



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



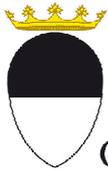
**Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio**

**Asta pubblica
Per l'alienazione di tre immobili di proprietà comunale**

- 1) Fienile denominato "Ca Aranovina" a Porotto, via Aranova**
- 2) Ex scuola elementare di Borgo Punta di Quartesana**
- 3) Centro Civico di via Bologna n. 49 a Ferrara**

DISCIPLINARE D'ASTA

1) Soggetto venditore.....	pag. 2
2) Disciplina del procedimento – prezzo a base d'asta	pag 2
3) Descrizione dell'immobile	pag 3
4) Consistenza immobiliare e dati catastali.....	pag. 6
5) Dati urbanistici	pag. 8
6) Vincoli	pag. 13
7) Vincoli Soprintendenza	pag. 15
8) Certificazione energetica	pag. 16
9) Metodo di aggiudicazione	pag. 17
10) Tipologia offerte ammesse	pag. 17
11) Aggiudicazione	pag. 18
12) Modalità e termine di partecipazione all'asta	pag. 18
13) Documentazione da produrre per partecipare all'asta	pag. 19
14) Cause di esclusione	pag. 22
15) Altre condizioni	pag. 23
16) Spese	pag. 23
17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento	pag. 23
18) Sopralluogo – informazioni di natura tecnica ed istruttoria	pag. 24
19) Informazioni sulla privacy	pag. 25



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

In esecuzione delle deliberazioni della Giunta Municipale PG. n. 32563 approvata il 08.05.2012, PG n. 33923 approvata il 15.05.2012, e PG 36960 approvata il 29.05.2012, tutte immediatamente esecutive ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000, nonché nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti,

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.

Gli immobili posti in vendita sono inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2012-2014, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93290/11 del 21.11.2011.

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 nuovo 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) Fienile denominato "Cà Aranovina" sito a Porotto di Ferrara, in via Aranova.
Prezzo a base d'asta, a corpo, € 97.200,00 (fuori campo IVA).



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



LOTTO 2) Ex scuola elementare di Borgo Punta di Quartesana, via Comacchio n. 900.

Prezzo a base d'asta, a corpo, € 307.800,00 (fuori campo IVA).

LOTTO 3) Centro civico di via Bologna n. 49.

Prezzo a base d'asta, a corpo, € 550.000,00 (fuori campo IVA)

3) Descrizione degli immobili:

Lotto 1) Fienile "Cà Aranovina":

Il lotto in alienazione è costituito da un edificio rurale con relativa area cortiliva di pertinenza, denominato "Cà Aranovina", ubicato in adiacenza alla via Pelosa, dove la viabilità verrà facilitata dalla realizzazione della nuova circonvallazione ovest, in corso di realizzazione. L'immobile ed il cortilivo si trovano su un lotto di configurazione regolare, con giacitura pianeggiante, senza recinzioni e con ingresso dalla via Aranova. Nei dintorni sono presenti alcuni fabbricati residenziali con relativi fienili e magazzini, ad un massimo di due piani, in prevalenza destinati alla conduzione dei fondi.

Trattasi di fienile costruito agli inizi del sec. XX con struttura a pianta rettangolare, copertura a due falde su travi in legno e pareti in laterizio faccia a vista. Il corpo è diviso in due sezioni: una a doppia altezza adibita a fienile ed un'altra articolata su due livelli, originariamente utilizzata come ricovero per il bestiame; l'edificio è dotato di corte esclusiva non recintata di circa mq. 1200, rappresentata da manto erboso con alcune alberature.

Attualmente il fabbricato risulta vuoto ed inutilizzato e le strutture necessitano di vari interventi edilizi, soprattutto nella parte della copertura, recentemente interessata, parzialmente, da un crollo, all'interno i pavimenti sono in battuto di cemento ed in terra. Gli infissi sono in metallo. Nonostante il cattivo stato, l'immobile conserva le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale tradizionale delle campagne ferraresi.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Lotto 2) ex scuola elementare di Borgo Punta di Quartesana:

Il fabbricato, sito in via Comacchio località Borgo Punta di Quartesana, è stato costruito negli anni cinquanta e un tempo era utilizzato come scuola elementare. Esso sorge su un terreno donato al Comune di Ferrara nel 1956 (atto Notaio Consoli del 14/06/1956 rep. 24249/6047). La scuola elementare è stata dismessa nel 1978 in seguito alla rimozione del vincolo di destinazione scolastica da parte del Provveditorato agli Studi (provvedimento n. 13683 del 16/11/1978).

Il corpo principale era adibito ad uso scolastico al piano terra, e ad uso abitativo al piano primo. I muri del fabbricato sono costruiti con mattoni comuni, il coperto è in latero-cemento, tavelle e tegole comuni. Anche i solai sono in latero-cemento, mentre i pavimenti sono in esagonette di gress al piano terra e di marmette di cemento granigliato al piano primo. La scala che porta alle abitazioni degli insegnanti è in cemento armato marmigliato. Gli infissi sono in abete verniciato. Al piano terra si entra da due ingressi laterali porticati, che conducono al corridoio che porta a due grandi aule scolastiche, due ripostigli, due spogliatoi e due servizi igienici. Al piano primo si accede da una scala retrostante il fabbricato, che conduce a dieci vani costituenti due appartamenti composti ognuno da ingresso, sala, due stanze da letto, cucina e servizi. La struttura del fabbricato, che si presenta oggi in mediocri condizioni manutentive, non ha subito nel tempo trasformazioni di rilievo. Negli anni '70, sul lato Sud-Ovest, è stata costruita la centrale termica e su quello Nord-Ovest un garage doppio.

L'uso degli alloggi è stato sottratto alla disciplina del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, cui era destinato, dal 1995 a seguito di delibera di G.M. n. 15954 del 10/05/1995 e con delibera di G.M. n. 75845/06 del 03/10/2006.

A seguito del sisma che ha colpito diversi Comuni dell'Emilia Romagna, il 20 e il 29 maggio u.s., l'immobile è rimasto parzialmente danneggiato. L'esito del sopralluogo dei tecnici



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



specializzati (AEDES) ha dato come risultato: Esito C: PARZIALMENTE AGIBILE, è agibile il piano primo e non agibile il solaio del piano terra.

LOTTO 3) centro civico di via Bologna n. 49:

L'immobile si colloca sulla via Bologna, al c.n. 49, in zona semicentrale, asservita dai principali servizi e collegamenti e costituita da edifici di destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale, il fabbricato è stato costruito tra il 1912 ed il 1913 e destinato a Caserma dei Carabinieri di San Luca fino al 1950. Nel 1986 il Comune di Ferrara, che già lo occupava con contratto di locazione, lo ha acquistato dall'Amministrazione Provinciale, con atto del Notaio Maisto del 07.08.1986 rep. 74860/8972, mantenedovi la sede della Circostrizione di via Bologna.

Il Centro civico è posizionato tra la via O. Putinati (nord-est), la via G. Fabbri (sud-ovest), alla quale si accede tramite cancello carrabile, e la via Bologna (nord-ovest) dalla quale si accede tramite un'apertura pedonale, mentre a sud – est la corte confina con altri fabbricati ad uso commerciale di proprietà privata. Il complesso è costituito da un edificio con relativo cortilivo di circa 564 mq, il tutto completamente recintato. All'interno dell'area sono presenti varie alberature ed un ulteriore manufatto adibito a cabina elettrica.

Strutturalmente l'immobile risulta costituito da un corpo principale a pianta pressoché quadrata con tre piani in elevazione, e da un corpo secondario, con parete in aderenza sul retro del principale, a pianta rettangolare e ad un solo piano; le strutture portanti del complesso sono in muratura, il solaio al piano terra è costituito il parte in legno e in parte con travi in laterocemento, come da progetto di ristrutturazione dell'anno 2004. I solai del piano primo, secondo e sottotetto sono in legno e la copertura risulta a falde inclinate con rivestimento in coppi. Gli infissi sono in legno, i pavimenti sono, al piano terra in gres ceramico, mentre al piano primo e secondo in listelli di legno. La scala interna è rivestita di marmette di graniglia, e i servizi igienici sono in ceramica.



In seguito a sopralluogo eseguito il 16/02/2012 si sono rilevate alcune modifiche di tramezzature interne al piano terra, inerenti ai lavori di ristrutturazione avvenuti nell'anno 2004, per le quali non è stato eseguito l'aggiornamento catastale, che viene posto quale onere a carico del futuro aggiudicatario. Il piano primo è composto da vani ad uso ufficio, una sala, un disimpegno e un servizio igienico con antibagno, mentre il piano secondo da vani ad uso ufficio, disimpegni e un servizio igienico.

L'impianto di riscaldamento è a convezione tradizionale con radiatori a parete mentre l'impianto elettrico ha canaline esterne.

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato, nella parte del piano terra, nell'anno 2004, i lavori hanno riguardato la demolizione e ricostruzione di muratura interna con la creazione di due nuovi uffici.

All'interno della corte, è presente un fabbricato, sempre di proprietà comunale, adibito a cabina dell'ENEL di superficie complessiva di mq. 25 con una tettoia di pertinenza di mq. 13, non accatastata (l'accatastamento sarà onere a carico del futuro aggiudicatario).

A seguito del sisma che ha colpito diversi Comuni dell'Emilia Romagna, il 20 e il 29 maggio u.s., l'immobile è rimasto parzialmente danneggiato. L'esito del sopralluogo dei tecnici specializzati (AEDES) ha dato come risultato: Esito B: AGIBILE CON PROVVEDIMENTI, occorre infatti rimuovere i controsoffitti del piano secondo e gli intonaci esterni.

4) Consistenza immobiliare e dati catastali:

Lotto 1) Fienile Ca Aranovina:

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Ferrara al Fg. 156 mapp. 60, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 188. La superficie complessiva del lotto (corte ed area di sedime del fabbricato) è di mq 1.254,00. Dalle planimetrie catastali ed in seguito a sopralluogo è



stata determinata, per l'edificio, una superficie lorda complessiva di mq 219,00, di cui mq 134,50 al P.T. e mq 84,30 al P. 1. La superficie commerciale del fabbricato è di complessivi mq 258.

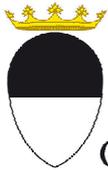
lotto 2) ex scuola di Borgo Punta di Quartesana:

L'immobile risulta costituito da un corpo principale, la scuola, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ferrara al F. 268 mapp. 87 sub 1 (z.c. 2, cat. B/5, cl. 3, cons. 1500 mc e RC € 1936,71), sub 2 (z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani e RC € 582,31) sub 3 (z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani e RC € 582,31), da due box in metallo, sub 4 e 5 (z.c. 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 12 e 14 mq, RC rispettivamente € 54,54 e € 63,63). Infine è presente un fabbricato ad uso tecnico, comune ai sub. 1, 2, 3, attualmente censito al F. 268 mapp. 88 classificato in partita A con superficie di mq. 16. La superficie commerciale complessiva del fabbricato è di mq 476, e lo stesso è dotato di un'ampia corte di circa 1445 mq.

Lotto 3) centro civico di via Bologna:

L'immobile in oggetto è distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ferrara al F. 162 particella 91 sub.3, z.c. 2, cat. B/4, cl. 2, consistenza 1636 mc, R.C. € 1.774,34. Al piano terra la superficie lorda del corpo principale è di mq. 158, composto da vani ad uso uffici pubblici, ingresso e servizio igienico. L'altezza di piano è di m. 3,20. Al piano primo e al piano secondo la superficie lorda è di mq. 158, mentre l'altezza di piano, al 1° P è di m. 3,00, mentre al P 2 è di m. 2,75.

Il corpo secondario ha superficie lorda di mq. 20 ed è posizionato con facciata in aderenza a est del fabbricato principale; si sviluppa in un unico piano con altezza interna di m 3,50 ed è composto da un ripostiglio e un vano ad uso centrale termica.



5) **Dati urbanistici:**

lotto 1) fienile Ca Aranovina:

con riferimento al PRG /V, l'immobile ricade rispettivamente per mq. 518,00 (porzione della corte) nella sottozona F6 e per mq 736,00 (porzione della corte e fabbricato) nella sottozona B6.2.

Con riferimento al PSC/V, l'immobile ricade totalmente nel "sistema dell'ambiente e delle dotazioni collettive", "subsistema delle aree agricole di cintura" art. 10.3 e nell'"Ambito agricolo periurbano" art. 14.11. Nella tavola dei "Vincoli storico culturali" ricade nell'art. 25.2 – edificio di pregio storico-culturale e testimoniale.

In riferimento alla bozza di RUE (in fase di adozione) l'immobile è così classificato:

SISTEMA aree agricole di cintura - Usi territorio rurale

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: sia come "edifici di valore storico architettonico o di pregio storico testimoniale" che come "abitazione esistente":

- attrezzature e spazi collettivi;
- Scuole private.
- attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
 - a) attività aziendali agricole;
 - b) abitazioni aziendali agricole;
 - c) agriturismo;
- artigianato di servizio;
- residenza e assimilabili;
- commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;



- Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

RAPPORTO DI COPERTURA E DI VERDE: sulle aree così individuate, il RUE non prevede limiti ai Rapporti di copertura (Q) e di verde (Rv). E' possibile il recupero del fabbricato esistente ma non vi è la possibilità di demolire e poi ricostruire e ampliare.

Negli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli di edifici di valore storico architettonico o di pregio storico testimoniale a destinazione originaria non abitativa (fienili e simili), ove consentiti, è ammesso un numero massimo di alloggi o unità immobiliari non residenziali non superiore al numero di campate del portico principale.

CATEGORIA D'INTERVENTO Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale; tali edifici sono assoggettati ad intervento di ristrutturazione edilizia, come definito al p.to 6 dell'allegato 2 del RUE, con obbligo di conservare il sito, la sagoma planivolumetrica originaria, gli elementi architettonici di pregio, le partizioni dei prospetti, le bucatore tipologicamente riconoscibili, inoltre è possibile la recinzione perimetrale della corte ma non la suddivisione con recinzioni della stessa al suo interno (art. 107 comma 2.3.2).

Lotto 2) ex scuola Borgo Punta di Quartesana:

L'intero complesso risulta classificato nel PRG vigente come ricompreso nella "Sottozona B3.2" "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità", di cui all'art. 29.3.2 della vigente NTA (sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If = 3 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici con un massimo assoluto di m. 12,75. Distacco dai confini, e dagli edifici, secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11). Per le nuove costruzioni sono altresì prescritti: rapporto di copertura massimo pari al 40% e rapporto di permeabilità



superficiale minimo pari al 60%. Il fabbricato non ha categoria di intervento, pertanto è soggetto alle prescrizioni della zona B3.2 in cui è classificato, per cui è consentito l'insediamento dei seguenti usi (come definiti dall'art. 24 delle NTA del PRG vigente): U1 (abitazioni), U2.1 (attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero), U3.1 (attività commerciali al dettaglio), U3.2 (pubblici esercizi), U3.7 (artigianato di servizio), U3.10 (servizi sociali di quartiere), U3.14 (attrezzature socio-sanitarie), U6.1 (attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza).

Il PSC classifica la zona in cui è sito l'immobile come Ambito Consolidato di cui all'art. 14.2 della NTA del citato PSC, ed è classificata come segue:

TAV. 4.1 SISTEMI

- art. 12 - Sistema dell'abitare - art. 12.4. Sub-sistema: insediamenti prima corona

TAV. 4.2 AMBITI

art. 14 - Disposizioni generali

- art. 14.2 – Ambiti urbani consolidati

art. 26.2.3 – Fascia di rispetto aeroportuale

art. 26.2.1 – Fascia di rispetto stradale.

Nei tessuti urbani così individuati gli obiettivi relativi ai sistemi e subsistemi vanno perseguiti favorendo la qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ristrutturazione edilizia, ampliamento, addizioni volumetriche, anche con sopraelevazione, e completamento. E' ammesso inoltre il cambio della destinazione d'uso e la sostituzione edilizia nel senso di demolizione e successiva nuova edificazione.

La bozza del RUE (in fase di adozione) prevede i seguenti parametri per l'immobile in oggetto:

SISTEMA insediativo dell'abitare – Insediamenti prevalentemente residenziali (RES)

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Dotazioni territoriali;



- Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- Residenza e assimilabili;
- Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- Ricettivo limitato all'attività: strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
 - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
 - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari
- Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie e pizzerie);
- Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- Direzionale (uffici e banche) (con una Su max per u.i. di 300 mq).

In caso di abbattimento e nuova costruzione i valori sono i seguenti:

Rapporto di copertura 30%

Rapporto di verde 20%

Densità (aree a bassa densità) If massimo 0,3 mq/mq

Altezze 3 piani.

Lotto 3) centro civico via Bologna:

L'intero complesso risulta classificato nel PRG vigente come ambito B1.1 "Aree edificate complesse ad impianto storico" con categoria di intervento "Risanamento conservativo tipo B".

Nel PSC il complesso rientra nel Sistema insediativo dell'abitare art. 12; subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2, Ambito 4 "AUC" ambiti urbani consolidati.



L'immobile, attualmente adibito ad uffici, è eventualmente riqualificabile ad uso residenziale.

Nella bozza di RUE in corso di adozione l'immobile è così classificato:

Centralità urbane – CUR

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Dotazioni territoriali;
- Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
- Residenza e assimilabili;
- Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- Ricettivo limitato all'attività: strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
 - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
 - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, pizzerie, trattorie)
- Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- Direzionale (uffici, banche);

CATEGORIA D'INTERVENTO Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia. Tali edifici sono assoggettati ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" come definito al p.to 4 dell'allegato 2 del RUE.



RAPPORTO DI COPERTURA (Q) e RAPPORTO DI VERDE (Rv) Insedimenti storici e aree pianificate (ossia non è ammesso l'abbattimento con la ricostruzione ma solo restauro e risanamento conservativo).

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede il mantenimento del Rapporto di copertura (Q) e del Rapporto di verde (Rv) esistenti.

DENSITA' EDILIZIA Insedimenti storici e tessuti pianificati.

Sulle aree così individuate, in virtù delle caratteristiche riconosciute negli ambiti storici e dell'unitarietà del progetto degli insediamenti, non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi; la superficie utile Su potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.

ALTEZZE DEGLI EDIFICI 3 piani.

6) Vincoli:

Lotto 1) fienile Ca Aranovina:

All'interno del fondo, sono presenti, 1 pozzo artesiano in muratura al servizio del fienile, e due pozzi esausti e dismessi, un tempo utilizzati da ex Amga per la potabilizzazione della centrale idrica di via Pelosa non più funzionanti dalla prima metà degli anni '80, la cui chiusura e rimozione sarà a carico dell'aggiudicatario (nota di Hera Pg 103955/10, Acosea 14831/03 e verbale pg 31692/2012).

Si tratta di un lotto gravato da una fascia di rispetto per un sottoservizio di collegamento delle aree di HERA, e più precisamente:

- come da nota PG 14831/03, per una condotta gas DN 50 di IV specie, sottostante la via Aranova e che collega via Pelosa alla centrale Hera. E' prescritta una fascia di rispetto della condotta di m. 6 (più precisamente 3 ml. per lato dall'asse della condotta);



Oltre alle servitù esistenti e apparenti dovranno essere costituite le seguenti servitù:

a) servitù a carico del mapp.le 60 (oggetto di alienazione):

- servitù di metanodotto a favore di HERA, come da disegni in atti forniti dalle Società HERA, per la tubazione DN 50 di IV specie già da tempo posata in opera.

b) servitù a favore del mapp.le 60:

- servitù che il proprietario del fondo Aranova (soc. Terna spa proprietaria a seguito dell'aggiudicazione dell'asta del 29/03/2011 e di atto Notaio dr. Luca Troili del 08/06/2011 rep 17098 racc. 8321) si è obbligata ad accendere a carico dei mappali 63, 66 e 115, alla stessa ceduti, per la posa delle tubazioni necessarie alle reti tecnologiche (luce, acqua, gas di città, telefono, ecc.) sul percorso che verrà stabilito di comune accordo con il Comune di Ferrara, attuale proprietario dell'immobile oggetto della presente asta (art. 7 Atto Notaio Troili), o con gli aventi causa dal medesimo, una volta definito il progetto di recupero e utilizzazione del fienilino.

Lotto 2) ex scuola Borgo Punta di Quartesana:

E' presente una fascia di rispetto della via Comacchio, quale strada panoramica, come definito dal PTCP (Piano Territoriale Coordinamento per la Provincia di Ferrara).

Lotto 3) centro civico:

Il manufatto presente nella corte è destinato a cabina Enel e con atto Notaio Bruno Minarelli, del 06/10/1989 Rep. 204516 – 204595 Racc. 13837, il Comune di Ferrara ha costituito sull'intero immobile di sua proprietà (particella n.91 del Fg. 162 del N.C.T.) per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del medesimo e a favore dell'ENEL le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio per mantenere in funzione la cabina;



- servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato in media tensione di adduzione e di uscita dalla cabina;

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli uffici circoscrizionali ma verrà consegnato libero da persone e cose entro 1 anno dall'aggiudicazione.

7) Vincoli Soprintendenza:

Lotto 1) fienile Ca Aranovina:

Con nota PG 74936 del 30/08/2004 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha dichiarato che l'immobile denominato "Stalla-Fienile Aranovina" (fg 156 particella 60) presenta interesse culturale ai sensi degli artt. 10 c.1 e 12 c. 1-2 del D.Lgs 42/04, autorizzandone la vendita con le seguenti prescrizioni:

- venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e manutenzione affinché sia garantita la buona conservazione del bene. Al fine di rispettare l'impianto planimetrico originario, gli interventi di adeguamento dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche interne ed esterne, evitando eccessive frammentazioni degli ambienti e mantenendo percepibile la spazialità interna;
- sia prevista la destinazione d'uso a fini culturali, turistici, d'accoglienza o residenziali, con l'esclusione delle seguenti destinazioni: commerciale, industriale;
- tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso del bene, siano previste attività compatibili di cui all'art. 20, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e l'eventuale condizione di pubblico godimento dello stesso immobile;
- sia prevista, nel contratto di alienazione, la clausola risolutiva di cui all'art. 1456 del C.C. per la violazione delle precedenti prescrizioni;



Lotto 2) ex scuola Borgo Punta di Quartesana:

L'ex Scuola di Borgo Punta di Quartesana non presenta i requisiti di interesse storico-artistico ai sensi della Parte Seconda, artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i (nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna del 30/03/2007 PG 28077/07).

Lotto 3) centro civico:

Il fabbricato non presenta elementi di interesse culturale, archeologico e storico-artistico ai sensi degli artt.10-12 del D. Lgs 42/2004 come da nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 03/04/2006 Prot. n. 53357/2006 (agli atti del Servizio Patrimonio);

8) Certificazione energetica:

Lotto 1) fienile Ca Aranovina:

Non sono presenti impianti all'interno del fienile, e per questo ultimo motivo (assenza impianto di riscaldamento) non è necessaria la certificazione energetica.

Lotto 2) ex scuola Borgo Punta di Quartesana:

Autodichiarazione di classe energetica G, ai sensi di quanto previsto al par. 9 Allegato A al DM 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", rilasciata dal Settore OO.PP - Servizio Edilizia.

Lotto 3) centro civico:

Autodichiarazione di classe energetica G, ai sensi di quanto previsto al par. 9 Allegato A al DM 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", rilasciata dal Settore OO.PP - Servizio Edilizia.

9) Metodo di aggiudicazione

L'esperienza d'asta presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio, in luogo aperto al pubblico, assistito dal Segretario Generale o da altro Dirigente da lui delegato, con la presenza di due testimoni scelti nell'ambito dell'Amministrazione comunale, si terrà secondo le disposizioni del presente disciplinare tenuto conto del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) del RD 23.05.1924 n. 827, e con il procedimento previsto dal successivo art. 76 al prezzo d'asta fissato dal Comune con offerte più vantaggiose od almeno pari a tale prezzo.

Delle operazioni di gara verrà redatto processo verbale.

10) Tipologia di offerte ammesse:

OFFERTE PER PROCURA:

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

OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE:

Non sono ammesse offerte per persona da nominare

OFFERTA CONGIUNTA:

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

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

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



Nel caso di offerte uguali si procederà, nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Nel caso in cui anche uno solo degli offerenti non sia presente si procederà al sorteggio per le offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

L'offerta può essere presentata per un solo lotto o per più lotti con offerta separata.

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 **mercoledì 19 Settembre 2012** con inizio alle **ore 10**, 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.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Per partecipare all'asta ciascun concorrente dovrà far pervenire **all'Ufficio Protocollo del Comune di Ferrara, Piazza Municipale n. 2 entro e non oltre il giorno lunedì 17 Settembre 2012 ore 13.00**, a pena di esclusione, un plico debitamente sigillato con nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o procuratore speciale, recante all'esterno, oltre all'indirizzo del mittente, c.f./p.iva, numero di telefono e fax, la seguente dicitura: " **OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE (specificare la denominazione dell'immobile e/o il lotto/i per cui si intende partecipare) – scadenza 17/09/2012 ore 13.00**".

Detto plico dovrà pervenire per raccomandata del servizio postale, in questo caso farà fede l'orario di arrivo presso l'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara, oppure per recapito a mano, a mezzo corriere o posta celere. La ricezione delle offerte avviene nei soli seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e il martedì e il giovedì anche dalle ore 15 alle ore 17. Non si darà corso al plico che non risulti pervenuto entro tale termine.

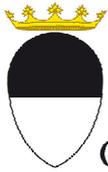
Si precisa che il recapito del plico raccomandato è a esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

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) 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:

- a) denominazione e sede legale con indicazione del c.f./ p.iva e indicazione dell'immobile per cui si intende partecipare;
- b) di conoscere ed accettare incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni dell'avviso d'asta, del disciplinare, delle specifiche tecniche ed urbanistiche relative all'immobile posto in vendita;
- c) di impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e diritto in cui viene posto in vendita, a corpo e non a misura, e con tutti i diritti attivi e passivi, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e di riduzione di prezzo;
- d) 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 o fallimento e che non sono in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- e) **(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 per ciascun lotto per cui si intende presentare offerta e precisamente:

per Lotto 1) di € 9.720,00;

per Lotto 2) di € 30.780,00;

per il Lotto 3) di € 55.000,00;

rilasciata dalla Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio di Ferrara, Agenzia 1 - Corso Martiri della Libertà -Ferrara- oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, contenenti le clausole di cui all'art. 75 del D. Lgs 163/2006.

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: www.comune.fe.it/contratti.

BUSTA B -OFFERTA ECONOMICA (una per ciascun lotto per il quale si intende partecipare)- redatta in carta uso bollo da € 14,62 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 l'oggetto della vendita. 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 www.comune.fe.it/contratti.

E' ammessa offerta congiunta da parte di più soggetti ferma restando la presentazione, da parte di ciascuno, delle dichiarazioni di cui al punto 1) e documenti di cui al punto 3) nonché la sottoscrizione da parte di ciascuno dell'offerta economica.

14) Cause di esclusione:

- a) le offerte espresse in modo incondizionato, o indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- b) le offerte formulate con modalità diverse dalle prescrizioni del disciplinare d'asta;
- c) le offerte non sottoscritte e non recanti copia del documento di identità del sottoscrittore;
- d) la mancata costituzione della cauzione e/o la mancata allegazione della quietanza a comprova dell'avvenuta costituzione;
- e) il ritardo nella presentazione dell'offerta entro il termine prescritto;
- f) la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto per il medesimo immobile;



15) Altre condizioni:

Gli immobili verranno venduti ed acquistati a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e di riduzione di prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano posseduti dal Comune venditore, con ogni inerente diritto, 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 (fatta eccezione per quanto riportato al punto 6 – vincoli).

Eventuali controversie che dovessero insorgere, comprese quelle inerenti alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, degli atti di gara e del successivo contratto, saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Ferrara.

La stipula dovrà avvenire a Ferrara davanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario.

Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parte contraenti, sempre da tale data saranno a carico della Ditta acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti il complesso stesso, ed il Comune di Ferrara avrà diritto di essere rimborsato della spesa che, per detti titoli, andrà a sostenere dalla data di stipulazione e fino a quando sarà operata la voltura catastale.

16) Spese:

Fanno carico all'aggiudicatario (o aggiudicatari) le spese tutte di redazione del verbale, stipulazione del contratto, oneri fiscali e conseguenti inclusi. Le spese di pubblicità, attualmente determinabili forfettariamente in € 1.000,00, potranno essere recuperate presso l'aggiudicatario o gli aggiudicatari in proporzione del valore degli immobili aggiudicati.

17) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimento:



L'aggiudicatario entro dieci giorni dalla notifica della comunicazione dell'aggiudicazione, che sarà effettuata con raccomandata A.R. dovrà presentare le certificazioni comprovanti le dichiarazioni di cui al punto 13 del presente disciplinare d'asta .

NB: L'aggiudicatario ha l'onere di addivenire alla stipulazione del contratto entro 10 giorni dall'invito che sarà effettuato con Raccomandata A.R. La notarile stipulazione dovrà comunque essere effettuata, a Ferrara davanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario, entro 90 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 pagamento del prezzo, la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richiesti successivamente all'aggiudicazione o alla stipulazione del contratto entro i termini fissati) l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione, 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 previo accordo con i tecnici del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, da concordare telefonando allo 0532-418841 o 0532-418872.

Per **informazioni di carattere tecnico** rivolgersi al Servizio Patrimonio- Via Marconi n. 37 - Ferrara (Tel: 0532 418.8841-.872 – Fax 0532 418883 – e.mail: patrimonio@comune.fe.it).

Gli interessati potranno ritirare copia del presente disciplinare unitamente agli allegati ed ottenere **informazioni di carattere amministrativo** presso l'U.O. Contratti ed Appalti



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



-Piazza del Municipio n. 13- Ferrara-(Tel: 0532 419.385 –.284 - Fax 0532 419397)
disponibili altresì sul sito internet: www.comune.fe.it

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni contenute nel RD n. 827/1924, nel Regolamento Comunale vigente e nella delibera di G.C. n. 16/71179 del 24/08/2010.

19) Informazione sulla privacy:

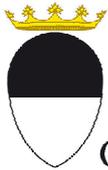
I dati raccolti saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs.

Il presente bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune all'indirizzo internet del Comune (<http://albonline.comune.fe.it/ealbo/consultazioneEnter.action>) e, completo di tutti i suoi allegati, sul profilo committente www.comune.fe.it/contratti. Inoltre estratto dello stesso verrà pubblicato sui quotidiani locali "Il Resto del Carlino" e "La Nuova Ferrara".

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Alessandra Genesini – Dirigente del Servizio Patrimonio.

All. A dichiarazione sostitutiva.

All. B offerta economica.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



All. C planimetrie

All. D documentazione fotografica

Ferrara, 13/07/2012

PG n. 33923/2012, n. 32563/2012 e n. 36960/2012

***Il Responsabile del Procedimento
Dirigente del Servizio Patrimonio
Dott.ssa Alessandra Genesini***