



Comune di Cadoneghe
Provincia di Padova

UFFICIO PATRIMONIO

Tel. 049/88.81.744

mail patrimonio@comune.cadoneghe.pd.it

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA EX SCUOLA BRAGNI

Il Comune di Cadoneghe rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 18/12/2025, a norma dell'art. 58 della Legge nr. 133 del 06/08/2008 e del vigente *"Regolamento per la gestione e la vendita degli immobili di proprietà comunale"* approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 24/09/2009, nonché della determinazione dirigenziale n. Reg. Gen. ____ del _____, procederà mediante asta pubblica alla vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dell'ex scuola Bragni appartenente al patrimonio disponibile dell'Amministrazione comunale



Via Roma, nr. 1 - Cadoneghe

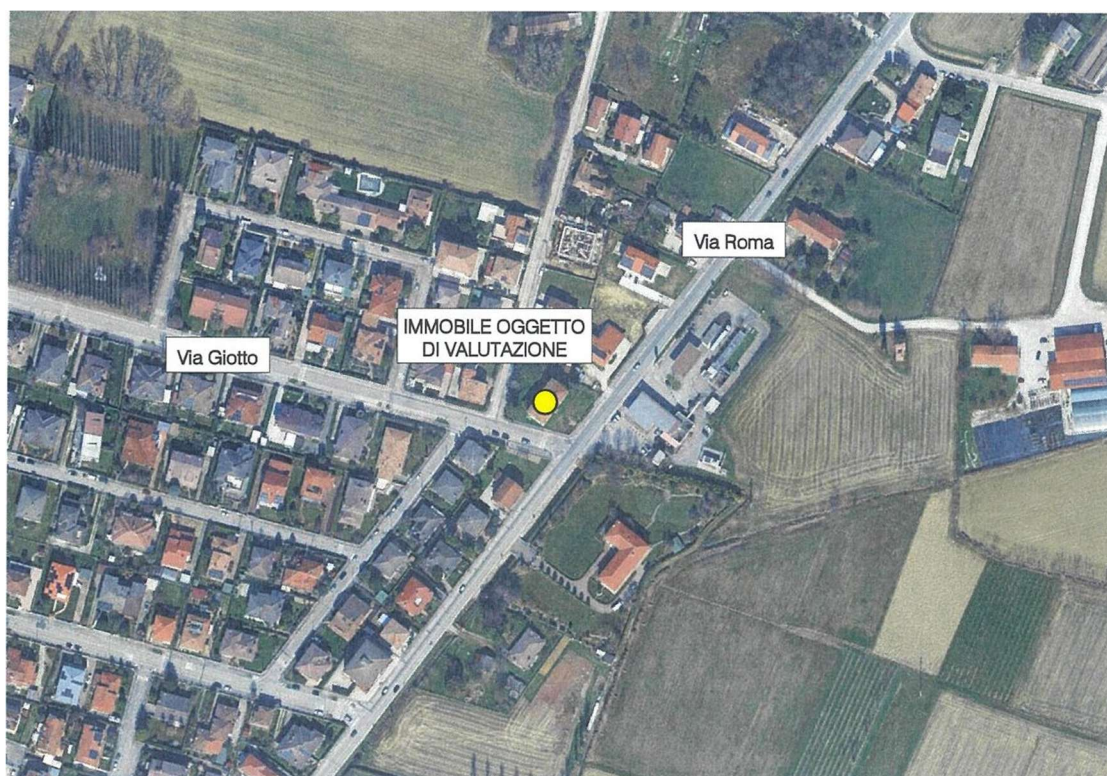
Identificazione catastale

DATI TECNICI	DATI ECONOMICI
IMMOBILE Cadoneghe, Via Roma n.1 Piano T-1	PREZZO BASE D'ASTA € 205.000,00
CATASTO FABBRICATI NCEU foglio 3 – mappale 79 – sub 1 – categoria B/5 – classe 1 – consistenza 1.870 m ³ - superficie 455 m ² - R.C. € 2.414,43;	Operazione in regime di esenzione IVA (art.10 D.P.R. 633/1972 e s.m.i.)
CLASSE ENEGETICA: F	DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO € 20.500,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta

L'alienazione dell'unità immobiliare è esente IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. del 26/10/1972, n. 633.

I concorrenti dovranno avere piena conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche, dello stato di fatto nonché della situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica dell'immobile per il quale intendono partecipare, anche mediante il sopralluogo che sarà possibile prenotare ed effettuare con le modalità previste nelle Disposizioni finali del presente Avviso.

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Cadoneghe (PD), all'interno della frazione di Bragni, in posizione d'angolo tra Via Roma e Via Giotto.



NOTE DESCRITTIVE

Dal punto di vista funzionale, la conformazione planimetrica e distributiva dell'immobile consente una discreta versatilità d'impiego, rendendo il fabbricato potenzialmente suscettibile di riconversione verso destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dimensionali e costruttive esistenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Cadoneghe, e in particolare il 2° Piano degli Interventi — Fase 6, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 12/04/2024, l'immobile oggetto di stima ricade all'interno dei seguenti ambiti urbanistici:

Zona Cl .4/012 — Residenziale estensiva (artt. 27,4 N TO);

Edifici tutelati e relativa area di pertinenza (artt. 3, 16, 23 N TO).

VINCOLI

L'edificio denominato "Ex Scuola di Bragni" risulta sottoposto al vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in forza del decreto di tutela emanato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto in data 22/09/2008 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs.

CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI

Chiunque abbia interesse all'acquisto, potrà far pervenire la propria offerta, **in plico debitamente chiuso e firmato sui lembi di chiusura, entro le ore 13:00 di lunedì 23/11/2026**, esclusivamente per servizio posta, a mezzo Raccomandata A.R., o mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cadoneghe, indirizzata al seguente indirizzo:

COMUNE DI CADONEGHE

Settore 6 – Ufficio Gestione patrimonio

P.zza Insurrezione, n. 4 - 35010 – Cadoneghe

con la seguente dicitura, esposta in modo chiaro e leggibile:

“ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA EX SCUOLA BRAGNI”, nonché il nome e l'esatto indirizzo dell'offerente.

Il plico (busta principale) dovrà contenere al suo interno due buste, anch'esse debitamente chiuse e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, riportanti il **nome e indirizzo** dell'offerente e le seguenti diciture:

- **“BUSTA A”** - contenente documentazione amministrativa ovvero Allegato A - Istanza di partecipazione;
- **“BUSTA B”** – contenente offerta ovvero Allegato B – Offerta di acquisto.

I concorrenti potranno presentare una sola offerta per l'immobile della presente procedura d'asta pubblica. L'offerta è **irrevocabile**: la sua serietà è garantita dal deposito cauzionale, che sarà introitato se l'offerta, in caso di aggiudicazione, non sarà onorata. L'offerta tuttavia può essere sostituita da altra offerta valida inviata entro il termine di cui sopra in sostituzione alla precedente.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta viene fissato in **€ 205.000,00 = (duecentocinquemila/00)**. La misura dell'offerta da parte del partecipante dovrà essere almeno pari alla base d'asta. Sono ammissibili presentazioni pari o solo in aumento in qualsiasi misura rispetto alla base d'asta.

CONTENUTO DELLA “BUSTA A”:

Dovrà contenere **Allegato A - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** e dichiarazione, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, conformemente al modulo allegato al presente Avviso (All. A), nella quale il concorrente chiede di partecipare:

- per conto proprio;
- in qualità di procuratore speciale per conto del soggetto rappresentato;
- per conto di ditta individuale;
- per conto di Società;

e dichiara:

- di possedere la piena capacità di agire oppure, nel caso di ditte individuali, società, cooperative o consorzi di cooperative, di possedere tutti i poteri di rappresentanza e la capacità di contrarre obbligazioni in nome e per conto delle stesse;
- di essere a conoscenza delle condizioni, delle caratteristiche e dello stato di fatto in cui si trova il bene da acquistare e dichiara di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti, anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Cadoneghe da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
- di avere vagliato tutte le circostanze che possano influire sull'offerta presentata, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico-edilizia del bene, la documentazione tecnica e presa d'atto della conoscenza del vincolo culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004;
- l'inesistenza a carico dell'offerente di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; Si precisa che la dichiarazione di cui al presente punto:
 - nel caso di società, cooperative o consorzi, deve riguardare tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza;
 - nel caso di società in nome collettivo, deve riguardare tutti i soci;
 - nel caso di società in accomandita, deve riguardare tutti i soci accomandatari;
- l'inesistenza a carico dell'offerente:
 - se persona fisica, di provvedimenti di interdizione, inabilitazione, fallimento o di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - se ditta individuale, società, cooperative o consorzi di cooperative, di non trovarsi in stato liquidazione, fallimento, concordato preventivo, di sospensione di attività o di ogni altra analoga situazione e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

La suddetta dichiarazione deve essere resa debitamente sottoscritta dall'offerente o dal suo legale rappresentante e corredata da fotocopia (leggibile) di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

E' possibile ammettere offerte per procura. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Nel caso di offerta per procura, **la procura speciale deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve essere inserita nella "Busta A" in originale o in copia conforme.**

CAUZIONE

Ciascun offerente dovrà presentare la cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo base dell'immobile ovvero pari a **€ 20.500,00 = (ventimilacinquecento/00).**

La cauzione deve essere costituita tramite bonifico bancario alla Tesoreria del Comune di Cadoneghe alle seguenti coordinate:

Tesoreria del Comune di Cadoneghe

Banca **INTESA SAN PAOLO**

IBAN: **IT890306912117100000046275**

BIC/SWIFT: **BCITITMM**

indicando nella causale del versamento “**Cauzione Asta pubblica Ex scuola Bragni Comune di Cadoneghe**”, e il nominativo del versante.

Nella “Busta A” andrà inserita la quietanza del bonifico effettuato.

La cauzione (infruttifera) è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per cause imputabili al soggetto aggiudicatario (es. rinuncia).

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula dell’atto finale di avveramento. Tale atto costituirà la legittimazione alla svincolo e restituzione delle cauzioni degli altri soggetti partecipanti.

CONTENUTO DELLA “BUSTA B”:

Dovrà contenere **l’Allegato B** ovvero Offerta di acquisto, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità.

L’offerta dovrà riportare:

- il nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo dell’offerente:
 - per conto proprio;
 - in qualità di procuratore speciale per conto del soggetto rappresentato;
 - per conto di ditta individuale;
 - per conto di Società;
- l’importo che si intende offrire, espresso in cifre ed in lettere, **il cui prezzo sia in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base indicato nel presente Avviso.**

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre **è valido il prezzo indicato in lettere.**

L’offerta, inoltre, deve essere datata e sottoscritta dall’offerente o da persona con il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l’offerente.

L’offerente deve accettare senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite nell’Avviso di asta pubblica di vendita.

Saranno escluse dalla gara le offerte:

- che non osservino le modalità sopra riportate;
- che pervengano senza sottoscrizione, aperte o recanti cancellazioni aggiunte o correzioni;
- in ribasso sul prezzo base indicato nel presente Avviso;

Le offerte presentate sono incondizionate, vincolanti e irrevocabili.

Dopo la scadenza per la presentazione, le offerte non possono essere né ritirate, né modificate o integrate. Si considera offerta presentata l’unica offerta o l’ultima in ordine cronologico come riportato dal registro di protocollo.

PROCEDURA E AGGIUDICAZIONE

Procedura di gara

La procedura sarà espletata con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente Avviso, ai sensi dell’art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827, e **l’aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà l’offerta più elevata rispetto a quella presentata dagli altri concorrenti.**

Una volta scaduto il termine prescritto per la presentazione delle offerte, presso la sede del Comune di Cadoneghe – Settore 6, Patrimonio - P.zza Insurrezione n. 4 – 35010 Cadoneghe, si procederà **all’apertura pubblica dell’asta lunedì 23/11/2026 alle ore 16:00.**

Si procederà nel seguente modo:

- aperta l’asta, nel luogo, nel giorno e all’ora stabiliti, si constaterà l’integrità dei sigilli e si apriranno le buste pervenute nel termine stabilito dal presente bando;
- si esamineranno la correttezza e la completezza della documentazione inviata (“BUSTA A”);

- si apriranno successivamente le buste delle offerte economiche (“BUSTA B”) e si confronteranno le offerte valide, dandone lettura;
- il prezzo di aggiudicazione provvisoria sarà quello più elevato;
- l’aggiudicazione avverrà anche in caso di una sola offerta valida. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà ai sensi dell’art. 77 del citato R.D. 827/1924 ovvero con una licitazione fra i concorrenti a mezzo di una nuova offerta segreta. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

Se la seduta d’asta pubblica non potrà compiersi e/o concludersi in tale giorno, essa sarà espletata nel giorno seguente martedì 24/11/2026 alle ore 9:00.

L’offerta ha natura di proposta irrevocabile, sarà vincolante per l’offerente dal momento dell’aggiudicazione, mentre l’Amministrazione sarà obbligata solo a seguito dell’efficacia dell’aggiudicazione, dopo la positiva verifica dei requisiti dichiarati. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone o società, queste si intendono solidalmente obbligate.

L’Amministrazione, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all’aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere, fatta salva la restituzione di quanto versato in caso di difformità dell’istanza al presente avviso d’asta pubblica.

Cause di esclusione

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- le offerte che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L’onere del tempestivo recapito dell’offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio che per qualsiasi motivo che l’offerta stessa non pervenga in tempo utile;
- le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall’Avviso, le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- le offerte non contenute in busta chiusa;
- il mancato versamento della cauzione;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente.

Condizioni della vendita e rogito dell’atto

La vendita del bene immobile avrà luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta.

L’atto di vendita sarà rogato in forma pubblica dopo la comunicazione dell’avvenuta aggiudicazione, da parte di un notaio di fiducia scelto dall’acquirente. Le spese riguardanti il rogito del contratto, comprese quelle relative alla trascrizione, registrazione, imposte di legge, ecc, sono a carico dell’aggiudicatario.

Nel caso l’aggiudicatario non si presentasse alla stipula del contratto nei termini stabiliti o non provvedesse al pagamento della somma dovuta, l’aggiudicazione verrà revocata e la cauzione incamerata a favore dell’Amministrazione. In tal caso, l’Amministrazione avrà la facoltà di designare quale aggiudicatario il migliore offerente che segue in graduatoria.

Le fasi di vendita del bene vincolato, come previsto dalla normativa, sono così individuate:

- a) Primo atto notarile di stipula da effettuarsi di norma entro 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione su richiesta espressa dell’Ente: in questa sede non è previsto il pagamento del saldo e la cauzione versata viene formalmente individuata come acconto. Tempestivamente viene inviata alla Soprintendenza competente apposita denuncia di avvenuta stipula tra le parti;

- b) Dalla comunicazione alla Soprintendenza inizia la fase di sospensione temporanea della durata di 60 (sessanta) giorni durante la quale il Ministero o altri Enti possono esercitare il diritto di prelazione alle stesse condizioni economiche dell'atto;
- c) Trascorsi 60 (sessanta) giorni senza che gli Enti abbiano formalizzato espressa volontà di esercitare il diritto di prelazione si provvederà a fissare la data di stipula dell'atto finale di avveramento: in questa sede verrà trasferita definitivamente la proprietà e l'immissione in possesso a favore dell'aggiudicatario il quale dovrà procedere al versamento entro cinque giorni antecedenti la data fissata della somma restante;
- d) Fino alla data di stipula dell'atto di avveramento non potranno essere consegnate le chiavi dell'immobile dato il periodo sospensivo di cui al punto b);

Si precisa che il testo dell'atto notarile di compravendita dovrà essere concordato con l'Ente.

La fissazione dei giorni di stipula di cui ai punti a) e c) saranno oggetto di apposito invito da parte dell'Ente. In caso di mancata stipula entro le date richieste dall'Ente per fatto imputabile all'aggiudicatario, si provvederà alla revoca dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione come previsto dall'art. 19 del vigente regolamento comunale.

Il pagamento del saldo dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione - al netto della cauzione - con **bonifico bancario** in Tesoreria del Comune di Cadoneghe, da effettuarsi entro cinque giorni lavorativi prima della stipula dell'atto di avveramento, alle seguenti coordinate:

Tesoreria del Comune di Cadoneghe

Banca **INTESA SAN PAOLO**

IBAN: IT890306912117100000046275

BIC/SWIFT: BCITITMM

indicando nella causale del versamento "Asta pubblica Ex scuola Bragni Comune di Cadoneghe", e il nominativo dell'aggiudicatario.

- a) Al momento del rogito, la cauzione sarà trattenuta in conto prezzo.
- b) Per ogni controversia sarà competente esclusivamente il Foro di Padova.

DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi della normativa vigente, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente ed unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Gli interessati possono prendere visione di tutta la documentazione relativa al presente Avviso sul sito del Comune di Cadoneghe: <https://comune.cadoneghe.pd.it/>

Gli interessati potranno prendere visione dell'immobile oggetto di alienazione il giorno mercoledì 18 novembre 2026 alle ore 9:00 previa comunicazione di partecipazione, tramite PEC o mail all'ufficio gestione patrimonio entro lunedì 16 novembre 2026 ore 16:00. Non saranno prese in considerazione comunicazioni pervenute oltre i termini indicati. Il sopralluogo sarà effettuato con il personale dell'Amministrazione. La presentazione di un'offerta, anche senza l'effettuazione del sopralluogo, costituisce piena presa d'atto dello stato di fatto e di diritto del bene.

Eventuali ulteriori spese tecniche necessarie successivamente all'acquisto (frazionamenti, aggiornamenti catastali, certificazioni, agibilità, adeguamento impianti, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario. In ogni modo, l'acquirente dichiarerà di avere vagliato tutte le circostanze che possano influire sull'offerta presentata, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico-edilizia del bene, e di considerare equa l'offerta economica prodotta;

Ulteriori informazioni relative alle modalità di partecipazione all'asta pubblica potranno essere richieste all'ufficio patrimonio:

tel 049/8881744-913, mail patrimonio@comune.cadoneghe.pd.it

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cadoneghe, sulla home page del sito <https://comune.cadoneghe.pd.it/> ed inviato alle agenzie immobiliari presenti nel territorio.

ALLEGATI facenti parte integrante del presente Avviso:

- Allegato A) - Istanza di partecipazione;
- Allegato B) - Offerta per l'acquisto;
- Allegato C) - Perizia repertorio nr. 45740 del 14/07/2026;

Lì _____

Il Responsabile del Settore Patrimonio
Riccardo Gallo

(Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs 82/2005)