Allegato A

BANDO
PROCEDURA APERTA
PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI VIA SASSI 4
EX SCUOLA ELEMENTARE DI CANALI – PULCE

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica, in esecuzione del provvedimento dirigenziale n. 1879 del 27/10/2026

RENDE NOTO

che il giorno 27/11/2026 alle ore 09:30 presso gli uffici del Servizio Patrimonio e Logistica - Via San Pietro Martire, 3 - Reggio Emilia, si terrà un'asta pubblica per la vendita di un immobile di proprietà comunale.
La vendita prevede che chiunque possa partecipare ed avrà luogo ai sensi del R.D. 23/05/1924 n. 827, Regolamento sulla contabilità Generale dello Stato, in particolare con le modalità previste dall'articolo 73, lettera c), per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nel presente Bando.
Si applicano inoltre le vigenti disposizioni del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti -Parte Seconda concessioni, locazioni e compravendite immobiliari.

ART. 1 – OGGETTO DELLA VENDITA

L'asta ha per oggetto la vendita di un immobile di proprietà comunale costituito da fabbricato isolato con area pertinenziale esclusiva, ubicato in posizione d'angolo tra via Luigi Settembrini e via Domenico Sassi, nel territorio comunale di Reggio Emilia. L'immobile è situato in una zona a destinazione prevalentemente agricola, in posizione periferica del territorio comunale di Reggio Emilia, al confine con il Comune di Albinea. La frazione residenziale di Canali dista circa 1,5 km.
L'immobile risulta identificato catastalmente come segue:
Catasto Terreni – Comune di Reggio Emilia
Foglio: 252 Mappale: 67
Superficie fondiaria: 1.730,00 mq

Catasto Fabbricati – Comune di Reggio Emilia
Foglio: 252 Mappale: 67 Subalterno: 4
Rendita: Euro 2.829,16 Zona censuaria 2, Categoria B/1 (ad uso collegi, convitti, ricoveri e residenze collettive in genere), Classe 2, Consistenza 2.490 m^3 Dati di superficie: 646 mq

I confini del Foglio 252 Mappale 67 sono i seguenti: Nord : mappale 52; Est : strada (via L. Settembrini); Sud: strada (via L. Settembrini); Ovest: mappale 52.

ART. 2 – PROVENIENZA E CENNI STORICI

L'immobile è stato realizzato dall'Amministrazione nell'anno 1911, nell'ambito del «Piano generale di inserimento dei fabbricati scolastici nelle ville del forese», approvato con Deliberazione n. 10815 del 2 settembre 1909.

Esaurita la sua originaria funzione scolastica, nel 1984 il Comune ha eseguito un intervento di ristrutturazione e riconversione a uso abitativo, senza aumento di volumetria, ricavando sette unità immobiliari con tipologia bilocale.
L'immobile, utilizzato dall'USL di Reggio Emilia fino all'ottobre 2012, è stato successivamente assegnato, tramite gara, a una cooperativa sociale per attività di accoglienza e sostegno a persone in condizioni di fragilità sociale, ed è stato infine riconsegnato al Comune.

ART.3 – DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

L'immobile è costituito da un fabbricato isolato, caratterizzato da elementi architettonici tipici degli edifici scolastici realizzati agli inizi del Novecento.
Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al seminterrato per uso cantina e soffitta.
La superficie utile complessiva dei due piani abitabili è stimata in circa 500,00 mq, così articolata:

- piano rialzato, con altezza netta di circa 4,20 m;
- primo piano, con altezza netta di circa 3,10 m.

La soffitta non abitabile allo stato grezzo presenta una superficie lorda analoga a quella dei piani sottostanti.
Il piano seminterrato, attualmente in disuso, risulta praticabile per una superficie di circa 80,00 mq, comprensiva del locale destinato a centrale termica, dotato di accesso autonomo.
L'edificio dispone di tre ingressi: quello principale, posto sul lato sud e servito da una scala esterna protetta da ringhiera, e due ingressi laterali sui lati est e ovest. I collegamenti verticali sono assicurati da una scala interna a doppia rampa. Non sono presenti un impianto di ascensore né rampe esterne per l'accesso delle persone con disabilità.
Sul lato est è ubicata la scala di accesso al locale interrato destinato a centrale termica.
La proprietà è interamente recintata mediante rete metallica, con cancelli pedonali sui lati sud ed est e cancello carrabile sul lato nord.
L'area pertinenziale è prevalentemente destinata a giardino con alberature. Una porzione posta all'angolo nord-est, di circa 400,00 mq, è sistemata a ghiaia e utilizzata come parcheggio esclusivo della struttura.
Sul lato nord e sul lato ovest la proprietà confina con terreni privati a conduzione agricola; sugli altri lati confina con le strade comunali via Luigi Settembrini e via Domenico Sassi.
Nonostante le caratteristiche dell'edificio, con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 22 luglio 2013 è stato rilevato che l'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
Sotto il profilo urbanistico, l'immobile ricade in ambito agricolo di rilievo paesaggistico, ai sensi dell'art. 15.1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NtA) del PUG2030, ed è classificato come «edificio vincolato – struttura scolastica».
Il vincolo è di tipo tipologico-testimoniale. Le modalità di intervento sull'immobile e gli eventuali cambi di destinazione d'uso sono pertanto disciplinati dagli artt. 7.3 e 15.2.2 delle medesime NtA del PUG2030, nel rispetto delle relative disposizioni e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), ove previsto.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Planimetria (Allegato_B), alla Relazione tecnico-estimativa (Allegato C) ed alla documentazione fotografica (Allegato_D).

ART. 4 - CONDIZIONI DI VENDITA

- Il prezzo di vendita posto a base della gara è di **€ 500.000,00**;
- è previsto un deposito cauzionale pari a 50.000,00 €;
- 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 € 1.000,00 (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 € 500.000,00;
- 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 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 ogni inerenza, aderenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente;
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 (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale), di pari importo e con cadenza annuale, la prima delle quali da pagare prima del rogito 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. 5 - 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 DELL'IMMOBILE DI VIA SASSI 4 EX SCUOLA ELEMENTARE DI CANALI – PULCE"** 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 € 50.000,00 €.
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 immobile Via Sassi 4".
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 dagli artt. 6-7 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 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 26/11/2026

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 27/11/2026, 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 due rate annuali successive (maggiorate degli interessi legali).
Tale fideiussione dovrà prevedere:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 del Codice civile;
- la deroga a quanto previsto dall'art. 1957 del Codice civile;
- l'obbligo di pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune di Reggio Emilia, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa;
- la rinuncia del fideiussore a sollevare eccezioni in relazione alla validità dell'obbligazione garantita e, in generale, ai rapporti tra il Comune di Reggio Emilia e il debitore principale;
- il mantenimento della garanzia fino al rilascio di espressa liberatoria da parte 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 Seconda.

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
27.10.2026
16:54:15
GMT+01:00