



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA PROTOCOLLO GENERALE	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0062815 del 04/04/2025	
Firmatario: NATASCIA FRASSON	

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

ASTA PUBBLICA
Per l'alienazione del seguente immobile di proprietà comunale:

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini, alla via G. Franceschini snc, prezzo a base d'asta Euro 205.000,00 (non rilevante ai fini IVA).

BANDO DI GARA

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 2025-6 del 10/02/2025 "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027 e relativi allegati" con la quale è stato approvato, come "allegato 2" il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2025-2027, nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 2025-131 nella seduta del 01/04/2025 e della determinazione n. 2025-695 del 03/04/2025, 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: Ex Casa Paoli Tacchini, alla via G. Franceschini snc, prezzo a base d'asta Euro 205.000,00 (non rilevante ai fini IVA).

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

3) Descrizione dell'immobile:

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini

L'immobile si trova nella zona periferica di Ferrara denominata "quartiere Doro" caratterizzata da edificazione sparsa di tipo residenziale ed attività commerciali/produktive di vario tipo, nei pressi di una grande arteria d'ingresso alla città, lo snodo "viale Po/via Modena".

L'accesso principale all'area su cui insiste il fabbricato risulta dalla strada a fondo chiuso "via Giuseppe Franceschini" che si sviluppa all'interno di una zona del quartiere prettamente residenziale.

L'area è facilmente raggiungibile dal centro cittadino che dista circa 4 minuti in auto ed è inoltre collegato mediante percorsi ciclabili diretti (ciclovia VEN-TO); per contro in soli 7 minuti è possibile raggiungere in automobile il casello autostradale Ferrara Nord.

L'immobile denominato "Ex Casa Paoli Tacchini" si presenta come un fabbricato di forma rettangolare, con una piccola appendice sul lato rivolto verso sud.

Il fabbricato, in cattivo stato di conservazione, è costituito da un piano terra avente superficie lorda di circa 320 mq. per un'altezza di metri 3,65 e da un piano primo, anch'esso di circa 320 mq. di superficie lorda, privo di controsoffitto, con altezza minima di metri 3,60.

L'edificio è costituito al suo interno da pavimenti in battuto di cemento ed gli infissi in legno che versano in cattivo stato. L'impianto elettrico, non a norma, è presente unicamente in due locali al piano terra; mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento il fabbricato ne è totalmente privo.

L'area esterna pertinenziale risulta sterrata e parzialmente a verde.

La struttura portante è costituita da mattoni pieni a due o tre teste, con pareti divisorie interne anch'esse in mattoni pieni. I due piani sono resi comunicanti da una scala in muratura. Il coperto a più falde è costituito da orditura principale e secondaria in legno con sovrastante manto in coppi.

L'edificio fu costruito nel 1945 come "stalla per equini e relativa concimaia". Ad oggi il fabbricato risulta composto effettivamente da un locale stalla e da vari locali magazzino al piano terra; al piano primo trovano luogo altri locali magazzino, un locale letto, un locale cucina e un wc, probabilmente ricavato in epoca successiva sopra un ex terrazzino.

Lo stato manutentivo del bene in oggetto può ritenersi pessimo.

Il fabbricato è costituito da un'unità immobiliare residenziale oltre a magazzini-locali di deposito censiti al Catasto Fabbricati di Ferrara al Foglio 102 particella n.1380 sub. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 939,95, sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 65 mq., rendita Euro 201,42, sub. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 137 mq., rendita Euro 360,85, sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 182 mq., rendita Euro 404,18, sub. 6, categoria F/1, consistenza 301 mq. e censite al Catasto Terreni al Foglio 102 particella n.1380, Ente Urbano di mq. 1.041, oltre alla porzione di area di mq. 864 nominali catastali ricadente nella particella n.1266, corte di mq. 1.373 e la particella n. 1379, Ente Urbano di mq. 2, censite al medesimo foglio.

Situazione impiantistica:

Gli impianti presenti nel fabbricato risultano vetusti e non a norma.

L'Amministrazione comunale non è in possesso di alcuna certificazione di conformità degli impianti.

Ad ogni modo 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:

Il cespite confina sul lato Nord ed Ovest con un'area comunale contigua alla via Franceschini (p.lle 1329 e 1382) che costituiscono la viabilità per accedere all'immobile comunale destinato ad impianto sportivo in attività (p.la 239). Sui restanti confini Est e Sud è presente un lotto oggetto di nuova riqualificazione per il cambio d'uso da immobile residenziale, che in origine era una villa in stile Liberty con parco annesso, a centro sportivo.

I confini degli immobili in parola sono:

- ragioni Comune di Ferrara p.lle 1329, 1382 e 239 lato nord.
- ragioni p.lle 1357 e 1356 e 210 lato est
- ragioni p.la 1356 e 210 lato sud
- ragioni Comune di Ferrara p.lle 1329 e 239 lato ovest.

4) Provenienza:

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini

Il fabbricato "ex Casa Paoli Tacchini" ed i terreni circostanti sono pervenuti in proprietà all'Amministrazione comunale mediante pronuncia di espropriazione del Presidente della Provincia di Ferrara con Decreto n.18 - rep. 7 - protocollato al n. 376 dell'11 gennaio 1977 per l'attuazione del P.E.E.P. "Zona D" est Doro nei confronti dei precedenti proprietari (Ditta Paoli Tacchini Aldo, Franco ed Enzo – Foglio 102 particelle nn. ex 214, ex 229, 239, ex 1055) e successivamente con atto di cessione gratuita per Notaio N. Di Staso del 4 marzo 2020 rep. 1216-929 reg. il 9/03/2020 al R.G. n.4147 e R.P. n.2978 (Foglio 102 particella n. ex 1034 dalla soc. Bertelli Walter e Rolando - Carburanti S.p.a. e Foglio 102 particelle nn. 1379 e 1380 dalla soc. SEM S.p.a.).

5) Consistenza immobiliare e dati catastali:

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini

Tutte le unità immobiliari del fabbricato "ex Casa Paoli Tacchini" sono state oggetto di un riaccatastamento nell'anno 2023 (pratica di costituzione n.FE0049972 del 20/06/2023 in atti dal 21/06/2023).

Nelle tabelle appresso sono riportati 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
102	1380	Ente Urbano	-	1041	
102	1266	Corte	-	1373	porzione di mq. 864 nominali catastali
102	1379	Ente Urbano	-	2	

CATASTO FABBRICATI – CF							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
102	1380	1	A/7	2	6,5 vani	182 mq.	€ 939,95
102	1380	2	C/2	4	65 mq.	76 mq.	€ 201,42
102	1380	3	C/2	3	137 mq.	156 mq.	€ 360,85
102	1380	4	C/2	2	182 mq.	206 mq.	€ 404,18
102	1380	5	BCNC				
102	1380	6	F/1		301 mq.		
102	1266	-					
102	1379	-					

Il frazionamento della particella 1266 per stralciare l'area della superficie di mq. 864 nominali catastali, oggetto della vendita, è a totale carico dell'aggiudicatario.

6) Dati urbanistici e titoli edilizi:

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini

Il Piano urbanistico comunale vigente è composto da P.S.C. (approvato il 16/04/2009 con Del. C.C 21901/09) R.U.E. (approvato il 10/06/2013 con Del. C.C.39286/13).

Il P.U.G. è stato adottato l'11/12/2024 con Delibera di Consiglio Comunale n.123/24.

Dal 1° Gennaio 2024, termine della seconda fase del periodo transitorio fissato dalla L.R. 24/17 "Legge sul Governo del Territorio" (come modificata dalla L.R. 3/20) trovano applicazione le disposizioni contenute negli artt. 3 e 4 della legge sopracitata.

Per il più esaustivo e completo inquadramento urbanistico si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica PG 51944/25, rilasciato con PG 58497 del 28/03/2025, inserito nel fascicolo del fabbricato.

Per l'edificio in esame risultano i seguenti titoli edilizi:

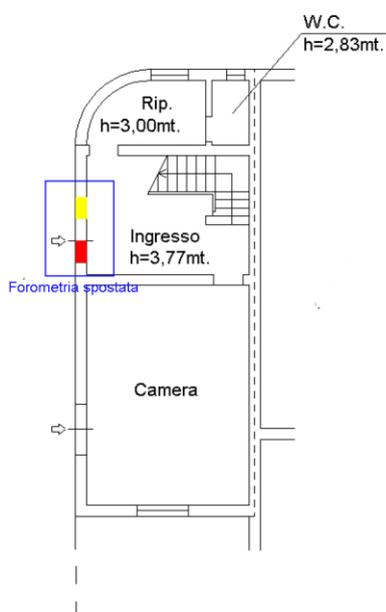
Dalle ricerche di archivio effettuate non risultano disponibili elaborati sufficienti a definire la situazione autorizzativa dell'immobile. Ai sensi dell'art. 10 bis della LR 15/2013 *"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia"*

I titoli abilitativi reperiti sono la concessione edilizia originaria del 3 Agosto 1945 nella quale l'organismo edilizio risulta diverso dall'attuale nella volumetria ed un elaborato del 1973, redatto dall'allora Ufficio Patrimonio del Comune di Ferrara, elaborato privo però di qualsivoglia numero di protocollo quindi di collegamenti con qualche tipo di procedimento amministrativo.

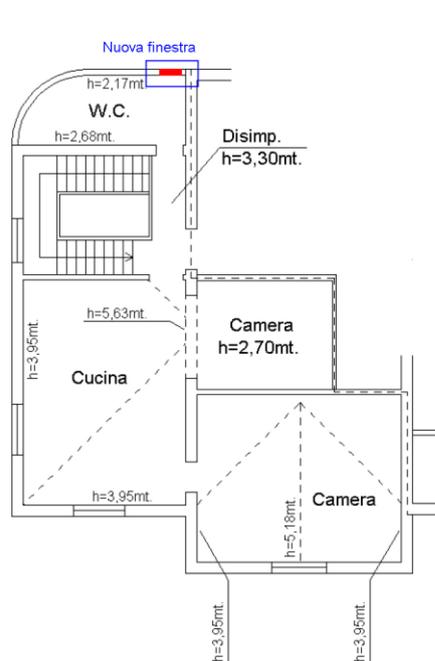
Verifica di eventuali provvedimenti di sanatoria, abusi edilizi e conformità

Non avendo reperito dagli archivi elaborati sufficienti a definire la situazione autorizzativa dell'immobile, ai sensi del sopra citato art. 10 bis della LR 15/2013, ed essendo in possesso della sola Concessione Edilizia originaria del 3 Agosto 1945 nella quale si riscontra che l'organismo edilizio risulta completamente diverso dall'attuale nella volumetria, oltre ad un elaborato datato 1973, redatto dall'Ufficio Patrimonio comunale dell'epoca, nel quale l'edificio risulta pressoché conforme ad esclusione di due difformità relative alle forometrie esterne, ovvero: una porta al piano terra, lato Polisportiva, risulta in posizione diversa; mentre al piano primo una finestra risulta assente come rappresentato nello schema riportato di seguito.

Piano Terra



Piano Primo



Per le ragioni suindicate l'organismo edilizio risulta Urbanisticamente Diforme.

precisazioni:

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."

7) Vincoli:

L'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come comunicato dal Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del Ministero della Cultura – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna con nota prot. n.7043 del 25 ottobre 2024, pervenuta al PG n. 195288 del 28/10/2024, a seguito di Verifica dell'Interesse Culturale.

8) Attestato Prestazione Energetica:

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini

L'attestato di prestazione energetica n. 00712-450209-2023 rilasciato il 23/06/2023 attesta l'appartenenza dell'immobile individuato al Foglio 102 p.la 1380 sub. 1 (categoria catastale A/7 – abitazioni) alla classe energetica "G" con EP gl,nren 685,78 kWh/m²anno:



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.

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 22/04/2025 con inizio alle ore 14:30**, 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 22/04/2025 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 22/04/2025 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 (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:

- 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) di prendere atto dell'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (Allegato D all'Avviso in oggetto) e di acconsentire espressamente al trattamento come definito nell'informativa stessa, dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

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

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

LOTTO 1: Ex Casa Paoli Tacchini, alla via G. Franceschini snc, prezzo a base d'asta Euro 205.000,00 (non rilevante ai fini IVA).

Deposito cauzionale pari a Euro 20.500,00

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 17/04/2025 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.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari>

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA 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.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/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:

-Il frazionamento della particella 1266 per stralciare l'area della superficie di mq. 864 nominali catastali, oggetto della vendita, è a totale carico dell'aggiudicatario.

-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."

-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.

-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;

-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.

-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.

16) Spese:

Fanno carico all'aggiudicatario (o aggiudicatari):

- le spese tutte di redazione del verbale;
- le spese di pubblicità attualmente, determinabili forfettariamente in Euro 100,00;
- 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 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 18/04/2025**, previo accordo con i tecnici dell'U.O. Patrimonio ed Espropri del Comune di Ferrara, da concordare tramite e-mail **entro il giorno 16/04/2025** 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: 0532/419379 – 0532/419345 - Fax 0532 419287) disponibili altresì sul sito internet: <https://www.comune.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/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. 2023-374.

19) Informazione sulla privacy:

Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e successive eventuali modifiche e del Regolamento UE n. 679/2016, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti partecipanti all'asta pubblica e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è il Comune di Ferrara, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Con la presentazione dell'offerta economica, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto dell'INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 (Allegato D) ed acconsente espressamente al trattamento come definito nell'informativa stessa, dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Amministrazione per le finalità sopra descritte.

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.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/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 "Ex Casa Paoli Tacchini" con estratto di mappa-visure, documentazione fotografica, Certificato di Destinazione Urbanistica, Certificato di Prestazione Energetica.

All. D – informativa privacy.

**La Dirigente Servizio Beni Monumentali
e Patrimonio e RUP**

Arch. Natascia Frasson
(firmato digitalmente)