

***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.9
5) Consistenza immobiliare e dati catastali.....	pag. 10
6) Dati urbanistici .....	pag. 11
7) Vincoli Soprintendenza .....	pag. 13
8) Attestato Prestazione Energetica .....	pag. 14
9) Metodo di aggiudicazione .....	pag. 15
10) Tipologia offerte ammesse .....	pag. 15
11) Aggiudicazione .....	pag. 16
12) Modalità e termine di partecipazione all'asta .....	pag. 16
13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta .....	pag. 17
14) Cause di esclusione .....	pag. 20
15) Altre condizioni .....	pag. 20
16) Spese .....	.pag. 21
17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento .....	pag. 21
18) Sopralluogo – informazioni di natura tecnica ed istruttoria .....	pag. 21
19) Informazioni sulla privacy .....	pag. 22

## **IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO**

In esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale PG. 2018-114016 approvata il 18/09/2018 immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000, e della determina PG 126533/18 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 C.C. del 20/12/2017 PG 140499/17 "Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2018-2020, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L. n. 133/2008 di conversione del D. L. n. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D.L. n. 98/2011, convertito nella Legge n. 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge n. 214/2011."

#### **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 Centro civico di via Bologna € 464.000,00 (non rilevante ai fini IVA)**

**LOTTO 2:Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina 9-13-15, € 126.000,00 (non rilevante a fini IVA)**

**LOTTO 3: Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara) € 747.000,00 (non rilevante a fini IVA)**

Si specifica che 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.”

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

#### **LOTTO - Ex Centro civico di via Bologna**

L'immobile si colloca sulla via Bologna, al c.n. 49, in zona semicentrale, asservita dai principali servizi e collegamenti e costituita da edifici di destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale. Il complesso è costituito da un edificio con relativo cortilivo pertinenziale di circa 526 mq, il tutto completamente recintato. All'interno dell'area sono presenti varie alberature ed un ulteriore manufatto adibito a cabina elettrica.

L'immobile è posizionato tra la via O. Putinati (nord-est), la via G. Fabbri (sud-ovest), alla quale si accede tramite cancello carrabile, e la via Bologna (nord-ovest) dalla quale si accede tramite un'apertura pedonale, mentre a sud – est la corte confina con altri fabbricati ad uso commerciale di proprietà privata.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1912 ed il 1913 ed è stato destinato a Caserma dei Carabinieri di San Luca fino al 1950. Nel 1986 il Comune di Ferrara, che già lo occupava con contratto di locazione, lo ha acquistato dall'Amministrazione Provinciale, mantenendovi la sede della Circoscrizione di via Bologna.

All'interno della corte, è presente un fabbricato, sempre di proprietà comunale, adibito a cabina dell'ENEL di superficie complessiva di mq. 25 con una tettoia di pertinenza di mq. 13, non accatastata (l'accatastamento sarà onere a carico del futuro aggiudicatario).

Con atto Notaio Bruno Minarelli, del 06/10/1989 Rep. 204516 – 204595 Racc. 13837, il Comune di Ferrara ha costituito sull'intero immobile di sua proprietà (particella n.91 del Fg. 162 del N.C.T.) per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del medesimo e a favore dell'ENEL le seguenti servitù:

\_ servitù di passaggio pedonale e carraio per mantenere in funzione la cabina;

\_ servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato in media tensione di adduzione e di uscita dalla cabina;

la servitù anzidetta, quale diritto reale, seguirà il bene anche in caso di trasferimento della proprietà.

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, peraltro, nell'atto di Servitù è posta in capo alla proprietà la manutenzione straordinaria; tale fattore di scomodo, in funzione dei costi della manutenzione straordinaria, è stato opportunamente tenuto in considerazione a livello estimativo .

Quindi, ai soli fini dell'atto notarile, il valore della cabina e della tettoia risulta pari ad € 19.000,00, pari al valore della Servitù.

### **Situazione strutturale:**

Strutturalmente l'edificio risulta costituito da un corpo principale a pianta pressoché quadrata con tre piani in elevazione, e da un corpo secondario, con parete in aderenza sul retro del principale, a pianta rettangolare e ad un solo piano.

Le strutture portanti del complesso sono in muratura, il solaio al piano terra è costituito in parte in legno e in parte con travi in laterocemento, come da progetto di ristrutturazione dell'anno 2004. I solai del piano primo, secondo e sottotetto sono in legno e la copertura risulta a falde inclinate con rivestimento in coppi. Gli infissi sono in legno, i pavimenti sono, al piano terra in gres ceramico, mentre al piano primo e secondo in listelli di legno. La scala interna è rivestita di marmette di graniglia, e i servizi igienici sono in ceramica.

Al piano terra la superficie lorda del corpo principale è di mq. 158, composto da vani ad uso uffici pubblici, ingresso e servizio igienico. L'altezza di piano è di m. 3,20. Al piano primo e al piano secondo la superficie lorda è di mq. 158, l'altezza di piano, al 1° P è di m. 3,00, mentre al P 2 è di m. 2,75. Il piano primo è composto da vani ad uso ufficio, una sala, un disimpegno e un servizio igienico con antibagno, mentre il piano secondo da vani ad uso ufficio, disimpegni e un servizio igienico.

Il corpo secondario, di superficie lorda di mq. 20 è posizionato con facciata in aderenza a est del fabbricato principale, si sviluppa in un unico piano con altezza interna di m 3,50 ed è composto da un ripostiglio e un vano ad uso centrale termica.

### **Situazione impiantistica:**

L'impianto di riscaldamento è a convezione tradizionale con radiatori a parete mentre l'impianto elettrico ha canaline esterne. L'immobile è stato parzialmente ristrutturato, nella parte del piano terra, nell'anno 2004, i lavori hanno riguardato la demolizione e ricostruzione di muratura interna con la creazione di due nuovi uffici.

A seguito dell' evento tellurico del 2012 la Regione Emilia Romagna ha provveduto alla schedatura degli edifici colpiti dal sisma, classificando i danni e l'agibilità dei fabbricati. Nella scheda AeDES l'edificio presenta lesioni di varia entità concentrate soprattutto nel piano del sottotetto dove risulta lesionata la controsoffittatura di alcuni vani, inoltre sulle pareti esterne alcune porzioni dell'intonaco risultano distaccate. I lavori di messa in sicurezza e di consolidamento e miglioramento strutturale, per un importo pari ad € 81.000,00, sono iniziati in data 04/07/2016 e si sono conclusi in data 10/11/2016.

## **LOTTO 2 - Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina n. 9-13-15,**

L'immobile in oggetto fa parte del complesso immobiliare denominato Palazzone di Marrara, in particolare è quella denominata Bassocomodi – consistente in un fabbricato a due piani finitura in muratura portante, articolato in un'abitazione ed un magazzino – e dell'area cortiliva di pertinenza della stessa.

L'immobile è situato nella frazione suburbana di Marrara, in via della Cembalina civici nn. 9, 13, 15. Il borgo di Marrara è di circa 700 abitanti sito al margine Sud Est del comune, distante 16 km dal centro cittadino di Ferrara. Marrara è attraversata dalla Strada Provinciale n. 65 ed è adiacente alla Strada Statale n. 16, entrambe, infrastrutture viarie dell'asse di collegamento Ferrara-Ravenna. Marrara è una frazione suburbana storica della città sviluppata lungo l'argine del canale denominato Po Morto di Primaro. Il tessuto urbanistico è quello tipico dei borghi rurali, caratterizzati da una bassa densità edilizia con tipologia prevalentemente residenziale.

L'immobile consiste in un fabbricato composto da un magazzino sito al piano terra della superficie commerciale di 55 mq circa, da un'abitazione articolata su due piani, della superficie commerciale complessiva di circa mq 168 (Piano Terra c. 95mq + Piano Primo c. 73 mq) e da area cortiliva di pertinenza di circa mq 579.

Al lotto si accede dalla via pubblica della Cembalina attraverso il passaggio su una parte dell'area censita in NCEU al foglio 369 particella 1 subalterno n.20 di proprietà del Comune di Ferrara; considerato che tale subalterno risulta materialmente parte della medesima via della Cembalina, il Servizio Mobilità del Comune di Ferrara, con nota del 10/03/2014 np 705/14 ne ha determinato l'uso pubblico.

L'area di pertinenza ha forma irregolare, giacitura pianeggiante ed i suoi confini identificativi sono quasi tutti ben materializzati sul posto, infatti il lotto risulta completamente recintato, ad eccezione del lato di accesso dalla via della Cembalina e di quello adiacente la proprietà di terzi censita in CF al Foglio 369 p.la 216 sub 70.

### **Situazione strutturale:**

Il fabbricato è in muratura portante con partizioni orizzontali in legno e copertura a tetto; lo stabile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione per cui necessita di un intervento di restauro complessivo comprendente il recupero delle murature portanti, il rifacimento totale dei solai di interpiano, delle coperture, degli impianti, delle finiture interne ed esterne.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità, tuttavia il Comune risulta esonerato dalla produzione dello stesso ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. 15/2013.

### **Situazione impiantistica:**

Come sopra detto, l'intero stabile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione per cui necessita di un intervento di restauro complessivo comprendente, tra l'altro, il rifacimento totale degli impianti.

E' emersa la presenza di un pozzetto localizzato nello spigolo Est dell'area di corte (sub.22) non attivo in quanto completamente intasato e verosimilmente non facente parte della rete fognaria comunale.

### **Confini:**

I confini del complesso (Bassocomodi e area cortiliva) sono quelli descritti appresso:

- lato Nord Ovest Foglio 369 particella 1 sub. 21 di proprietà del Comune di Ferrara;
- lato Sud Ovest (parte) Foglio 369 particella 216 proprietà Baglioni Paolo + altri;
- lato Sud Ovest (parte) Foglio 369 particella 1 sub. 20 proprietà del Comune di Ferrara, parte della via pubblica della Cembalina.
- lato Sud Est Foglio 369 p.IIIa 17 proprietà Busi Bruno, Zaccarini Diva, Zaccarini Lorenza;
- lato Nord Est Foglio 369 particella 2 proprietà Maestri Chiara, Nardi Mariella, Nardi Andrea e Nardi Augusto.

### **Verifica dell'esistenza di sottoservizi e prescrizioni tecniche:**

Sono state inoltrate richieste (PG 2018/79641 del 26/06/2018) di verifica di eventuali sottoservizi, indirizzata a CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA, HERA S.p.A. (Gestore del Servizio Idrico Integrato), ENEL Distribuzione S.p.A. , SNAM Rete Gas.

Il Consorzio di Bonifica Pianura Padana ha riscontrato con nota PG 2018/80883 del 28/06/2018 che nell'immobile in oggetto non ha in gestione opere o strutture Demaniali di bonifica.

Hera ha riscontrato con email del 28/06/2018 che non risultano condotte fognarie gestite dal Gruppo Hera nella zona interessata.

Snam Rete Gas ha riscontrato con nota assunta al protocollo del Comune di Ferrara PG 84789 del 06/07/2018 informando che l'immobile in oggetto non è interessata da impianti di competenza di Snam.

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

L'immobile in oggetto, consistente in un'area di medie dimensioni, confinante con aree di proprietà comunale e con altre di proprietà privata; la stessa ha forma irregolare, giacitura pianeggiante ed i suoi confini identificativi NON sono tutti ben materializzati sul posto con recinzione.

All'interno del fondo non sono visibili pozzetti, antenne o impianti di alcun genere, come nemmeno materiali accatastati o rifiuti, e pertanto non vi sono elementi che possano presupporre criticità di natura ambientale.

Sono presenti circa cinque alberi di latifoglie di alto fusto ed altra vegetazione arbustiva di tipo spontaneo.

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 (pari ad € 10.395,00 che si arrotonda a 10.500,00) è stato considerato nullo in considerazione del fatto che il valore della servitù ( pari ad € 10.500,00) corrisponde al valore del bene asservito, peraltro, nell'atto di Servitù è posta in capo alla proprietà la manutenzione straordinaria; tale fattore di scomodo è in funzione dei costi della manutenzione straordinaria che devono essere opportunamente computati e detratti dal valore dell'area determinato nell'apposita perizia redatta dal Servizio Patrimonio;
- la suddetta servitù coinvolge anche il mappale 713 per il brevissimo tratto compreso tra la via Finati e la cabina.

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.

### **Confini:**

L'area prospetta e confina con le seguenti proprietà:

- a Nord con aree (foglio 97 particella 397) di proprietà del Comune di Ferrara (proprietà per l'area) e di Fratelli Zucchini Srl (Proprietà superficiaria);
- ad Est con aree di proprietà comunale (F.97 p.lle 626, 627 e 628); la p.lla 627 è stata concessa a S.I.PRO. SPA nel 1999 per la realizzazione di un incubatore di imprese;
- a Sud con aree di proprietà comunale (F.97 p.la 628);
- ad Ovest, in parte con aree di proprietà SITIE IMPIANTI INDUSTRIALI S.P.A. (F.95 p.la 520) ed in parte con aree di proprietà comunale (F.95 p.lle 508-510-511).

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.

### **Verifica dell'esistenza di sottoservizi e prescrizioni tecniche:**

Sono state inoltrate richieste (PG 54729 del 12/05/2016 e PG 56147 del 17/05/2016) di verifica di eventuali sottoservizi, indirizzata a Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano e della Costa, CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA, HERA S.p.A. (Gestore del Servizio Idrico Integrato), ENEL Distribuzione S.p.A. , SNAM Rete Gas, ARPAE Emilia Romagna.

Snam Rete Gas ha riscontrato con nota assunta al PG 55783 del 16/05/2016, informando il Comune che gli immobili in oggetto non sono interessati da impianti di competenza e non risultano gravati da diritti reali a favore di Snam.

Il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara con nota assunta al PG 70409 del 21/06/2016 ha riscontrato, informando il Comune che sull'area in oggetto non sono presenti opere demaniali o sottoservizi interrati, in gestione al Consorzio.

La Regione Emilia Romagna invece, ha invece comunicato di avere rifiutato la nota in quanto, per effetto della L.R. 13/2015, dal 01/05/2016 la competenza in materia di concessioni di demanio idrico e di ARPAE (alla quale è stata pertanto avanzata richiesta di

verifica dei sottoservizi).



Considerato che molti Enti (Enel, Hera e ARPAE) non hanno dato riscontro, si è proceduto a rinnovare la richiesta mediante pec PG 2018/72872 del 11/06/2018.

E-distribuzione con nota assunta al protocollo comunale in data 13/07/2018 al n. 88049 ha riscontrato la presenza di sottoservizi interrati nell'area in oggetto i cui cavi potrebbero essere gravemente danneggiati dall'avvicinarsi ai cavidotti sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali o mobili. Con tale nota si adduceva la possibilità di mettere fuori servizio detti cavi nel rispetto dei tempi di preavviso congrui.

ARPAE in data 11/06/2018 con nota PG/2018/0078184 ha dichiarato che sui mappali interessati non risultano titoli concessori vigenti relativi al demanio idrico o procedimenti in corso volti al rilascio di concessioni.

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 per la quale si precisa che:

- e 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;
- la suddetta servitù coinvolge anche il mappale 713 per il brevissimo tratto compreso tra la via Finati e la cabina.

Sono state effettuate ricerche relative a diritti di terzi (ipoteche, servitù, ecc.); in particolare nulla è emerso dalla ispezione ipotecaria, al di fuori della suddetta servitù di elettrodotto.

#### **4) Provenienza:**

##### **LOTTO 1- Ex Centro civico di via Bologna**

L'immobile fu acquistato dall'Amministrazione Provinciale, con atto del Notaio Maisto del 07.08.1986 rep. 74860/8972, registrato a Ferrara il 22/08/1986 al part. 4361 e trascritto a Ferrara il 8/09/1986 al n. 7477.

##### **LOTTO 2- Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara**

Il Comune di Ferrara risulta l'unico proprietario dell'intero complesso identificato in CF al Foglio n. 369 particella n. 1 subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 in forza dell'atto pubblico per Notaio Boari Gaetano dr. Lezioli - 4/11/1872 - Rep. 12844 - Delibera Consiglio - 14/2/1872.

##### **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 Centro civico di via Bologna**

L'immobile oggetto di alienazione è distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ferrara al F. 162 particella 91 sub.3, z.c. 2, cat. B/4, cl. 2, consistenza 1636 mc, R.C. € 1.774,34.

In seguito a sopralluogo, effettuato in occasione della predisposizione della stima, si sono rilevate alcune modifiche di tramezzature interne al piano terra, inerenti ai lavori di ristrutturazione avvenuti nell'anno 2004, per le quali non è stato eseguito l'aggiornamento catastale, che viene posto quale onere a carico del futuro aggiudicatario.

#### **LOTTO 2 -Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina n. 9-13-15**

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

<b>CATASTO TERRENI</b>							
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.nza</b>	<b>Rendita</b>
369	1	18	Via della Cembalina n.9 – P.T.	C/2	3	48 mq	€126,43
369	1	19	Via della Cembalina n.13 – P.T. e P.1	A/3	2	6.5 vani	€688,18
369	1	22	-	BNCN	-	-	-

Dal confronto con le planimetrie agli atti d'ufficio la situazione catastale non risulta perfettamente coerente con lo stato dei luoghi.

L'adempimento relativo all'allineamento catastale è posto in capo all'aggiudicatario.

#### **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>CATASTO TERRENI</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Intestati</b>
97	713	Seminativo 2	22.020	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000

97	440	Seminativo 2	16	Comune di Ferrara – Proprietà per 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.

## **6) Dati urbanistici:**

### **LOTTO 1 - Ex Centro civico di via Bologna**

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con la Delibera di C.C. P.G. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i, l'immobile risulta classificato come segue:

- nella tav. 1 - Rapporto di copertura e di verde: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 100-1.1 - Q: ISP Rv: ISP If: ISP H: 3;
- nella tav. 2 - Altezze degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4 Q: ISP Rv: ISP If: ISP H: 3;
- nella tav. 3 - Densità edilizie: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1;
- nella tav. 4 - Destinazioni d'uso: CUR centralità urbane - nta art. 105-1.3 - Q: ISP - Rv: ISP - If: ISP - H: 3;
- nella tav. 5 - Beni culturali ed ambientali: Interventi su edifici storici Interventi su edifici storici - Classe 3 - art. NTA 112 edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia.

**Nelle aree così individuate** sono 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, 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.

Ogni altra informazione relativa ai dati urbanistici dell'immobile è visionabile al seguente link:

<http://servizi.comune.fe.it/6953/regolamento-urbanistico-edilizio-rue#null>

## **LOTTO 2- Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina n. 9-13-15**

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con la Delibera di C.C. P.G. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i, l'immobile risulta classificato come segue:

NTA art. 100 - Rapporto di Copertura e di Verde

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.3. Aree urbane del forese

NTA art. 101 – Altezza degli edifici

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.4. Insedimenti contemporanei medio bassi

NTA art. 102 – Densità edilizia

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.5. Aree a bassa densità

NTA Art. 105 – Destinazioni d'uso

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.2. Insedimenti prevalentemente residenziali - RES

NTA art. 107 - Sistemi del paesaggio

1. Sistema dei beni naturali - 1.1. Fiumi, golene, argini, dossi fluviali e canali principali

2. Sistema dei beni culturali

2.1. Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

2.2. Sito Unesco

2.3.3. Borghi storici

NTA Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica

NTA Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici

5. Paleoalvei

NTA Art. 120 - Progetto urbanistico

2. Ville, corti e borghi storici

**Nelle aree così individuate** ai sensi dell'art. Art. 105 – Destinazioni d'uso delle NTA del RUE vigente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

### **NTA Art. 105 – Destinazioni d'uso**

#### **1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.2. Insedimenti prevalentemente residenziali - RES**

Nelle aree così individuate sono 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 una Su max per u.i. di 300 mq).

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla

prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza o a 6f. Direzionale, fatti salvi gli sportelli bancari automatici (A.T.M. e P.O.S.) senza presenza di personale della banca.

Ogni altra informazione relativa ai dati urbanistici dell'immobile è accessibile dal seguente link: <http://servizi.comune.fe.it/6918/piano-urbanistico-comunale-vigente>

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

Come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica PG 54136/2016, rilasciato dal Servizio Qualità Edilizia, l'area in oggetto, risulta:

- nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con la Delibera di C.C. P.G. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i., è classificata:
  - nella tav. 1- Rapporto di copertura e di verde: Aree soggette a POC;
  - nella tav. 2- Altezze degli edifici: Aree soggette a POC;
  - nella tav. 3- Densità edilizie: Aree soggette a POC;
  - nella tav. 4- Destinazioni d'uso: Aree soggette a POC;
  - nella tav. 5- Beni culturali ed ambientali: Zona tampone del Sito Unesco;
  - nella tav. 6- Regole per la trasformazione: parte Aree a POC, parte paleoalvi, parte elettrodotti MT cabine;
  - nella tav. 7- Monetizzazione delle dotazioni territoriali; classe 4.
- è ricompresa nel P.O.C. adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 ed approvato con del. C.C. 20451 del 07/04/2014, e specificatamente nella Scheda POC 13ASPCN\_01, con destinazione d'uso aree produttive, [scaricabile al link: http://servizi.comune.fe.it/attach/territorio/docs/strutt\\_ins\\_13.pdf](http://servizi.comune.fe.it/attach/territorio/docs/strutt_ins_13.pdf)

Ogni altra informazione relativa ai dati urbanistici dell'immobile è accessibile dal seguente link: <http://servizi.comune.fe.it/6918/piano-urbanistico-comunale-vigente>

## **7) Vincoli Soprintendenza:**

### **LOTTO 1 -Ex Centro civico di via Bologna**

L'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda , artt. 10-12 del Dlgs n. 42/2004 e smi come da nota del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali prot. n 8652 del 12/06/2006 acquisita al protocollo del Comune di Ferrara in data 20/06/2006 al n. 53357.

### **LOTTO 2 -Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina n. 9-13-15**

L'intero compendio immobiliare risulta vincolato ex artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 (il cui provvedimento è stato notificato al Comune di Ferrara con nota registrata al protocollo comunale al n.98353 del 17/11/2006) e attualmente inutilizzato a causa delle cattive condizioni di conservazione.

Con decreto n 3253 acquisito al Protocollo del Comune di Ferrara in data 24/03/2014 al n. 25916 il Ministero per i Beni e le attività Culturali ha autorizzato la vendita del medesimo immobile con le prescrizioni indicate nel decreto ovvero:

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

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

Nessun vincolo di cui alla parte II del D.Lgs 42/2004.

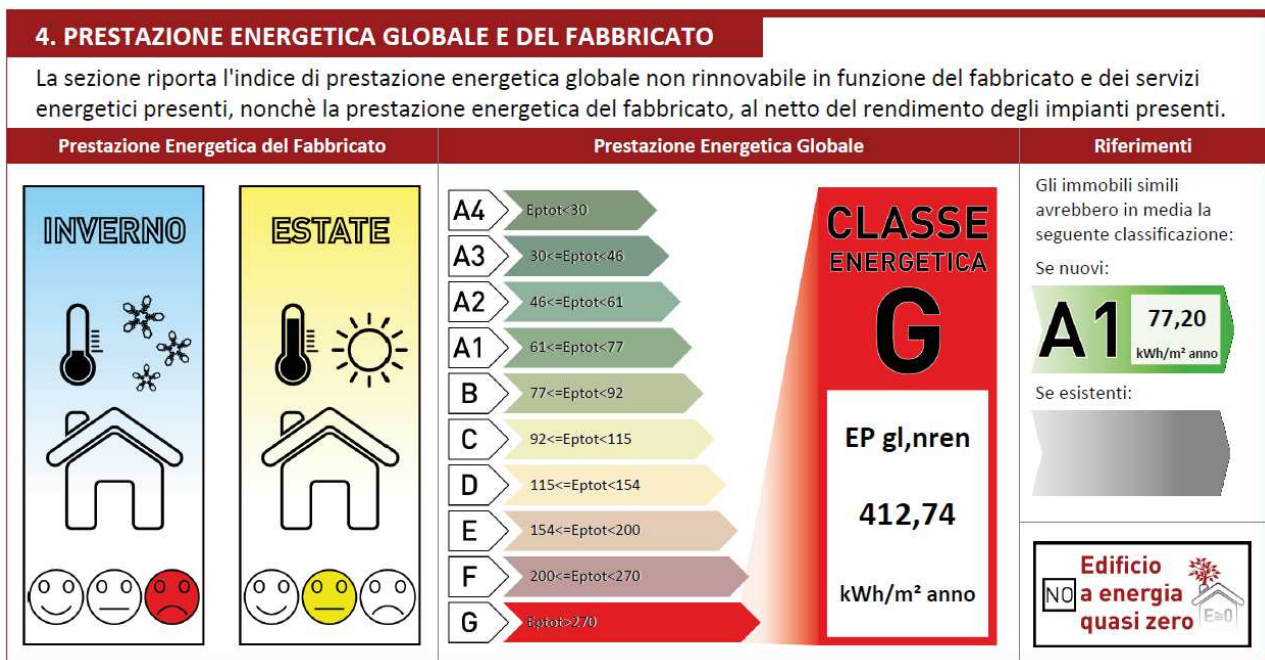
#### 8) Attestato Prestazione Energetica:

##### LOTTO 1 -Ex Centro civico di via Bologna

L'immobile è dotato di APE rilasciata il 28.01.2015 n. 01960-009008-2015, classe energetica "F".

##### LOTTO 2 - Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina n. 9-13-15

L'attestato di prestazione energetica n. 05055-016212-2018 rilasciato il 03/03/2018 attesta l'appartenenza del cespite individuato al Foglio 369 p.lla 1 sub 19 (categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico) alla classe energetica "G":



Per il magazzino/deposito censito in CF al Foglio 369 p.lla 1 SUB 18 (categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito) non esiste l'attestato di prestazione energetica perché lo stesso è

escluso dall'obbligo dell'APE ai sensi dell'articolo 5 comma 1 lettera d) dell'Allegato alla DGR n. 1275 del 7 settembre 2015.

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

Non necessario per i terreni.

Per quanto riguarda il fabbricato destinato a cabina elettrica, l'APE non è necessario ai sensi dell'articolo 1 comma 5 dell'Allegato A (DISCIPLINA DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ART. 25-TER COMMA 1 DELLA L.R. 23 DICEMBRE 2004, N. 26) della Delibera della Giunta Regionale 237/2015.

#### **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 al sorteggio 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 **venerdì 18 Gennaio 2019** 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 entro e non oltre **il giorno mercoledì 16 Gennaio 2019 alle ore 12,30** dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **" OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI 3 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - LOTTO \_\_\_\_\_ – scadenza del 16/01/2019 ore 12.30".**

Il plico, **con l'indicazione esterna del mittente**, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti - c/o Protocollo Generale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - **nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Sabato escluso.**

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Ferrara.



Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

**Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.**

**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, così come gli oneri catastali.

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:

**1)Ex Centro Civico sito in via Bologna n. 49**, prezzo a base d'asta € 464.000,00 - **deposito cauzionale € 46.400,00;**

**2)Fabbricato e area pertinenziale siti a Marrara - Via Cembalina n. 9-13-15**, prezzo a base d'asta € 126.000,00 – **deposito cauzionale € 12.600,00;**

**3)Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (PMI di Ferrara)**, prezzo a base d'asta € 747.000,00 – **deposito cauzionale € 74.700,00;**

Il deposito cauzionale, a favore del Comune di Ferrara, dovrà essere effettuato **esclusivamente presso la Tesoreria Comunale BPER Banca in Ferrara, Corso Giovecca n.65.**

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) e documenti di cui al punto 3) 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 circa € 2.000,00; (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 0532-203077 entro il giorno venerdì 11 Gennaio 2019.

Per informazioni di carattere tecnico rivolgersi al Servizio Patrimonio- Via IV Novembre 9- Ferrara (Tel: 0532/205283 – Fax 0532/242175 e.mail:

[serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it) ).

Riferimenti tecnici:

geom. Gianni Squarzanti 0532-205283 digitare numero 5 oppure cell. 348-8595869

arch. Dario Lo Mastro tel. 0532-205283 digitare numero 5

geom. Ivan Passerini tel.0532-205283 digitare numero 5

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 **Decreto n.101/18 del 10 agosto 2018** ufficialmente in vigore dal 19 settembre 2018.

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 – modello dichiarazione sostitutiva (a cura del Servizio Contratti).

All. B – offerta economica (a cura del Servizio Contratti).

All. C – fascicolo “Immobile Ex centro civico” con planimetrie ed estratti di mappa-visure, documentazione fotografica.

All. D – fascicolo Immobile denominato “Bassocomodi del Palazzone di Marrara” con planimetrie ed estratti di mappa-visure, documentazione fotografica.

All. E – fascicolo Area sita in Ferrara alla via Finati con planimetrie ed estratti di mappa-visure, documentazione fotografica.

All. F – attestati certificazioni energetiche.

Ferrara,

PG n. \_\_\_\_\_/

***Il Responsabile del Procedimento***

***Dirigente del Servizio Patrimonio***

***Dott.ssa Alessandra Genesini***