



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore OO.PP. – Patrimonio**  
**Servizio Beni Monumentali e Patrimonio - U.O. Patrimonio ed Espropri**

**ASTA PUBBLICA – 2° ESPERIMENTO**

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

**LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8 (adiacente la via Conca), prezzo a base d'asta Euro 450.000,00 (oltre IVA di legge) secondo esperimento.**

**LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223, prezzo a base d'asta Euro 90.000,00 (NON rilevante ai fini IVA) secondo esperimento.**

**BANDO DI GARA**

1) Soggetto venditore.....	pag....2
2) Disciplina del procedimento – prezzo a base d'asta .....	pag....2
3) Descrizione degli immobili .....	pag... 2
4) Provenienza.....	pag.....10
5) Consistenza immobiliare e dati catastali.....	pag.....10
6) Dati urbanistici e titoli edilizi.....	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.....15
12) Modalità e termine di partecipazione all'asta .....	pag....16
13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta .....	pag.....16
14) Cause di esclusione .....	pag....20
15) Altre condizioni .....	pag....20
16) Spese .....	pag....22
17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento .....	pag....22
18) Sopralluogo – informazioni di natura tecnica ed istruttoria .....	pag....23
19) Informazioni sulla privacy .....	pag....23

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del 15/03/2021 verbale n. 7 prot. 27410 "Approvazione ed integrazione del D.U.P. 2021-2024 e relativi allegati" con la quale è stato approvato, come allegato 2 al Documento Unico di Programmazione DUP 2021/2024, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2021-2023, successiva Variazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2021-2023 con delibera di Consiglio Comunale Prot. 143847/2021 in data 29/11/2021 e approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2022-2024 con delibera di Consiglio Comunale PG 27867/2022; nonché in esecuzione della delibera di Giunta Municipale 2022-35 approvata il 01/02/2022 immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000, e della determina 2022-166 del 14/02/2022 nonché nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti e l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di C.C. Prot. 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.

#### **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: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara**, via dei Roseti n. 8 (adiacente la via Conca), prezzo a base d'asta Euro 450.000,00 (oltre IVA di legge) **secondo esperimento.**

**LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara**, via Santa Margherita n. 223, prezzo a base d'asta Euro 90.000,00 (NON rilevante ai fini IVA) **secondo esperimento.**

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 degli immobili:**

#### **LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8 (adiacente la via Conca).**

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in località Malborghetto di Boara, frazione di Ferrara di 4.500 abitanti circa, in un contesto prevalentemente residenziale posto a circa 2 chilometri a Nord-Est delle antiche mura che racchiudono la parte antica della Città di Ferrara.

L'impianto sportivo si sviluppa a partire dagli anni '80 nel quartiere la cui edificazione risale a quel periodo, nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Malborghetto.

A ridosso dell'ingresso pedonale di via dei Roseti, è posto un comodo parcheggio pubblico non a pagamento.

La frazione è collegata col trasporto pubblico gestito da Tper dalla linea di autobus numero 7, mentre il trasporto extraurbano la unisce a Francolino.

A circa 12 chilometri vi è lo svincolo Ferrara Nord dell'Autostrada A13 (Bologna-Padova), mentre la Stazione Ferroviaria risulta posta a circa 5 chilometri.

Nel centro storico di Ferrara, posto a circa 2 chilometri dall'area, è possibile accedere alla più ampia dotazione di servizi: dalla piazza cittadina del Municipio a quella del Duomo, dalle vie dello shopping, alle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché dal parco urbano ciclo-pedonale che segue il percorso delle antiche mura e rappresenta uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della città.

Dall'immobile è anche comodamente raggiungibile il nuovo ospedale Sant'Anna sito nella frazione di Cona, distante circa 10 chilometri.

Il compendio oggetto della vendita ha forma irregolare e giacitura pianeggiante ed è individuato al C.F. Foglio 110 particella n. 786 Categoria D/6 – C.T. Foglio 110 particella n. 786 - Ente Urbano (già particelle nn. 648/parte, 219/parte e 488/parte).

Nello specifico, il complesso sportivo è composto da tre campi da calcio, da un corpo spogliatoi con tettoia esterna e da due magazzini prefabbricati.

Il primo campo da calcio in erba naturale ha dimensioni di metri 57,50 x 102 circa, per una superficie recintata da rete e pali metallici, pari a circa 6837,50 mq. Il campo risulta illuminato con n.16 proiettori a joduri metallici da 1000W, 12 installati su n.3 torri faro e 4 sul sostegno dell'antenna per le telecomunicazioni presente nell'area, alimentati con linee in cavo interrate.

Il secondo campo da calcio in erba naturale ha dimensioni di metri circa metri 31 x 45 (1395 mq circa) e risulta illuminato con n.10 proiettori, installati in parte sui pali in calcestruzzo del campo da calcio secondario e in parte sui sostegni della rete perimetrale dell'area sportiva, alimentati con linea in cavo a doppio isolamento fissata alla recinzione perimetrale.

Il terzo campo da calcio in erba naturale ha dimensioni di metri circa metri 47,8 x 81,6 (3900,5 mq circa), è recintato su tutti e quattro i lati (con recinzione metallica) e risulta illuminato con n.12 proiettori, installati su n.6 pali in calcestruzzo, alimentati con linee in cavo interrate.

Il complesso da alienare è attualmente concesso in uso alla ASD Accademia SPAL, giusta concessione amministrativa PG 21489 del 18/10/2018 (la cui scadenza è prevista per il

30/06/2024) dietro al pagamento di un canone annuo iniziale fissato nella somma di Euro 12.000,00 (oltre IVA + aggiornamenti ISTAT) pari ad € 14.919,18 (IVA compresa e con aggiornamento ISTAT al 2021).

La concessione risulta ancora in essere alla data odierna per cui, in caso di aggiudicazione sarà necessario revocare la suddetta concessione, prevedendo che l'aggiudicatario si impegni a mantenere all'attuale concessionario l'utilizzo del campo per il campionato 2021-2022 e 2022-2023 alle stesse condizioni economiche della concessione in essere del Comune.

E' riservato il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara, all'attuale concessionario a condizione che questi sia in regola con il pagamento dei canoni ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento per l'alienazione degli immobili comunali.

Con contratto PG 21482/2018 il Comune di Ferrara ha concesso in uso alla Società di telefonia mobile GALATA S.p.A., l'utilizzo di un'area ricadente all'interno dell'impianto sportivo in parola (specificatamente su parte della particella catastale n. 787 del Foglio 110). L'area su cui insiste l'impianto di telefonia mobile installato resta in proprietà del Comune e sarà costituita, in caso di aggiudicazione del bene in vendita, una servitù di passaggio funzionale sul mappale n. 786 del Foglio 110 per l'accesso all'area di cui al mappale n. 787 (di cui allo schema di regolazione delle servitù "ALLEGATO G"). La parte acquirente assumerà l'onere di realizzare a proprie spese tutte le opere necessarie per l'esercizio della servitù di passaggio entro il termine di sei mesi dalla data della stipula.

L'impianto di telefonia è alimentato in bassa tensione da un contatore collocato all'ingresso pedonale del campo sportivo (che sarà oggetto di vendita), per cui sarà riservato a favore del mappale 787 del Foglio 110 (che resterà in proprietà al Comune di Ferrara), il diritto (servitù) di mantenere sia il contatore che il relativo cavo elettrico che dal medesimo contatore raggiunge e alimenta l'antenna. (di cui allo schema di regolazione delle servitù "ALLEGATO G").

### **Situazione strutturale:**

Come sopra accennato, il complesso comprende anche un corpo servizi spogliatoi (dotato di tettoia esterna) che si articola su un unico piano, di forma rettangolare e di superficie pari a circa 105 metri quadrati, verosimilmente in muratura portante e copertura piana non praticabile in latero-cemento.

Esso comprende all'interno 4 spogliatoi completi di docce e wc, 1 wc accessibile direttamente dall'esterno, 1 locale centrale termica, ed un locale quadri (ove è collocato il quadro elettrico generale dell'intero impianto sportivo).

Gli infissi esterni sono in parte in PVC (quelli posti sul lato adiacente il campo principale) ed in parte in metallo (quelli posti sul lato adiacente i campi secondari).

Per quanto riguarda invece i 2 moduli prefabbricati, il primo elemento è posto nelle adiacenze dell'ingresso, si compone di un modulo prefabbricato con infissi in metallo ad un unico piano, di forma rettangolare e di superficie pari a circa 19,2 metri quadrati, dotato di una tettoia su un lato che lo collegano al corpo spogliatoi; mentre il secondo consiste anch'esso in un modulo prefabbricato con infissi in metallo e si articola in un unico piano, di forma rettangolare e di superficie pari a circa 14,4 metri quadrati ed è anch'esso dotato di tettoia.

### **Situazione impiantistica:**

Nel primo campo da calcio le torri faro si presentano in buono stato di manutenzione, ma non è stato possibile reperire le certificazioni.

L'impianto di illuminazione è di vecchia realizzazione ma in buono stato manutentivo; è privo di certificazioni e schemi. Lo stesso è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nel 2010, giusta dichiarazione di conformità n.133-10 rilasciata dalla ditta BP Impianti Elettrici il 06/10/2010 (priva di schemi).

Nel secondo campo da calcio l'impianto è di recente realizzazione, ma è privo di certificazioni e schemi.

Nel terzo campo da calcio l'impianto di illuminazione è di vecchia realizzazione e privo di certificazioni e schemi.

Nel corpo spogliatoi l'impianto elettrico risulta realizzato nell'anno 2010 insieme agli impianti luce e forza motrice degli spogliatoi, giusta dichiarazione di conformità n.135-10 rilasciata dalla ditta BP Impianti Elettrici il 06/10/2010.

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

#### **Confini:**

Il complesso immobiliare, è censito in Catasto Terreni al Foglio 110 mappale n. 786 (già particelle nn. 648/parte, 219/parte e 488/parte), prospetta e confina con i seguenti mappali:

-lato Nord con immobili censiti al Foglio 110 particelle nn. 785 e 789 (proprietà Comune di Ferrara)

-lato Est con immobili censiti al Foglio 110 particelle nn. 728 e 278, 764 e 765;

-lato Sud con immobili censiti al Foglio 110 particelle nn. 791, 792 e 788 (proprietà Comune di Ferrara);

-lato Ovest con immobili censiti al Foglio 110 particelle nn. 792 e 789 (proprietà Comune di Ferrara).

Si specifica che le recinzioni presenti non corrispondono tutte ai confini catastali.

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

Con note PG 76278 del 18/06/2019, PG 79865 del 26/06/2019 e PG 37423 del 02/04/2020 è stata inoltrata la richiesta di verifica di eventuali sottoservizi a:

-**E-distribuzione SpA** che ha dato riscontro con nota assunta al PG 78693 del 26/06/2019 ed ha fornito in data 22/07/2019 la documentazione planimetrica dalla quale emerge che lungo il confine con la p.lla 224 risulta una linea elettrica facente capo ad E-distribuzione S.p.A. funzionale a servire l'energia elettrica ai contatori dell'impianto sportivo e dell'impianto di telefonia che rimane in capo al Comune di Ferrara;

-**Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara** che con nota prot. 6329 del 30/04/2020 ha comunicato che nell'area in questione non sono presenti strutture di competenza del Consorzio;

-**Snam Rete Gas** ha riscontrato con nota assunta al PG 83780 del 04/07/2019 rappresentando che non risultano interferenze con impianti di proprietà della Stessa;

-**Telecom Italia SpA** ha riscontrato con email assunta al PG 81047 del 28/06/2019 senza fornire le planimetrie;

-**TERNA Rete Italia SpA** ha riscontrato con nota assunta al PG 83780 del 04/07/2019 rappresentando che in coincidenza ed in prossimità del sito non sono presenti sottoservizi di sua proprietà e la Società non vanta diritti reali d'uso (servitù, concessioni, locazioni ecc.);

-**Hera S.p.A.** che ha riscontrato a mezzo email del 24/06/2019 e con PEC assunta al PG 82016 del 02/07/2019 trasmettendo le planimetrie con la rappresentazione delle reti gestite dal Gruppo HERA (Acqua, Fognatura e Gas), unitamente a due particolari ed alla legenda delle Reti a Fluido, a supporto di una corretta interpretazione delle geometrie rappresentate. Dalle stesse non emergono reti interferenti o riguardanti l'area in oggetto;

-**ARPAE Emilia Romagna** per la quale ha riscontrato il Servizio Autorizzazioni e Concessioni - Sede di Ferrara, con nota assunta al PG 78022 del 20/06/2019, l'attivazione del trasferimento del fascicolo cartaceo tra le sedi. Alla luce di ciò è stata inviata un'ulteriore richiesta (PG 79870 del 26/06/2019) di verifica all'Unità Specialistica Progetto Demanio Idrico dell'ARPAE.

## **LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223.**

Il cespite è ubicato in località di Malborghetto di Boara, frazione di Ferrara di 4.500 abitanti circa, in un contesto prevalentemente residenziale posto a circa 2 chilometri a Nord-Est delle antiche mura che racchiudono la parte antica della Città di Ferrara. L'area risulta facilmente raggiungibile da Ferrara, percorrendo la via dei Calzolari, per immettersi poi per un breve tratto in via Conca e quindi sulla via Santa Margherita. La stessa è collegata a sud con il quartiere Borgo Punta e con la frazione di Pontegradella, formando una cintura di insediamenti.

La frazione è collegata col trasporto pubblico gestito da Tper dalla linea di autobus numero 7, mentre il trasporto extraurbano la unisce a Francolino.

A circa 12 chilometri vi è lo svincolo Ferrara Nord dell'Autostrada A13 (Bologna-Padova), mentre la Stazione Ferroviaria risulta posta a circa 5 chilometri.

Nel centro storico di Ferrara, posto a circa 2 chilometri dall'area, è possibile accedere alla più ampia dotazione di servizi: dalla piazza cittadina del Municipio a quella del Duomo, alle vie dello shopping, alle diverse sedi universitarie, nonché al parco urbano ciclo-pedonale che segue il percorso delle antiche mura e rappresenta uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della città.

Dall'immobile è anche comodamente raggiungibile il nuovo ospedale Sant'Anna sito nella frazione di Cona, distante circa 10 chilometri.

La frazione di Malborghetto di Boara si articola su due poli insediativi, a carattere prevalentemente residenziale di bassa densità, posti a qualche centinaio di metri di distanza fra loro.

La prima, che corrisponde al borgo storico (in cui ricade l'immobile) si trova a nord della strada che corre in senso Ovest-Est da Ferrara verso Boara e Copparo e si raggiunge dalla provinciale (via Copparo - S.P. 2).

L'altra parte, più a Ovest, è il quartiere moderno denominato Villaggio primavera che sorge lungo la via dei Calzolari che da Ferrara porta in alla frazione di Francolino; Questa è collegata a sud con il quartiere Borgo Punta e con la frazione di Pontegradella, formando una cintura di insediamenti.

L'immobile consiste in un ex Casello Ferroviario (edificato nel 1940 circa) della linea Ferrara-Copparo, già destinato all'ERP a seguito dell'acquisto da parte del Comune il 9/5/1974 dalla Società Veneta Ferrovie.

L'immobile oggetto della vendita è censito nel C.F. al Foglio 110 particella n. 58 con i subb. 6 (abitazione con corte esclusiva), 7 (cantina esterna) e 8 (locale di deposito).

L'alloggio attualmente risulta vuoto, ma è stato gestito da ACER Ferrara fino all'agosto del 2020 che, con la riconsegna al Comune, ha comunicato che l'immobile necessita di una ristrutturazione complessiva. Il Tavolo Territoriale di concertazione delle Politiche Abitative in data 05/11/2019 ha espresso parere positivo alla vendita ed ACER a far data dall'1/08/2020 ha retrocesso l'alloggio libero da assegnatari, per cui non sussistono le condizioni per l'applicazione del diritto di prelazione da parte degli occupanti ai sensi dell'art. 37 comma 5 della L.R. 24/2001.

L'alloggio (subalterno 6) sito al piano terra-primo, costruito nei primi anni '40 del 1900 e successivamente ampliato, ha struttura in muratura portante ed una superficie lorda di circa 92 mq (59 mq al piano terra e 33 mq al piano primo).

Tra le superfetazioni del fabbricato originario, prive di titolo edilizio, in aderenza al lato Nord, vi è un locale di deposito, attualmente non dotato del manto di copertura (subalterno 8) di circa 18 mq. e in aderenza al lato Ovest trovasi una cantina esterna (sub. 7) di circa 11 mq.

Oltre a ciò è collocata sul lato Est del fabbricato originario una tettoia, delle dimensioni di circa metri 4 x 5, con struttura in legno e copertura in materiale plastico.

Il fabbricato è dotato inoltre di una corte (subalterno 6 – corte esclusiva) di circa 363 mq, in merito alla quale si precisa che l'area attualmente recintata sconfinava sui lati Sud ed Est, per circa 5 metri, sull'area comunale censita in C.T. al Foglio 110 particella n. 57 e sulla particella Strade; per cui dovrà essere posto in capo all'aggiudicatario l'onere di provvedere a proprie spese ed in contraddittorio con il Comune, nel termine di 6 mesi dal trasferimento della proprietà, al riconfinamento del lotto ed alla rimozione delle opere di recinzione attualmente insistenti sul mappale 57 e su porzione del mappale Strade.

Nella medesima corte, a ridosso del lato Ovest del fabbricato è presente un pozzo che non risulta censito e per il quale l'aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare la relativa denuncia all'ARPAE.

### **Situazione strutturale:**

Lo stato d'uso del fabbricato nel complesso è scadente, sia per quanto riguarda la struttura del fabbricato originario, che per quanto concerne le pertinenze ricavate dalle superfetazioni.

-il fabbricato originario è in muratura portante a faccia-vista, interessata da fenomeni di degrado da umidità di risalita; il solaio interno è in legno, la copertura a tetto, che risulta in uno stato di conservazione scadente, è costituita da struttura in legno con manto in coppi; tali componenti strutturali risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Le grondaie sono in metallo e discendenti, in parte in metallo ed in parte in alluminio in normale stato di conservazione.

Per quanto riguarda le finiture interne del fabbricato originario al PT la pavimentazione e i rivestimenti, anche del bagno e del cucinotto, sono in ceramica in normale stato d'uso, non risalenti alla data della costruzione del fabbricato, infatti il vecchio pavimento in marmaglia è stato ricoperto.

Il bagno risulta essere stato completamente rifatto nel recente passato, almeno nei rivestimenti e nei sanitari. Gli intonaci sono di tipo civile e sono interessati da fenomeni di degrado da umidità di risalita al PT, mentre al P1 sono in normale stato d'uso. La scala interna, di collegamento tra il PT e il P1, è in legno (risalente nel tempo).

La pavimentazione del P1 è in moquette di colore rosso, verosimilmente posata direttamente sul solaio in legno.

Gli infissi interni ed esterni sono in normale stato d'uso; gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio anodizzato con scuri in pvc. Il portoncino di ingresso è in legno ed è dotato di doppio infisso in alluminio anodizzato.

-Le superfetazioni risultano verosimilmente in muratura di mattoni forati, con copertura a tetto costituita da struttura in travetti di c.a., tavelloni e manto in coppi, in normale stato di conservazione. Le grondaie e discendenti sono in alluminio e risultano in normale stato di conservazione.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato di diverso tipo. Il pavimento del vano immediatamente a ridosso del fabbricato originario risulta interessato da avvallamenti.

Le superfetazioni sono solo in parte intonacate (intonaci di tipo civile) e sono interessate da fenomeni di degrado da umidità di risalita.

-Il locale di deposito sul lato nord (sub. 8) risulta in uno stato manutentivo pessimo, ed è costituito da muratura di mattoni forati, copertura a tetto con struttura in travetti di legno (in pessimo stato di conservazione) priva di manto di copertura. All'interno la pavimentazione è in battuto di cemento e gli intonaci di tipo civile, interessati da fenomeni di degrado da umidità di risalita. All'esterno l'intonaco è allo stato grezzo. Gli infissi sono in normale stato d'uso, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato. Il portoncino di ingresso è in legno ed è dotato di doppio infisso in alluminio anodizzato.

### **Situazione impiantistica:**

Come precedentemente anticipato gli impianti tecnologici necessitano di un adeguamento generale e messa a norma, in quanto versano in pessimo stato, ovvero:

-L'impianto elettrico sembra essere stato oggetto di rimaneggiamenti a varie riprese. Lo stesso è dotato di salvavita e di quadro generale. Non sono state reperite certificazioni di conformità alla normativa vigente, né dichiarazioni di rispondenza.

-L'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono risalenti ad un'epoca successiva alla costruzione del fabbricato e realizzati con tubazione esterna in rame, mentre i termosifoni sono costituiti da corpi scaldanti in ghisa. La caldaia, posta in cucina, non risulta dotata di libretto di centrale ai sensi delle normative vigenti.

-Non sono state reperite certificazioni di conformità alla normativa vigente, né dichiarazioni di rispondenza.



-L'impianto di climatizzazione, posto all'interno di una camera da letto, per il quale non è stato possibile verificare il funzionamento, risulta privo delle certificazioni di conformità alla normativa vigente (non reperite).

-Non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti non essendo attive le utenze.

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

### **Confini:**

L'immobile censito in Catasto Terreni al Foglio 110 particella n. 58 prospetta e confina:

-lato Nord in parte con l'immobile Foglio 110 p.lla 90 sub. 30, in parte con l'immobile Foglio 110 p.lla 90 sub. 29 ed in parte con l'immobile Foglio 110 p.lla 90 sub. 19 (B.C.N.C. - corte comune ai subb. 22, 23, 24, 25, 29 e mapp. 407 subb. 1 e 2);

- lato Est con la via pubblica Santa Margherita (Ragioni Comune di Ferrara);

-lato Sud in parte con la via pubblica Santa Margherita e l'immobile Foglio 110 p.lla 57 (Ragioni Comune di Ferrara);

-lato Ovest con l'immobile Foglio 110 p.lla 408.

Come sopra accennato, si specifica che l'area attualmente recintata sconfinava sui lati Sud ed Est per circa cinque metri sull'area comunale censita in C.T. al Foglio 110 p.lla 57 e su porzione del mappale Strade. E' posto in capo all'aggiudicatario l'onere di provvedere a proprie spese ed in contraddittorio con il Comune, nel termine di 6 mesi dal trasferimento di proprietà, al riconfinamento del lotto ed alla rimozione delle opere di recinzione attualmente insistenti sul mappale 57 e su porzione del mappale Strade.

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

Con nota PG 38350 del 06/04/2020 è stata inoltrata la richiesta di verifica di eventuali sottoservizi a:

-**E-distribuzione SpA** che ha dato riscontro con e-mail assunta al PG 55639 del 05/06/2020 fornendo la documentazione planimetrica dalla quale emerge che lungo il confine con la via Santa Margherita risulta una linea elettrica facente capo ad Edistribuzione S.p.A;

-**Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara** che ha riscontrato con nota assunta al PG 42388 del 24/04/2020 rappresentando che l'Ente non ha in gestione opere o strutture demaniali di bonifica sull'area;

-**Snam Rete Gas** che ha riscontrato con nota assunta al PG 38683 del 07/04/2020 rappresentando che non risultano interferenze con impianti di proprietà della Stessa;

-**Telecom Italia SpA** che ha riscontrato con email assunta al PG 38817 del 07/04/2020 senza fornire le planimetrie;

-**TERNA Rete Italia SpA** che ha riscontrato con nota assunta al PG 40764 del 16/04/2020 rappresentando che nella zona di interesse non sono presenti impianti elettrici di propria competenza e pertanto non sono presenti vincoli derivanti;

-**Hera S.p.A.** che ha riscontrato a mezzo PEC assunta al PG 40336 del 14/04/2020 trasmettendo le planimetrie con la rappresentazione delle reti gestite dal Gruppo HERA (Acqua, Fognatura e Gas), unitamente ad un particolare ed alla legenda delle Reti a Fluido, a supporto di una corretta interpretazione delle geometrie rappresentate. Dalle stesse non emergono reti interferenti o riguardanti l'area in oggetto, ad eccezione di una linea del servizio idrico che interessa un breve tratto dell'area a ridosso della via Santa Margherita;

-**ARPAE Emilia Romagna** che in riscontro alla nota di sollecito PG 70518 del 13/07/2020, ha comunicato che l'area in questione non risulta soggetta a procedure di concessione. Per quanto concerne invece il prelievo di acqua mediante il pozzo presente nell'area cortiliva (che non risulta censito) occorre effettuare la relativa denuncia all'ARPAE e tale competenza resta in capo all'aggiudicatario;

-sull'area oggetto di vendita, a ridosso della via Santa Margherita, sono presenti due armadietti facenti capo a sottoservizi verosimilmente riconducibili ad Hera S.p.A.

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

##### **LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8**

L'area è interamente di proprietà comunale ed è oggi censita in Catasto Terreni al Foglio 110 mappale n. 786 (già particelle nn. 648/parte, 219/parte e 488/parte).

In particolare la ex particella 648 (già particella 13) è pervenuta con Atto Pubblico per Segretario Generale Dott. Pietro Romagnoli del 18/02/1984 Prot. Gen.le n. 10189/'83 Rep. 4552, Registrato a Ferrara il 27/02/1984 Vol. n. 1216, Trascritto il 23/02/1984 al Part. 2112 Reg. Generale 2786.

Le ex particelle 219 (già p.lla 207) e 488 (già p.lla 208) sono invece pervenute al Comune di Ferrara con Atto Pubblico per Segretario Generale Dott. Pietro Romagnoli del 27/02/1981 Prot. Gen.le n. 21372/80 Rep. 681, Registrato a Ferrara il 11/03/1981 n. 1392, Trascritto il 09/03/1981 al Part. 2706 Reg. Generale 3668.

Su porzione della particella oggi n. 792 ex n. 488 (già n. 208) è costituita una Servitù di Elettrodotto a favore di Enel con Scrittura Privata Autenticata per Notaio Dott. Bandiera del 9 agosto 1982 Rep. 41887 Racc. 2935 Registrato a Ferrara il 10/08/1982 al n. 3627 e Trascritto a Ferrara il 18/08/1982 al Part. 7415 Reg. Gen. (illeggibile). Tale servitù risulta estranea all'area oggetto della presente.

Si evidenzia tutt'ora, che lungo il confine con la particella n. 224 risulta una linea elettrica facente capo ad E-distribuzione S.p.A. funzionale a servire l'energia elettrica ai contatori dell'impianto sportivo e dell'impianto di telefonia che rimane in capo al Comune di Ferrara.

##### **LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223**

Il Comune di Ferrara risulta l'unico proprietario dell'immobile identificato in C.F. al Foglio 110 particella n. 58 subb. 6-7-8, trattasi di un ex Casello Ferroviario (edificato nel 1940 circa) della linea Ferrara-Copparo, già destinato all'ERP (gestito da ACER Ferrara fino all'agosto 2020) a seguito dell'acquisto da parte del Comune in data 9/5/1974, giusto Atto di compravendita dalla Società Veneta Ferrovie per Notaio dr. Bignozzi del 09/05/1974 Rep. n. 22681 Racc. n. 10293,

registrato il 15/05/1974 a Portomaggiore (FE) al n. 657 Vol. 80 e trascritto il 12/06/1974 al part. 5236.

Gli immobili oggetto dell'atto di compravendita sopra citati, sono stati gravati da vincolo di destinazione a scopi di pubblica utilità per anni 20 (venti) dalla data dell'acquisto. Essendo trascorsi oltre 20 anni dall'acquisto, l'immobile è libero da tale peso.

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

##### LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8

La situazione catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi e si elencano nelle tabelle appresso i dati catastali completi tratti dalle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara.

CATASTO TERRENI – CT					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Note
110	786	Ente Urbano	-	20.160	

CATASTO FABBRICATI – CF							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Note
110	786	-	D/6		-	-	-

##### LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223

Si elencano nelle tabelle appresso i dati catastali completi tratti dalle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara.

CATASTO TERRENI – CT					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Note
110	58	Ente Urbano	-	440	

CATASTO FABBRICATI - CF							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
110	58	6	A/3	1	6,5	101	587,47
110	58	7	C/2	1	10	11	18,59
110	58	8	C/2	1	15	17	27,89

## 6) Dati urbanistici e titoli edilizi:

Il Piano urbanistico comunale vigente è composto da PSC (approvato il 16/04/2009 con Del. C.C 21901/09) RUE (approvato il 10/06/2013 con Del. C.C.39286/13) 1° POC (approvato il 7/04/2014 con Del. C.C. 20541/14) 2° POC (approvato l'11/12/2017 con Del. C.C. 139299/07) e successive varianti.

### **LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8**

L'area risulta destinata all'Uso: ASC attrezzature e spazi collettivi – NTA RUE art. 105-4.3

Per il più esaustivo e completo inquadramento urbanistico si rimanda al CDU allegato E

Per l'impianto sportivo risultano i seguenti titoli edilizi:

-Atto di G.C. del 07/12/1983 PG 31582 con il quale la Giunta Comunale ha approvato il progetto per la costruzione dello spogliatoio del campo di calcio di Malborghetto di Boara;

-Atto di G.C. del 23/05/1984 PG 16071 con il quale la Giunta Comunale ha integrato il provvedimento di cui sopra;

-Atto di G.C. del 03/04/1985 PG 6535 con il quale la Giunta Comunale ha approvato il progetto relativo ai lavori di costruzione dell'impianto di illuminazione notturna nel campo di calcio minore di Malborghetto di Boara;

-Atto di G.C. del 02/09/1988 PG 26512 con il quale la Giunta Comunale ha modificato ed integrato il provvedimento di cui al punto precedente;

-Permesso di Costruire PG 111038 – PR 006618 del 28/12/2004 rilasciato dal Comune di Ferrara il 29/04/2005, per la costruzione in ampliamento di tettoia. In ordine al certificato di agibilità, di quest'ultimo titolo edilizio, risulta avanzata richiesta assunta al PG 81540 del 27/09/2006, per cui lo stesso deve intendersi attestato ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 31/2002 in data 27/09/2006 (in tal senso nota del Dirigente del Servizio Qualità edilizia del 03/10/2006).

-Permesso di Costruire a Sanatoria presentato, il 02/11/2020 al PG 117468 – PR 2520 e rilasciato in data 19/08/2021, con cui gli edifici dell'impianto sportivo sono stati regolarizzati.

## **LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223**

Gli usi consentiti sono quelli di cui all'articolo 100-1.2 (Aree del centro urbano e prima corona) del RUE.

Per il più esaustivo e completo inquadramento urbanistico si rimanda al CDU allegato E

Per il fabbricato di abitazione (ex casello) non risultano titoli edilizi:

Il corpo di fabbrica originario presenta analogie morfologiche con lo Schema Tipo delle Case Cantoniere secondo il progetto Manfredi-Barbantini (1885), le cui realizzazioni si riscontrano nelle linee Bologna-Portomaggiore, Ferrara-Cento compresi i prolungamenti verso Modena e San Pietro in Casale, Mestre-Piove di Sacco, attivate nello stesso periodo della Ferrara-Copparo ed è stato edificato ante 1967 (1940 circa).

Per quanto riguarda invece le superfetazioni del PT (cantina, locale di deposito e tettoia) ricavate in aderenza al corpo di fabbrica principale (ex casello) in epoca successiva al 1967, come dimostrato dalle variazioni catastali agli atti, risultano prive di titolo edilizio e pertanto dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

#### **LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8**

Il complesso non risulta essere stato sottoposto a verifica di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42/2004, e non risulta necessario sottoporlo in quanto avente una vetustà inferiore ai 70 anni.

#### **LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223**

Il fabbricato risulta dichiarato per la prima volta in Catasto nel giugno del 1940, per cui, risalendo la sua edificazione a tale data, è stato sottoposto a Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Con nota prot. MIBACT-SR-ERO n. 3127 del 15/06/2020 (assunta al PG 59008 del 15/06/2020) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo - Commissione regionale per il patrimonio culturale dell' Emilia Romagna - Segretariato regionale per l'Emilia Romagna ha comunicato che l'immobile **NON presenta i requisiti di interesse culturale** di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi: *la costruzione dell'edificio in esame, risalente al 1903, rientra nel programma attuato dalla Società Veneta per la costruzione della ferrovia Ferrara-Codigoro. L'immobile è stato gravemente danneggiato durante la Seconda Guerra Mondiale e ricostruito nel 1946 per essere poi sospesa, come linea, nel 1956. Nello specifico, la soluzione architettonica è caratterizzata da una soluzione tipologica reiterativa molto diffusa nell'edilizia ferroviaria tra fine Ottocento e i primi del Novecento. Dal punto di vista costruttivo è un piccolo edificio a due piani, con murature in laterizio a vista, cornicioni e fasce marcapiano in cemento colorato e orizzontamenti lignei. Nel tempo sono stati addossati precari volumi di servizio al piano terreno. La carenza di una valenza specifica sul piano storico e artistico dell'edificio non consente di rilevare caratteri di interesse storico artistico significativi nel contesto di riferimento.*

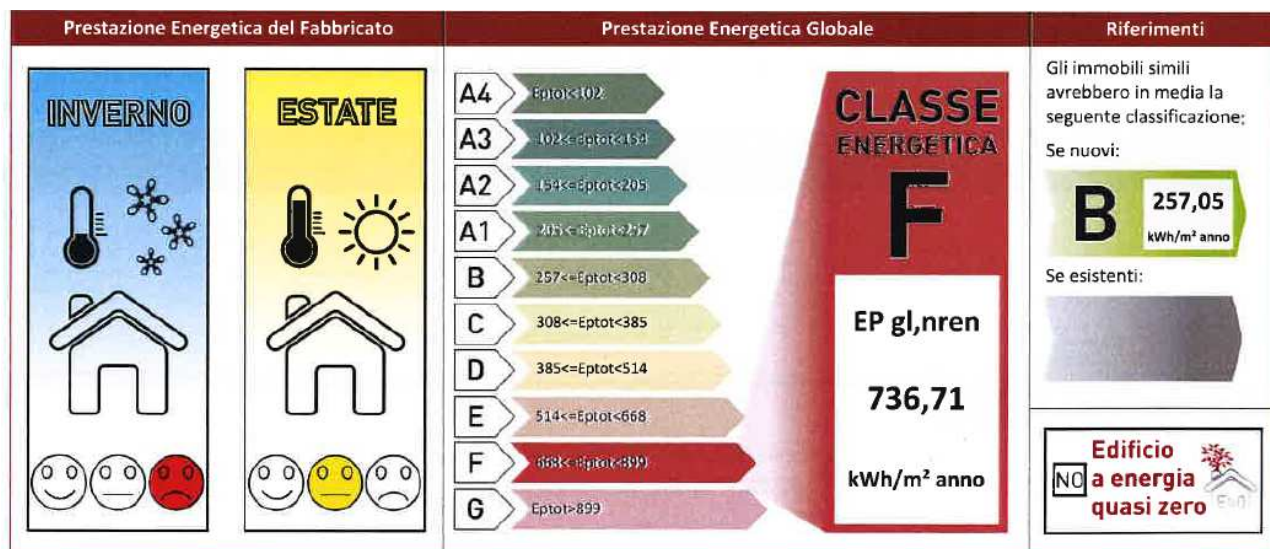
Nella medesima comunicazione il MIBACT ha rammentato, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico. Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a) anche nel

caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

### 8) Attestato Prestazione Energetica:

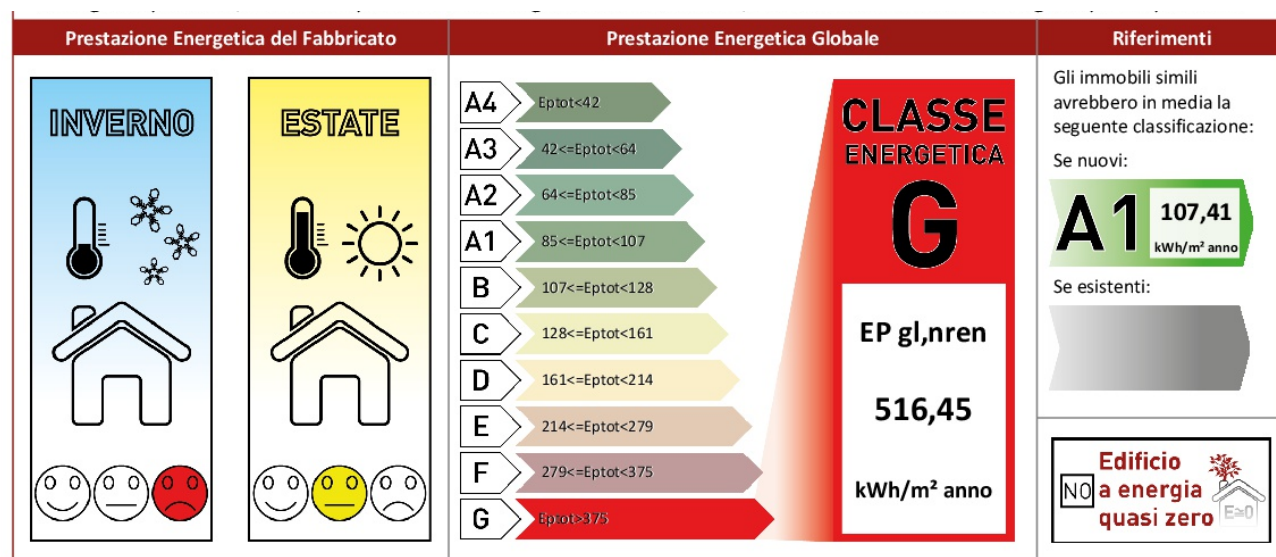
#### LOTTO 1: Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara (FE) via dei Roseti n. 8

L'attestato di prestazione energetica n. 03870-015154-2020 rilasciato il 27/02/2020 attesta l'appartenenza del cespite individuato al Foglio 110 p.lla 786 (categoria catastale D/6 – Impianto sportivo) alla classe energetica "F" con EP gl,nren 736,71 kWh/m<sup>2</sup>anno:



#### LOTTO 2: Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223

L'attestato di prestazione energetica n. 02380-256064-2021 rilasciato il 20/10/2021 attesta l'appartenenza del cespite individuato al Foglio 110 p.la 58 sub. 6 (categoria catastale A/3 – Abitazioni di tipo economico) alla classe energetica "G" con EP gl,nren 516,45 kWh/m<sup>2</sup>anno:



## **9) Metodo di aggiudicazione**

L'esperimento d'asta presieduta dal Dirigente del Servizio Beni Monumentali e 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.

Limitatamente al Lotto 1 l'aggiudicazione definitiva sarà assunta a seguito dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione sul prezzo risultante sull'esperimento di gara esercitato dall'attuale

concessionario. Il Comune comunicherà quindi al beneficiario della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. o PEC entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

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 **LUNEDI' 02/05/2022** con inizio alle **ore 12:00** presso una sala della Residenza Municipale del Comune di Ferrara, Piazza del Municipio n. 2, avrà luogo pubblico incanto, con il met odo 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 29/04/2022 alle ore 12:00** 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, indirizzo mail/PEC, numero di telefono e fax, con la dicitura:

"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI 2 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE – scadenza del 29/04/2022 ore 12:00".

Il plico, **con l'indicazione esterna del mittente**, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti 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, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Protocollo Generale (0532/419378) .**

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.**

**NB: Si precisa che, a seguito delle recenti norme in materia di emergenza epidemiologica da Covid-19 e fintanto che tali norme rimarranno in vigore, le sedute pubbliche previste dovranno svolgersi esclusivamente attraverso la piattaforma GMEET a cui ciascun concorrente potrà collegarsi tramite apposito invito che verrà inoltrato ai partecipanti dal Servizio Beni Monumentali e Patrimonio - UO Patrimonio ed Espropri.**

## **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)** con assolvimento dell'imposta di bollo per € 16,00, 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 presenza 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 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.

Ai sensi dell' art. 80 D.Lgs. 50/2016, così come modificato dal c.d. Decreto Semplificazioni n. 135/2018 applicabile, in quanto compatibile, ai contratti di appalto, costituisce motivo di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura d'appalto o concessione, la condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:

**comma 1 lettera a) - Carichi pendenti:**

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;

b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;

c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;

f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

### **comma 5 lettera b) - Assenza di stato di fallimento**

b) l'operatore economico sia stato sottoposto a fallimento o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 110.

**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) Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara, via dei Roseti n. 8 (adiacente la via Conca), deposito cauzionale Euro 45.000,00.**

**2) Fabbricato e area pertinenziale siti a Malborghetto di Boara, via Santa Margherita n. 223, deposito cauzionale Euro 9.000,00.**

Il deposito cauzionale, a favore del Comune di Ferrara, dovrà essere effettuato **esclusivamente con versamento tramite modello PagoPa da richiedere al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio - UO Patrimonio ed Espropri inviando una mail entro il giorno 27/04/2022 all'indirizzo [patrimonio@comune.fe.it](mailto:patrimonio@comune.fe.it)**.

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: <https://servizi.comune.fe.it/222/bandi-di-gara-in-pubblicazione>

**BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA (una per ciascun lotto per il quale si intende partecipare)**- 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: <https://servizi.comune.fe.it/222/bandi-di-gara-in-pubblicazione>

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:**

##### **Limitamente al Lotto 1 – Impianto sportivo:**

-L'aggiudicatario si impegnerà a mantenere all'attuale concessionario l'utilizzo del campo per il campionato 2021-2022 e 2022-2023 alle stesse condizioni economiche della concessione in essere del Comune;

-è riservato il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara, all'attuale concessionario a condizione che questi sia in regola con il pagamento dei canoni ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento per l'alienazione degli immobili comunali.

-l'area su cui insiste l'impianto di telefonia mobile installato resta in proprietà del Comune e sarà costituita, in caso di aggiudicazione del bene in vendita, una servitù di passaggio funzionale sul mappale n. 786 del Foglio 110 per l'accesso all'area di cui al mappale n. 787 (di cui allo schema di regolazione delle servitù "ALLEGATO G"). La parte acquirente assumerà l'onere di realizzare a proprie spese tutte le opere necessarie per l'esercizio della servitù di passaggio entro il termine di 6 mesi dalla data della stipula.

-dovrà essere riservato a favore del mappale 787 del Foglio 110 (che resterà in proprietà al Comune di Ferrara), il diritto (servitù) di mantenere sia il contatore che il relativo cavo elettrico che dal medesimo contatore raggiunge e alimenta l'antenna di telefonia mobile installata (di cui allo schema di regolazione delle servitù "ALLEGATO G").

## **Limitamente al Lotto 2 – Casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale:**

-Dovrà essere posto in capo all'aggiudicatario l'onere di provvedere a proprie spese ed in contraddittorio con il Comune, nel termine di 6 mesi dal trasferimento della proprietà, al riconfinamento del lotto ed alla rimozione delle opere di recinzione attualmente insistenti sul mappale 57 e su porzione del mappale Strade;

-Per quanto riguarda le superfetazioni del PT (cantina, locale di deposito e tettoia) ricavate in aderenza al corpo di fabbrica principale (ex casello) in epoca successiva al 1967, che risultano prive di titolo edilizio, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

-L'aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare la relativa denuncia all'ARPAE del pozzo presente nella corte.

### **per i Lotti n.1 e n.2:**

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

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

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

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

-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 parte 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 Euro 1.600,00; (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. o PEC 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. o PEC La notarile stipulazione dovrà comunque essere effettuata, a Ferrara davanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, pena la revoca dell'aggiudicazione stessa a insindacabile giudizio dell'amministrazione.

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

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

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

Il sopralluogo può essere eseguito **entro il giorno 28/04/2022**, previo accordo con i tecnici dell'U.O. Patrimonio ed Espropri del Comune di Ferrara, da concordare tramite e-mail entro il giorno 27/04/2022 al seguente indirizzo: [patrimonio@comune.fe.it](mailto:patrimonio@comune.fe.it) ;

Per informazioni di carattere tecnico rivolgersi all' U.O. Patrimonio e Espropri - Via G. Marconi 37 - Ferrara (Tel: 0532/418751, 0532/418753, 331/1365776) - email: [patrimonio@comune.fe.it](mailto:patrimonio@comune.fe.it) - PEC: [serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it)

Riferimenti tecnici: arch. Dario Lo Mastro tel. 0532/418751, 0532-418753

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. 21 - Ferrara - (Tel: 0532/419379 – 0532/419345 - Fax 0532 419397) disponibili altresì sul sito internet: <https://servizi.comune.fe.it/222/bandi-di-gara-in-pubblicazione>

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 (<https://ferrara.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>), completo di tutti i suoi allegati, sul profilo committente (<https://servizi.comune.fe.it/222/bandi-di-gara-in-pubblicazione>). Inoltre estratto dello stesso verrà pubblicato su 2 quotidiani locali

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Natascia Frasson – Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio.

All. A – modello dichiarazione sostitutiva (a cura del Servizio Appalti e Contratti).

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

All. C – fascicolo Immobile “Impianto sportivo sito a Malborghetto di Boara” con planimetrie ed estratti di mappa-visure, documentazione fotografica.

All. D – fascicolo Immobile “casa indipendente (ex casello) e area pertinenziale” siti a Malborghetto di Boara, Via Santa Margherita n. 223 con planimetrie ed estratti di mappa-visure, documentazione fotografica.

All. E – CDU Certificati di Destinazione Urbanistica

All. F – APE Attestati di Prestazione Energetica

All. G – Schema di regolazione delle servitù.

Ferrara,

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

***Il Responsabile del Procedimento  
Dirigente del Servizio Beni Monumentali e  
Patrimonio***

***Arch. Natascia Frasson***