



**COMUNE DI SAN FELICE
SUL PANARO**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA per la VENDITA di n. 4 ALLOGGI ERP
siti in San Felice sul Panaro ai sensi art. 37 della L.R. n. 24 del 08/8/2001**

Il Direttore della Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, in esecuzione:

- del parere del Tavolo Territoriale di Concertazione pro.t n.35 del 15/07/2025;
- della delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 14/11/2025;
- della delibera del CDA di Acer Modena n. 116 del 16/12/2025;
- della convenzione fra il comune di San Felice sul Panaro e Acer Modena prot.201 del 12.01.2026

RENDE NOTO

che il giorno **27 FEBBRAIO 2026 alle ore 10.30** presso la Sala di Consiglio di A.C.E.R. (5° piano) in **Viale Cialdini n. 5 a Modena** si terrà un pubblico incanto per la vendita di **4 (quattro) alloggi** di edilizia residenziale pubblica con relative pertinenze di proprietà del Comune di San Felice sul Panaro, come di seguito descritto:

1° LOTTO

Unità immobiliare, **int.1**, posta in San Felice sul Panaro **Via Oriana Fallaci 12** costituito da:

- piano terra: autorimessa, ingresso autonomo su soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, oltre a una piccola area esclusiva utilizzata come vano tecnico per caldaia.

Riscaldamento autonomo a pavimento con impianto fotovoltaico.

Classe Energetica A/4

Le sopraccitate U.I. sono individuate catastalmente come segue:

Civ.	Int.	Destin.	F.	Map.	Sub.	Ctg	Cls.	Cons.	R.C. €	Piano
12	1	Abitazione	28	404	50	A/2	02	Vani 2	180,76	T
		autorimessa	28	404	51	C/6	01	Mq. 18	33.47	T

Allo stato attuale l'alloggio **non è occupato da assegnatario**;

Prezzo a base d'asta dell'immobile, a corpo € 65.400,00 (euro sessantacinquemilaquattrocento/00),

oltre alle spese per legge inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto notarile (I.V.A, spese ufficio delle Entrate, trascrizione all'Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare).

2° LOTTO

Unità immobiliare, **int.1**, posta in località Mortizzuolo del San Felice sul Panaro **Via Zavatta 345** costituito da:

- piano terra: autorimessa, ingresso autonomo in disimpegno, ripostiglio, scala di accesso ai piani superiori e area cortiliva di pertinenza;
- piano primo: soggiorno, cucina, bagno, balcone e scala di collegamento al piano superiore;
- piano secondo: n.2 camere da letto matrimoniali, disimpegno, bagno e balcone.

Riscaldamento a pavimento centralizzato

Classe Energetica in fase di esecuzione

Le sopraccitate U.I. sono individuate catastalmente come segue:

Civ.	Int.	Destin.	F.	Map	Sub.	Ctg	Cls.	Cons.	R.C. €	Piano
345	1	Abitazione	6	487	22	A/2	02	Vani 6	542,28	T-1-2
		autorimessa	6	487	23	C/6	05	Mq. 21	72.67	T.

Allo stato attuale l'alloggio **non è occupato da assegnatario**;

Prezzo a base d'asta dell'immobile, a corpo € 141.550,00 (euro centoquarantunomilacinquecentocinquanta/00),
oltre alle spese per legge inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto notarile (I.V.A, spese ufficio delle Entrate, trascrizione all'Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare).

3° LOTTO

Unità immobiliare, **int.3**, posta in località Mortizzuolo del San Felice sul Panaro **Via Zavatta 335** costituito da:

- piano terra: autorimessa;
 - piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone
- Riscaldamento a pavimento centralizzato
- Classe Energetica in fase di esecuzione
- Le sopraccitate U.I. sono individuate catastalmente come segue:

Civ.	Int.	Destin.	F.	Map	Sub.	Ctg	Cls.	Cons.	R.C. €	Piano
335	3	Abitazione	6	487	11	A/2	02	Vani 3	271.14	1°
		autorimessa	6	487	8	C/6	05	Mq. 17	58.82	T.

Allo stato attuale l'alloggio **non è occupato da assegnatario**;

Prezzo a base d'asta dell'immobile, a corpo € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00),
oltre alle spese per legge inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto notarile (I.V.A, spese ufficio delle Entrate, trascrizione all'Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare).

4° LOTTO

Unità immobiliare, **int.4**, posta in località Mortizzuolo del San Felice sul Panaro **Via Zavatta 335** costituito da:

- piano terra: autorimessa;
- piano secondo: soggiorno con angolo cottura, n. 2 disimpegni, n.2 bagni, n.2 camere da letto matrimoniali e balcone;

Riscaldamento a pavimento centralizzato

Classe Energetica in fase di esecuzione

Le sopraccitate U.I. sono individuate catastalmente come segue:

Civ.	Int.	Destin.	F.	Map	Sub.	Ctg	Cls.	Cons.	R.C. €	Piano
335	4	Abitazione	6	487	14	A/2	02	Vani 4.5	406.71	2°
		autorimessa	6	487	4	C/6	05	Mq. 17	58.82	T.

Allo stato attuale l'alloggio **non è occupato da assegnatario**;

Prezzo a base d'asta dell'immobile, a corpo € 124.200,00 (euro centoventiquattromila duecento/00), oltre alle spese per legge inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto notarile (I.V.A, spese ufficio delle Entrate, trascrizione all'Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare).

Gli immobili sopradescritti sono venduti a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze, infissi, semifissi, con servitù attive e passive se e in quanto abbiano diritto di esistere.

Si precisa che il Comune di San Felice sul Panaro non presta alcuna garanzia per la funzionalità, utilizzabilità e conformità alle norme in materia di sicurezza dell'impiantistica degli immobili.

Il Comune garantisce la legittima provenienza degli immobili, la loro libertà da evizione e pretese di terzi in genere che vantino diritti di proprietà sui beni posti in vendita.

Saranno poste a carico dell'aggiudicatario le spese dei lavori di manutenzione già deliberati dall'assemblea condominiale ma non ancora eseguiti alla data di stipula dell'atto di compravendita, ovvero le spese per lavori già eseguiti ma non ancora liquidate sugli immobili oggetto dell'asta. i cui valori sono reperibili presso l'ufficio patrimonio dell'A.C.E.R. della Provincia di Modena.

1. PROCEDURA DI GARA

A) L'asta pubblica di cui al presente avviso si svolgerà con il **sistema delle offerte segrete IN AUMENTO da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopraindicato** a norma dell'articolo 73 lettera c) del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive modificazioni. Le operazioni di gara saranno espletate da una Commissione presieduta dal Direttore Generale di Acer e formata da un rappresentante del Comune di San Felice sul Panaro e da due funzionari di Acer della Provincia di Modena individuati dal Direttore Generale. L'aggiudicazione provvisoria avrà luogo a favore di colui che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta; **le offerte dovranno quindi essere presentate solo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.** L'offerta vincola immediatamente il proponente, mentre il Comune risulterà obbligato esclusivamente ad avvenuta adozione di specifica determina dirigenziale conclusiva del procedimento. Ai sensi dell'art. 69 del R.D. 23.05.1924 n. 827 si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, purchè non inferiore e/o uguale al prezzo fissato a base d'asta. Qualora due o più concorrenti presentino la stessa offerta si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827, ossia con licitazione fra essi solo se tutti presenti, ovvero nel caso di assenza o di rifiuto a presentare ulteriori offerte, sarà la sorte a decidere chi debba essere l'aggiudicatario. L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto e non si farà luogo alla gara di migliorìa prevista dall'articolo 84 del decreto citato.

Nel caso in cui entro il termine fissato per la presentazione delle offerte per gli immobili oggetto dell'asta non perverranno offerte, ACER della Provincia di Modena procederà nel seguente modo:

a) nel caso di unità immobiliari libere da persone e cose sarà successivamente esperito un ulteriore tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica secondo termini e modalità da definire;

2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per partecipare all'asta ogni concorrente dovrà fare pervenire ad ACER della Provincia di Modena la propria offerta e la prescritta documentazione a mezzo raccomandata postale o direttamente a mano in plico chiuso e sigillato con ceralacca o con apposizione di timbro del concorrente e controfirmata in tutti i lembi di chiusura.

Il plico dovrà essere indirizzato a “ACER della Provincia di Modena - Ufficio Protocollo - Viale Cialdini n.5 - 41123 Modena” e dovrà pervenire dal giorno 20 gennaio 2026 ed entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 febbraio 2026. All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura “**ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 27 FEBBRAIO 2026 IMMOBILE POSTO IN SAN FELICE SUL PANARO LOTTO N. ”**. Ogni altro mezzo di recapito non sarà ritenuto valido e pertanto i concorrenti che avranno derogato alla suddetta disposizione non saranno ammessi all'asta. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile; trascorso tale termine, non resta valida alcuna altra istanza, anche se sostitutiva od aggiuntiva di istanza precedente.

3. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il predetto plico sigillato dovrà contenere separatamente:

A. una busta chiusa e sigillata controfirmata in tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**” (**contenente solo la comunicazione dell'offerta**). L'offerta, quale istanza di partecipazione, dovrà essere redatta su carta bollata da € 16,00 e dovrà contenere:

- l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche del concorrente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo), specificando se costui agisce in nome proprio o per conto di altri soggetti e in quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati necessari per l'individuazione del soggetto rappresentato ed il suo recapito;
- l'indicazione chiara e precisa, sia in cifre che in lettere, dell'aumento sul prezzo base offerto e così del prezzo globalmente offerto; ai sensi dell'art. 72, 2° comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, nel caso di discordanza tra i prezzi indicati in cifre e in lettere è valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale;
- la sottoscrizione, con firma autografa leggibile e per esteso, del concorrente.

B. una busta chiusa e sigillata controfirmata in tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” contenente la seguente documentazione:

- **deposito cauzionale di € 5.000,00** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO”;
- **deposito di € 1.000,00**, salvo conguaglio, per le spese di pubblicazione del presente avviso d'asta, eseguito a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “ACER DELLA PROVINCIA DI MODENA”;
- **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice** ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, attestante tutto quanto segue, consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa” la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia, in generale:
 - dichiarazione di conoscenza ed accettazione incondizionata delle prescrizioni del presente avviso d'asta;
 - dichiarazione d'impegno (non appena ricevutane richiesta, ad avvenuta aggiudicazione del bene) alla consegna immediata dei documenti necessari alla redazione del rogito;
 - dichiarazione di inesistenza di cause d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previste dalla normativa vigente;

- dichiarazione di impegno ad indicare un notaio di propria fiducia per la stipulazione dell'atto di compravendita in caso di aggiudicazione o delega ad accettare il notaio scelto da Acer della Provincia di Modena;
- dichiarazione di presa visione della documentazione catastale e delle planimetrie dell'immobile oggetto della partecipazione all'asta ed accettazione del medesimo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura e con tutti i diritti, azioni ed obblighi spettanti alla proprietaria Amministrazione Comunale.

In specifico:

se persona fisica

- nome, cognome, data e luogo di nascita e di residenza, codice fiscale, regime patrimoniale se coniugato, o in alternativa dichiarazione di non essere coniugato dell'interessato o dell'eventuale rappresentante agente in nome e per conto della persona fisica (mandatario, procuratore, tutore, ...);
- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, di non esistenza dello stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, di inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.

se persona giuridica

- dichiarazione resa dal Legale Rappresentante attestante gli estremi di iscrizione della Ditta al Registro Imprese della Camera di Commercio territorialmente competente, o completa documentazione atta a comprovarne la legittima esistenza (natura giuridica, denominazione sociale, sede, P. IVA), ed inoltre elencazione degli organi di amministrazione, delle persone che li compongono e dei poteri loro conferiti;
- dichiarazione che a carico della Ditta non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'Art. 9, Co. 2, Lett. C) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non avvenuto fallimento, concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa nel periodo dei cinque anni antecedenti la data di presentazione dell'offerta e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla medesima data;
- dichiarazione di non avere procedimenti penali in corso ai sensi dell'Art. 416bis del C.P.;

Solo per le Cooperative ed i Consorzi

- dichiarazione di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative di cui al D. Lgs. n. 220/2002.

I rappresentanti agenti in nome e per conto sia di persone fisiche che giuridiche dovranno rendere apposita dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 con indicazione degli estremi dell'atto che li autorizza a rappresentare i terzi interessati (mandato, procura, ecc.).

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

4. NORME GENERALI DI GARA

Saranno dichiarate nulle, seduta stante, dalla Commissione che espleterà le procedure dell'asta le offerte ricevute per telegramma, nonché quelle redatte in modo imperfetto, condizionate o espresse in modo indeterminato o non accompagnate dalla prescritta documentazione o il cui deposito cauzionale risulti effettuato in somma inferiore a quella richiesta. Ai concorrenti esclusi o risultati non aggiudicatari, saranno immediatamente restituiti gli assegni di cui al punto **3.B** del presente bando. Sarà invece trattenuto l'assegno dell'aggiudicatario, pari a € 5.000,00 consegnato a garanzia

dell'offerta che, da tale momento costituirà non solo l'anticipo del prezzo dovuto per l'acquisto ma anche come caparra confirmatoria per lo stesso.

L'aggiudicatario rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta. Nel caso in cui l'aggiudicatario rinunci all'acquisto dell'immobile, non presenti la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del contratto, non si presenti alla stipula del contratto ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di trattenere a titolo di penale il deposito ricevuto di € 5.000,00, fatta salva ogni ulteriore azione nei suoi confronti per il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza. In caso di mancata aggiudicazione definitiva Acer della Provincia di Modena, per conto del Comune di San Felice sul Panaro, si riserva la facoltà di utilizzare la graduatoria della gara esperita, per successive riassegnazioni del bene. Il prezzo di acquisto, dedotto l'importo cauzionale già versato dall'aggiudicatario, dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipula dell'atto di compravendita a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO". L'atto di compravendita dovrà essere stipulato **entro e non oltre 120 giorni dalla data di esecutività** dell'atto amministrativo di cessione del Comune di San Felice sul Panaro conclusiva del procedimento. Dalla data dell'atto di compravendita decorranno gli effetti attivi e passivi ed il compratore sarà immesso nel possesso dell'immobile compravenduto. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali e di trascrizione ai registri immobiliari. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, nonché le spese d'asta e quelle di affissione, stampa ed inserzioni del presente avviso.

5. NORME FINALI

Il presente avviso d'asta è visionabile su Internet al sito www.aziendacasamo.it con la precisazione che lo stesso è pubblicato ai soli fini informativi, ed è inoltre possibile consultarlo e/o ritirarlo presso Acer della Provincia di Modena - Ufficio Patrimonio sito in Modena, Viale Cialdini n. 5. Responsabile del procedimento è il Direttore di A.C.E.R. della Provincia di Modena Dottor Ferruccio Masetti.

Per ricevere informazioni sul presente avviso d'asta e/o visionare gli immobili contattare i numeri **059 891877- 059 891818**.

Per tutto quanto non è previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento al R.D. n. 827/1924 "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato", alle successive norme vigenti e al Regolamento dei Contratti dell'Amministrazione Comunale.

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016, si informa che:

- a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento;
- b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;
- c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 15 del Regolamento UE 679/2016;
- d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è la AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA della provincia di Modena.

Modena, lì **20 Gennaio 2026**

Il Direttore
di ACER della Provincia di Modena
Dot. Ferruccio Masetti