



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



***Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio***

Asta pubblica

**Per l'alienazione di due immobili di proprietà comunale:
ex Bassa Macelleria - via Colomba n. 18
Palazzo Zanardi - via De' Romei n. 3**

BANDO DI GARA

1) Soggetto venditore.....pag.	2
2) Disciplina del procedimento – prezzo a base d'astapag	2
3) Descrizione dell'immobilepag	3
4) Localizzazione e contestopag.	5
5) Provenienzapag.	5
6) Consistenza immobiliare e dati catastali.....pag.	6
7) Dati urbanisticipag.	6
8) Studio di fattibilità presentato da Cassa Depositi e Prestiti (CDP) Investimenti SGRpag	7
9) Ipotesi di progetto sulla base dello studio di fattibilitàpag.	8
10) Impegno preliminare all'acquisto assunto da CDP Investimenti SGRpag.	9
11) Vincoli Soprintendenzapag.	10
12) Attestato Prestazione Energeticapag.	10
13) Metodo di aggiudicazionepag.	10
14) Tipologia offerte ammessepag.	11
15) Aggiudicazionepag.	12
16) Modalità e termine di partecipazione all'astapag.	12
17) Documentazione da produrre per partecipare all'astapag.	13
18) Cause di esclusionepag.	16
19) Altre condizionipag.	16
20) Spesepag.	17
21) Oneri aggiudicatario e conseguenze inadempimentopag.	17
22) Sopralluogo – informazioni di natura tecnica ed istruttoriapag.	18
23) Informazioni sulla privacypag.	18



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 25151 del 7.04.2013, nonché della delibera di Giunta Municipale PG. n. 72825/2014 approvata il 19/8/2014, immediatamente esecutiva 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 e l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di CC. 53007/2011

RENDE NOTO

1) Soggetto venditore:

Soggetto venditore e proprietario degli immobili è il Comune di Ferrara, codice fiscale 00297110389, con sede in Piazza Municipale n. 2 a Ferrara.

Gli immobili posti in vendita sono inseriti per l'alienazione nella delibera di "Modifica del Piano Alienazioni 2014", PG 25151/2014 approvato dal Consiglio Comunale del 7.04.2014.

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. L'alienazione potrà essere effettuata anche in modo separato e disgiunto per ciascuno dei lotti..

LOTTO 1: Ex Bassa Macelleria, via Colomba n. 18 a Ferrara.

Prezzo a base d'asta, a corpo, € 500.000,00 (fuori campo IVA).

LOTTO 2: Palazzo Zanardi, via De' Romei n. 3 a Ferrara.

Prezzo a base d'asta, a corpo, € 1.700.000,00 (fuori campo IVA).



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



N.B. L'acquirente, vedasi di seguito il paragrafo 8, dovrà farsi carico delle spese sostenute per la redazione dello studio di fattibilità redatto da Cassa Depositi e Prestiti, ammontante ad € 8.200,00 in caso di aggiudicazione del lotto 1 e ad € 21.200,00 in caso di aggiudicazione del lotto 2.

3) Descrizione dell'immobile:

LOTTO 1 – Ex Bassa Macelleria:

Trattasi di complesso immobiliare ad uso uffici edificato nel XV secolo con struttura portante in muratura, forma rettangolare, disposto su quattro piani.

Tre piani fuori terra oltre un piano ammezzato posto tra piano terra e piano primo. La superficie lorda dell'immobile è di 556 mq.

Lo stabile è in condizioni manutentive discrete anche se necessita di alcuni interventi di ristrutturazione.

L'immobile si trova nella parte medievale della città, fra piazzetta S. Nicolò e via Colomba, zona caratterizzata prevalentemente da immobili pluripiano a destinazione d'uso residenziale. Si rileva la presenza di attività commerciali e di servizio ubicate per lo più al piano terra degli edifici limitrofi.

L'edificio, già sede dell'ASP - Azienda Servizi alla Persona (locali riconsegnati il 12/04/2012) e attualmente libero, è situato nella parte medioevale della città e originariamente costituiva la parte posteriore di un antico palazzo con il fronte principale su via Capo delle Volte. Per la collocazione, l'ampiezza, l'abbondanza ed il fine decoro dei cotti e dei marmi, si presume fosse stato edificato per un nobile e ricco committente intorno al XV secolo. L'edificio fu acquistato dal Comune di Ferrara nel 1910 per allocarvi il deposito dei cavalli (la vicina chiesa e chiostro di S. Nicolò ospitavano una caserma di cavalleria) e fu utilizzato per tale scopo fino al 1920, anno in cui fu convertito in sede dello spaccio comunale di bassa macelleria.

Situazione strutturale:

Non sono state rilevate significative patologie dal punto di vista statico dovute al sisma del 2012, fatta eccezione per limitate lesioni interessanti per lo più tramezze non portanti. L'immobile si trova in buono stato strutturale dovuto anche alla presenza di catene di connessione tra i muri portanti perimetrali e ad una certa rigidità dei solai. Non sono necessari interventi di adeguamento o miglioramento sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Situazione impiantistica:

L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale, alla rete fognaria e alla rete elettrica in bassa



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



tensione. Il generatore di calore è alimentato a gas metano con impianto di tipo a vaso chiuso. E' presente un impianto di sollevamento elettrico a fune.

Situazione occupativa: libero.

LOTTO 2 – Palazzo Zanardi:

Trattasi di un complesso, edificato nel XVI secolo, a destinazione uffici dalla struttura tipica degli immobili del centro storico di Ferrara, con affacci sulla corte interna. Il complesso si compone di due corpi affiancati di cui uno rettangolare con tre piani fuori terra ed un seminterrato, e uno, a forma di L, a due piani fuori terra. Entrambi i corpi non presentano un sottotetto abitabile.

La superficie lorda è di circa mq 1942.

Lo stabile è in condizioni manutentive insufficienti e pertanto necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

L'edificio si trova nella parte medioevale della città, fra Corso della Giovecca e via Voltapaletto. La zona è caratterizzata prevalentemente da immobili pluripiano a destinazione d'uso residenziale. Rilevante la presenza di attività commerciali e di servizio ubicate per lo più al piano terra degli edifici limitrofi.

L'edificio fu acquistato dal Comune di Ferrara con atto S.G. Golfieri del 30.12.1972 PG 18141 rep 44030, per essere destinato ad ampliamento della sede dell'Istituto d'Arte "Dosso Dossi", che aveva sede nell'adiacente palazzo al n. 5 di via Romei.

In realtà il fabbricato non venne mai adibito a succursale ma dopo qualche anno fu in parte concesso all'ATAM, azienda per il trasporto urbano ferrarese, a cui venne concesso l'uso di parte del piano terra, il piano mezzanino, buona parte del primo e secondo piano. In seguito è stato adibito a sede dell'Assessorato alla Cultura, trasferitosi di recente in altro complesso.

Situazione strutturale:

Non sono state rilevate significative patologie dal punto di vista statico dovute al sisma del 2012, fatta eccezione per alcune lesioni ai diversi piani dell'edificio in corrispondenza della connessione tra solaio e muro perimetrale portante. Le lesioni riscontrate non sono passanti e si ipotizza, da un esame eseguito in loco, riguardino controsoffitto, gli angoli dei muri portanti, tramezzi e longitudinalmente le travi in legno portanti dei solai. La scheda Aedes compilata il 3.07.2012 riporta l'esito B con valutazione del rischio: basso – basso con provvedimenti. Non sono necessari interventi di adeguamento sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008, ma si ipotizza piuttosto un



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



intervento di miglioramento sismico finalizzato ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti. Gli interventi di miglioramento sono soggetti a deposito della denuncia c.a. e sottoposti a collaudo statico (DPR 380/2001).

Situazione impiantistica:

L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale, alla rete fognaria e alla rete elettrica in bassa tensione. L'attuale centrale termica ospita due caldaie tradizionali alimentate a gas metano con impianto di tipo a vaso chiuso. L'impianto di condizionamento non è più attivo. E' presente un impianto antincendio ad acqua e un impianto di sollevamento elettrico a fune.

Situazione occupativa: libero ad eccezione dei locali al piano terra, occupati da un'Associazione del Terzo Settore in fase di trasferimento in altra sede.

4) Localizzazione e contesto:

Entrambi gli immobili si trovano nella zona del centro storico che è interessata dal 2008 dal Programma Speciale d'Area del centro storico (PSA) sottoscritto tra Comune di Ferrara e Regione E.R.. Con un investimento di quasi 14 milioni di euro sono stati effettuati interventi principalmente di riqualificazione conservativa, che hanno interessato, ed interesseranno, le vie del centro storico come, ad esempio, il comparto del Duomo, C.so Martiri della Libertà e Galleria Matteotti. Gli interventi di restyling, restauro e valorizzazione hanno riguardato anche l'illuminazione pubblica, la Residenza Municipale e il Giardino delle Duchesse.

La zona risulta ottimamente collegata grazie alla prossimità con numerose fermate dei mezzi pubblici, che assicurano anche il veloce collegamento con la rete ferroviaria.

Di grande rilevanza anche il trasporto su bici, infatti l'intera città risulta dotata di una rete ciclabile molto sviluppata, nonché di torrette per il bike sharing (anche in prossimità dei due immobili oggetto del presente bando).

5) Provenienza:

LOTTO 1 - Ex Bassa Macelleria:

Il fabbricato è pervenuto al Comune di Ferrara con atto Notaio dr. Grossi del 21/09/1910 Rep. 5266 e registrato a Ferrara il 24/09/1910 al n° 481, trascritto il 28/09/1910 vol.294 n.193.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



LOTTO 2 – Palazzo Zanardi:

Il fabbricato è pervenuto al Comune di Ferrara con atto del S.G. Golfieri del 30/12/1972 P.G. 18141 Rep. 44030, trascritto a Ferrara il 28/2/1973 al part. 3418.

6) Consistenza immobiliare e dati catastali:

LOTTO 1 - Ex Bassa Macelleria:

L'edificio risulta censito al NCEU del Comune di Ferrara al Foglio 384 mapp. 217 sub 1, zc 1, cat. B/4, Cl. 3, consistenza 2078 mc., rendita 3.219,59 €.

LOTTO 2 – Palazzo Zanardi:

L'edificio risulta censito al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 382 particella 674, sub.12, z.c. 1, cat. B/4, classe 3, cons mc. 5.827, R.C. € 9.028,18.

7) Dati urbanistici:

Per entrambi i lotti:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) inserisce l'immobile nella zona "A – Centro storico, costituita dalle aree interne alla cinta muraria e dalle aree immediatamente circostanti", sottozona "A.1.1 - insediamenti storici urbani e dalle strutture insediative storiche non urbane, sottozona centro storico di Ferrara".

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con Delibera Consiliare P.G. 39286 del 10/6/2013, prescrive nella sottozona di appartenenza:

- Mantenimento dell'attuale rapporto di copertura (Q) del volume utile (Vu) e dell'altezza dei fabbricati.
- Possibilità di utilizzo dei sottotetti ed inserimento di solai intermedi.
- Inserimento nelle aree di pertinenza di manufatti per servizi tecnologici, se strettamente indispensabili.
- Realizzazione di autorimesse interrato e/o l'utilizzo di pertinenze esistenti ad uso di autorimessa privata.

Le destinazioni ammesse risultano essere :

- Dotazioni territoriali;



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



- Artigianato di servizio e produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;
- Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, 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: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- Direzionale.

In data 23.01.2014 è stato rilasciato, per l'ex Bassa Macelleria, da parte del Servizio Qualità Edilizia il CDU (certificato di destinazione urbanistica) con PG 6296/2014.

In data 28.01.2014 è stato rilasciato, per Palazzo Zanardi, da parte del Servizio Qualità Edilizia il CDU (certificato di destinazione urbanistica) con PG 6293/2014.

Per Ex Bassa macelleria: RUE - art. 107 - Sistemi del paesaggio

2.1 Immobile tutelato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. Immobile con vincolo monumentale.

2.4.4. Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico.

Per Palazzo Zanardi: RUE - art. 107 - Sistemi del paesaggio

2. Sistema dei beni culturali

2.2. Sito Unesco

2.3. Edifici, insediamenti e manufatti di interesse storico

2.4.4. Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico.

8) Studio di fattibilità presentato da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR

Si rende noto che, in virtù del Protocollo d'Intesa stipulato in data 17.01.2014 (Allegato D) tra il Comune di Ferrara e CDP Investimenti SGR (di seguito CDPI), società controllata dalla Cassa Depositi e Prestiti Spa e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima, CDPI ha



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



presentato al Comune uno studio di fattibilità relativo agli immobili del presente bando (Allegato E e F).

Lo studio non vincola in alcun modo l'eventuale acquirente, né il Comune, rappresentando unicamente un'ipotesi di sviluppo progettuale a cura di CDPI.

Resta esclusa ogni responsabilità del Comune e di CDPI in relazione allo studio di fattibilità e alle informazioni in esso riportate.

N.B. L'acquirente dovrà farsi carico delle spese sostenute per la redazione dello studio di fattibilità redatto da Cassa Depositi e Prestiti, ammontante ad € 8.200,00 in caso di aggiudicazione del lotto 1 e ad € 21.200,00 in caso di aggiudicazione del lotto 2.

9) Ipotesi di progetto sulla base dello studio di fattibilità

LOTTO 1 - Ex Bassa macelleria:

Lo studio di fattibilità prevede un progetto di riqualificazione dell'immobile attraverso la ristrutturazione integrale del complesso per mezzo di un restauro conservativo. Vengono ridefiniti gli spazi interni e modificate le attuali funzioni, da ufficio a residenziale, non incrementando il volume lordo complessivo. La superficie commerciale complessiva al termine dell'intervento sarà suddivisa in 4 appartamenti, di cui 2 al piano primo e 2 al piano secondo, di diverso taglio ed articolazione, e 2 negozi al piano terra.

L'ipotesi di intervento ha tra gli obiettivi finali la conservazione del valore storico del fabbricato, saranno quindi conservati e valorizzati gli ambienti e gli elementi maggiormente caratterizzanti come ad es. i soffitti in legno e le vetrate – arcate d'ingresso. Al piano terra è prevista la realizzazione di alcuni soppalchi per permettere un'ulteriore valorizzazione degli spazi. I componenti orizzontali e le finiture esterne saranno completamente rinnovati con soluzioni in grado di garantire il corretto isolamento termico e una maggiore tenuta all'acqua dei componenti.

Il progetto di valorizzazione dovrà essere preventivamente approvato dalla competente Soprintendenza.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



LOTTO 2 – Palazzo Zanardi:

Lo studio di fattibilità prevede un progetto di riqualificazione dell'immobile attraverso un intervento di restauro conservativo. Ridefinizione degli spazi interni e modifica delle attuali funzioni, da ufficio a residenziale, senza incrementare la superficie lorda complessiva. La superficie commerciale sarà suddivisa in 11 appartamenti di diverso taglio e articolazione (duplex, monolocali, trilocali, quadrilocali e unità di cinque locali).

Parallelamente al ripristino della facciata su strada e di quella interna alla corte si prevede la creazione di parcheggi interrati pertinenziali ai diversi alloggi.

Considerato l'obiettivo della conservazione del valore storico testimoniale del fabbricato, gli elementi e gli ambienti maggiormente caratterizzanti, come connettivi verticali con finiture in marmo e soffitti a cassettoni ad esempio, verranno opportunamente preservati e valorizzati per aggiungere pregio alle unità abitative. In quest'ottica saranno orientate anche le scelte materiche ed impiantistiche, come ad esempio serramenti in legno verniciato bianco, preservazione dei pavimenti ai diversi livelli, sostituzione al piano terra, ammezzato e terzo, degli attuali pavimenti in vinil-amianto con altri in legno o gres porcellanato. Sono previste soluzioni in grado di garantire il corretto isolamento termico e una maggiore tenuta all'acqua delle componenti. Per quanto riguarda la capacità di parcheggio dell'immobile viene proposto il ricorso a sistemi meccanizzati automatici interrati che permettono di unire una soluzione funzionale a un ridotto impatto ambientale.

Il progetto di valorizzazione dovrà essere preventivamente approvato dalla competente Soprintendenza.

10) Impegno preliminare all'acquisto assunto da CDP Investimenti SGR

CDPI ha assunto nei confronti del Comune di Ferrara un impegno preliminare all'acquisto degli immobili (Allegato G e H) tramite apposito fondo immobiliare da essa gestito (Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus – FIV) ad un prezzo pari alla base d'asta indicata all'art. 2, **la cui efficacia è subordinata alla circostanza che la procedura di vendita di cui al presente Bando dovesse andare deserta**, non essendo pervenuta alcuna offerta valida.

Il Comune, pertanto, si riserva la facoltà, nel caso in cui la procedura di vendita di cui al presente Bando dovesse andare deserta, di avviare una negoziazione con CDPI al fine di dare seguito



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



all'impegno preliminare all'acquisto da questa assunto.

11) Vincoli Soprintendenza:

LOTTO 1: Ex Bassa macelleria:

Il fabbricato è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n.42 come da nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 10/11/2009 Prot. n. 16877.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha inoltre autorizzato il bene all'alienazione con nota del 01/10/2012 Prot. n. 14622. Fra le prescrizioni della Soprintendenza è prevista la conservazione del solaio di legno del secondo piano e le aperture del porticato del piano terra, ma per questioni statiche si aprono soltanto le porte, ponendo a chiusura degli archi una superficie di cristallo.

LOTTO 2 – Palazzo Zanardi:

Il fabbricato è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n.42 come da nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 25/03/2013 Prot. n. 4594. La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha inoltre autorizzato l'alienazione del bene con nota del 30/04/2013 prot 6590/13 assunta al PG del Comune con il n. 38123/2013.

12) Attestato Prestazione Energetica:

LOTTO 1: Ex Bassa macelleria:

Attestato di prestazione energetica rilasciato in data 17.04.2014 dallo Studio Termotecnico Maresti per. Ind. Andrea, classe energetica C.

LOTTO 2: Palazzo Zanardi:

Attestato di prestazione energetica rilasciato in data 17.04.2014 dallo Studio Termotecnico Maresti per. Ind. Andrea, classe energetica D.

13) Metodo di aggiudicazione

L'esperimento d'asta presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio, in luogo aperto al pubblico,



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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.

14) Tipologia di offerte ammesse:

L'offerta può essere proposta per 1 solo dei lotti o per ambedue i lotti con offerta separata.

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.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



15) Aggiudicazione:

L'aggiudicazione, che dovrà avvenire disgiuntamente per singolo lotto, sarà definitiva ad unico incanto nei confronti di chi avrà fatto, per ogni singolo lotto, 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.

16) Modalità e termine di partecipazione all'asta:

Il giorno **mercoledì 10 dicembre 2014** 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.

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 5/12/2014 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 DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE – Ex**



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Bassa Macelleria e Palazzo Zanardi – Offerta per il/i lotto/i _____ scadenza 5/12/2014 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.

17) Documentazione da produrre per partecipare all'asta:

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

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE (unica anche in caso di partecipazione per entrambi i lotti) - 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 del lotto per il quale 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, come visto e piaciuto, 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.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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.

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.

L'offerente si dichiara edotto della normativa sugli impianti di cui al Decreto Ministero Sviluppo economico n. 37 del 2008; con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio degli immobili oggetto del presente avviso:

- l'offerente in caso di aggiudicazione, anche si sensi dell'art. 1490, comma 2, cod. civ., espressamente conviene di escludere la garanzia della parte alienante in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa di cui al citato DM 37/2008 e s.m.i. e in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico degli acquirenti, i quali rinunciano a ogni azione per la causale in oggetto;
 - pertanto, l'offerente in caso di aggiudicazione espressamente esonera la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.
- 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;
- f) di impegnarsi a pagare a CDPI le spese sostenute per la redazione dello Studio di fattibilità

per il lotto aggiudicato;

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 il Lotto 1 "Ex Bassa Macelleria di via Colomba n. 18" di € 50.000,00.
- per il Lotto 2 "Palazzo Zanardi di via De' Romei n. 3" di € 170.000,00.

Il deposito cauzionale, a favore del Comune di Ferrara, dovrà essere effettuato **esclusivamente presso i locali della Cassa di Risparmio di Ferrara – Via Cairoli 14 a Ferrara.** Del deposito il Tesoriere rilascerà quietanza diversa da quella di tesoreria.

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 / copia autentica della procura 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, con indicazione all'esterno del lotto a cui si riferisce)- redatta in lingua italiana con apposizione di marca da bollo da € 16,00 riportante il prezzo e la corrispondente percentuale di aumento offerta, in cifre e lettere, 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,



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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 per il lotto ____", 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.

In sintesi il plico al suo interno dovrà contenere:

- **1 busta A con Domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva e 1 o 2 buste B in caso di partecipazione ad uno o entrambi i lotti.**

18) 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;

19) Altre condizioni:

- Ogni singolo lotto verrà venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova posseduto 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.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



- 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 a sua cura e spese.
- Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parti 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.

20) Spese:

Fanno carico all'aggiudicatario (o aggiudicatari):

- le spese tutte di redazione del verbale;
- le spese di pubblicità, attualmente determinabili forfettariamente in € 2.300,00.
(Queste due voci di spesa, in caso di aggiudicazione di entrambi i lotti, verranno suddivise in proporzione di $\frac{1}{4}$ per il lotto 1 e $\frac{3}{4}$ per il lotto 2. In caso di aggiudicazione di un solo lotto, queste spese saranno addebitate interamente all'aggiudicatario)
- gli oneri fiscali e conseguenti inclusi;
- le spese di stipulazione del contratto che avverrà per atto pubblico notarile;
- le spese sostenute da CDPI per la redazione dello Studio di fattibilità, pari ad € 8.200,00, per l'ex Bassa Macelleria e ad € 21.200,00 per Palazzo Zanardi, che dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario di ciascun lotto direttamente a CDPI, che ne produrrà la relativa documentazione giustificativa.

21) 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 17 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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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 di ogni singolo lotto 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.

22) 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 0532-418809 o 0532-418886.

Per **informazioni di carattere tecnico** rivolgersi al Servizio Patrimonio- Via Marconi n. 37 - Ferrara (Tel: 0532 418.809/886 – Fax 0532 418883 – e.mail: patrimonio@comune.fe.it; pec: servizio.patrimonio@cert.comune.fe.it).

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. 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. 53081/11.

23) 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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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" e sul quotidiano nazionale "La Repubblica".

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

All. A - dichiarazione sostitutiva.

All. B - offerta economica.

All. C - planimetrie

All. D - Protocollo d'Intesa con CDPI

All. E - Studio di fattibilità ex Bassa Macelleria corredato di documentazione fotografica

All. F - Studio di fattibilità Palazzo Zanardi corredato di documentazione fotografica

All. G - Impegno preliminare all'acquisto dell'immobile ex Bassa Macelleria da parte di CDPI

All. H - Impegno preliminare all'acquisto dell'immobile Palazzo Zanardi da parte di CDPI

Ferrara, 01/09/2014

PG n. 72825/2014

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