ALLEGATO A

BANDO
PROCEDURA APERTA
PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SPORTIVO
"EX FIT VILLAGE" DI VIA MAZZACURATI 1/3 A REGGIO EMILIA

SECONDO ESPERIMENTO

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica, in esecuzione del provvedimento dirigenziale n. 1782 del 09/10/2026,

RENDE NOTO

che il giorno 13/11/2026 alle ore 09:30 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 Reggio Emilia in via Mazzacurati n. 1/3.

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 € 1.850.000,00
indicato nel presente bando.
Il bene andrà aggiudicato al prezzo più alto

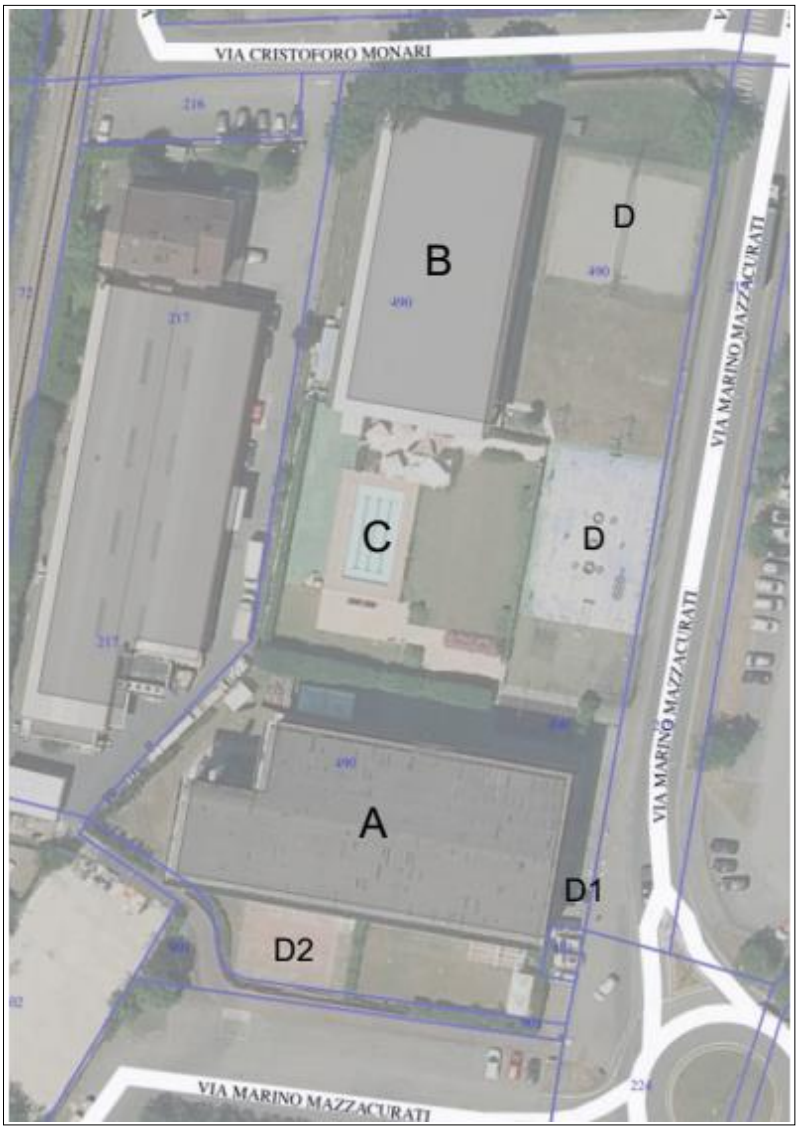
ART. 1 – INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Il complesso immobiliare in vendita è stato realizzato in forza dei contratti di seguito riportati:
- l'area è pervenuta al Comune di Reggio Emilia con convenzione urbanistica rogata dal notaio Arrigo Manghi in data 25.05.1979 n.17409/6742 di Rep., registrata a Reggio Emilia 06.06.1979 al n. 5147/MOD 71/M e trascritta presso la locale conservatoria dei RR.II. in data 25.06.1979 ai nn. 7623 e 7624 di RG e 5938 e 5939 di RP;
- con successiva convenzione a rogito notaio Grasselli del 23.02.1993, rep. 27460/5558, registrato a Guastalla in 09.03.1993 al n.62 serie 1V e trascritto a Reggio Emilia in data 06.03.1993 ai nn. 2578 di RG e 1268 di RP l'area fu concessa in diritto di superficie per anni 29 a soggetto privato affinché vi realizzasse e gestisse un impianto sportivo avente caratteristiche concordate all'epoca con l'Amministrazione Comunale;
- la precedente convenzione fu modificata in relazione all'individuazione di controparte con Rogito Grasselli del 16.02.1994 rep. 33237/6200, registrata a Guastalla in data 24.02.1994 al n.52 Serie 1 e trascritta in data 24.02.1994 ai nn. 2286 RG e 1763 di RP;
- con rogito Grasselli del 14.03.2018 rep. 91630/22383 e del 14/03/2018, registrato a Reggio Emilia in data 19.03.2018 al n.4076 serie 1T e trascritto il 19.03.2018 ai nn. 6568 di RG e

4309 di RP furono modificate alcune clausole contrattuali per consentire una diversa articolazione dell'offerta sportiva da parte del soggetto gestore;
- alla scadenza del diritto di superficie, avvenuta il 22.02.2022, il Comune di Reggio Emilia è divenuto proprietario per accessione dell'intero complesso sportivo realizzato sull'area di Via Mazzacurati n. 1/3 adesso censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 216, mappale 490, subalterno 5.

Lo stesso lotto è ricompreso nel *Territorio Urbanizzato* e ricade in ambito *Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale – Attrezzature sportive* il cui riferimento normativo è l'Art. 3.1 dell'elaborato SQ_D.1 del PUG2030; in particolare al capo: *(QCD) attrezzature e spazi collettivi di livello comunale; l'immobile è qualificato come Divp, Divs: verde pubblico e attrezzature sportive (tra cui gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive, e altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi).*

ART. 2 – DESCRIZIONE DEI BENI



Il complesso immobiliare si trova in una zona del territorio comunale a vocazione produttiva e terziaria posta a sud-est rispetto al centro della città; gli edifici e l'area oggetto della relazione confinano a Nord con la Via Cristoforo Monari, a Est con la Via Marino Mazzacurati (sulla quale è posto l'accesso principale), a Sud con un parcheggio pubblico ed un passaggio pedonale ad uso pubblico di proprietà comunale, a Ovest con un'attività produttiva e la sede ferroviaria.

All'interno del lotto, nella zona sud, troviamo l'edificio principale "A" del complesso: di forma regolare e realizzato con struttura travi e pilastri prefabbricati in c.a. con tamponamento misto in pannelli prefabbricati e laterizio.
Ha dimensioni massime di mt 55,30 x 24,50 e i serramenti esterni, anche di ampie dimensioni, aventi telaio metallico e vetro-camera.

L'edificio è stato realizzato funzionalmente per l'uso palestra, ed in particolare:

piano terra di commerciali mq 1.235*;* si estende su unico livello con altezza di 5,75 mt nella zona reception e in una zona centrale sulla quale affacciano i ballatoi di accesso degli spogliatoi del primo piano. Le altre zone hanno altezza di 2,80 mt; le scale di accesso al piano superiore sono realizzate in metallo.
Sono presenti le zone:

- reception- ufficio (con accesso dalla Via Mazzacurati)
- zona ristoro bar
- zona attrezzi ginnici
- spogliatoi uomo/donna e servizi igienici
- vari depositi e magazzini
- zona spa/relax
- centrale termica con accesso solo dall'esterno (non computata nella superficie commerciale)

piano primo di commerciali mq 773*;* il primo solaio non si sviluppa sull'intera sagoma dell'edificio ma presenta un doppio volume sulla zona atrio/ricevimento e nella zona centrale del piano terra sulla quale affacciano i ballatoi di accesso agli spogliatoi aventi una altezza di 2,50/2,60 mt.; le scale di accesso al piano superiore sono realizzate in metallo.
Sono presenti le zone:

- spogliatoi uomo/donna e servizi igienici
- sala estetica
- sala corsi
- depositi

piano secondo di commerciali mq 1.235*;* il secondo solaio si sviluppa sull'intera sagoma dell'edificio. I locali hanno una altezza di 6,80 mt e 7,90 in colmo tranne una zona di altezza 3,45 mt sulla quale è presente un soppalco ad uso deposito collegato tramite una scala in metallo. Sono presenti zone per varie attività ginniche delimitate da pareti in cartongesso e metallo.

piano secondo (soppalco) di mq 210*;* il solaio è realizzato con travi e pilastrini in metallo e determina un locale ad uso deposito dell'altezza di 3,55 mt.

Tutti i livelli a partire dal piano terra sono collegati da due scale principali in cls armato poste nelle zone sud-ovest (con rampe della larghezza di 1,8 mt) e nord-est dell'edificio (con rampe della larghezza di 1,5 mt).

Sempre verso nord è presente un edificio tipologia capannone "B" allo stato grezzo, utilizzato negli anni come tettoia per allenamenti all'aperto; è realizzato con elementi in c.a. prefabbricati, travi e pilastri, aperta su tutti i lati e dotato di copertura, con dimensioni di mt 23,70 x 42.20 ed un'altezza di 9,80 mt in gronda e 11,05 in colmo; con pavimentazione in battuto di cls ricoperto attualmente in erba sintetica.

Nella zona adiacente l'edificio principale verso nord è stata realizzata, nell'anno 2018, una piscina fuori terra "C" delle dimensioni di mt 7,05 x 14,00 con servizi igienici dedicati

realizzati con elementi prefabbricati, aventi una superficie di 38 mq posti in parte sotto la copertura dell'edificio "B".
Nel lotto sono presenti alcune aree pavimentate "D", idonee all'utilizzo come spazio per vari allenamenti; è presente una zona per beach volley.

Il mappale 490, con una superficie di 8.219 mq, compresa l'area di sedime degli edifici, risulta avere le seguenti pavimentazioni:
-sul confine est del lotto (sulla Via Mazzacurati) si trova una zona "D1" di circa 45 mq, sin a ridosso dell'edificio, sistemata ed utilizzata come area di parcheggio;
-sul lato sud è pure presente una zona asfaltata "D2" di circa 200 mq, confinate con un parcheggio pubblico; la rimante area cortiliva, esclusi i campi da allenamento di cui al punto "D", è sistemata a verde e camminamenti laddove necessario.

Le opere e i fabbricati di cui sopra sono state realizzate in virtù dei titoli abilitativi edilizi riportati nel rapporto di valutazione PG 158663/2026.

L'immobile sarà consegnato all'acquirente libero da persone e cose, alla data della stipula del contratto di compravendita.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del complesso immobiliare è riportato nell'Allegato D al presente bando e costituisce parte integrante della documentazione di gara.

ART. 3 - CONDIZIONI DI VENDITA

- Il prezzo di vendita posto a base della gara è di **€ 1.850.000,00**;
- è previsto un deposito cauzionale pari a 185.000,00 €;
- 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 € 5.000,00 (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 € 1.850.000,00;
- Nel caso in cui più soggetti concorrenti presentino un'offerta economica di uguale importo, si procederà nella stessa seduta ad una gara fra coloro che sono presenti, mediante offerte scritte da presentare in busta chiusa. La facoltà di presentare un'offerta al rialzo è data anche nel caso in cui sia presente uno solo dei concorrenti, che sarà aggiudicatario provvisorio nel caso di esercizio di detta facoltà. Solo in caso di assenza di tutti i 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":
a) il Comune di Reggio Emilia garantisce la proprietà dell'immobile, la sua legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli;
b) 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.
c) 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,
d) il pagamento del prezzo al Comune di Reggio Emilia potrà essere fatto scegliendo una delle seguenti modalità:
aa) in un'unica soluzione (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale), entro e non oltre il momento di stipula del contratto;
bb) 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,
e) 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. 4 - REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA

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

- abbiano la capacità contrattuale, ivi compresa la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione,
- 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 LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SPORTIVO "EX FIT VILLAGE" DI VIA MAZZACURATI 1/3"** 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 <u>a pena di esclusione</u>:**
1) la ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero di € 185.000,00 €.
1.1 Il pagamento del deposito deve essere fatto utilizzando il sistema PAGOPA 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 complesso sportivo Via Mazzacurati 1/3".
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**, preferibilmente redatta in conformità al modulo Allegato 2 del presente bando, completa:

- della somma offerta per l'acquisto, indicata sia in cifre che in lettere, in modo chiaro e preciso, senza alcuna correzione;
- della modalità di pagamento scelta (fra quelle previste all'art. 3 del presente bando);
- della sottoscrizione, con firma autografa e per esteso del concorrente;
- dell'apposta marca da bollo da € 16,00.

ART. 5 -TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura aperta in oggetto occorre far pervenire il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione all'Archivio generale del Comune di Reggio Emilia, Via Mazzacurati, 11/1, 42122 Reggio Emilia, entro e non oltre il termine perentorio delle

ore 13:00 del giorno 12/11/2026

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.
La consegna a mano delle domande di partecipazione al bando presso l'Archivio generale di via Mazzacurati n. 11/1 è dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonando al numero 0522 456229.
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. 6 - AGGIUDICAZIONE

Il giorno 13/11/2026, alle ore 09:30

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. 7 – 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^ rata (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e dovrà essere consegnata al Comune di Reggio Emilia 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 eccezion 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 Reggio Emilia.

ART. 8 – NORME FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporne 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
www.comune.reggioemilia.it/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/aste-immobiliari

Per ulteriori informazioni contattare il Servizio Patrimonio e Logistica:
- Dott. Michelangelo Mele, tel. 0522/585260,
- Geom. Luca Bertolini, tel. 0522/456641,
- e-mail patrimonioimmobiliare@comune.re.it

Responsabile del procedimento è l'Arch. Andrea Illari.
L'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'Art.13 del Regolamento europeo 679/2016 costituisce parte integrante dell'allegato 1: "Domanda di partecipazione".

Reggio Emilia, data della sottoscrizione digitale

IL DIRIGENTE ad interim del Servizio Patrimonio e Logistica
Arch. Andrea Illari

Andrea Illari
09.10.2026
13:38:27
GMT+02:00

Allegati:
Allegato 1 – modulo domanda di partecipazione
Allegato 2 – modulo offerta economica
Allegato B – planimetrie
Allegato C – Aggiornamento stima
Allegato D – Attestato di Prestazione Energetica (APE)