate, sia apparenti che non apparenti, accessori e diritti di qualsiasi sorta.
- L'area oggetto di vendita è interessata dalle seguenti infrastrutture:
  1. la linea ferroviaria R.E.- Sassuolo (lungo il confine ovest), con conseguente necessaria fascia di rispetto;
  2. una linea interrata di media tensione;
  3. una condotta del teleriscaldamento che attraversa (direzione est-ovest) la parte stretta dell'area posta a sud, determinando una zona di inedificabilità di circa 2 mt di larghezza;
- la vendita si perfezionerà (con i conseguenti effetti attivi e passivi ed immissione nel possesso del bene) al momento della stipula del contratto, che avrà luogo entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione riguardante l'avvenuta aggiudicazione definitiva,
- il pagamento del prezzo al Comune di R.E. potrà essere fatto scegliendo una delle seguenti modalità:
  - 1) in un'unica soluzione (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale), entro e non oltre il momento di stipula del contratto,
  - 2) in 3 rate, di pari importo e con cadenza annuale, la prima delle quali da pagare prima del rogito (e dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e le altre (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) da pagare a distanza di un anno l'una dall'altra e garantite da fideiussione bancaria,
- saranno a carico dell'acquirente tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula del contratto, che avverrà a cura del Notaio scelto dall'acquirente.

### ART. 3 - REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA

Per partecipare alla gara è necessario che i soggetti interessati (sia persone fisiche che persone giuridiche):

- 1) abbiano la capacità contrattuale, ivi compresa la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione,
- 2) facciano arrivare al Comune di Reggio Emilia un plico chiuso, sigillato (in modo idoneo a garantirne la segretezza del contenuto), controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a "Comune di Reggio Emilia, Archivio generale, via Mazzacurati, 11/1, 42122 Reggio Emilia", con la dicitura "**NON APRIRE contiene offerta per procedura negoziata di vendita area in v. Mazzacurati**" e l'indicazione del mittente.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, che devono essere chiuse, idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura ed avere all'esterno le diciture

**"A – documentazione"**

e

**"B – offerta economica".**

La **BUSTA "A - documentazione"** dovrà contenere **a pena di esclusione**:

- 1) la ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero di € 11.800,00.

1.1 Il pagamento del deposito deve essere fatto utilizzando il sistema PAGOPA [www.comune.reggioemilia.it/pagopa](http://www.comune.reggioemilia.it/pagopa). In particolare, occorre utilizzare la modalità "fai un pagamento spontaneo generico", poi scegliere la causale (tra quelle proposte dal sistema) denominata "depositi cauzionali pratiche immobiliari" e (nel campo delle note) scrivere "vendita area v. Mazzacurati".

1.2 In alternativa al suddetto deposito, è possibile prestare cauzione inserendo nella busta A una fideiussione bancaria, purché sia redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del presente bando;

- 2) la domanda di partecipazione (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.) sottoscritta con firma autografa e per esteso, corredata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento di colui che la sottoscrive e preferibilmente redatta in conformità al modulo Allegato 1 del presente bando.

La **BUSTA "B - offerta economica"** dovrà contenere **a pena di esclusione** la comunicazione dell'**offerta economica**, la quale dovrà riportare:

- 1) la somma offerta per l'acquisto, indicata sia in cifre che in lettere, in modo chiaro e preciso, senza alcuna correzione;
- 2) la modalità di pagamento scelta (fra quelle previste all'art. 2 del presente bando);
- 3) la sottoscrizione, con firma autografa e per esteso del concorrente; e dovrà essere preferibilmente redatta in conformità al modulo Allegato 2 del presente bando (con apposta la marca da bollo da € 16,00).

## ART. 4 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura negoziata in oggetto occorre far pervenire il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione all'Archivio generale del Comune di R.E., via Mazzacurati, 11/1, 42122 Reggio Emilia, entro e non oltre il termine perentorio delle ore **13.00 del giorno 21 luglio 2025.**

**Il plico potrà essere consegnato per posta raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero a mano, purché sia consegnato direttamente all'Archivio comunale, che dovrà rilasciare immediatamente numero di protocollo.**

L'Archivio comunale è aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di martedì e giovedì, dalle ore 14.30 alle ore 16.30.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, le offerte che arriveranno oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'archivio comunale e non la sua data di spedizione.

## ART. 5 - AGGIUDICAZIONE

**Il giorno 22 luglio 2025, alle ore 10.00,**

il Dirigente competente procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi; quindi, pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economica più alta e determinerà la graduatoria tra le offerte valide. L'aggiudicazione provvisoria è consentita anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa non sia inferiore al prezzo base.

Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio (ed all'autenticità dell'eventuale fideiussione presentata a titolo di deposito cauzionale), con atto dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva della vendita.

Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara (e/o la non autenticità della suddetta fideiussione), oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. n. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara, l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione e si procederà alla ridefinizione della graduatoria.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dall'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario definitivo sarà:

- trattenuto in conto prezzo;
- se il deposito è stato costituito mediante fideiussione, questa sarà svincolata dopo la stipula del contratto;
- incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento.

## ART. 6 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

Nel caso in cui l'aggiudicatario scelga il pagamento rateizzato del prezzo di acquisto, in sede di stipula contrattuale si darà atto dell'avvenuto pagamento della 1<sup>a</sup> rata (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e dovrà essere consegnata al Comune di R.E. una fideiussione bancaria che garantisca il pagamento delle 2 rate annuali successive (maggiorate degli interessi legali).

Tale fideiussione dovrà prevedere:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (di cui all'art.1944 del C.C.);
- la deroga all'art.1957 del C.C.;
- il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento;
- ogni eccezione rimossa (quindi con immediata rinuncia ad ogni eccezione, fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e, in genere, sul rapporto fra il Comune di Reggio Emilia e il debitore principale) e con validità fino ad espressa liberatoria del Comune di R.E.

## ART. 7 – NORME FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta.

Inoltre, il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di vendita, per sopravvenuti motivi di pubblica utilità e senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario (ferma restando la restituzione del deposito cauzionale).

Per quanto non disciplinato nel presente bando, trova applicazione il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°-.

Il presente bando è consultabile sul sito web comunale ai seguenti indirizzi:

[www.comune.reggioemilia.it/albopretorio](http://www.comune.reggioemilia.it/albopretorio)

[www.comune.reggioemilia.it/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/aste-immobiliari](http://www.comune.reggioemilia.it/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/aste-immobiliari)

Per ulteriori informazioni contattare il Servizio patrimonio e logistica:

- ufficio amministrativo, tel. 0522/456155, 456598,

- ufficio tecnico, tel. 0522/456641,

- e-mail [patrimonioimmobiliare@comune.re.it](mailto:patrimonioimmobiliare@comune.re.it)

Responsabile del procedimento è l'Avv. Donato Salvatore Marengo.

L'informativa sul trattamento dei dati personali (resa ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento europeo 679/2016) è contenuta nell'Allegato 1 "Domanda di partecipazione" al presente bando.

IL DIRIGENTE ad interim  
Dott. Donato Salvatore Marengo

Allegati:

Allegato 1 – domanda di partecipazione

Allegato 2 – offerta economica