



Prot. Gen. 12760/2025

SECONDO AVVISO DI VENDITA

**DI IMMOBILE ADIBITO A SCUOLA PRIMARIA DON LEONI CON ANNESSA AREA DI
PERTINENZA, IN VIA PASQUALE MIGLIORETTI - MANTOVA.**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI, TRIBUTI, DEMANIO E PATRIMONIO

- in esecuzione della D.C.C. n. 73 del 18.12.2024, di "Approvazione del Bilancio finanziario anni 2025-2027" e della nota di aggiornamento al Documento Unico Di Programmazione anni 2025-2027 e dei relativi allegati" (allegato n. 3 – vedi Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni);
- a seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 29/7/2025 con cui è stata approvata l'adozione della variante urbanistica al PGT;
- in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29/07/2025 con cui è stata approvata la "Verifica equilibri di bilancio e assestamento generale di bilancio anno 2025";
- in esecuzione della determinazione Dirigenziale n. 1992 de 31/7/2025;
- richiamato il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28.02.2018;

RENDE NOTO

che il Comune di Mantova intende alienare il seguente bene immobile mediante nuovo tentativo di asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, ovvero mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali:

LOTTO UNICO: edificio adibito a Scuola primaria Don Leoni e ex infanzia Tom Sawyer con adiacente area pertinenziale.

UBICAZIONE: l'Edificio scolastico con annessa area pertinenziale, attualmente destinato a ospitare la Scuola Primaria Don Eugenio Leoni è situato in Via Miglioretti n.4 - Loc. Borgochiesanuova del Comune di Mantova.

CARATTERISTICHE: L'immobile in vendita è un fabbricato in calcestruzzo armato a due piani fuori terra con porticato, con tamponamenti e tramezzi in laterizio forato, solai in laterocemento, finiture con materiali ordinari dell'epoca di costruzione. Edificato nel 1949 e con trasformazioni da ampliamento nel 1996, l'edificio rispecchia la tipica morfologia di fabbricato scolastico con blocco a "L".

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato e l'annessa area verde di pertinenza hanno superficie complessiva di circa 3.320 mq e saranno oggetto di frazionamento da parte del Comune come raffigurato nell'estratto seguente.



L'immobile comunale è occupato per fini scolastici dall'Istituto Comprensivo Mantova 3 finalizzato all'attuale scuola primaria statale Don Leoni.

L'istituto comprensivo ha dichiarato l'assenso al trasferimento dell'attività scolastica presso altro edificio quando saranno terminati i lavori di costruzione della nuova sede di Borgochiesanuova e quest'ultima sarà idonea ad accogliere gli studenti e il personale scolastico.

Indicativamente lo sgombero e la consegna dell'immobile oggetto del presente avviso si prevede avvengano entro il mese di agosto 2026.

DATI CATASTALI:

l'immobile e le aree di cui trattasi, sono distinti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mantova, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 45, mappale 76, subalterno 302, Categoria: B/5, class. 4, Rendita € 3.342,50;

Catasto Terreni

Foglio 45, mappale 76 parte, Ente urbano, Superficie di circa 2.810 mq

Foglio 49, mappale 237 parte, Qualità: Seminativo, Superficie di circa 510 mq;

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato ricade in Aree residenziali (art. D19); Ambiti a sensibilità paesaggistica alta - 4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste (art. D43 - D44 - D45 - scheda).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta in classe energetica F – EPgl, nren 538,76 kWh/mq anno.

DICHIARAZIONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS. N.42/2004 S.M.I.:



L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del Codice e, come tale, è escluso dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda dello stesso. Tuttavia, sono state evidenziate cautele riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali, come descritte nel decreto del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la Lombardia, Prot. 362-p del 19/1/2024.

IMPORTO A BASE D'ASTA: L'immobile viene posto in vendita per il prezzo a base d'asta a corpo di € 600.000,00 (*seicentomila/00*)

SOPRALLUOGHI

Per la visita dell'immobile occorre richiedere un appuntamento contattando l'ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova (arch. Palmieri 0376/338278, geom. Grassi 0376/338314);

TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire la documentazione richiesta e la propria offerta, redatte in lingua italiana, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 21 agosto 2025** a pena di esclusione.

La documentazione e l'offerta, pena l'esclusione dalla gara, dovranno essere contenute in un plico chiuso che dovrà essere sigillato con nastro adesivo, recante all'esterno:

- il nominativo del mittente
- l'indirizzo
- il numero di telefono
- e-mail (*se esistente*)
- l'indirizzo PEC (*se esistente*)

Dovrà inoltre essere apposta la dicitura: "NON APRIRE – contiene "Offerta e documenti per l'asta pubblica di vendita Scuola primaria Don Leoni e ex infanzia Tom Sawyer con adiacente area pertinenziale".

La busta (plico) contenente l'offerta e la documentazione per partecipare alla vendita, pena l'esclusione dalla gara, deve essere consegnata a mani, o per posta, (mediante raccomandata con A/R o raccomandata A/R espresso o posta celere), o mediante corriere, al seguente indirizzo:

Comune di Mantova
Settore Servizi Finanziari, Tributi e Demanio
Ufficio Demanio e Patrimonio
Via Roma, 39
46100 Mantova

La consegna a mani del plico va effettuata negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12,30; lunedì martedì e giovedì anche dalle 15,00 alle 16,30) presso il Servizio Demanio e Patrimonio, al II° piano. La consegna ad altri uffici comunali sarà considerata non valida ai fini della partecipazione alla selezione.

- L'invio del plico contenente la documentazione e l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Amministrazione ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero, per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione, facendo fede esclusivamente l'ora e la data di recapito attestati dall'Ufficio Demanio e Patrimonio.



- *Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.*
- *Non si darà corso all'apertura di plichi pervenuti con modalità diverse da quelle previste nel presente Avviso o sui quali non sia apposta la scritta relativa all'oggetto dell'Asta.*
- *Trascorso il termine per la ricezione della documentazione per partecipare all'asta non sarà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti, né sarà consentita in sede di asta la presentazione di altra e diversa offerta.*

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il plico sigillato dovrà contenere al suo interno due buste, debitamente sigillate con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura:

- **BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**
- **BUSTA N. 2 “OFFERTA ECONOMICA”**

CONTENUTO DELLA BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”:

- A. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** all'asta pubblica, redatta in conformità ai modelli allegati (ALLEGATO 1/a persona fisica, ALLEGATO 1/b persona giuridica) che si invita ad utilizzare, presentata in marca da bollo da € 16,00, sottoscritta in calce e per esteso dall'offerente/offerenti, nella forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/00. **Alla domanda va allegata la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante nel caso in cui l'offerente sia una impresa/società o altro soggetto giuridico). In alternativa è comunque ammessa la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge.**
- B. QUIETANZA DI VERSAMENTO** del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta presentata, per un importo pari al 10% del prezzo posto a base d'asta;

IMPORTO CAUZIONE euro 60.000,00=

Da effettuarsi mediante:

- fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da Azienda di credito o Impresa di assicurazioni autorizzate a norma di legge. Dovrà avere validità minima di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del c.c.; la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione e senza possibilità di sollevare eccezione alcuna. L'originale della polizza dovrà essere inserito a pena di esclusione;
- bonifico su conto di tesoreria alle coordinate IBAN IT 77 G056 9611 5000 0009 0000 X33, con causale “Cauzione asta di vendita scuola Don Leoni e Tom Sawyer”; L'originale della quietanza di versamento dovrà essere inserito nella busta n.1 a pena di esclusione;

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione.



C. eventuale PROCURA SPECIALE in originale o copia autenticata ai sensi di legge (*non è ammessa procura generale*. Ai sensi dell'art. 81 comma 3 R.D. 827/1924) nel caso la domanda e l'offerta siano presentate da procuratore speciale in nome e per conto di persona fisica o del legale rappresentante di impresa/società o altro soggetto giuridico.

D. eventuale DELIBERA / VERBALE in originale o copia autenticata ai sensi di legge dalla quale risulti la volontà dell'organo dell'impresa/società/ente statutariamente competente di partecipare all'Asta e di acquistare l'immobile, con mandato a presentare offerta per mezzo del proprio legale rappresentante o procuratore speciale.

CONTENUTO DELLA BUSTA N. 2 "OFFERTA ECONOMICA":

L'Offerta Economica dovrà essere resa compilando l'apposito modulo **ALLEGATO 2** dovrà indicare il prezzo che viene offerto, pari o superiore rispetto all'importo previsto a base d'asta.

Il prezzo offerto si intende al netto di ogni onere fiscale – che rimarrà comunque a carico esclusivo dell'acquirente.

Il rialzo minimo dovrà essere di € 2.000,00 o suoi multipli. È esclusa l'offerta inferiore al prezzo posto a base di vendita. Nel caso in cui l'aumento espresso non sia esatto multiplo di € 2.000,00, lo stesso sarà adeguato chiusa la gara, in aumento al multiplo richiesto.

In caso di discordanza tra il valore indicato in cifre e lettere, sarà ritenuta valida la cifra più vantaggiosa per l'Ente.

Non sono ammesse offerte recanti cancellazioni, aggiunte, correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Offerta presentata da più soggetti in modo unitario e solidale (offerta congiunta)

L'offerta potrà essere presentata in modo unitario e solidale anche da più soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche. In tal caso l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuna delle persone fisiche interessate o dai legali rappresentanti delle persone giuridiche offerenti. Inoltre, ciascuno dei soggetti che hanno sottoscritto l'offerta dovrà presentare le dichiarazioni richieste nei moduli di domanda di partecipazione.

I soggetti sottoscrittori dell'offerta si obbligano, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere unitariamente ed in modo solidale il conseguente atto di compravendita.

OFFERTA PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 26 del R.D. 454/1909 sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure dovranno essere speciali, fatte per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e dovranno essere allegate all'offerta.

L'offerente per persona da nominare, avvenuta l'aggiudicazione deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed è sempre garante solidale della medesima.

PROCEDURA IN CASO DI OFFERTE UGUALI

Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa migliore offerta si procederà immediatamente nella medesima seduta ad una licitazione privata fra essi soli.

Nel caso in cui i concorrenti che hanno presentato la stessa migliore offerta, o anche uno solo di essi, non siano presenti all'asta o, se presenti, non vogliano migliorare la propria offerta, si procederà a sorteggio.



LUOGO E MODALITA' D'ESPLETAMENTO DELL'ASTA

L'Asta si terrà in seduta pubblica il **giorno 21 agosto 2025 alle ore 12,00 presso la sede comunale di Via Roma n. 39.**

La procedura è disciplinata dal Regolamento comunale per le alienazioni dei beni immobili e dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n.827 ovvero per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con aggiudicazione definitiva a unico incanto, ai sensi dell'art. 65 punto 9) del citato R.D. 827/1924.

Nel giorno e all'ora fissati per l'espletamento dell'Asta la Commissione di gara, presieduta dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari Tributi e Demanio, procederà in seduta pubblica alla:

- a) verifica dell'integrità e delle modalità di presentazione dei plichi pervenuti entro il termine di ricezione delle offerte stabilito nel presente Avviso;
- b) apertura dei plichi e verifica dell'integrità delle buste contenenti la documentazione e l'offerta economica;
- c) esame della Documentazione Amministrativa ai fini dell'ammissione od esclusione dei concorrenti;
- d) apertura delle buste contenenti l'Offerta Economica presentate dai concorrenti ammessi e lettura del prezzo offerto per l'acquisto del lotto di interesse;
- e) aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) fanno pervenire il plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso;
- b) fanno pervenire sia il plico esterno che la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati con le modalità previste dal presente Avviso o con altro mezzo idoneo a garantirne la sicurezza;
- c) presentino l'offerta economica in una busta che, se pur chiusa e sigillata, consente comunque, la lettura dell'importo offerto;
- d) omettono di sottoscrivere la domanda di partecipazione o l'offerta economica;
- e) omettono di costituire il deposito cauzionale;
- f) presentano una offerta economica in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta, o condizionata o espressa in modo indeterminato;

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati via PEC, o in mancanza di PEC, via fax, seguito da comunicazione scritta, o, in mancanza di fax, con comunicazione scritta le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

Eventuali irregolarità della documentazione amministrativa, che non rientrino nelle ipotesi sopra indicate, e con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, potranno essere sanate tramite ricorso all'istituto del soccorso istruttorio che viene ritenuto applicabile alla presente procedura al fine di garantire la massima partecipazione e di evitare esclusioni basate solo su errori di carattere formale. In tal caso all'offerente sarà accordata la possibilità di sanare l'irregolarità commessa e, se necessario, l'asta verrà sospesa ed aggiornata a nuova seduta pubblica di cui si darà comunicazione a tutti gli offerenti.

AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA



L'aggiudicazione ha luogo a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà uguale o migliore rispetto a quello fissato dall'Amministrazione a base di vendita.

L'aggiudicatario è vincolato alla propria offerta per complessivi 180 giorni dalla data della presentazione della stessa e, dal momento stesso dell'aggiudicazione provvisoria, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente Avviso d'Asta; In particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarerà di volere recedere anche per fondati motivi dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, sarà trattenuto a titolo di penale il deposito cauzionale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

L'aggiudicazione non vincola od impegna in alcun modo il Comune che rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di compravendita; pertanto, il Comune potrà fino a quel momento, a proprio esclusivo e insindacabile giudizio, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione entro 30 gg. del deposito cauzionale, senza interessi ed escluso ogni altro indennizzo o risarcimento.

Si procederà ad aggiudicazione definitiva con apposita determinazione dirigenziale dopo aver verificato il possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione all'asta.

Se non pervengono offerte o se quelle pervenute risultano non ammissibili, l'asta verrà dichiarata deserta.

All'aggiudicazione si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo stabilito.

Aggiudicazione a favore di chi ha presentato offerta per persona da nominare:

Nel caso l'aggiudicazione provvisoria intervenga a favore di chi ha presentato offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona all'atto della aggiudicazione provvisoria ovvero nel termine perentorio di giorni tre (3) a decorrere dall'aggiudicazione stessa. Nel medesimo termine la persona nominata deve produrre la propria formale accettazione della nomina, che verrà allegata al verbale di gara.

Se nel termine utile l'offerente non faccia la dichiarazione di nomina o la persona nominata non produca la propria formale accettazione, nonché nel caso in cui la persona nominata non abbia i requisiti necessari per obbligarsi e fare contratti, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come il vero ed unico aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con le relative accessioni e pertinenze, servitù, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, con garanzia di piena proprietà e libertà da qualsiasi peso ed ipoteca.

La stipulazione del rogito deve avvenire entro due mesi dall'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà nominare un notaio di sua fiducia, dandone sollecita comunicazione al servizio Demanio e Patrimonio.

Il possesso del bene libero sarà trasferito all'acquirente solamente dopo la riconsegna dell'immobile al Comune di Mantova da parte dell'istituto Comprensivo Mantova 3.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a versare, all'atto del rogito notarile di compravendita, la



differenza fra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale versato, oppure, nel caso in cui sia stata presentata fideiussione, a versare l'intero importo di aggiudicazione. Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto di tesoreria.

Nel caso di mancata effettuazione di tale versamento nel termine fissato, la vendita sarà ritenuta risolta e il deposito provvisorio sarà incamerato dall'Amministrazione.

Analogamente il deposito cauzionale verrà incamerato qualora non si addivenga alla stipula del contratto per qualsiasi altra causa dipendente dalla volontà dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione del contratto nel termine prescritto per causa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà tenuto inoltre al risarcimento dei danni verso l'Amministrazione, la quale avrà la facoltà di scegliere se procedere ad un nuovo avviso di vendita o se aggiudicare al secondo in graduatoria.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altra da esso contratto derivante e conseguente saranno a totale carico dell'acquirente.

Si informa che la vendita è soggetta ad imposta di registro.

RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Ai sensi del combinato disposto del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016, applicabile a far data dal 25/05/2018) e del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n. 101, si comunica quanto segue:

- il trattamento dei dati è necessario per l'espletamento della presente procedura d'asta e la partecipazione ad essa, ai sensi dell'art. 7 del citato Regolamento UE, comporta da parte degli offerenti la prestazione del consenso al trattamento dei propri dati personali;
- i dati personali saranno trattati con le modalità indicate nella "*Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del regolamento UE 2016/679*" – **Allegato 3**) del presente Avviso;

Titolare del trattamento è il Comune di Mantova con sede in Mantova, Roma n. 39.

Responsabile del trattamento dei dati e referente del trattamento è il Dirigente del settore Servizi Finanziari Tributi e Demanio, domiciliato per la carica in via Roma, 39.

I dati potranno essere comunicati ad altri partecipanti all'asta che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti dalla L. 241/1990 e s.m.i. In particolare, l'accesso sarà sempre consentito al concorrente che lo richiede in vista della difesa in giudizio dei propri interessi in relazione alla procedura di affidamento del contratto nell'ambito della quale viene formulata la richiesta di accesso.

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso d'Asta e relativi modelli allegati sono consultabili e scaricabili sul sito Internet del Comune di Mantova: <https://www.comune.mantova.it/index.php/aree-tematiche/territorio>.

Tutte le informazioni relative alla procedura di gara potranno essere richieste all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova – Via Roma, 39 – 46100 Mantova, tel. 0376/338279.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Nicola Rebecchi, Dirigente del settore Servizi Finanziari, Tributi e Demanio.

Mantova, lì 31.07.2025

IL DIRIGENTE
Dott. Nicola Rebecchi



ALLEGATI:

- *visura catastale*
- *decreto di esclusione vincolo da parte della Soprintendenza;*
- *planimetrie;*
- *Attestazione certificazione energetica;*
- *ALLEGATO 1/a "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE – persona fisica"*
- *ALLEGATO 1/b "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE – persona giuridica"*
- *ALLEGATO 2 "OFFERTA D'ACQUISTO"*
- *ALLEGATO 3 "Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del regolamento UE 2016/679"*