



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## ***Settore Attività Interfunzionali Servizio Patrimonio***

### **Asta pubblica**

**Per l'alienazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:**

#### **BANDO DI GARA**

|   |         |
|---|---------|
| 1) Soggetto venditore.....  | pag. 2  |
| 2) Disciplina del procedimento – prezzo a base d'asta .....           | pag. 2  |
| 3) Descrizione dell'immobile .....                                    | pag. 3  |
| 4) Provenienza .....  | pag. 6  |
| 5) Consistenza immobiliare e dati catastali.....                      | pag. 7  |
| 6) Dati urbanistici .....   | pag. 9  |
| 7) Vincoli Soprintendenza .....                                       | pag. 11 |
| 8) Attestato Prestazione Energetica .....                             | pag. 11 |
| 9) Metodo di aggiudicazione .....                                     | pag. 12 |
| 10) Tipologia offerte ammesse .....                                   | pag. 12 |
| 11) Aggiudicazione .....  | pag. 13 |
| 12) Modalità e termine di partecipazione all'asta .....               | pag. 13 |
| 13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta .....         | pag. 14 |
| 14) Cause di esclusione .....   | pag. 17 |
| 15) Altre condizioni .....  | pag. 17 |
| 16) Spese .....   | pag. 18 |
| 17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento .....            | pag. 18 |
| 18) Sopralluogo – informazioni di natura tecnica ed istruttoria ..... | pag. 19 |
| 19) Informazioni sulla privacy .....                                  | pag. 20 |

## **IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO**

In esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale PG. n. 12305/2017 approvata il 31.01.2017 immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000, nonché nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti e l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di CC. 53007/2011

### **RENDE NOTO**

#### **1) Soggetto venditore:**

Soggetto venditore e proprietario degli immobili è il Comune di Ferrara, codice fiscale 00297110389, con sede in Piazza Municipale n. 2 a Ferrara.

Gli immobili e le aree poste in vendita sono inserite per l'alienazione nella delibera di "Approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016-2018 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L. 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011" in fase di approvazione." approvato dal Consiglio Comunale del 29/01/2016 PG 11981 e inseriti nella Delibera di Consiglio Comunale di "Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2017-2019 in fase di approvazione.

#### **2)Disciplina del procedimento – prezzo a base d'asta:**

L'alienazione degli immobili avrà luogo tramite pubblico incanto, con il metodo dell'offerta segreta ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del RD n. 827/1924 al prezzo stabilito con offerte più vantaggiose od almeno pari a tale prezzo (offerta segreta da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta), secondo altresì quanto previsto dal Regolamento per l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di C.C. n. 53007/2011, nonché secondo le disposizioni del presente disciplinare.

**LOTTO 1: Ex Pesa pubblica di via Bologna € 370.000,00 (fuori campo IVA)**

**LOTTO 2: Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia € 121.000,00 (fuori campo IVA)**

**LOTTO 3 : Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara) € 813.750,00 (fuori campo IVA)**

### **3)Descrizione dell'immobile:**

#### **LOTTO 1: Ex Pesa pubblica di via Bologna**

Il complesso immobiliare è costituito da un edificio, dalla relativa corte di pertinenza, nonché dalla capacità edificatoria di due aree attigue di proprietà comunale, di cui verrà ceduta solo la capacità edificatoria ma non la proprietà, che rimarrà invece al Comune di Ferrara.

L'edificio ha pianta sostanzialmente rettangolare, disposto al piano terra, con ingresso principale dal civico n. 403 di via Bologna, posto sul lato Est, ed è circondato da un'ampia area cortiliva di pertinenza, di forma trapezoidale, pavimentata in asfalto in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato e l'area circostante sono ubicati in via Bologna 403 – 405, nella prima periferia della città, asservita dai principali servizi e collegamenti e costituita da edifici di destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale e commerciale, in prossimità dell'Ipermercato "Il Castello".

Il fabbricato è composto da ingresso, tre uffici, sala riunione, ripostiglio, 2 bagni, disimpegno e centrale termica con accesso dall'esterno, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie catastali allegate. L'altezza interna del fabbricato è mt. 3,75, la superficie utile interna è pari a circa mq. 150,00 mentre quella lorda è pari a circa mq. 180,00. Entrambe le superfici (utile e lorda) sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali agli atti.

Il fabbricato non presenta elementi di pregio dal punto di vista architettonico e, nel suo complesso, risulta in cattivo stato di manutenzione.

Il complesso è delimitato a Sud e ad Est da una recinzione in muretto con sovrastante rete metallica (che la separa da altre proprietà private), mentre sui restanti lati risulta aperta. Confina a Nord con la via Malagù (strada privata ad uso pubblico) su cui sono posizionati alcuni cassonetti Rsu per la raccolta differenziata ed uno per la raccolta indumenti, mentre ad Ovest si trova la via Bologna (in questo tratto strada comunale) dove è presente la pista ciclabile e l'area di sosta del bus.

Attualmente l'accesso al fabbricato e alla corte avviene da due varchi carrai, uno principale posto sulla Via Bologna ed uno secondario posto sulla Via Malagù. In fase progettuale sarà da prevedere l'accesso carrabile al lotto solamente dalla via Bologna e uscita carrabile solo sulla via Malagù, strada a senso unico in uscita su via Bologna.

Il fabbricato fu adibito a ricevitoria del dazio fino alla fine del 1973, successivamente subì delle piccole modifiche, fu trasformato in uffici e dato in concessione ad Associazioni del Terzo Settore. Dal 2008 l'immobile è del tutto vuoto e inutilizzato.

---

L'area esterna è a tutt'oggi utilizzata per 6 concessioni di suolo pubblico ad uso commerciale, annuali ed in corso di validità. In caso di aggiudicazione le predette concessioni verranno revocate.

**Situazione strutturale:**

La struttura portante del fabbricato è in muratura, le fondazioni sono in c.l.s. armato, il tetto ha struttura in latero -cemento ed è del tipo a terrazza, gli infissi interni ed esterni sono in legno ed i prospetti sono in mattoni a vista.

**Situazione impiantistica:**

L'immobile è provvisto, quali dotazioni tecnologiche, di impianto di riscaldamento, impianto elettrico, idrico e gas metano non conformi.

**Situazione ambientale:**

Sull'area, a ridosso del fabbricato, sono presenti diversi pozzetti, quali: 4 pozzetti con coperchio metallico (messa a terra, raccordi, ecc.); 1 vasca con coperchio metallico per la raccolta del combustibile liquido della vecchia centrale termica; 1 pozzetto di raccordo fognature con coperchio in cemento carrabile; 3 caditoie stradali per la raccolta dell'acqua piovana con coperchio in ghisa carrabile. A ridosso del fabbricato è stato inoltre depositato da sconosciuti materiale vario, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il Servizio Ambiente ha determinato, anche a seguito di sopralluogo, la possibilità, per quanto concerne i materiali presenti a ridosso del fabbricato, di essere smaltiti come rifiuti secondo le normative vigenti, mentre, per quanto riguarda invece la cisterna interrata dismessa (probabilmente utilizzata per il ricovero del combustibile del vecchio riscaldamento, prima della sostituzione con il metano), considerata anche la presenza all'interno del pozzetto di liquidi imputabili probabilmente ad acqua piovana e residui oleosi in galleggiamento, si dovrà procedere alla bonifica, a carico dell'aggiudicatario, attraverso la rimozione o inertizzazione (dipenderà dal tipo di lavori di riqualificazione dell'area che l'acquirente eseguirà) secondo la normativa di legge. Il costo delle operazioni di bonifica, determinato in circa € 25.000,00 è stato tenuto in considerazione per la determinazione del valore di vendita del complesso.

**LOTTO 2 : Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia.**

L'immobile in oggetto è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Ferrara, precisamente tra le vie Michelini e Marconi, nell'ambito di una zona produttiva, posta al margine Nord Ovest della città storica, tra il quartiere di edilizia residenziale economico-popolare c.d. Doro ed il Polo Petrochimico di Ferrara.

---

L'area risulta facilmente raggiungibile dalle vie Michelini e Marconi. Nelle vicinanze, a circa 3,5 chilometri vi è lo svincolo Ferrara Nord dell'Autostrada A13 (Bologna-Padova), mentre la Stazione Ferroviaria risulta posta a circa 2 chilometri.

L'area ha forma irregolare, giacitura pianeggiante ed i suoi confini identificativi non sono tutti materializzati sul posto; l'unica recinzione presente è quella lato Est, al confine con la p.lla 75.

Si specifica che l'area una volta venduta risulterà inaccessibile direttamente da vie pubbliche, in quanto, alla stessa non sarà possibile accedere direttamente né dalla via Michelini, né dalla via Marconi; considerato che sulla base del parere del Servizio Qualità Edilizia, l'area compresa tra il lotto (così come individuato) e la via Michelini, per una fascia di 10 metri dalla strada deve essere mantenuta in proprietà del Comune per la realizzazione delle strade e per permettere il collegamento con la parte adiacente la via Marconi, una volta realizzata la rotatoria di via Marconi-Michelini; pertanto, non potendo, l'accessibilità al lotto, avvenire dalla via Michelini, l'Amministrazione Comunale, nel Piano delle Alienazioni 2016/2018 approvato dal Consiglio Comunale il 29/01/2016 avente PG 11981, ha deliberato di riconoscere, in capo all'aggiudicatario, la possibilità di costituire una servitù di passaggio a tempo indeterminato sull'area, di proprietà del Comune, adiacente al Canale Gramicia e censita in Catasto al F.101 mapp. Strada.

Ove tale possibilità fosse esercitata dall'aggiudicatario, la servitù di passaggio viene prevista per una lunghezza di circa mt 88 e larghezza mt 5. Il Valore della servitù da corrispondere da parte dell'aggiudicatario, ove richiesta, è stato stimato in € 4.000,00 (valore rideterminato in quanto si è ridotta la superficie dell'area da cedere a seguito di procedura espropriativa in corso da parte di SNAM e nuova definizione urbanistica da parte dell'Ufficio di Piano).

Resta inteso che rimane a carico dell'aggiudicatario l'acquisizione del parere del Consorzio di Bonifica, sull'eventuale progetto di realizzazione del passaggio sul canale, unitamente a tutti i relativi oneri per la realizzazione dello stesso che rimangono in capo all'aggiudicatario.

Per la corretta individuazione dell'area, preliminarmente alla stipula dell'atto, dovrà essere effettuato il frazionamento catastale con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### **LOTTO 3 – Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara)**

L'area risulta facilmente raggiungibile dalle vie Giovanni Finati e Cristoforo Colombo. Nelle adiacenze è collocato lo svincolo Ferrara Nord dell'Autostrada A13 (Bologna - Padova), la quale rappresenta il principale collegamento tra l'asse autostradale Nord Sud della A1 (Milano-Napoli) con l'asse Est Bologna - Padova - Venezia -Trieste; recentemente è stata completata la bretella che collega attraverso un percorso extra urbano lo svincolo autostradale Nord della città con lo svincolo di Ferrara Sud.

---

L'ambito urbano, sviluppatosi a partire dagli anni '70 a nord rispetto all'abitato della frazione di Porotto, è quello tipico degli Insediamenti Produttivi PIP con prevalenza di Capannoni industriali. Tale ambito, rappresenta quindi uno dei principali poli produttivi della Città, trovandosi a ridosso del Petrolchimico di Ferrara all'interno del quale sono concentrate numerosissime aziende della chimica ed aziende di servizi.

Su una parte dell'area da porre in alienazione, all'incirca (in quanto la situazione catastale non risulta perfettamente coerente con lo stato dei luoghi) sul mappale 440, insiste una Cabina Enel di proprietà comunale che misura m 4,35 x m 4,35; quest'ultima ha quindi una superficie complessiva di 18,9 mq, contro una superficie catastale di 16 mq ed è collocata su una base di calcestruzzo di metri 5 (lato parallelo alla via Finati) x metri 5,05 (lato perpendicolare rispetto alla via Finati)

Al riguardo si precisa che:

- è stata costituita una servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con atto per Notaio Dott. Massimo Minarelli del 19/06/1990 Rep. 47347/2403;
- sotto il profilo estimativo il valore della cabina è stato considerato nullo in considerazione del fatto che il valore della servitù corrisponde al valore del bene asservito;
- la suddetta servitù coinvolge anche il mappale 713 per il brevissimo tratto compreso tra la via Finati e la cabina.

### **Confini:**

L'area confina con uno dei due incubatori di imprese cittadini, realizzato nel 1999, di proprietà Comunale e gestito da S.I.PRO. SPA. L'incubatore d'impresa di Cassana, è una brillante realtà dedicata ad attività artigiane e di servizi, legati in particolar modo ai nuovi settori dell'economia ferrarese, quali le energie alternative ed i servizi ambientali.

### **4) Provenienza:**

#### **LOTTO 1 – Ex Pesa pubblica di via Bologna**

Il fabbricato fu costruito su un'area acquistata dal Comune il 22/04/63, con atto Notaio Bignozzi rep. 9702/4696, registrato a Portomaggiore il 2/05/1963 al n. 1226 e trascritto a Ferrara il 13/05/1963 al part. 3704, con l'intenzione di edificarvi la nuova sede della ricevitoria daziale di P.ta Reno. I lavori iniziarono nel 1967 e l'agibilità fu data nel Luglio 1979.

---

## **LOTTO 2 – Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia.**

L'area è interamente di proprietà comunale in forza dell'Atto Pubblico (Permuta con FERTIMONT S.p.A.) per Notaio Lucci del 11/04/1986 Repertorio n°116145/12946.

## **LOTTO 3– Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara)**

L'area è interamente di proprietà comunale, acquistata dal Comune di Ferrara mediante procedura di esproprio ai fini dell'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi, in particolare:

la p.lla 713 è pervenuta con Atti per Segretario Generale Dott. Sirio Golfieri:

- del 28/01/1975 Repertorio n° 46010 registrato a Ferrara il 17/2/75 trascritto al part.1193 del 12/2/75;

- del 05/05/1975 Repertorio n° 46461 registrato a Ferrara il 05/06/75 trascritto al part.3932 del 30/05/75;

- del 22/05/1975 Repertorio n° 46553 registrato a Ferrara il 25/06/75 trascritto al part.4431 del 19/06/75;

- del 12/06/1975 Repertorio n° 46638 registrato a Ferrara il 04/07/75 trascritto al part.4689 del 30/06/75 ;

mentre la p.lla 440 è pervenuta con Atto per Segretario Generale Dott. Sirio Golfieri del 12/06/1975 Repertorio n° 46638.

### **5) Consistenza immobiliare e dati catastali:**

#### **LOTTO 1 - Ex Pesa pubblica di via Bologna**

L'intero complesso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

- foglio 227 particella 5, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie mq. 2.000,00 (Catasto Terreni);
- foglio 227 particella 5, sub. 2, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 577,14 (Catasto Fabbricati);
- foglio 227 particella 5, sub. 3, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 577,14 (Catasto Fabbricati);
- foglio 227 particella 5, sub. 4, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1 vani, Rendita Euro 384,76 (Catasto Fabbricati);
- foglio 227 particella 5, sub. 5, bene Comune non censibile ai subb. 2-3-4 (Catasto Fabbricati);

- foglio 227 particella 5, sub. 7, bene Comune non censibile (Catasto Fabbricati);
- foglio 227 particella 5, sub. 8, bene Comune non censibile (Catasto Fabbricati);

Dal punto di vista catastale l'immobile è conforme.

Le due aree che rimarranno in proprietà al Comune di Ferrara (in quanto rispettivamente sede di un parcheggio pubblico, della pista ciclabile e della fermata del bus) ma delle quali verrà ceduta la rispettiva capacità edificatoria, sono censite al:

- foglio 227 particella 5, sub. 9, Categoria "area urbana", Consistenza 329 mq. (Catasto Fabbricati);
- foglio 227 particella 5, sub. 10, Categoria "area urbana", Consistenza 240 mq. (Catasto Fabbricati);

### **LOTTO 2: Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia**

I dati catastali relativa all'intera particella, ribadendo che della stessa è oggetto di alienazione soltanto una porzione di 2926 mq, della quale è necessario il frazionamento catastale da parte del soggetto aggiudicatario sono i seguenti:

| <b>Foglio</b> | <b>particella</b> | <b>Qualità/classe</b> | <b>superficie</b> | <b>intestati</b>                   |
|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------|
| <b>101</b>    | <b>944</b>        | <b>Seminativo1</b>    | <b>8840</b>       | <b>Comune<br/>Ferrara1000/1000</b> |

### **LOTTO 3 - Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara)**

Si elencano nella tabella che segue i dati catastali completi tratti dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara:

| <b>NUOVO CATASTO TERRENI</b> |                   |                            |                             |  |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|--|
| <b>Foglio</b>                | <b>Particella</b> | <b>Qualità/Class<br/>e</b> | <b>Superfici<br/>e (mq)</b> | <b>Intestati</b>                               |
| 97                           | 713               | Seminativo 2               | 22.020                      | Comune di Ferrara – Proprietà per<br>1000/1000 |
| 97                           | 440               | Seminativo 2               | 16                          | Comune di Ferrara – Proprietà per<br>1000/1000 |



La situazione catastale non risulta coerente con lo stato dei luoghi: è necessario procedere al corretto inserimento nella mappa del Catasto Terreni della cabina elettrica ed al relativo accatastamento al Catasto Fabbricati, infatti, sulla base delle misurazioni effettuate in loco, la cabina misura m 4,35 x m 4,35, per cui ha una superficie complessiva di 18,9 mq (contro una superficie catastale di 16 mq); la stessa è collocata su una base di calcestruzzo di metri 5 (lato parallelo alla via Finati) x metri 5,05. L'onere dell'aggiornamento catastale è posto a carico all'aggiudicatario.

## **6) Dati urbanistici:**

### **LOTTO 1 - Ex Pesa pubblica di via Bologna**

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22.07.2015 PG 75577/15 certifica che l'immobile è classificato nel RUE, approvato con delibera di C.C. n. 39286/2013, come segue (siamo in attesa di nuovo rilascio di certificato di destinazione urbanistica)

- nella tav. 1 - rapporti di copertura e di verde: aree del centro urbano e prima corona;
- nella tav. 2 – Altezze degli edifici: 3 piani, aeroporto di San Luca;
- nella tav. 3 – Densità edilizia: aree a media densità;
- nella tav. 4 – Destinazioni d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali;
- nella tav. 6 – Regole per le trasformazioni: rispetto aeroporti, canali di bonifica;
- nella tav. 7 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali: classe 3, perimetri centri abitati;

Dalle NTA del RUE nelle aree così individuate risultano ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
  - 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
  - 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
  - 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6b. commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari; b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

6f. Direzionale (con Su max per u.i. di 300 mq);

Le potenzialità edificatorie del complesso immobiliare risultano essere le seguenti:

- Rapporto di copertura (Q) massimo: 35%

- Rapporto di verde (Rv) minimo: 20%

- numero massimo di piani fuori terra: 3

- altezza (H) massima: ml 12; l'area è compresa in fascia di rispetto dell'aeroporto di S. Luca che non incide su detta altezza massima;

- indice di edificabilità fondiaria IF massimo: 0,5 mq/mq

I suddetti parametri di RUE, sono indici massimi ammissibili; la reale superficie realizzabile deve tener conto di tutte le distanze e fasce di rispetto da mantenere dai confini, strade, corsi d'acqua, edifici nonché le indicazioni per quanto concerne l'allineamento del nuovo fabbricato con quelli esistenti (artt. 118.8, 119.1, 119.11 e 119.12 delle NTA del RUE).

**LOTTO 2: Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia**

La 2° variante urbanistica al 1° POC, riguardante anche l'area in oggetto, adottata con la delibera Consiliare su indicata, e' stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera Consiliare PG 132237/2016 del 5/12/2016 ed e' entrata in vigore il 28/12/2016 con pubblicazione sul B.U.R del relativo avviso; da tale data la 2° variante al 1° POC e alla classificazione acustica e' pertanto pienamente efficace.

La variante al POC prevede che l'area predetta possa essere utilizzata per finalità:

a) infrastrutture per l'urbanizzazione,

b) attrezzature e spazi collettivi,

c) attrezzature ecologiche ed ambientali;

3a. Artigianato di servizio;

3b. Artigianato produttivo;

3c. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica;

6f. Direzionale.

### **LOTTO 3-Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina**

La variante al POC prevede che l'area predetta possa essere utilizzata per finalità:

- a) infrastrutture per l'urbanizzazione,
- b) attrezzature e spazi collettivi,
- c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
- 3. Usi produttivi;
- 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.

### **7) Vincoli Soprintendenza:**

#### **LOTTO 1 - Ex Pesa pubblica di via Bologna**

Considerata la data di costruzione dell'immobile (inferiore a 70 anni) e la mancanza di un qualunque elemento di interesse o di pregio dal punto di vista architettonico, non è necessaria la verifica da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

#### **LOTTO 2: Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia**

Non è necessaria la verifica dei requisiti ai sensi del Dlgs 42/2004 e succ modif. ed integraz.

#### **LOTTO 3 Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara)**

Non è necessaria la verifica dei requisiti ai sensi del Dlgs 42/2004 e succ modif. ed integraz.

### **8)Attestato Prestazione Energetica:**

#### **LOTTO 1 : Ex Pesa pubblica di via Bologna.**

È in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

#### **LOTTO 2: Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia**

Non necessario per i terreni

#### **LOTTO 3 : Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara)**

Non necessario per i terreni

## **9) Metodo di aggiudicazione**

L'esperimento d'asta presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio, in luogo aperto al pubblico, assistito dal Segretario Generale o da altro Dirigente da lui delegato, con la presenza di due testimoni scelti nell'ambito dell'Amministrazione comunale, si terrà secondo le disposizioni del presente disciplinare tenuto conto del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) del RD 23.05.1924 n. 827, e con il procedimento previsto dal successivo art. 76 al prezzo d'asta fissato dal Comune con offerte più vantaggiose od almeno pari a tale prezzo.

Delle operazioni di gara verrà redatto processo verbale.

## **10) Tipologia di offerte ammesse:**

Gli interessati potranno presentare domanda per uno o più lotti. In caso di presentazione di domanda per più lotti i documenti di cui al punto 13 busta A possono essere presentati una sola volta.

### **OFFERTE PER PROCURA:**

Sono ammesse offerte segrete per procura. Le procure devono essere autenticate e speciali. In questo caso le offerte, l'aggiudicazione ed il contratto s'intendono fatti in nome e per conto della persona mandante, rappresentata dal mandatario.

### **OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE:**

Non sono ammesse offerte per persona da nominare

### **OFFERTA CONGIUNTA:**

E' ammessa l'offerta congiunta. Quando le offerte sono presentate a nome di più persone queste si intendono solidamente obbligate e in caso di aggiudicazione l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

Non è ammessa offerta condizionata o indeterminata o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'Amministrazione si riserva di procedere anche in presenza di una sola offerta ammessa.

Nel caso di offerte uguali si procederà, nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Nel caso in cui anche uno solo degli offerenti non sia presente si procederà al sorteggio per le offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

## **11) Aggiudicazione:**

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto nei confronti di chi avrà fatto la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, od almeno pari a tale prezzo salvo annullamento in via amministrativa del verbale di gara.

L'aggiudicazione in sede di gara sarà fatta solo in via provvisoria e diventerà definitiva solo a seguito della determinazione dirigenziale, risultando comunque, per l'aggiudicatario provvisorio, immediatamente vincolante ed obbligatoria ad ogni effetto di legge. Il Comune di Ferrara rimane impegnato solo dopo l'aggiudicazione definitiva riservandosi fino alla stipulazione dell'atto di vendita.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data di scadenza del bando senza che i concorrenti possano pretendere nulla a riguardo.

## **12) Modalità e termine di partecipazione all'asta:**

Il giorno **12/04/2017** con inizio alle **ore 10**, presso una sala della Residenza Municipale del Comune di Ferrara, Piazza del Municipio n. 2, avrà luogo pubblico incanto, con il metodo dell'offerta segreta ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del RD n. 827/1924 al prezzo stabilito con offerte più vantaggiose od almeno pari a tale prezzo (offerta segreta da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta), nonché secondo le disposizioni del presente disciplinare.

Per partecipare all'asta ciascun concorrente dovrà far pervenire all'**Ufficio Protocollo del Comune di Ferrara, Piazza Municipale n. 2** entro e non oltre il **giorno 07/04/2017 ore 13.00, a pena di esclusione**, un plico debitamente sigillato con nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o procuratore speciale, recante all'esterno, oltre all'indirizzo del mittente, c.f./p.iva, numero di telefono e fax, **la seguente dicitura: " OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI 3 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE – scadenza 07/04/2017 ore 13.00"**.

Detto plico dovrà pervenire per raccomandata del servizio postale, in questo caso farà fede l'orario di arrivo presso l'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara, oppure per recapito a mano, a mezzo corriere o posta celere. La ricezione delle offerte avviene nei soli seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e il martedì e il giovedì anche dalle ore 15 alle ore 17. Non si darà corso al plico che non risulti pervenuto entro tale termine.

Si precisa che il recapito del plico raccomandato è a esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

**13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta:**

All'interno detto plico dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**BUSTA A – DOCUMENTAZIONE-** contenente:

**1.) Domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva (unica anche in caso di offerta per più lotti)** redatta, ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, in lingua italiana e sottoscritta dell'offerente o dal legale rappresentante se società o procuratore speciale. A pena di esclusione l'istanza deve essere corredata da copia fotostatica di documento d'identità, in corso di validità, del sottoscrittore. In caso di offerta congiunta fra più soggetti, tale dichiarazione dovrà essere resa da ognuno di essi. La dichiarazione dovrà attestare, a pena di esclusione:

- a) denominazione e sede legale con indicazione del c.f./ p.iva e indicazione dell'immobile per cui si intende partecipare;
- b) di conoscere ed accettare incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni dell'avviso d'asta, del disciplinare, delle specifiche tecniche ed urbanistiche relative all'immobile posto in vendita;
- c) di non essere in condizioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- d) di impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

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

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati non potranno dar luogo

---

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del DL 351/2001 conv. in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L 112/2008 conv. in Legge 133/2008 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;

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 la esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

L'offerente si dichiara edotto della normativa sugli impianti di cui al Decreto Ministero Sviluppo economico n. 37 del 2008; con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio degli immobili oggetto del presente avviso:

- l'offerente in caso di aggiudicazione, anche ai sensi dell'art. 1490, comma 2, cod. civ., espressamente conviene di escludere la garanzia della parte alienante in ordine alla conformità degli impianti, alla vigente normativa in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico degli acquirenti, i quali rinunciano a ogni azione per la causale in oggetto;

- pertanto, l'offerente in caso di aggiudicazione espressamente esonera la parte alienante, che accetta, dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

- e) di essere pienamente capace a contrarre anche con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità, o sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;

- f) **(solo per le persone giuridiche)** iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dell'oggetto dell'attività, data di iscrizione, durata/termine, i dati identificativi dei soggetti che hanno la rappresentanza, l'inesistenza di stati di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

L'Amministrazione comunale procederà alla verifica, in capo all'aggiudicatario, dei requisiti dichiarati.

**2.) Quietanza** comprovante la costituzione **di deposito cauzionale**, a garanzia della stipula del contratto, pari al 10% dell'importo posto a base d'asta:

**LOTTO 1) Ex Pesa pubblica di via Bologna - € 37.000,00**

**LOTTO 2) Area di via Marconi compresa tra le vie Marconi, Michelini ed il Canale Gramicia € 12.100,00**

**LOTTO 3) Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara) € 81.375,00**

Il deposito cauzionale, a favore del Comune di Ferrara, dovrà essere effettuato **presso i locali della Cassa di Risparmio di Ferrara – Via Cairoli 14 a Ferrara.** o con bonifico bancario presso la Cassa di Risparmio di Ferrara – Tesoreria Comunale – Corso Martiri della Libertà, alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT 26 K061 5513 0150 0000 3204 201, causale: asta per l'alienazione di 3 immobili di proprietà comunale – lotto n. \_\_\_\_.

Del deposito il Tesoriere rilascerà quietanza diversa da quella di tesoreria.

Tale deposito per i non aggiudicatari verrà svincolato una volta esaurita la procedura di gara.

**3) (per le società commerciali)** documento comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo) nel quale sia omessa l'indicazione del rialzo offerto.

**4) (nel caso di offerta per procura)** originale della procura autentica speciale.

Le dichiarazioni di cui sopra potranno essere formulate in base al modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato A – dichiarazione sostitutiva) pubblicato sul sito:

[www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti).



---

**BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA (una per ciascun lotto per il quale si intende partecipare)-** redatta in carta uso bollo da € 16,00 riportante il prezzo offerto, in cifre e lettere, l'offerta redatta in lingua italiana, dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente/i o da suo rappresentante legale se società o procuratore speciale, e dovrà riportare le generalità dell'offerente unitamente al domicilio e codice fiscale o partita iva, nonché l'indicazione del lotto per cui si intende presentare offerta.

L'offerta, a pena di esclusione, deve essere chiusa e sigillata in apposita busta controfirmata sui lembi di chiusura nella quale non devono essere inseriti altri documenti, riportare all'esterno la dicitura: "offerta economica", l'indicazione dell'offerente e l'oggetto della vendita. Si precisa che in caso di differenza tra il prezzo offerto in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

L'offerta economica potrà essere presentata in base al modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato B – offerta economica) pubblicato sul sito [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti).

E' ammessa offerta congiunta da parte di più soggetti ferma restando la presentazione, da parte di ciascuno, delle dichiarazioni di cui al punto 1) della busta A – documentazione e documenti di cui al punto 3) (per le società commerciali), nonché la sottoscrizione da parte di ciascuno dell'offerta economica.

**14) Cause di esclusione:**

- a) le offerte espresse in modo incondizionato, o indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- b) le offerte formulate con modalità diverse dalle prescrizioni del disciplinare d'asta;
- c) le offerte non sottoscritte e non recanti copia del documento di identità del sottoscrittore;
- d) la mancata costituzione della cauzione e/o la mancata allegazione della quietanza a comprova dell'avvenuta costituzione;
- e) il ritardo nella presentazione dell'offerta entro il termine prescritto;
- f) la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto per il medesimo immobile;

**15) Altre condizioni:**

-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;

-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.

## **16) Spese:**

Fanno carico all'aggiudicatario (o aggiudicatari):

- le spese tutte di redazione del verbale;
- le spese di pubblicità, attualmente determinabili forfettariamente in € 2.500,00 (queste due voci di spesa verranno ripartite in proporzione al valore di aggiudicazione tra gli aggiudicatari dei lotti. In caso di aggiudicazione di un solo lotto, queste spese saranno addebitate interamente all'aggiudicatario)
- 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;

## **17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento:**

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

NB: L'aggiudicatario ha l'onere di addivenire alla stipulazione del contratto entro 10 giorni dall'invito che sarà effettuato con Raccomandata A.R. 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.

#### **18) Sopralluogo ed altre informazioni**

Il sopralluogo può essere eseguito previo accordo con i tecnici del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, da concordare telefonando allo 0532-205283 o 0532-243077

Per informazioni di carattere tecnico rivolgersi al Servizio Patrimonio- Via IV Novembre 9- Ferrara (Tel: 0532/205283 – Fax 0532/242175 e.mail: servizio[patrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:patrimonio@cert.comune.fe.it)).

Gli interessati potranno ritirare copia del presente disciplinare unitamente agli allegati ed ottenere **informazioni di carattere amministrativo** presso Il Servizio Contratti ed Appalti -Piazza del Municipio n. 13 - Ferrara - (Tel: 0532 419.379 –.284 - Fax 0532 419397) disponibili altresì sul sito internet: [www.comune.fe.it](http://www.comune.fe.it)

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere, annullare la gara o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle cauzioni versate e dei depositi provvisori per le spese contrattuali e senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti.

---

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni contenute nel RD n. 827/1924, all'art. 1219 del c.c. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, nel Regolamento Comunale vigente, nella delibera di G.C. n. 86697/2015.

**19) Informazione sulla privacy:**

I dati raccolti saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs.

Il presente bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune all'indirizzo internet del Comune (<http://albonline.comune.fe.it/ealbo/consultazioneEnter.action>) e, completo di tutti i suoi allegati, sul profilo committente [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti). Inoltre estratto dello stesso verrà pubblicato su 2 quotidiani locali.

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Alessandra Genesini – Dirigente del Servizio Patrimonio.

All. A - dichiarazione sostitutiva.

All. B - offerta economica.

All. C - planimetrie

All. D - documentazione fotografica

Ferrara,

PG n. 12305/2017

***Il Responsabile del Procedimento  
Dirigente del Servizio Patrimonio  
Dott.ssa Alessandra Genesini***