



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

Determinazione 2026-2159 del 10/09/2026

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA (EX ARTT. 7 E 13 REGOLAMENTO COMUNALE ALIENAZIONI IMMOBILIARI) DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE "LOTTO 1: PIOPPETO IN GOLENA DEL FIUME PO, IN VIA ARGINE PO A OCCHIOBELLO (RO).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Visto che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 21 gennaio 2025 sono state approvate le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2024-2029, esaminate e discusse dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 10 febbraio 2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 16 febbraio 2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24 febbraio 2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026/2028 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 3 Marzo 2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026/2028, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 31 marzo 2026 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028, che definisce altresì gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente.

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale PG n. 61473/2020 nella seduta del 6/07/2020 è stata accettata eredità con beneficio di inventario, di cui al verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 7/04/2020 del Notaio Andrea Zecchi rep. 29891 – raccolta 15242, relativa al lascito della signora Luciana Malavasi a favore del Comune di Ferrara e del Fondo Ambientale Italiano;
- in data 19/02/2021 è stata presentata la dichiarazione di successione della signora Luciana Malavasi, registrata al numero 78590 – volume 88888 e trascritta al registro particolare n. 2855 del 05/03/2021;
- in data 04/10/2022 è stata presentata integrazione alla denuncia di successione della signora Luciana Malavasi, unitamente a quelle dei genitori Malavasi L. e Negri L., con

registrazione a Rovigo in data 07/11/2022 al reg. gen. n. 9244 e trascrizione al reg. part. n.6749, e con registrazione a Ferrara in data 11/11/2022 al reg. gen. n. 21847 e trascrizione al reg. part. n. 16096, per regolarizzare la posizione di n. 4 particelle, comprese nel pioppeto di Occhiobello (RO), che essendo classificate in partita speciale "Area", senza alcuna intestazione catastale, sono rimaste erroneamente escluse dalle precedenti denunce di successione;

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

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

-gli altri beni del suddetto lascito sono stati alienati tra il 2022 e il 2024;

-la vendita del terreno in oggetto è stata confermata nei successivi P.A.V. e da ultimo nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2026-2028, approvato come allegato 2 al Documento Unico di Programmazione DUP 2026/2028 con delibera di Consiglio Comunale nella seduta del 16/02/2026 con verbale n. 18 e successiva modifica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2026-95;

-il pioppeto in parola è già stato oggetto di tre esperimenti d'asta pubblica andati deserti (approvati da ultimo con determinazione n. 1948 del 08/09/2025);

-il Consiglio Comunale con il suddetto provvedimento n.2026-18 ha assentito alla riduzione, nella misura del 10%, del prezzo a base d'asta aggiornando il valore dell'immobile in Euro 48.883,50;

-pertanto l'Amministrazione Comunale con determinazione n. 2026-1334 del 11/06/2026 ha proceduto all'indizione di un'asta pubblica, con l'approvazione del relativo bando, per la vendita del terreno in oggetto, identificato al C.T. di Occhiobello al Foglio 13 particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160; per il prezzo a base d'asta di Euro 48.883,50 (non rilevante ai fini IVA);

-è stato pubblicato il bando d'asta PG 127452 del 29/06/2026 per l'alienazione del terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO), prezzo a base d'asta 48.883,50 (non rilevante ai fini IVA)" all'Albo Pretorio del Comune e, completo di tutti i suoi allegati, sul sito istituzionale alla pagina <https://www.comune.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari> in data 29/06/2026 con scadenza 29/07/2026 ore 12,00;

-per il bando di alienazione suddetto è stata altresì effettuata regolare pubblicità sui siti immobiliari più diffusi;

-entro la data e l'orario indicati nell'avviso, sono pervenute n. 2 offerte da parte dei seguenti soggetti:

1) Immobiliare Po Srl

2) Sig. Michele Cirella

-il giorno 30/07/2026 alle ore 9,00 presso la sala riunioni del Servizio Appalti e Contratti, in Piazza del Municipio n. 21 a Ferrara, si sono riuniti l'Arch. Natascia Frasson - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, in veste di Presidente, assistita dal Segretario Generale Dott. Francesco Babetto e da due testimoni per espletare la gara in parola;

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

- 1) la soc. Immobiliare Po Srl con sede in Ferrara, ha offerto Euro 48.883,50 (quarantottomilaottocottantatre virgola cinquanta)
- 2) il sig. Michele Cirella di Castelmassa (RO), ha offerto Euro 49.101,50 (quarantanovemilacentouno virgola cinquanta)

Dato atto:

-che ai sensi dell'art. 11 del bando d'asta nonché in conformità agli artt. 73 lett. c) e 76 del RD n.827/1924 l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta fissato in Euro 48.883,50 risulta essere quella presentata dal sig. Michele Cirella dell'importo di Euro 49.101,50 (quarantanovemilacentouno virgola cinquanta);

Ritenuto pertanto necessario prendere atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale l'immobile in oggetto è stato aggiudicato provvisoriamente al sig. Michele Cirella di Castelmassa (RO) per l'importo di Euro 49.101,50;

Visto il verbale PG 127452/2026 della seduta dell'asta pubblica del 30/07/2026;

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

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) ed in particolare l'art. 6-bis, gli artt. 6, comma 2, 7 e 14, commi 2 e 3 del DPR n. 62/2013 e l'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (conflitto di interessi);

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

Visto il decreto sindacale n.05/Dir/2021 P.G. n.83998 del 9 luglio 2021, successivamente prorogato più volte e da ultimo con provvedimenti n.2/Dir/2025 P.G. n.54946 del 24/03/2025 e n.3/Dir/2025 P.G. n.119730 del 25/06/2025, con i quali il Sindaco ha, tra l'altro, conferito all'Arch. Natascia Frasson l'incarico di Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio dall'1 settembre 2021 fino alla scadenza del mandato sindacale 2024-2029;

Vista la delega alla sottoscrizione dell'oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 40 punto 1 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti rilasciata al Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio da parte del Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio Ing. Antonio Parenti (tale nominato con provvedimento del Sindaco n. 03/Dir/2025 P.G. 119730 del 25/06/2025 sopra citato) con atto P.G. 126460 del 04/07/2025;

Visti gli atti;

DETERMINA

-Di prendere atto della risultanza dell'asta pubblica del 30/07/2026 in forza della quale è stato aggiudicato il seguente lotto: "terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO)" identificato al C.T. di Occhiobello al Foglio 13 particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160;

-Di vendere, in seguito all'esito dell'asta, al sig. Michele Cirella residente a Castelmassa (RO), via Marconi 6, il lotto suddetto e cioè un "terreno a pioppeto in golenale fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO)" identificato al C.T. di Occhiobello al Foglio 13 particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160; della superficie catastale complessiva di mq. 55.538,00 al prezzo di Euro 49.101,50 (quarantanovemilacentouno virgola cinquanta);

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

-L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662; per il relativo atto 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."

-L'eventuale incompleta specificazione di porzioni dell'immobile 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 della parte contraente, sempre da tale data saranno a carico della Ditta acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti i lotti stessi, 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 quanto sarà operata la voltura catastale.

-L'immobile verrà venduto ed acquistato 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 dagli aggiudicatari per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

-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.

-L'Amministrazione Comunale non assume altra obbligazione a garanzia, se non per il fatto della sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto. Ove l'evizione fosse parziale il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore o accessorio compenso.

-Garantirà il Comune venditore la piena proprietà e disponibilità dei beni da alienare e la sua libertà da ogni e qualsiasi onere, vincolo, ipoteca, arretrati di imposte e tasse, livelli, sublivelli, decime (salvo quelli in premessa descritti) ecc., in genere da tributi e ciò in forma di evizione ai sensi di legge.

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

-Le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, presenti e future, comprese sanzioni, interessi, consulenze e comunque ogni altro onere anche fiscale sono a carico della Parte Acquirente.

-Di accertare l'entrata derivante dall'alienazione dell'immobile dall'esito dell'asta pubblica di Euro 49.101,50 (non rilevante ai fini IVA) al capitolo 0130601076 "Eredità Malavasi - alienazione terreni destinati a pioppeto" del bilancio dell'anno in cui essa si realizzerà;

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

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

-Di dichiarare, nella sua qualità di Responsabile del procedimento, di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento amministrativo in questione, in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis legge n. 241 del 1990, degli artt. 6, 7 e 14 DPR n. 62 del 2013 e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023;

-Di dare atto, che con le delibere di C.C. n. 2026-18 e n. 2026-95, con le quali è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2026-2028 e successiva modifica, unitamente alla relativa nota attuativa che stabilisce che la sottoscritta Arch. Natascia Frasson, Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, è incaricata all'attuazione del PAV ed autorizzata ad apportare, in sede di stipula notarile, che dovrà avvenire a Ferrara, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire i contratti di alienazione degli immobili in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale o dimensionale, ovvero alla individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito, a rilasciare quietanza del prezzo;

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

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

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

- ☐ Servizio Appalti e Contratti;
- ☐ U.O. Bilancio corrente – Ufficio Entrate;
- ☐ Sig. Michele Cirella di Castelmassa (RO).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Nataschia Frasson / InfoCert S.p.A.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

Determinazione 2026-2159 del 10/09/2026

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA (EX ARTT. 7 E 13 REGOLAMENTO COMUNALE ALIENAZIONI IMMOBILIARI) DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE "LOTTO 1: PIOPPETO IN GOLENA DEL FIUME PO, IN VIA ARGINE PO A OCCHIOBELLO (RO).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Visto che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 21 gennaio 2025 sono state approvate le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2024-2029, esaminate e discusse dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 10 febbraio 2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 16 febbraio 2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24 febbraio 2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026/2028 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 3 Marzo 2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026/2028, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 31 marzo 2026 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028, che definisce altresì gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente.

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale PG n. 61473/2020 nella seduta del 6/07/2020 è stata accettata eredità con beneficio di inventario, di cui al verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 7/04/2020 del Notaio Andrea Zecchi rep. 29891 – raccolta 15242, relativa al lascito della signora Luciana Malavasi a favore del Comune di Ferrara e del Fondo Ambientale Italiano;
- in data 19/02/2021 è stata presentata la dichiarazione di successione della signora Luciana Malavasi, registrata al numero 78590 – volume 88888 e trascritta al registro particolare n. 2855 del 05/03/2021;
- in data 04/10/2022 è stata presentata integrazione alla denuncia di successione della signora Luciana Malavasi, unitamente a quelle dei genitori Malavasi L. e Negri L., con

registrazione a Rovigo in data 07/11/2022 al reg. gen. n. 9244 e trascrizione al reg. part. n.6749, e con registrazione a Ferrara in data 11/11/2022 al reg. gen. n. 21847 e trascrizione al reg. part. n. 16096, per regolarizzare la posizione di n. 4 particelle, comprese nel pioppeto di Occhiobello (RO), che essendo classificate in partita speciale "Area", senza alcuna intestazione catastale, sono rimaste erroneamente escluse dalle precedenti denunce di successione;

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

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

-gli altri beni del suddetto lascito sono stati alienati tra il 2022 e il 2024;

-la vendita del terreno in oggetto è stata confermata nei successivi P.A.V. e da ultimo nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2026-2028, approvato come allegato 2 al Documento Unico di Programmazione DUP 2026/2028 con delibera di Consiglio Comunale nella seduta del 16/02/2026 con verbale n. 18 e successiva modifica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2026-95;

-il pioppeto in parola è già stato oggetto di tre esperimenti d'asta pubblica andati deserti (approvati da ultimo con determinazione n. 1948 del 08/09/2025);

-il Consiglio Comunale con il suddetto provvedimento n.2026-18 ha assentito alla riduzione, nella misura del 10%, del prezzo a base d'asta aggiornando il valore dell'immobile in Euro 48.883,50;

-pertanto l'Amministrazione Comunale con determinazione n. 2026-1334 del 11/06/2026 ha proceduto all'indizione di un'asta pubblica, con l'approvazione del relativo bando, per la vendita del terreno in oggetto, identificato al C.T. di Occhiobello al Foglio 13 particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160; per il prezzo a base d'asta di Euro 48.883,50 (non rilevante ai fini IVA);

-è stato pubblicato il bando d'asta PG 127452 del 29/06/2026 per l'alienazione del terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO), prezzo a base d'asta 48.883,50 (non rilevante ai fini IVA)" all'Albo Pretorio del Comune e, completo di tutti i suoi allegati, sul sito istituzionale alla pagina <https://www.comune.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari> in data 29/06/2026 con scadenza 29/07/2026 ore 12,00;

-per il bando di alienazione suddetto è stata altresì effettuata regolare pubblicità sui siti immobiliari più diffusi;

-entro la data e l'orario indicati nell'avviso, sono pervenute n. 2 offerte da parte dei seguenti soggetti:

1) Immobiliare Po Srl

2) Sig. [OMISSIS...]

-il giorno 30/07/2026 alle ore 9,00 presso la sala riunioni del Servizio Appalti e Contratti, in Piazza del Municipio n. 21 a Ferrara, si sono riuniti l'Arch. Natascia Frasson - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, in veste di Presidente, assistita dal Segretario Generale Dott. Francesco Babetto e da due testimoni per espletare la gara in parola;

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

- 1) la soc. Immobiliare Po Srl con sede in Ferrara, ha offerto Euro 48.883,50 (quarantottomilaottocentottantatre virgola cinquanta)
- 2) il sig. [OMISSIS...] , ha offerto Euro 49.101,50 (quarantanovemilacentouno virgola cinquanta)

Dato atto:

-che ai sensi dell'art. 11 del bando d'asta nonché in conformità agli artt. 73 lett. c) e 76 del RD n.827/1924 l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta fissato in Euro 48.883,50 risulta essere quella presentata dal sig. [OMISSIS...] dell'importo di Euro 49.101,50 (quarantanovemilacentouno virgola cinquanta);

Ritenuto pertanto necessario prendere atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale l'immobile in oggetto è stato aggiudicato provvisoriamente al sig. [OMISSIS...] per l'importo di Euro 49.101,50;

Visto il verbale PG 127452/2026 della seduta dell'asta pubblica del 30/07/2026;

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

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) ed in particolare l'art. 6-bis, gli artt. 6, comma 2, 7 e 14, commi 2 e 3 del DPR n. 62/2013 e l'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (conflitto di interessi);

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

Visto il decreto sindacale n.05/Dir/2021 P.G. n.83998 del 9 luglio 2021, successivamente prorogato più volte e da ultimo con provvedimenti n.2/Dir/2025 P.G. n.54946 del 24/03/2025 e n.3/Dir/2025 P.G. n.119730 del 25/06/2025, con i quali il Sindaco ha, tra l'altro, conferito all'Arch. Natascia Frasson l'incarico di Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio dall'1 settembre 2021 fino alla scadenza del mandato sindacale 2024-2029;

Vista la delega alla sottoscrizione dell'oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 40 punto 1 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti rilasciata al Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio da parte del Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio Ing. Antonio Parenti (tale nominato con provvedimento del Sindaco n. 03/Dir/2025 P.G. 119730 del 25/06/2025 sopra citato) con atto P.G. 126460 del 04/07/2025;

Visti gli atti;

DETERMINA

-Di prendere atto della risultanza dell'asta pubblica del 30/07/2026 in forza della quale è stato aggiudicato il seguente lotto: "terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO)" identificato al C.T. di Occhiobello al Foglio 13 particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160;

-Di vendere, in seguito all'esito dell'asta, al sig. [OMISSIS...] , il lotto suddetto e cioè un "terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO)" identificato al C.T. di Occhiobello al Foglio 13 particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160; della superficie catastale complessiva di mq. 55.538,00 al prezzo di Euro 49.101,50 (quarantanovemilacentouno virgola cinquanta);

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

-L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662; per il relativo atto 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."

-L'eventuale incompleta specificazione di porzioni dell'immobile 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 della parte contraente, sempre da tale data saranno a carico della Ditta acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti i lotti stessi, 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 quanto sarà operata la voltura catastale.

-L'immobile verrà venduto ed acquistato 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 dagli aggiudicatari per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

-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.

-L'Amministrazione Comunale non assume altra obbligazione a garanzia, se non per il fatto della sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto. Ove l'evizione fosse parziale il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore o accessorio compenso.

-Garantirà il Comune venditore la piena proprietà e disponibilità dei beni da alienare e la sua libertà da ogni e qualsiasi onere, vincolo, ipoteca, arretrati di imposte e tasse, livelli, sublivelli, decime (salvo quelli in premessa descritti) ecc., in genere da tributi e ciò in forma di evizione ai sensi di legge.

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

-Le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, presenti e future, comprese sanzioni, interessi, consulenze e comunque ogni altro onere anche fiscale sono a carico della Parte Acquirente.

-Di accertare l'entrata derivante dall'alienazione dell'immobile dall'esito dell'asta pubblica di Euro 49.101,50 (non rilevante ai fini IVA) al capitolo 0130601076 "Eredità Malavasi - alienazione terreni destinati a pioppeto" del bilancio dell'anno in cui essa si realizzerà;

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

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

-Di dichiarare, nella sua qualità di Responsabile del procedimento, di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento amministrativo in questione, in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis legge n. 241 del 1990, degli artt. 6, 7 e 14 DPR n. 62 del 2013 e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023;

-Di dare atto, che con le delibere di C.C. n. 2026-18 e n. 2026-95, con le quali è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2026-2028 e successiva modifica, unitamente alla relativa nota attuativa che stabilisce che la sottoscritta Arch. Natascia Frasson, Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, è incaricata all'attuazione del PAV ed autorizzata ad apportare, in sede di stipula notarile, che dovrà avvenire a Ferrara, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire i contratti di alienazione degli immobili in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale o dimensionale, ovvero alla individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito, a rilasciare quietanza del prezzo;

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

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

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

- ☐ Servizio Appalti e Contratti;
- ☐ U.O. Bilancio corrente – Ufficio Entrate;
- ☐ Sig. [OMISSIS...]

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Nataschia Frasson / InfoCert S.p.A.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

MODULO CONTABILE

Determinazione Dirigenziale n. DD-2026-2159 ESECUTIVA dal 10/09/2026

Movimenti contabili

Tipo	Numero/Anno	Capitolo	CIG	Fornitore	Importo
Entrata	802/2026	40400.02.0130601076		CIRELLA MICHELE	39.324,80

Annotazioni:

Visto di regolarità contabile art. 147bis del D.Lgs del 18/08/2000 n. 267/00 e s.m.i
attestante la copertura finanziaria

Si appone visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA
Cinzia Graps / InfoCert S.p.A.