



COMUNE DI ARGENTA

Provincia di Ferrara

Piazza Garibaldi, 1 - 44011 Argenta

Cod. Fisc. 00315410381 - P.I. 00108090382

Tel. 0532/330111 – pec: municipio@pec.comune.argenta.fe.it

**SETTORE OOPP E PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA A CORPO DELLE SEGUENTI UNITA'
IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO**

SI RENDE NOTO CHE

il giorno **lunedì 22 dicembre 2025** alle ore **12:00**, presso il Comune di Argenta avrà luogo un Pubblico incanto, per la vendita a corpo dei seguenti alloggi di E.R.P. in proprietà del Comune di Argenta e siti nel medesimo Comune.

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO D'ASTA E
DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE**

Lotto 1) Argenta, Via Vinarola n. 7, Cod.Reg. 38 001 0141 10 01, alloggio vuoto

composto al P.T. da ingresso con vano scala esclusivo, soggiorno, bagno e cucina, al P.1. disimpegno e 2 camere da letto

pertinenze: locale esterno adibito a garage e corte comune interna

prezzo base d'asta € 78.000,00

Classe energetica /APE classe G

Lotto 2) Ospital Monacale, Via Zenzalino n. 124, Cod.Reg. 38 001 0152 02 01, alloggio occupato

composto al P.T. da ingresso con vano scala esclusivo, tinello, cucina e angolo cottura, al P.1. disimpegno, 2 camere da letto e 1 bagno

pertinenze: un locale esterno adibito a ripostiglio e uno adibito a garage e corte esclusiva

prezzo base d'asta € 54.000,00

Classe energetica /APE classe G

Lotto 3) Ospital Monacale, Via Zenzalino n. 126, Cod.Reg. 38 001 0152 01 01, alloggio vuoto

composto al P.T. da ingresso su soggiorno e vano scala esclusivo, ripostiglio sottoscala, bagno e cucina, al P.1. disimpegno, 2 camere da letto e 1 bagno

pertinenze: un locale esterno adibito a ripostiglio e uno adibito a garage in corso di demolizione e corte esclusiva

prezzo base d'asta € 68.000,00

Classe energetica /APE classe G

Lotto 4) Campotto, Via Cardinala n. 22 int. 4, Cod.Reg. 38 001 0048 01 03, alloggio vuoto

appartamento posto al P.2 di unità condominiale senza ascensore, composto da P.T. cantina esclusiva (seminterrato) , ingresso comune, P.2. ingresso, bagno, soggiorno, cucina, 2 camere da letto e balcone pertinenze: corte comune esterna al P.T.

prezzo base d'asta € 33.000,00

Classe energetica /APE classe G

Lotto 5) Ospital Monacale, Via Zenzalino n. 139, Cod.Reg. 38 001 0153 03 01, alloggio vuoto

composto al P.T. da ingresso su pranzo-soggiorno, cucina, vano scala esclusivo, antibagno e bagno, al P.1. disimpegno e 2 camere da letto

pertinenze: un locale esterno adibito a ripostiglio in corso di demolizione e corte esclusiva antistante e retrostante

prezzo base d'asta € 26.000,00

Classe energetica /APE classe G

Lotto 6) Santa Maria Codifiume, Via Gnudi n. 5, Cod.Reg. 38 001 0155 01 01, alloggio vuoto

composto al P.T. da ingresso con vano scala esclusivo, tinello, cucina e angolo cottura, al P.1. disimpegno, 2 camere da letto e 1 bagno

pertinenze: un locale esterno al P.T. adibito a ripostiglio adiacente ma non comunicante, corte esclusiva antistante e corte comune sul retro

prezzo base d'asta € 35.000,00

Classe energetica /APE classe G

Agli attuali occupanti è riconosciuto, ai sensi dell'art. 37, comma 5, della legge regionale n. 24/2001, il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, a seguito dell'espletamento delle procedure d'asta di seguito indicate.

L'esercizio del diritto di prelazione suddetto deve essere esercitato entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta pubblica.

Il Comune di Argenta dovrà prevedere opportune misure di salvaguardia dei diritti degli assegnatari, nel caso di aggiudicazione a terzo soggetto, prevedendo un termine di sei mesi, a favore del Comune, dalla data di aggiudicazione definitiva al terzo soggetto, per la gestione della mobilità dell'assegnatario citato.

L'asta pubblica di cui al presente Avviso avrà luogo con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, previsto dall'art. 73 lett. c) del Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la Contabilità dello Stato di cui al R.D. 23.05.1924, n. 827, con la forma di cui agli artt. 76-77-81-82-83 del predetto Regio Decreto n. 827/1924 con esclusione sia delle offerte pari al valore a base d'asta sia delle offerte in ribasso.

Si precisa che i concorrenti potranno presentare offerte solo in aumento del prezzo a base d'asta, con aumenti di euro 500,00 (cinquecento/00) = e suoi multipli.

Presso il Comune di Argenta sono in visione i documenti ufficiali dei beni immobili oggetto d'asta. Gli Uffici del Comune di Argenta sono a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario (Telefono 0532/330383 oppure 0532/330250).

1) MODALITA' E TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dell'alloggio dovranno presentare l'offerta entro le ore **12:00** del giorno **venerdì 19 dicembre 2025** (salvo eventuali sospensioni o rinvii comunicate attraverso il sito Internet dell'Ente).

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare alla gara congiuntamente, i modelli dovranno essere redatti e sottoscritti, a pena di esclusione, da tutti i partecipanti e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Il plico dell'offerta dovrà essere indirizzato al Comune di Argenta – Piazza Garibaldi n. 1 – 44011 Argenta (FE), Ufficio Protocollo e dovrà pervenire a mano (con rilascio di ricevuta) o spedizione (esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata A/R), pena l'esclusione dalla gara, entro il giorno sopra indicato.

Gli orari dell'ufficio Protocollo del Comune di Argenta sono i seguenti:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
- il martedì anche dalle ore 14.30 alle ore 17.30;

Rimane ad esclusivo rischio del mittente ogni possibile disagio dovuto a mancato o ritardo recapito (compreso il disagio postale).

Nel caso di presentazione di offerte riguardanti più lotti, dovranno obbligatoriamente essere presentati plichi distinti.

Il **PLICO** dell'offerta dovrà pervenire inderogabilmente entro il termine di cui sopra e contenere **2 buste**:

- **BUSTA N. 1** – riportante esternamente le generalità, l'indirizzo, il numero del lotto e la dicitura “documentazione amministrativa”. La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere la documentazione amministrativa;
- **BUSTA N. 2** - riportante esternamente le generalità, l'indirizzo, il numero del lotto e la dicitura “offerta economica”. La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere l'offerta economica;

Entrambe le buste dovranno essere contenute in un unico PLICO non trasparente idoneamente sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura e, all'esterno del plico, dovrà essere riportata oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente la seguente dicitura: “NON APRIRE - OFFERTA - ASTA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DI ALLOGGIO E.R.P. COMUNALE – LOTTO N° _____, (con indicato il numero del lotto per cui si intende partecipare alla gara).

BUSTA N. 1 - Documentazione Amministrativa contenente:

- 1- La domanda di acquisizione e contestuale dichiarazione, in marca da bollo, su modello allegato (***allegato A***) debitamente sottoscritto, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento personale del soggetto firmatari/o della stessa, in corso di validità nella quale dovranno essere indicati esattamente i dati identificativi dell'alloggio per il quale viene formulata l'offerta (esempio: lotto 1), oltre i dati del soggetto acquirente;
- 2- La documentazione relativa al versamento del deposito cauzionale infruttifero per caparra penitenziale, pari a € 500,00.

BUSTA N. 2 – Offerta Economica contenente:

L'offerta economica, in marca da bollo, su modello allegato (***allegato B***), che consisterà in una dichiarazione debitamente sottoscritta nella quale il/i concorrente/i dovrà/dovranno indicare l'importo in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto dell'alloggio, che dovrà essere in aumento rispetto a quello indicato a base d'asta per il lotto richiesto.

L'offerta economica deve essere espressa sia in lettere che in cifre. In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Argenta. Tale offerta non dovrà presentare correzioni che non siano state espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

2) VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA GARA

La presa visione degli immobili posti in vendita potrà essere preventivamente prenotata con invio di email all'indirizzo: g.bondioli@comune.argenta.fe.it entro e non oltre il giorno 28.11.2025.

Il sopralluogo (non obbligatorio ai fini della procedura), sarà possibile esclusivamente, presentandosi al civico del lotto richiesto nel giorno e negli orari comunicati dall'ufficio OO.PP. e Patrimonio.

I soggetti che prenoteranno la visita dovranno indicare le proprie generalità e numero di telefono nella email di prenotazione e non potranno essere sostituiti da altro soggetto.

3) CAUZIONE

L'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale infruttifero per caparra penitenziale di **Euro 500,00** (cinquecento/00) per ciascun lotto. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

In attuazione della normativa vigente, il versamento del deposito cauzionale, dovrà essere effettuato attraverso il canale PagoPA rivolgendosi all'ufficio OO.PP. e Patrimonio che provvederà all'emissione dell'avviso di pagamento.

In mancanza dei dati e delle dichiarazioni predette l'offerta non sarà ritenuta valida.
Le offerte inviate non possono essere ritirate.

4) CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare viene alienata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni aderenza, impianto, sovrastanza, pertinenza, uso, comunione, con le servitù sia attive che passive, se e come siano, libera da ipoteche e privilegi, con garanzia del Comune di Argenta - per il caso della evizione - della legittima provenienza, piena proprietà e disponibilità, restando così il Comune esonerato dal fornire la documentazione di rito.

Il Comune dà atto che sugli immobili occupati, in caso di aggiudicazione, grava il diritto di prelazione degli inquilini.

Non è consentita alcuna azione per lesione, né per diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita e nella indicazione della superficie, sebbene eccedente le tolleranze stabilite dalla Legge, dovendo intendere come espressamente dichiarato dall'acquirente di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore in tutte le sue parti.

5) AGGIUDICAZIONE

Il giorno **lunedì 22 dicembre 2025** fissato per l'espletamento dell'asta alle **ore 12:00**, pubblicamente, a cura del Presidente di Gara, assistito da una apposita Commissione dal medesimo presieduta, verrà eseguita l'apertura dei plichi sigillati per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria le offerte e la conseguente ammissione alla gara. Al termine di tali operazioni, si procederà alla apertura delle buste sigillate contenenti le offerte, e alle ulteriori operazioni previste dagli artt. 75 e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

Nel dettaglio si procederà alla:

- a) verifica della sigillatura delle buste pervenute, controllo della firma sui lembi di chiusura e della presenza della dicitura prescritta;
- b) apertura delle buste ricevute e riscontro all'interno delle stesse dell'esistenza della due buste contenente la sola offerta e della documentazione amministrativa. Le buste contenenti le sole offerte non vengono aperte, ma vengono depositate sul banco, raggruppate per ciascun immobile in vendita e numerate;
- c) ammissione dei concorrenti in regola con la documentazione prescritta dal bando di gara;
- d) esame delle offerte economiche;
- f) se non sono presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta;
- g) l'aggiudicazione avrà luogo anche se un solo concorrente abbia presentato l'offerta.

Le unità immobiliari verranno aggiudicate provvisoriamente a chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

Ove la migliore offerta risulti presentata da due o più concorrenti (parità dell'offerta), si provvederà all'aggiudicazione a norma del 2° comma dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924, mediante sorteggio.

Delle operazioni e risultanze d'asta verrà steso processo verbale.

Dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, al domicilio dichiarato nell'offerta.

Terminato l'esperimento dell'asta, il Presidente di gara darà disposizioni affinché venga restituita, nel più breve tempo possibile, ai concorrenti, la cauzione ad eccezione di quello versato dall'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicazione, alla quale dovrà far seguito il contratto di compravendita, è senz'altro obbligatoria per l'aggiudicatario, mentre per il Comune lo diverrà solo dopo che ne sia intervenuta l'approvazione da parte del proprio organo deliberativo.

L'amministrazione provvederà con atto dirigenziale ad approvare l'aggiudicazione dandone comunicazione con apposito avviso da pubblicarsi sul sito web istituzionale.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente Avviso d'Asta ed in particolare sarà tenuto al rispetto del termine per il pagamento del prezzo, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione, con conseguente perdita della caparra e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, comprese le spese d'asta.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale del bene acquistato prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Resta in facoltà del Comune di Argenta procedere successivamente a nuovi esperimenti d'asta, il tutto a rischio, responsabilità e danno dell'aggiudicatario inadempiente.

6) MODALITA' DI PAGAMENTO E OBBLIGHI CONTRATTUALI

In seguito alla pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione e della relativa graduatoria, l'aggiudicatario sarà invitato dal Comune a predisporre tutta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita e a comunicare il nominativo del notaio scelto per il rogito.

La stipula del rogito notarile avverrà entro 90 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, fatto salvo lo slittamento dei termini per cause non imputabili all'Ente cedente, mentre il pagamento dovrà avvenire tassativamente almeno 4 giorni prima del rogito.

All'atto di stipula del contratto di compravendita, il prezzo offerto dovrà risultare introitato nelle casse comunali, con versamento da parte dell'acquirente in unica soluzione mediante pagoPA.

Oltre al corrispettivo per la cessione dell'alloggio offerto in sede di gara, sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, comprese quelle di competenza dell'Ufficiale rogante e quelle per imposte e tasse di valore non inferiore a quello catastale, per la trascrizione, la registrazione e la voltura catastale, eventuali oneri e spese di aggiornamento catastale.

La consegna dell'unità immobiliare e delle relative chiavi avverrà contestualmente all'atto di compravendita.

7) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi di quanto stabilito Regolamento UE Generale sulla Protezione dei dati – 2016/679, i dati personali forniti dai soggetti interessati saranno raccolti per le finalità di gestione della procedura di gara e saranno trattati mediante strumenti manuali, informatici e telematici e comunque idonei a garantire sicurezza e riservatezza, anche successivamente all'eventuale concessione.

2. L'interessato gode dei diritti di cui alla norma sopra citata tra i quali figura il diritto di far rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

3. Titolare del trattamento di tali dati è il Comune di Argenta. Il Responsabile del trattamento dei dati è individuato nel Dirigente Ing. Leonardo Nascosi.

8) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto, Ing. Leonardo Nascosi, Dirigente del Settore OO.PP. e Patrimonio del Comune di Argenta – Indirizzo mail: g.bondioli@comune.argenta.fe.it – PEC municipio@pec.comune.argenta.fe.it.

Il Dirigente
Settore OOPP e Patrimonio
Ing. Leonardo Nascosi