



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

ASTA PUBBLICA

LOTTO UNICO: Alienazione dell'immobile sito in via XX Settembre n.141 a Ferrara, prezzo a base d'asta Euro 1.050.000,00 (non rilevante ai fini IVA).

BANDO DI GARA

1) Parte venditrice:	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:	7
6) Dati urbanistici e titoli edilizi:	7
7) Vincoli e Beni Culturali:	8
8) Attestato Prestazione Energetica:	8
9) Metodo di aggiudicazione	9
10) Tipologia di offerte ammesse:	9
11) Aggiudicazione:	9
12) Modalità e termine di partecipazione all'asta:	10
13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta:	10
14) Cause di esclusione:	12
15) Altre condizioni:	12
16) Spese:	14
17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento:	14
18) Sopralluogo ed altre informazioni	14
19) Informazione sulla privacy:	15

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 2026-18 del 16/02/2026 "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028 e relativi allegati" con la quale è stato approvato, come "allegato 2" il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2026-2028 nonché in esecuzione della determinazione n. 2026 - 1134 del 22/05/2026, 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) Parte venditrice:

Soggetto venditore degli immobili è il Comune di Ferrara (codice fiscale 00297110389) con sede in Piazza Municipale n. 2 a Ferrara, in qualità di comproprietario unitamente alla Fondazione Comunità Solidale Onlus (codice fiscale 80006540381) con sede in via Labriola n. 11 a Ferrara; ai sensi della convenzione sottoscritta in data 27 aprile 2026 di affidamento al Comune di Ferrara delle procedure di alienazione della porzione di immobile sito a Ferrara in via XX Settembre n. 141, di proprietà della Fondazione, al fine della sua alienazione unitaria.

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.

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:

Inquadramento territoriale

Il complesso immobiliare in oggetto, attualmente destinato a centro socio riabilitativo, è ubicato nella zona Sud-Est del centro storico di Ferrara, a ridosso della ZTL ed è posto su uno degli assi principali di collegamento che dalla zona di San Giorgio porta verso il pieno centro storico; tale ambito è caratterizzato da una prevalenza di attività commerciali ai piani terra e abitazioni ai piani superiori; la densità media dell'edificato è di 3/4 piani fuori terra; il tessuto urbano è di tipo storico caratterizzato da edifici storici di pregio architettonico in parte vincolati dalla Soprintendenza. Di fronte all'immobile si trova il Museo Archeologico Nazionale di Ferrara. La zona è accessibile tramite le strade urbane ed è ottimamente collegata con i mezzi pubblici e il centro è raggiungibile anche a piedi. Nelle immediate vicinanze dell'edificio sono presenti tutti i principali servizi alla persona.

Il cespite in oggetto è ubicato in un ambito urbano storico, sviluppatosi in varie epoche, ad alta densità edilizia di tipo prevalentemente residenziale, ma con presenza di diverse attività commerciali e con un'ampia dotazione di servizi, concentrati in particolare lungo gli assi viari che collegano la zona Est dell'entro mura con il centro storico vero e proprio (Via Baluardi, Via XX Settembre, Via Carlo Mayr). Come accennato il complesso immobiliare gode della più ampia

dotazione di servizi, essendo posto a ridosso del centro storico, a poca distanza dalla piazza cittadina del Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi universitarie, site in gran parte all'interno della città storica tra le quali la facoltà di Architettura che è posta a pochi passi dal fabbricato in oggetto.

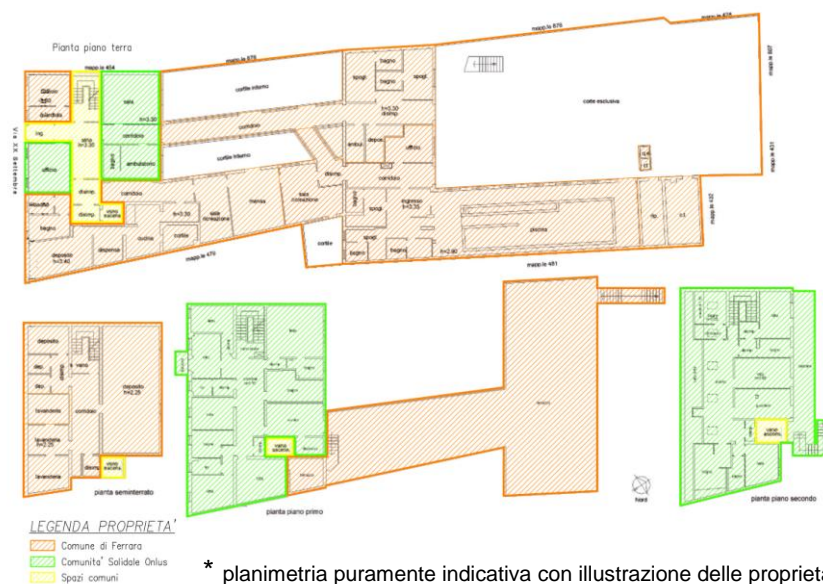


Descrizione, distribuzione interna e consistenza

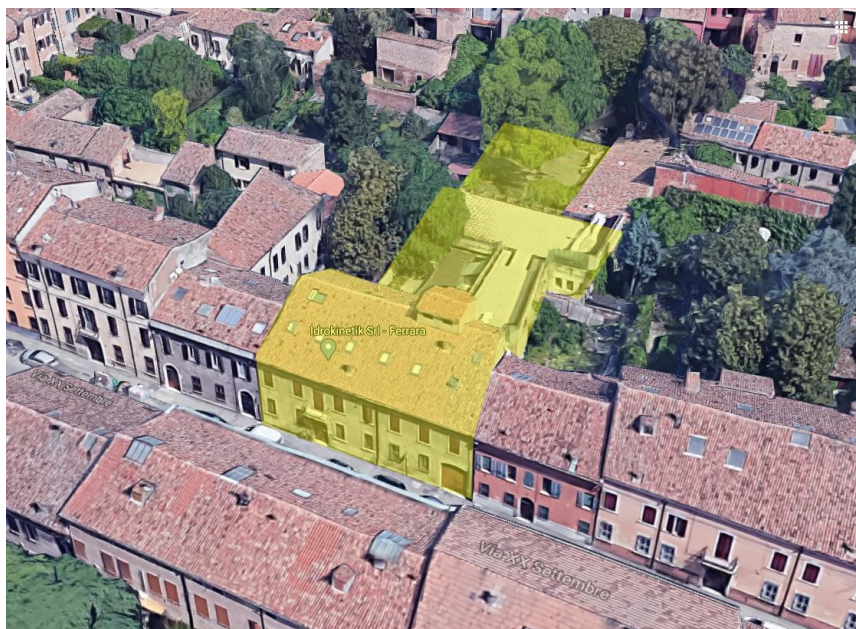
L'immobile da alienare attualmente destinato a centro socio riabilitativo, dismesso dal 2021, risulta in parte di proprietà del Comune di Ferrara (sub. 4 – colore arancione*) ed in parte della Fondazione Comunità Solidale Onlus (sub. 5 – colore verde*), oltre ad alcuni spazi comuni, in comproprietà del Comune e della Fondazione, ubicati al piano terra (sub. 6 – colore giallo* - ingresso, distribuzione, vano scala e vano ascensore).

Gli spazi di proprietà della Fondazione si sviluppano nel corpo di fabbrica principale del complesso immobiliare che affaccia sulla via XX Settembre ed è costituito da pianta regolare, di forma leggermente trapezoidale, sviluppato su più livelli (P.Sem., PT, P1 e P2). Nel dettaglio la proprietà della Fondazione occupa interamente il piano primo, il piano secondo ed una piccola porzione del piano terra.

La proprietà del Comune di Ferrara invece occupa una porzione del piano terra e l'intero piano seminterrato nel corpo di fabbrica principale, oltre alla totalità dell'edificio di ampia superficie costruito in epoca successiva in aderenza al fabbricato originario, di forma allungata, sviluppato ad un solo piano fuori terra, sulla vasta area cortiliva interna, con copertura piana adibita a terrazzo.



Il complesso immobiliare nel corso degli anni ha subito una serie di trasformazioni funzionali al suo utilizzo che originariamente era residenziale, mentre negli ultimi decenni è stato adibito a centro per l'assistenza a diversamente abili e successivamente a struttura per la cura e la riabilitazione delle situazioni di disabilità psicomotoria e neurosensoriale da attuarsi in forma ambulatoriale e semi residenziale o residenziale.



Nel corpo di fabbrica principale sono stati ricavati al PT la reception, gli uffici, gli ambulatori e i locali di servizio (dispensa, cucina, depositi), ai piani superiori le stanze per il ricovero con i relativi servizi; mentre nel corpo di fabbrica di successiva edificazione, rivolto verso la corte interna, è stata ricavata una piscina per le attività terapeutiche e riabilitative con servizi accessori; è presente inoltre una struttura a tunnel, realizzata all'interno dell'area cortiliva, di collegamento tra la palazzina principale e l'edificio secondario.

Tutto il complesso negli anni '80 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione che hanno consentito un totale recupero degli spazi.

Il fabbricato di prima costruzione, con prospetto principale sulla Via XX Settembre, è realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni, solai interni con strutture miste per vari interventi realizzati nel tempo (legno, laterizio, ferro) e si sviluppa su totali 4 livelli che sono collegati tramite il vano scala e l'ascensore. Le finiture dei pavimenti sono in parte in linoleum ed in parte in ceramica; i rivestimenti in ceramica; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio, completi di vetrocamera; mentre le porte interne sono in legno e laminato plastico (vedasi documentazione fotografica allegata nel fascicolo del fabbricato).

Nella parte retrostante si sviluppano alcune aree verdi (mq. 155 complessivi), la vasta area esterna cortiliva (mq. 506) adibita a giardino e l'edificio ad un solo piano, edificato in aderenza al corpo di fabbrica principale, dotato di una copertura piana adibita ad ampio terrazzo (mq. 324) raggiungibile dall'esterno mediante scale di servizio in ferro fruibili anche per l'esodo di emergenza.

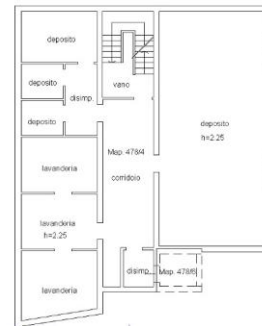
Il suddetto corpo di fabbrica più recente accoglie inoltre la piscina coperta delle dimensioni di circa ml. 14,30 x ml. 4,00, con profondità variabile da mt. 0,80 a mt. 2,00, utilizzata per scopi terapeutici e riabilitativi, dotata dei locali accessori a servizio della stessa (spogliatoi, bagni, ambulatori, vani tecnici, ecc.). Detto edificio è costituito da pareti esterne in muratura, mentre le partizioni interne dei vani sono in parte in laterizio leggero ed in parte in muratura. Le finiture dei pavimenti e dei rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio con vetrocamera, le porte interne in laminato plastico.

All'attualità l'intero complesso risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo intervento edilizio subito; sono presenti infiltrazioni, umidità di risalita ed impianti obsoleti.

Dal sopralluogo eseguito, dalle tavole grafiche agli atti e dalla documentazione fotografica si evince quanto segue:

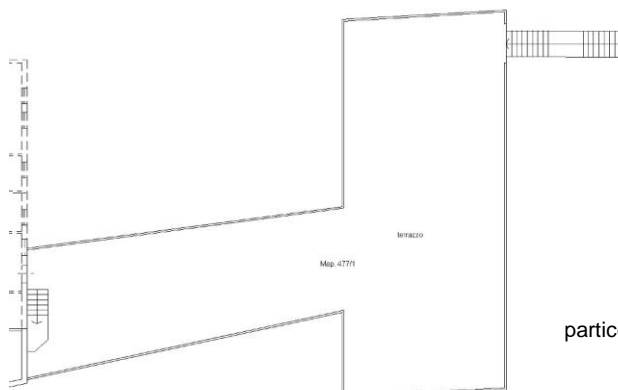
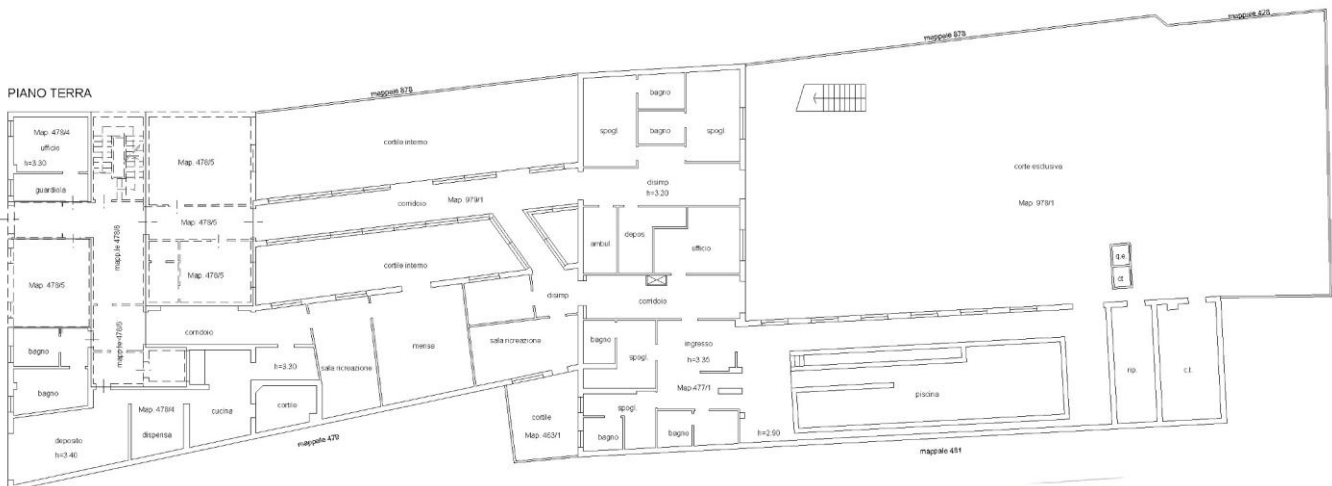
- **piano interrato (h 2,25 mt) superficie commerciale mq. 197 circa**, nel quale sono presenti locali di servizio già utilizzati come magazzino, deposito merci, ripostiglio e lavanderia; oltre al vano scale e al vano ascensore;

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



- **piano terra (h 3,30 mt) superficie commerciale mq. 850 circa** dove si trovano i locali principali già utilizzati ad ambulatori, spogliatoi, uffici, guardiola, cucina con dispensa, sale ricreative e sala mensa, oltre ai locali di servizio quali bagni, vano scala, vano ascensore, disimpegno e corridoi e un ulteriore deposito; sono presenti inoltre una piscina e dei vani tecnici. Oltre all'ampio **giardino mq. 506** si sviluppano nell'edificio **altre aree verdi per complessivi mq.155**;

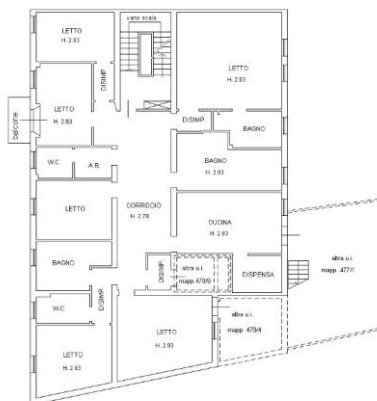
PIANO TERRA



particolare terrazzo P1 (mq. 324)

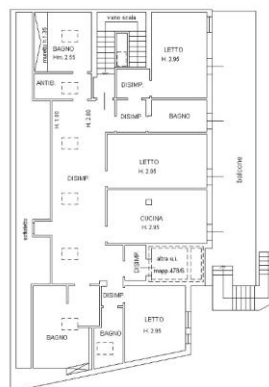
▪ **piano primo (h 3,60 mt) superficie commerciale mq. 244 circa** che accoglie i locali già utilizzati come stanze di degenza con servizi, oltre al suddetto terrazzo, vano scale, vano ascensore ed un balcone che si affaccia sulla Via XX Settembre;

PIANO PRIMO



▪ **piano secondo (h variabile da 1,80 mt a 3,20 mt) superficie commerciale mq. 205 circa**, dove si sviluppano i locali già utilizzati come stanze degenza con servizi, oltre ad un balcone (mq. 35) lato interno corte, vano scale e vano ascensore.

PIANO SECONDO



Nel complesso la **superficie commerciale complessiva dell'immobile consiste in mq. 1.525 circa** di cui mq. 911 circa di proprietà del Comune di Ferrara e mq. 614 circa di proprietà della fondazione Comunità Solidale Onlus.

Situazione impiantistica:

La parte venditrice non è in possesso di alcuna certificazione di conformità degli impianti.

La parte venditrice, pertanto, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, 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.

Confini:

I confini degli immobili in parola sono:

- ragioni mappali 806, 807, 431 432 - lato nord
- ragioni mappali 449, 450, 481 e 479 - lato est
- via XX Settembre - lato sud
- ragioni mappali 454, 878, 428 e 804 - lato ovest.

4) Provenienza:

L'intero immobile è pervenuto in proprietà all'allora denominata fondazione "La Casa dello Spastico con atto di donazione modale per Notaio Dott. Severo Maisto in Ferrara in data 15 aprile

1982, rep. n.52013/6154 registrato a Ferrara il 04/05/1982 al n. 2047 ed ivi trascritto in data 15/05/1982 al reg. gen. n.6254 e al reg. part. n.4425.

Nello stesso giorno la Fondazione ha alienato una porzione di immobile al Comune di Ferrara con atto per medesimo Notaio Maisto del 15 aprile 1982, rep. n.52014/6155, registrato a Ferrara in data 4/05/1982 al n. 2048 ed ivi trascritto il 15/05/1982 al reg. gen. n.6255 e al reg. part. n.4426.

Con il medesimo atto la Fondazione contestualmente metteva a disposizione, a titolo gratuito, al Comune di Ferrara, anche la residua parte di immobile rimasta di sua proprietà allo scopo che il Comune potesse realizzare nell'intero complesso servizi di assistenza agli handicappati.

5) Consistenza immobiliare e dati catastali:

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

CATASTO TERRENI – CT					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Note
390	463	Ente Urbano		26	
390	477	Ente Urbano		510	
390	478	Ente Urbano		275	
390	978	Ente Urbano		500	
390	979	Ente Urbano		200	

CATASTO FABBRICATI – CF								
Foglio	Particella	Subalt erno	Categoria	Classe	Consistenza mc.	Superficie Catastale	Rendita Euro	proprietà
390	478 graffato con 463 477 978 979	4 1 1 1 1	B/1	2	2.955	794	3.357,50	Comune di Ferrara per 1/1
390	478	5	B/1	2	1.530	504	1.738,40	Comunità Solidale Onlus per 1/1
390	478	6	B/1	2	211	63	239,74	Comune di Ferrara per ½ Comunità Solidale Onlus per ½

6) Dati urbanistici e titoli edilizi:

C.D.U.

L'immobile oggetto di alienazione ricade in ambiti "centri storici" del vigente PSC (Centro Storico Ferrara art. 14.1 NTA) la cui destinazione d'uso è definita dall'art. 105-1.1 del RUE vigente, oltre alle specifiche del PUG adottato. Per maggior ragguaglio si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica PG n. 72437 rilasciato in data 8 aprile 2026 allegato nel fascicolo del fabbricato.

Titoli edilizi:

I titoli edilizi che sono stati reperiti dalle ricerche di archivio che hanno legittimato l'immobile oggetto di alienazione sono riportati nell'elenco dei titoli edilizi allegato al fascicolo del fabbricato.

L'intero complesso immobiliare risulta sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

La fondazione Comunità Solidale Onlus, prima della vendita, provvederà a presentare "CILA a Sanatoria", relativamente alla porzione di proprietà, per legittimare l'attuale stato dei luoghi che presenta alcune difformità interne riscontrate rispetto allo stato legittimo.

La porzione di fabbricato di proprietà del Comune di Ferrara, rispetto ai titoli edilizi rilasciati, presenta nello stato dei luoghi lievi difformità interne.

Si precisa che 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.

7) Vincoli:

L'intero complesso non è sottoposto alle tutele della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) giusta nota prot. n.10326 del 01/07/2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna pervenuta al nostro PG n.61918 del 05/07/2010.

Sull'immobile esiste un vincolo trascritto il 30/12/1974 al part. n. 11545 a favore dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione, ai sensi dell'art. 21 della legge 1/06/1939 n. 1089, consistente in prescrizioni disposte con decreto 22/10/1974 a vantaggio del vicino complesso monumentale "Palazzo di Ludovico il Moro" o Palazzo Costabili, che oggi ospita il Museo Archeologico Nazionale di Ferrara.

Il Decreto sopracitato dispone per la porzione di fabbricato principale (p.Ila 478) il divieto di sopraelevazione (estesa anche alla parte arretrata), nonché il limite di ingombro e di altezza in caso di demolizione e ricostruzione; stabilisce inoltre le caratteristiche del prospetto su strada (intonaco-tinteggiatura, infissi, manto di copertura). Impone che eventuali nuove costruzioni nella corte interna potranno essere edificate con limite nella superficie coperta ed altezze imposte (un solo piano fuori terra); mentre le restanti parti scoperte dovranno essere sistemate a verde.

Per maggior ragguaglio si rimanda all'elaborato Relazione Storica e Beni Culturali allegato al fascicolo del fabbricato.

8) Attestato Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica n. 00712-414050-2023 rilasciato il 09/03/2023 attesta l'appartenenza del cespite individuato al **Foglio 390 p.Ila 478 sub. 4 "proprietà del Comune di Ferrara"** (categoria catastale B/1 – collegi e convitti, ricoveri ecc.) alla **classe energetica "D"** con EP gl,nren 696,56 kWh/m2anno:

L'attestato di prestazione energetica n. 00712-414052-2023 rilasciato il 09/03/2023 attesta l'appartenenza del cespite individuato al **Foglio 390 p.Ila 478 sub. 5 "proprietà Fondazione**

Comunità Onlus” (categoria catastale B/1 – collegi e convitti, ricoveri ecc.) alla **classe energetica “D”** con EP gl,nren 330,66 kWh/m2anno:

L’attestato di prestazione energetica n. 00712-414025-2023 rilasciato il 09/03/2023 attesta l’appartenenza del cespite individuato al **Foglio 390 p.IIa 478 sub. 6 “comproprietà tra Comune e Fondazione”** (categoria catastale B/1 – collegi e convitti, ricoveri ecc.) alla **classe energetica “B”** con EP gl,nren 752,22 kWh/m2anno:

Copia dei suddetti attestati è inserita nel fascicolo del fabbricato

9) Metodo di aggiudicazione

L’esperienza 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 **23/06/2026** 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 22/06/2026 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 IN VIA XX SETTEMBRE N. 141 – scadenza del 22/06/2026 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.
- e) Di conoscere e accettare che:
- Gli Enti pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del DL 351/2001 conv. In L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L 112/2008 conv. In Legge 133/2008 sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 Luglio 2010, n. 122;
 - Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23.12.1996 n.662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell' art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la presenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.
- f) 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;
- g) **(solo per le persone giuridiche)** iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dell'oggetto dell'attività, data di iscrizione, durata/termine, i dati identificativi dei soggetti che hanno la rappresentanza, l'inesistenza di stati di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

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

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

- **LOTTO UNICO: Immobile sito in via XX Settembre n.141, prezzo a base d'asta Euro 1.050.000,00 (non rilevante ai fini IVA)**

Deposito cauzionale pari a Euro 105.000,00

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 19/06/2026 ore 12:00 all'indirizzo patrimonio@comune.fe.it o in alternativa da costituire con polizza fidejussoria di pari importo bancaria o assicurativa.**

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 (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.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:

-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.

-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;

-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.

-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.

-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, e la Parte Venditrice 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;

-La Parte Venditrice 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 la Parte Venditrice 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 la Parte Venditrice 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.

16) Spese:

Fanno carico all'aggiudicatario (o aggiudicatari):

- le spese tutte di redazione del verbale;
- le spese di pubblicità, attualmente determinabili forfettariamente in Euro 200,00;
- 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 18/06/2026**, previo accordo con i tecnici dell'U.O. Patrimonio ed Espropri del Comune di Ferrara, da concordare tramite e-mail **entro il giorno 16/06/2026** 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 (geom. S. Cazzanti), 333/2644157 (Dott. F. Desogus)
- email: patrimonio@comune.fe.it
- PEC: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it

Riferimenti tecnici: geom. S. Cazzanti tel. 0532/418751.

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.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.

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 fabbricato "Immobile in via XX Settembre n.141", con documentazione catastale, relazione storica e Beni Culturali, documentazione fotografica, elenco titoli edilizi, Certificato di Destinazione Urbanistica, Certificazione Energetica.

All. D – Informativa privacy.

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