



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0191538/2023 del 27/11/2023
Firmatario: NATASCIA FRASSON

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

ASTA PUBBLICA
Per l'alienazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO), prezzo a base d'asta Euro 126.990,00 (non rilevante ai fini IVA) - TERZO ESPERIMENTO.

BANDO DI GARA

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 2023-9 del 27/02/2023 "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2023-2025 e relativi allegati" con la quale è stato approvato, come "allegato 2" il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2023-2025; modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2023-40 del 03/07/2023; nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 2023-603 nella seduta del 14/11/2023 e della determinazione 2023-2653 del 16/11/2023, nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti e l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di C.C. Prot. N. 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: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO), prezzo a base d'asta Euro 126.990,00 (non rilevante ai fini IVA) - TERZO 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: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO).

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Occhiobello (RO) e consiste in un terreno coltivato a pioppeto, localizzato lungo la via Argine Po, a ridosso del fiume Po, ai margini dell'abitato di Occhiobello in provincia di Rovigo.

L'impianto di pioppicoltura in parola è ubicato in area golenale, in sinistra idraulica del Fiume Po, vi si accede dalla via Argine Po, nel tratto tra gli stanti n. 217 e n. 216 (a circa 500 metri ovest dall'intersezione con la via Chiavica), mediante una rampa carraia a fiume, in appoggio all'arginatura maestra, assentita dall'Ufficio del Genio Civile di Rovigo con decreto n. 31 del 13/02/2018 intestata alla precedente proprietaria con scadenza 12/02/2028.

Il terreno è di forma irregolare e giacitura pianeggiante sulla quale è stato reimpiantato un pioppeto a seguito di autorizzazione AIPO (ottenuta in data 20/10/2017) con sesto di impianto rettangolare 6,00 x 5,00 metri e precisamente con distanza non inferiore a 5,00 metri tra i filari posti in senso ortogonale alla corrente e distanza non inferiore a 6,00 metri tra i filari orientati nel senso della corrente.

La superficie su cui insiste il pioppeto è composta da numerose particelle contigue (n. 31) che costituiscono un'area di forma irregolare allungata della superficie catastale complessiva di mq. 55.538,00.

L'impianto a pioppicoltura è presente su tutta l'area e consiste in un pioppeto dell'età di circa 5 anni. Sono presenti all'interno del pioppeto alcune zone non sviluppate causate dagli avvallamenti e ristagni d'acqua della piena del Po degli anni scorsi.

Precisazioni:

Da una verifica delle proprietà confinanti, trattandosi di alienazione di area agricola, non risultano i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei confinanti ai sensi dell'art. 7 della Legge 817/1971.

Si evidenzia inoltre che l'impianto di pioppicoltura è stato finanziato con contributo erogato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura – AVEPA, nell'ambito del PSR 2014-2020 – Reg. (UE) 1305/2013, artt. 21 e 22 – Tipo di Intervento PSR 8.1.1 “Imboschimento di terreni agricoli e non agricoli” – DGR 989 del 27/06/2017” rivolto a soggetti proprietari o gestori di terreni agricoli e non agricoli, come segue:

- a) Domanda di aiuto n. 3756785/2017, presentata con prot. 147667 del 29/08/2017 al SUE di AVEPA dalla proprietaria dell'epoca sig.ra Luciana Malavasi (ditta individuale);
- b) Comunicazione di AVEPA mediante posta elettronica certificata di ammissibilità e urbanistica ant della domanda di contributo n. 3756785 e contestuale comunicazione di avvio del successivo procedimento di liquidazione;
- c) Richiesta n. 5075866/2021 presentata dal Comune di Ferrara, attuale proprietà, ad AVEPA per l'erogazione del saldo di cui alla domanda di aiuto n. 3756785/2017;
- d) Erogazione del saldo di Euro 8.595,76 da parte di AVEPA in data 04/11/2021, al Comune di Ferrara giusta quietanza di incasso n. 20331 dell'8/11/2021.

In caso di cessione dell'impianto, prima del termine del periodo di stabilità, il nuovo soggetto proprietario deve possedere i requisiti iniziali del richiedente e le procedure devono espletarsi previo confronto con AVEPA.

L'erogazione del contributo comporta, pena la restituzione dello stesso, al rispetto delle condizioni previste nel bando DGR n. 989/2017 ed in particolare:

- mantenimento di un periodo di stabilità della coltivazione pari ad anni 8 a partire dal 08/11/2021 (data del pagamento del saldo del contributo erogato);
- non sostituire/modificare le particelle catastali in cui è stato realizzato l'impianto, fatte salve le cause di forza maggiore;
- mantenere la conduzione delle superfici fino al termine del periodo di stabilità;
- non cambiare la modalità di esecuzione dell'intervento inizialmente richiesto in domanda di aiuto come affidamento del lavoro/servizio a prestatori del servizio/fornitori terzi, ricorrendo nella fattispecie a prestazione volontaria;
- conservare presso la sede aziendale, per i controlli previsti dalla specifica normativa, il Cartellino del Produttore, qualora le specie utilizzate per l'imboschimento siano soggette all'applicazione del D.Lgs. 10 novembre 2003, n. 386. Se il materiale è stato prodotto nell'ambito della Regione Veneto, si dovrà inoltre fare riferimento alla DGR 15 ottobre 2004, n. 3263;
- il materiale di propagazione soggetto all'applicazione dell'art. 25 del D.Lgs. n. 214/2005 deve essere accompagnato dal passaporto delle piante;
- gli impegni comprendono i lavori necessari per la realizzazione delle cure colturali, al fine di garantire l'attecchimento e l'accrescimento del giovane popolamento, negli anni successivi all'impianto. Obbligo di mantenimento del soprassuolo sulla superficie oggetto d'investimento, mettendo in atto tutte le iniziative che ne garantiscano la continuità nel tempo e lavorazioni che permettano di favorire le condizioni stagionali e fisiologiche più idonee all'accrescimento e all'affermazione del popolamento;

- risarcimento delle fallanze, al fine di garantire il numero di soggetti arborei previsti per gli impianti (200/ha), utilizzando la medesima specie/varietà o clone;
- contenimento della vegetazione concorrente;
- irrigazione di soccorso;
- interventi fitosanitari, se necessari;
- divieto di effettuare altri tipi di coltivazione ad eccezione dell'inerbimento;
- divieto di pascolo.

- per gli impianti, al termine del periodo di stabilità dell'operazione, deve essere garantita la presenza di almeno 200 soggetti arborei/ha.

Catastalmente è censito nel Catasto Terreni del Comune di Occhiobello (RO) al Foglio 13 con i mappali:

- n.18 della superficie di mq. 420 – qualità Vigneto cl. 2 – R.D. Euro 4,23 – R.A. Euro 2,60
- n.20 della superficie di mq. 850 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,31 – R.A. Euro 0,13
- n.21 della superficie di mq. 800 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,29 – R.A. Euro 0,12
- n.22 della superficie di mq. 480 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,17 – R.A. Euro 0,07
- n.23 della superficie di mq. 1.040 – qualità Semin Arbor cl. 4 – R.D. Euro 4,83 – R.A. Euro 4,03
- n.24 della superficie di mq. 1.722 – qualità Bosco Ceduo cl. U – R.D. Euro 1,78 – R.A. Euro 0,44
- n.26 della superficie di mq. 2.680 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,97 – R.A. Euro 0,42
- n.31 della superficie di mq. 4.705 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 1,70 – R.A. Euro 0,73
- n.32 della superficie di mq. 404 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,15 – R.A. Euro 0,06
- n.103 della superficie di mq. 1.115 – qualità Incolto Prod. Cl. 2 – R.D. Euro 0,58 – R.A. Euro 0,23
- n.104 della superficie di mq. 490 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,18 – R.A. Euro 0,08
- n.105 della superficie di mq. 1.260 – qualità Incolto Prod. Cl. 2 – R.D. Euro 0,65 – R.A. Euro 0,26
- n.106 della superficie di mq. 630 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,23 – R.A. Euro 0,10
- n.107 della superficie di mq. 780 – qualità Semin Arbor cl. 3 – R.D. Euro 5,04 – R.A. Euro 3,63
- n.108 della superficie di mq. 2.190 – qualità Incolto Prod. Cl. 2 – R.D. Euro 1,13 – R.A. Euro 0,45
- n.109 della superficie di mq. 955 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,35 – R.A. Euro 0,15
- n.111 della superficie di mq. 4.865 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 1,76 – R.A. Euro 0,75
- n.113 della superficie di mq. 3.920 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 1,42 – R.A. Euro 0,61
- n.115 della superficie di mq. 12.270 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 4,44 – R.A. Euro 1,90
- n.116 della superficie di mq. 604 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,22 – R.A. Euro 0,09
- n.134 della superficie di mq. 83 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,03 – R.A. Euro 0,01
- n.155 della superficie di mq. 1.154 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,42 – R.A. Euro 0,18
- n.156 della superficie di mq. 2.196 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,79 – R.A. Euro 0,34
- n.157 della superficie di mq. 98 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,04 – R.A. Euro 0,02
- n.158 della superficie di mq. 5.389 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 1,95 – R.A. Euro 0,83
- n.159 della superficie di mq. 534 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,19 – R.A. Euro 0,08
- n.160 della superficie di mq. 2.746 – qualità Incolto Prod. Cl. 3 – R.D. Euro 0,99 – R.A. Euro 0,43
- n.25 della superficie di mq. 480 – particella con destinazione AREA
- n.28 della superficie di mq. 240 – particella con destinazione AREA
- n.29 della superficie di mq. 310 – particella con destinazione AREA
- n.30 della superficie di mq. 128 – particella con destinazione AREA

Confini:

I confini degli immobili in parola sono:

- Demanio argine del fiume Po – lato nord
- ragioni mappali 39, 40, 41, 117 e 135 lato est
- Demanio idrico dello stato (fiume Po) – lato sud
- ragioni mappali 16, 17, 101 e 102 lato ovest

Verifica dell'esistenza di sottoservizi e prescrizioni tecniche:

Con nota PG 90012 del 23/06/2022 è stata inoltrata richiesta di verifica dell'esistenza di vincoli, sottoservizi, prescrizioni tecniche, diritti reali e concessioni/autorizzazioni a:

-Ente Parco Regionale Veneto del Delta del Po che con nota di riscontro pervenuta al PG 91556 del 27/06/2022 comunica che trattandosi di aree esterne al perimetro dell'Area Protetta dell'Ente Parco Regionale Veneto del Delta del Po, non vi sono motivazioni opponibili alla vendita delle stesse.

Con nota PG 51776 del 13/04/2022 è stata inoltrata richiesta di verifica dell'esistenza di vincoli, sottoservizi, prescrizioni tecniche, diritti reali e concessioni/autorizzazioni a:

-Agenzia del Demanio – area tecnica di Rovigo che con nota di riscontro pervenuta al PG 56047 del 26/04/2022 comunica che dopo gli opportuni accertamenti per gli immobili in oggetto, nulla osta all'alienazione.

-Agenzia Interregionale per il fiume Po – AIPo ambito di Rovigo che con nota di riscontro pervenuta al PG 66161 del 12/05/2022 comunica che il pioppeto ubicato in area golenale è stato autorizzato con Nulla-Osta idraulico prot. N. 24890 del 20/10/2017 alla precedente proprietà (M.L.) e che l'accesso all'area golenale è regolato da una concessione demaniale (PO_RA00225, anch'essa intestata alla precedente proprietà M.L.) per l'uso di una rampa carraia a fiume in appoggio all'arginatura maestra, assentita dall'Ufficio del Genio Civile di Rovigo con Decreto n. 31 in data 13/02/2018 e con scadenza concessione il 12/02/2028.

-Regione Veneto – Area Marketing Territoriale, Cultura, Turismo, Agricoltura e Sport – Direzione Turismo che con nota di riscontro pervenuta al PG 66479 del 13/05/2022 comunica che tutta l'area, ad eccezione del mappale n. 134 che comunque è attiguo, è compresa e vincolata da Rete Natura 2000 e sovrapposta con la ZPS – Zona di Protezione Speciale del "Delta del Po: tratto terminale e delta veneto"; pertanto è necessario che qualsiasi piano/progetto/azione/intervento sia verificato per la coerenza e per i divieti e gli obblighi individuati dalle misure di conservazione.

-AGEA – Agenzia per le erogazioni in agricoltura: in attesa di riscontro

-AVEPA – Agenzia regionale per le erogazioni in agricoltura del Veneto che con nota di riscontro pervenuta al PG 57846 del 28/04/2022 comunica che l'AVEPA può rispondere solo in merito ai titoli di conduzione ed alle colture praticate.

-ARPAV – Dipartimento Provinciale di Rovigo: in attesa di riscontro

-Provincia di Rovigo che con nota di riscontro pervenuta al PG 62616 del 06/05/2022 comunica che l'amministrazione provinciale non ha nessun diritto sui beni in oggetto.

-Comune di Occhiobello che con nota di riscontro pervenuta al PG 57230 del 27/04/2022 comunica che le particelle in oggetto sono destinate a Zona E – Agricola e vincolate ai sensi dello strumento urbanistico vigente come: Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua, Rete Natura 2000, P.A.I. fiume PO – Classificazione delle fasce fluviali e Rete ecologica.

-Consorzio di Bonifica Adige Po che con nota di riscontro pervenuta al PG 55409 del 22/04/2022 comunica che sugli immobili non sono presenti vincoli, sottoservizi, prescrizioni tecniche, diritti reali e concessioni/autorizzazioni di competenza del Consorzio.

-Snam Rete Gas che con nota di riscontro pervenuta al PG 53299 del 15/04/2022 comunica che nell'area in oggetto non sono presenti impianti di proprietà della soc. Snam.

-E-distribuzione Spa – Zona di Rovigo: in attesa di riscontro

-TERNA Rete Italia Spa: in attesa di riscontro

-Acquevenete Spa: in attesa di riscontro

4) Provenienza:

LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO).

Gli immobili in parola, censiti al C.T. di Occhiobello (RO) al Foglio 13 particelle n. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 31, 32, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 25, 28, 29 e 30 sono pervenuti in proprietà per 1000/1000 al Comune di Ferrara mediante testamento olografo della signora Luciana Malavasi in data 08/03/2020 pubblicato dal Notaio Dott. Andrea Zecchi con rep. 29891 – raccolta n. 15242 in data 07/04/2020. Il Consiglio Comunale il 6/07/2020 con propria delibera PG n. 61473/2020 ha provveduto all'accettazione dell'eredità in parola per la quale è stata successivamente presentata denuncia di successione registrata al num. 78590 – volume 88888 in data 19/02/2021 e trascritta al registro particolare n. 2855 del 05/03/2021; integrata con seconda dichiarazione di successione presentata il 04/11/2022 registrata a Rovigo in data 07/11/2022 al reg. gen. N. 9244 e trascritta al reg. part. N.6749, registrata a Ferrara in data 11/11/2022 al reg. gen. N. 21847 e trascritta al reg. part. N. 16096.

La signora Luciana Malavasi ha acquisito le particelle nn. 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e 109 dal padre sig. Malavasi Livio, deceduto il 18/07/1996, a seguito di testamento pubblicato dal Notaio Poggi di Ficarolo (RO) in data 7/09/1996, registrato a Castelmassa (RO) l'11/09/1996 al n. 438 serie 1. La relativa successione testamentaria è stata depositata in data 14/01/1997 col rep. N. 49/183 e registrata a Castelmassa (RO) il 27/12/1997 al registro generale n. 9804 e trascritta al registro particolare n. 6818; integrata per le particelle n. 25 e n. 30 con seconda dichiarazione di successione presentata l'11/10/2022 registrata a Rovigo in data 07/11/2022 al reg. gen. N. 9249 e trascritta al reg. part. N. 6754.

Il sig. Malavasi Livio divenne proprietario degli immobili su elencati a seguito di permuta con il signor Malavasi Oliviero, per atto del Notaio Avv. Gian Camillo del Mercato di Ficarolo (RO) rep. N.4058/1669 del 13/03/1955, registrato a Occhiobello (RO) il 01/04/1955 al n. 482 vol. 57 e trascritto a Rovigo il 21/03/1955 al n. 1401/1189.

La signora Luciana Malavasi ha acquisito le particelle nn. 31, 32, 111, 113, 115, 116, 134, 155, 156, 157, 158, 159, e 160 dalla madre signora Negri Lina, deceduta in data 02/03/2011, a seguito di successione testamentaria denunciata con atto repertorio n.2348/9990/11 in data 10/10/2011, registrato a Ferrara il 20/08/2015 al registro generale n.13309 e trascritto al registro particolare n.9285; integrata per le particelle n. 28 e n. 29 con seconda dichiarazione di successione presentata il 05/10/2022 registrata a Rovigo in data 24/11/2022 al reg. gen. N. 9903 e trascritta al reg. part. N. 7228.

La signora Negri Lina divenne proprietaria degli immobili su elencati a seguito di compravendita dai signori Cazzoli fu Roberto, per atto del Notaio Avv. Gian Camillo del Mercato di Ficarolo (RO) rep. N.1637/759 del 09/03/1953, registrato a Occhiobello (RO) il 26/03/1953 al n. 483 vol. 56 e trascritto a Rovigo il 31/03/1953 al n. 1157/977.

5) Consistenza immobiliare e dati catastali:

LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO).

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 Occhiobello (RO).

CATASTO TERRENI – CT					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Note
13	18	Vigneto	2	420	
13	20	Incolto Prod.	3	850	
13	21	Incolto Prod.	3	800	
13	22	Incolto Prod.	3	480	
13	23	Semin Arbor	4	1.040	

13	24	Bosco Ceduo	U	1.722	
13	26	Incolto Prod.	3	2.680	
13	31	Incolto Prod.	3	4.705	
13	32	Incolto Prod.	3	404	
13	103	Incolto Prod.	2	1.115	
13	104	Incolto Prod.	3	490	
13	105	Incolto Prod.	2	1.260	
13	106	Incolto Prod.	3	630	
13	107	Semin Arbor	3	780	
13	108	Incolto Prod.	2	2.190	
13	109	Incolto Prod.	3	955	
13	111	Incolto Prod.	3	4.865	
13	113	Incolto Prod.	3	3.920	
13	115	Incolto Prod.	3	12.270	
13	116	Incolto Prod.	3	604	
13	134	Incolto Prod.	3	83	
13	155	Incolto Prod.	3	1.154	
13	156	Incolto Prod.	3	2.196	
13	157	Incolto Prod.	3	98	
13	158	Incolto Prod.	3	5.389	
13	159	Incolto Prod.	3	534	
13	160	Incolto Prod.	3	2.746	
13	25	AREA		480	
13	28	AREA		240	

13	29	AREA		310	
13	30	AREA		128	

6) Dati urbanistici e titoli edilizi:

LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO).

Secondo il Piano urbanistico comunale vigente i terreni in oggetto hanno la seguente destinazione di zona e vincolistica:

- Zona E – Agricola
- Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua
- Rete Natura 2000
- P.A.I. fiume PO – classificazione delle fasce pluviali
- Rete ecologica

Per il più esaustivo e completo inquadramento urbanistico si rimanda alla nota descrittiva “piano degli interventi” inviata all'uopo dal Comune di Occhiobello (RO) inserita nel fascicolo del fabbricato.

7) Vincoli Soprintendenza:

LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO).

“Interferenza con rete Natura, rilevando l'intersezione con la Zona speciale di Conservazione (ZSC) IT3270017 “Delta del Po: tratto terminale e delta veneto” e con la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 3270013 “Delta del Po” (parere Regione Veneto).

8) Attestato Prestazione Energetica:

LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO).

Non necessario.

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:

OFFERTE PER PROCURA:

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

OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE:

Non sono ammesse offerte per persona da nominare

OFFERTA CONGIUNTA:

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

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

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

Nel caso di offerte uguali si procederà al sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

11) Aggiudicazione:

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

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

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

12) Modalità e termine di partecipazione all'asta:

Il giorno **12/01/2024** con inizio alle **ore 10:00**, presso una sala della Residenza Municipale del Comune di Ferrara, Piazza del Municipio n. 2, avrà luogo pubblico incanto, con il metodo dell'offerta segreta ai sensi degli artt. 73 lett. C) e 76 del RD n. 827/1924 al prezzo stabilito con offerte più vantaggiose od almeno pari a tale prezzo (offerta segreta da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta), nonché secondo le disposizioni del presente disciplinare.

Per partecipare all'asta ciascun concorrente dovrà far pervenire entro e non oltre il **giorno 09/01/2024 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 la dicitura "NON APRIRE" e l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, indirizzo mail/PEC, numero di telefono, con la dicitura:

"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE – scadenza del 09/01/2024 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.**

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

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

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

13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta:

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

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE- contenente:

1) Domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva 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:

▫Dati dell'istante: denominazione e sede legale con indicazione del c.f./p.iva

▫Indicazione dell'immobile per cui si intende partecipare;

nonché le seguenti dichiarazioni:

- a) di conoscere ed accettare incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni del bando di gara, delle specifiche tecniche ed urbanistiche relative all'immobile posto in vendita;
- b) di non essere in condizioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ferrara;
- c) 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.

- d) L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso sono a carico dell'aggiudicatario, così come gli oneri catastali.

- Gli Enti pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del DL 351/2001 conv. In L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L 112/2008 conv. In Legge 133/2008 sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 Luglio 2010, n. 122;

- Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23.12.1996 n. 662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell' art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

- 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;
- g) coordinate bancarie per la restituzione del deposito cauzionale;

- l) di essere stato informato sul trattamento dei dati personali effettuato dal Comune di Ferrara così come indicato nell'informativa redatta ai sensi dell'Art.13 del Reg.UE 679/2016 allegato al bando d'asta

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

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

- o **LOTTO 1: Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO), prezzo a base d'asta Euro 126.990,00 (non rilevante ai fini IVA).**

Deposito cauzionale pari a Euro 12.699,00

Il deposito cauzionale, a favore del Comune di Ferrara, dovrà essere effettuato **con versamento tramite modello PagoPa da richiedere al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – UO Patrimonio ed Espropri inviando una mail entro il giorno 04/01/2024 all'indirizzo 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://www.comune.fe.it/it/documenti-e-dati/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari>

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 il lotto per cui si intende presentare offerta. 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://www.comune.fe.it/it/documenti-e-dati/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari>

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:

-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."

-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 € 1.000,00
- 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:

NB: L'aggiudicatario ha l'onere di addvenire 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 08/01/2024**, previo accordo con i tecnici dell'U.O. Patrimonio ed Espropri del Comune di Ferrara, da concordare tramite e-mail **entro il giorno 04/01/2024** al seguente indirizzo: 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 –
- PEC: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it

Riferimenti tecnici: arch. Dario Lo Mastro tel. 0532/418751, 0532-418753, 331/1365776.

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: 0532/419381 – 0532/419345 - Fax 0532 419287) disponibili altresì sul sito internet: <https://www.comune.fe.it/it/documenti-e-dati/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari>

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.

Si veda l'informativa di cui all'Art.13 Reg.UE 679/2016 allegata.

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://www.comune.fe.it/it/documenti-e-dati/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari>). Inoltre estratto dello stesso verrà pubblicato, su alcuni siti di pubblicità immobiliare. L'Amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee

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

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina suddetta decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 2 luglio 2010 n.104.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati:

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 “Terreno a pioppeto in golena del fiume Po, in via Argine Po a Occhiobello (RO)” con estratti di mappa-visure, documentazione fotografica, scheda urbanistica.

Il Dirigente Servizio Beni Monumentali
e Patrimonio e RUP
Arch. Natascia Frasson
(firmato digitalmente)