



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio
U.O. Patrimonio e Espropri

AVVISO PUBBLICO
INVITO A MANIFESTARE INTERESSE
INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN FERRARA

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**
- 3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI**
- 4. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**
- 5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**
- 6. CHIARIMENTI**
- 7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**
- 8. VARIE**
- 9. ALLEGATI**

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Ferrara (di seguito anche "Amministrazione") è interessato all'acquisto di un immobile da adibire ad usi direzionali istituzionali diretti e indiretti.

A tal fine, si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere alla scrivente Amministrazione un immobile avente le caratteristiche del presente invito.

Si precisa sin d'ora che l'Amministrazione è interessata unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo, l'Amministrazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Come **meglio specificato nel documento denominato "Capitolato tecnico"** allegato al presente invito (Allegato 1), gli immobili offerti all'Amministrazione dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a)** localizzazione nel territorio del Comune di Ferrara, preferibilmente ma non necessariamente nella zona Sud della Città, comunque in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale;
- b)** dimensioni di circa 1.200 metri quadrati con superficie pavimentata netta comunque ricompresa tra un minimo di 1.000 mq e un massimo di 2.500 mq;
- c)** destinazione d'uso direzionale, in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse presentino allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita;
- d)** categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso direzionale; qualora l'immobile abbia una destinazione d'uso uffici ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

Nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Amministrazione potrà prendere in considerazione anche porzioni di immobili, purché in possesso delle caratteristiche specificate nel presente invito e nel capitolato tecnico (**Allegato 1**).

3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

3.1. Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "Soggetti Interessati") che:

- a)** abbiano la disponibilità dell'immobile o porzione d'immobile presentati nella manifestazione d'interesse a titolo di piena proprietà e ne abbiano altresì il possesso; qualora un Soggetto Interessato non abbia il possesso dell'immobile o degli immobili indicati nella manifestazione d'interesse, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisirne il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita;
- b)** non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione previste dagli Art. 94, 95 e 96 del D.lgs. n. 36/2023;
- c)** siano in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge 68/1999.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

3.2. I Soggetti Interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

a) dipendenti dell'Amministrazione che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formazione del fabbisogno;

e

b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota) dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, ovvero titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori

ovvero

c) i soci che detengono il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili,

ovvero

d) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti Interessati possono presentare all'Amministrazione la manifestazione d'interesse in relazione a uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico.

La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (**Allegato 2**). Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione d'interesse. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

I Soggetti Interessati devono indicare nella manifestazione d'interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un indirizzo di posta elettronica certificata ed un contatto telefonico – che potranno essere contattati dall'Amministrazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse al seguente indirizzo pec: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 19/10/2023, ed avendo cura di inserire nell'oggetto la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN FERRARA".

6. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate – oltretutto all'indirizzo pec di cui al precedente paragrafo – anche al responsabile dell'U.O. Patrimonio e Espropri (Via G. Marconi 37 – Ferrara) Arch. Dario Lo Mastro ai contatti: tel. 0532 418753, mob. 331 1365776, e-mail: d.lomastro@comune.fe.it, PEC: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it

7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove l'Amministrazione ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o

porzioni d'immobili) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto interessato, anche sviluppando – o commissionando a terzi – studi di space planning e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto interessato, al fine di verificare – in conformità a quanto previsto nel documento denominato “Capitolato tecnico” allegato al presente invito (**Allegato 1**), ivi compresi i criteri di preferenza ivi previsti – quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

8. VARIE

8.1. Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per l'Amministrazione alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Amministrazione, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti alla selezione per il solo fatto di avere manifestato interesse.

8.2. L'Amministrazione si riserva di richiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.


8.3. 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 manifestanti interesse 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 della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito 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.

8.4. Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Ferrara.

9. ALLEGATI

Allegato 1: capitolato tecnico;



Allegato 2: modello di manifestazione d'interesse.

Il Dirigente Servizio Beni Monumentali

e Patrimonio e RUP

Arch. Natascia Frasson

(firmato digitalmente)