



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

140 - SETTORE OO.PP. PATRIMONIO  
RP 145 - SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO

## Determinazione 2022-1374 del 11/07/2022

### OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA (EX ARTT. 7 E 13 REGOLAMENTO COMUNALE ALIENAZIONI IMMOBILIARI) PER L'ALIENAZIONE DEI SEGUENTI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE:

LOTTO 1: APPARTAMENTO IN CORSO PIAVE N. 62 AL PIANO 4° CON RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA COMUNE.

LOTTO 2: APPARTAMENTO IN CORSO PIAVE N. 62 AL PIANO 5° CON RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA COMUNE.

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### PREMESSO:

-che con delibera di Consiglio Comunale PG n. 61473/2020 nella seduta del 6/07/2020 è stata accettata eredità con beneficio di inventario, di cui al verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 7/04/2020 del Notaio Andrea Zecchi rep. 29891 – raccolta 15242, relativa al lascito della signora Luciana Malavasi a favore del Comune di Ferrara e del Fondo Ambientale Italiano;

-che in data 19/02/2021 è stata presentata la dichiarazione di successione della signora Luciana Malavasi, registrata al numero 78590 – volume 88888 e trascritta al registro particolare n. 2855 del 05/03/2021;

-che la de cuius ha previsto un vincolo di destinazione delle somme ricavate dall'alienazione di beni devoluti all'amministrazione comunale in quanto le stesse devono essere finalizzate ad incrementare le collezioni dei musei civici con opere di artisti ferraresi di nascita e/o vita (le cui date di nascita e morte siano comprese nel periodo 1840 – 1980) o la cui attività artistica abbia avuto significativi rapporti con la cultura ferrarese nello stesso arco temporale. Solo qualora il mercato antiquario offra opere di altra epoca, di assoluta eccellenza, si potrà procedere secondo questa diversa linea, anche solo parzialmente;

-che il Comune di Ferrara è divenuto proprietario dei seguenti immobili:

**-Lotto 1: Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 4°** con ripostiglio al piano interrato e autorimessa comune, individuato al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio 135 particella n. 571 sub. 59, comprensivo della quota di comproprietà millesimale nella misura di 11,77/1000 delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e in particolare dell'autorimessa comune al piano interrato censita al C.F. di Ferrara al Foglio 135 con il mappale 571 sub. 74 e sub. 75;

**-Lotto 2: Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 5°** con ripostiglio al piano interrato e autorimessa comune, individuato al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio 135 particella n. 571 sub. 61, comprensivo della quota di comproprietà millesimale nella misura di 11,77/1000 delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e in particolare dell'autorimessa comune al piano interrato censita al C.F. di Ferrara al Foglio 135 con il mappale 571 sub. 74 e sub. 75;

-che gli immobili in oggetto, facenti parte del lascito suddetto, sono stati inseriti per l'alienazione nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2022-2024 approvato come allegato 2 al Documento Unico di Programmazione DUP 2022/2024 con delibera di Consiglio Comunale del 21/03/2022 Prot. 27867/2022 verbale n.5 "Approvazione del D.U.P. 2022-2024 e relativi allegati";

-che, pertanto l'Amministrazione Comunale con determinazione n. 2022-488 del 04/04/2022 ha proceduto all'indizione di un'asta pubblica, con l'approvazione del relativo bando, per la vendita degli immobili in oggetto;

-che è stato pubblicato il bando d'asta PG 68891 del 17/05/2022 per l'alienazione di n.2 appartamenti in Corso Piave n. 62 al piano 4° e 5° a Ferrara, prezzo a base d'asta rispettivamente di Euro 79.000,00 e di Euro 80.000,00 (non rilevanti ai fini IVA) all'Albo Pretorio del Comune e, completo di tutti i suoi allegati, sul sito istituzionale alla pagina <https://servizi.comune.fe.it/222/bandi-di-gara-in-pubblicazione> in data 17/05/2022 con scadenza 20/06/2022 ore 12,00;

-che per il bando di alienazione suddetto è stata altresì effettuata regolare pubblicità su due giornali locali e su vari siti immobiliari;

-che entro la data e l'orario indicati nell'avviso, sono pervenute n. 3 offerte da parte dei seguenti soggetti:

- 1) Gemar2000 s.r.l. di Radicchi Geminiano con sede in Cesena
- 2) Rosamaria Albanese e Giuseppe Cusato
- 3) Patrick Bergmeister

-che il giorno 21/06/2022 alle ore 10,30 presso la sala riunioni del Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti, in Piazza del Municipio n. 21 a Ferrara, si sono riuniti l'Arch. Natascia Frasson - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, in veste di Presidente, assistita dal Vice Segretario Generale Dott. Francesco Paparella e da due testimoni per espletare la gara in parola;

-che accertata l'ammissibilità amministrativa delle offerte, la Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio ha proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche segrete riscontrando che:

**per il lotto 1) Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 4°**

- 1) La soc. Gemar2000 s.r.l. di Radicchi Geminiano, ha offerto Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero).

Non sono pervenute altre offerte per il lotto n. 1.

**per il lotto 2) Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 5°**

- 1) La soc. Gemar2000 s.r.l. di Radicchi Geminiano, ha offerto Euro 88.000,00 (ottantottomila virgola zero zero)
- 2) I signori Giuseppe Cusato e Rosamaria Albanese, congiuntamente, hanno offerto Euro 85.100,00 (ottantacinquemilacento virgola zero zero)
- 3) Il sig. Patrick Bergmeister, ha offerto Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero)

## **DATO ATTO:**

-che ai sensi dell'art. 10 del bando d'asta nonché in conformità agli artt. 73 lett. c) e 76 del RD n.827/1924 **le offerte più vantaggiose rispetto al prezzo a base d'asta fissato in Euro 79.000,00 per il Lotto 1 e fissato in Euro 80.000,00 per il Lotto 2 risultano essere quella presentate dalla soc. Gemar2000 s.r.l. con sede in Cesena, rispettivamente dell'importo di Euro 80.000,00 per il Lotto 1 e di Euro 88.000,00 per il Lotto 2;**

**RITENUTO** pertanto necessario prendere atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale gli immobili in oggetto sono stati aggiudicati provvisoriamente alla soc. Gemar2000 s.r.l. di Geminiano Radicchi con sede in Cesena per l'importo complessivo di Euro 168.000,00;

**VISTO** il verbale della seduta dell'asta pubblica del 21/06/2022;

**VISTO** il Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti e l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di C.C. Prot. 53007/2011;

**VISTI** gli articoli 107 e 147 del D.Lgs. n. 267/2000;

## **DETERMINA**

**-Di prendere atto delle risultanze dell'asta pubblica del 21/06/2022, in forza delle quali sono stati aggiudicati i seguenti lotti:**

**Lotto 1: Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 4°** con ripostiglio al piano interrato e autorimessa comune, individuato al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio 135 particella n. 571 sub. 59, comprensivo della quota di comproprietà millesimale nella misura di 11,77/1000 delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e in particolare dell'autorimessa comune al piano interrato censita al C.F. di Ferrara al Foglio 135 con il mappale 571 sub. 74 e sub. 75.

**Lotto 2: Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 5°** con ripostiglio al piano interrato e autorimessa comune, individuato al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio 135 particella n. 571 sub. 61, comprensivo della quota di comproprietà millesimale nella misura di 11,77/1000 delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e in particolare dell'autorimessa comune al piano interrato censita al C.F. di Ferrara al Foglio 135 con il mappale 571 sub. 74 e sub. 75.

**-Di vendere, in seguito all'esito dell'asta, alla Società GEMAR2000 S.R.L. con sede in Via Cervese n. 3622, 47521 Cesena (FC), i lotti suddetti ovvero:**

**Lotto 1: Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 4°** con ripostiglio al piano interrato e autorimessa comune, individuato al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio 135 particella n. 571 sub. 59, comprensivo della quota di comproprietà millesimale nella misura di 11,77/1000 delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e in particolare dell'autorimessa comune al piano interrato censita al C.F. di Ferrara al Foglio 135 con il mappale 571 sub. 74 e sub. 75, **al prezzo di Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero)**

**Lotto 2: Appartamento in Corso Piave n. 62 al piano 5°** con ripostiglio al piano interrato e autorimessa comune, individuato al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio 135 particella n. 571 sub. 61, comprensivo della quota di comproprietà millesimale nella misura di 11,77/1000 delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., e in particolare dell'autorimessa comune al piano interrato censita al C.F. di Ferrara al Foglio 135 con il mappale 571 sub. 74 e sub. 75, **al prezzo di Euro 88.000,00 (ottantottomila virgola zero zero)**

**-Di subordinare** l'alienazione ai seguenti patti e condizioni:

-Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

-In relazione alle dichiarazioni urbanistiche e catastali l'articolo 58 comma 9 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133 dispone che "Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410."; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a dispone che: "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti."

-Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti siano conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese. Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

-Si da atto che l'eventuale incompleta specificazione di porzioni degli immobili in oggetto, l'eventuale errata o omessa specificazione dei confini e/o dei dati, sono del tutto prive di rilievo, in quanto il trasferimento degli immobili in oggetto si intende convenuto ed effettuato a corpo e non a misura, senza alcuna possibilità di applicazione dell'art. 1538 cod. civ., obbligandosi, peraltro, l'acquirente alla stipula di quegli atti integrativi, precisativi o rettificativi che si rendessero eventualmente necessari;

-Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dagli aggiudicatari per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

-Eventuali controversie che dovessero insorgere, comprese quelle inerenti alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, degli atti di gara e del successivo contratto, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Ferrara.

-La stipula dovrà avvenire a Ferrara davanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario.

-Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parti contraenti, sempre da tale data saranno a carico della Ditta acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti l'immobile stesso, ed il Comune di Ferrara avrà diritto di essere rimborsato della spesa che, per detti titoli, andrà a sostenere dalla data di stipulazione e fino a quando sarà operata la voltura catastale.

-In deroga all'articolo 63 disp. att. c.c., eventuali spese condominiali straordinarie deliberate dall'assemblea o comunque corrisposte dal Comune nel periodo intercorrente tra la pubblicazione del bando e la trasmissione all'Amministratore Condominiale di copia

autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto di proprietà, saranno a carico esclusivo di parte acquirente che dovrà corrispondere in aggiunta al prezzo di aggiudicazione.

-Fanno carico all'aggiudicatario: le spese tutte di redazione del verbale, le spese di pubblicità, le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, presenti e future, comprese sanzioni, interessi, consulenze, gli oneri fiscali e conseguenti inclusi, eventuali oneri di aggiornamento catastale.

-Garantirà il Comune venditore la piena proprietà e disponibilità dei beni da alienare e la loro libertà da ogni e qualsiasi onere, vincolo, ipoteca, arretrati di imposte e tasse, livelli, sublivelli, decime, ecc., in genere da tributi e ciò in forma ampia di evizione ai sensi di legge;

-Rinuncerà il Comune venditore all'iscrizione dell'ipoteca legale con più ampio esonero da responsabilità per il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara;

-L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita;

-Il Comune di Ferrara rimarrà vincolato solo con la stipulazione del contratto di compravendita;

-L'aggiudicatario entro dieci giorni dalla notifica della comunicazione dell'aggiudicazione, che sarà effettuata con raccomandata A.R. o PEC dovrà presentare le certificazioni comprovanti le dichiarazioni di cui al punto 13 del disciplinare d'asta .

-L'aggiudicatario ha l'onere di addivenire alla stipulazione del contratto entro 10 giorni dall'invito che sarà effettuato con Raccomandata A.R. o PEC La notarile stipulazione dovrà comunque essere effettuata, a Ferrara davanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, pena la revoca dell'aggiudicazione stessa a insindacabile giudizio dell'amministrazione.

-Il versamento dell'intero prezzo di vendita dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della stipulazione del contratto, unitamente alle spese di redazione del verbale e all'importo delle spese contrattuali nonché a tutte le spese relative alla presente procedura.

-In caso di inadempimento di uno degli obblighi indicati dal presente bando di gara da parte dell'aggiudicatario (per esempio: il mancato pagamento del prezzo offerto, nel termine sopra indicato o in caso l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita ovvero receda dall'acquisto, o non produca i documenti o le certificazioni richiesti successivamente all'aggiudicazione) l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il maggior danno subito e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.

**-Di accertare** l'entrata derivante dall'alienazione degli immobili dall'esito dell'asta pubblica di Euro 168.000,00 (non rilevante ai fini IVA) al capitolo 0130601077 "Eredità Malavasi - alienazione immobile e appartamenti" del bilancio dell'anno 2022;

**-Di dare atto** che il ricavato delle vendite degli immobili in oggetto dovrà essere utilizzato per incrementare le collezioni dei musei civici con opere di artisti ferraresi di nascita e/o vita rispettando il vincolo di destinazione come meglio specificato in premessa;

**-Di precisare** che il Responsabile del procedimento e delegato del Comune per la stipulazione dei contratti è l'Arch. Natascia Frasson, Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;

**-Di riservarsi** ad apportare in sede di stipula notarile, che dovrà avvenire a Ferrara, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie od utili a meglio

definire i contratti di alienazione degli immobili in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale o dimensionale, ovvero alla individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito, a rilasciare quietanza del prezzo;

**-Di trasmettere** il presente atto al Responsabile del Servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del Decreto Legislativo n.267/2000 e s.m.i;

**-Di dare atto** che, con l'apposizione del predetto "visto", il presente provvedimento diviene esecutivo;

**-Di trasmettere** copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:

- Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti;**
- Settore Finanze – Ufficio Entrate;**
- Società GEMAR2000 S.R.L. con sede in Via Cervese n. 3622, 47521 Cesena (FC).**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
Natascia Frasson / INFOCERT SPA