



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale PG. n. 16/71179 del 24/08/2010 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,

### RENDE NOTO

che il giorno **6 LUGLIO 2011** 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 la vendita del complesso immobiliare di proprietà del Comune di Ferrara denominato:

**FONDO AGRICOLO "GIGLIO" sito in via Larga n. 20-28, Comune di Castelfranco Emilia.  
Prezzo a base d'asta € 130.000,00 (+ IVA);**

#### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:**

Il complesso, un tempo utilizzato dal Comune per derivarvi l'acqua è denominato "fondo agricolo Giglio" e comprende, oltre al terreno, alcuni pozzi e manufatti per gli impianti di sollevamento dell'acqua, situati in un apposito magazzino, la casa per il custode ed un attiguo terreno parte a cortilivo e parte ad uso seminativo.

Allo stato attuale, la sua funzione è venuta meno.

#### Situazione catastale:

Il terreno è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio 44, mapp. 69 di mq. 10.147, mentre la casa del custode ed il magazzino sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio 44, mapp. 70 consistenza 3,5 vani (casa del custode) e mapp. 71 (magazzino).

Nelle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Modena, le mappe riportano i mappali invertiti rispetto alla partita urbana 204, quindi, nel foglio di mappa, l'abitazione è individuata con il mapp. 71 ed il magazzino con il mapp. 70, pertanto resta a carico dell'aggiudicatario-acquirente l'obbligo di regolarizzazione catastale in relazione all'incongruenza presente sul foglio di mappa.

#### Destinazione urbanistica:

Secondo il PSC del Comune di Castelfranco Emilia il complesso è inserito nel "Sistema degli Ambiti" nella Tav. 1.4 "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" n. 161 APA di cui agli artt. 63 e 82. Nel "Sistema delle Dotazioni" è inserito nella Tav. 2.4 per la viabilità di rilevanza strutturale (artt. 32-33 e 34 delle norme del PSC). Nel "Sistema insediativi storico" TAV. 3.4; il complesso è



inseriti in “ambiti del territorio rurale” n. 163 AVP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) art. 63 e 81 delle norme del PSC.

Per ciò che riguarda gli edifici, trattasi di area soggetta a previsioni da parte del PSC del Comune di Castelfranco Emilia, che oltre a prevedere la possibilità di espansione edificatoria dei fabbricati e la possibilità di utilizzare gli stessi sia a fini residenziali privati che per pubblico esercizio (bed&brekfast, albergo, trattoria) nonché per attività terziaria privata (studi ed uffici professionali) ne sancisce una fascia di rispetto stradale e ferroviario (l'eventuale espansione dell'immobile dovrà avvenire verso il terreno agricolo piuttosto che verso la strada pubblica).

Trattandosi di immobili caratterizzati dall'inserimento in un fondo agricolo, l'aggiudicazione dell'asta sarà soggetta a prelazione agraria, quindi la stessa avverrà **con riserva di prelazione** da parte dei proprietari dei terreni confinanti, ai sensi della legge n. 817/1971 art. 7, per come risulta catastalmente e che potrebbero essere in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa in materia di prelazione agraria. Tale prelazione potrà essere esercitata sul prezzo offerto dall'aggiudicatario entro 30 giorni dalla ricezione della notifica dell'aggiudicazione.

All'interno del fondo, sono presenti, come riportato in precedenza, pozzi e manufatti per il sollevamento dell'acqua, sarà a carico dell'aggiudicatario-acquirente provvedere alla rimozione degli impianti ancora presenti sul terreno.

Secondo l'inventario del Patrimonio del Comune di Ferrara, il fondo è classificato nel Patrimonio Disponibile del Comune di Ferrara “Modello C”.

#### D. Lgs 42/2004:

Con nota PG 25766/2011, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna (con proprio prot. n. 2932 del 24 marzo 2011) ha dichiarato che il complesso immobiliare denominato fondo “Giglio” in oggetto non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs n. 42/2004.

#### **METODO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'esperimento 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.

#### **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.

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

Nel caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del RD n. 827/1924.

L'aggiudicazione in sede di gara sarà fatta solo in via provvisoria e diventerà definitiva solo a seguito della determinazione dirigenziale, salvo quanto previsto in materia di prelazione, 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.

#### DIRITTO DI PRELAZIONE:

L'indicazione della sussistenza di un diritto di prelazione è resa sulla base delle informazioni disponibili alla data di pubblicazione del presente avviso d'asta, pertanto non potrà costituire in alcun modo riconoscimento o attribuzione di tale diritto qualora in qualsiasi momento dovesse essere verificata la mancanza dei presupposti di legge.

La comunicazione per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 8 della L. n. 590/1965 così come modificata e integrata dalla L. n. 817/1971 sarà effettuata a mezzo raccomandata A.R ai proprietari confinanti, già individuati dal Comune di Ferrara, a seguito di aggiudicazione provvisoria che verrà dichiarata in seduta pubblica al termine dell'esame delle offerte valide e formulazione della graduatoria il tutto redatto in processo verbale. La comunicazione di cui all'art. 8 della L. n. 590/1965 così come modificata ed integrata dalla L. n. 817/1971 conterrà il verbale d'asta (riportante il nominativo dell'aggiudicatario provvisorio e l'offerta economica -prezzo di vendita- proposta), il disciplinare d'asta contenente i patti e le condizioni contrattuali, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il proprietario confinante che risulti in possesso dei requisiti prescritti deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della raccomandata.

Il contratto di compravendita potrà essere stipulato successivamente al decorso del termine per l'esercizio della prelazione. L'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto con riguardo agli immobili per i quali è stata esercitata la prelazione ma avrà diritto alla mera restituzione delle



somme versate per il deposito cauzionale e non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Ferrara.

L'Aggiudicazione definitiva diviene pertanto efficace: a) dopo l'inutile decorso di giorni 30 dall'avvenuta ricezione della comunicazione ai confinanti ai sensi della L. n. 817/1971 senza che questi abbiano regolarmente esercitato il loro diritto all'acquisto secondo le modalità previste dalla legge; b) dal momento in cui tutti gli aventi diritto abbiano comunicato la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione ai sensi della L. n. 817/1971 oppure non siano addivenuti alla stipula del contratto definitivo di compravendita per fatto imputabile ai soggetti titolari dei diritti di prelazione o all'integrale pagamento del prezzo di acquisto entro i tre mesi successivi alla data di scadenza del predetto periodo di 30 giorni, pena la decadenza dal diritto di prelazione.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:**

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 4 LUGLIO 2011 ore 13, 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 DEL FONDO AGRICOLO “GIGLIO” di Castelfranco Emilia- scadenza 04/07/2011 ore 13”**.

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.

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** 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 aver preso conoscenza e di accettare il fatto che la vendita dell'immobile è condizionata al diritto di prelazione a favore dei soggetti indicati nell'art. 8 della L. n. 590/1965 e



dell'art. 7 comma 2 della L. n. 817/1971 e successive modificazioni. E' fatto salvo pertanto il diritto di prelazione dei coltivatori diretti proprietari dei terreni confinanti. Per quanto sopra esposto, successivamente all'aggiudicazione provvisoria, il Comune di Ferrara provvederà ad inviare comunicazione ai sensi dell'art. 8 della L. n. 590/1965 ai predetti soggetti. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione degli aventi diritto, l'aggiudicatario provvisorio non potrà vantare alcun diritto sugli immobili per i quali è stata esercitata la prelazione ma avrà diritto alla mera restituzione del deposito cauzionale.

- d) 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;
- e) di essere pienamente capace a contrarre anche con la pubblica amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità, o sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- f) **(solo per le persone giuridiche)** iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dell'oggetto dell'attività, data di iscrizione, durata/termine, i dati identificativi dei soggetti che hanno la rappresentanza, l'inesistenza di stati di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

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 e precisamente di € 13.000,00 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](http://www.comune.fe.it/contratti).

**BUSTA B -OFFERTA ECONOMICA-** 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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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](http://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.

#### **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;

#### **ALTRE CONDIZIONI:**

Il complesso verrà venduto ed acquistato a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici catastali precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e di riduzione di prezzo, 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.

Non è necessaria la certificazione energetica in quanto gli edifici insistenti sul fondo sono privi di impianto di riscaldamento.

Oneri per aggiornamento catastale, come sopra evidenziato, saranno a carico dell'aggiudicatario prima della notarile stipulazione.

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.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Fanno carico all'aggiudicatario le spese tutte di redazione del verbale, stipulazione del contratto, oneri fiscali e conseguenti inclusi. **Le spese di pubblicità della presente procedura (stimate forfettariamente dal Comune di Ferrara in Euro 3.500,00), saranno a carico dell'aggiudicatario previa esibizione dei relativi giustificativi.**

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 1) 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 entro 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la revoca dell'aggiudicazione stessa a insindacabile giudizio dell'amministrazione, salvo l'esercizio dei diritti di prelazione.

Il versamento dell'intero prezzo di vendita dovrà essere effettuato 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.

**Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato da Notaio, scelto dall'acquirente, del distretto di Ferrara.**

#### **VISITE IN LOCO E ALTRE INFORMAZIONI:**

Sarà possibile eseguire **sopralluoghi**, previo accordo con i tecnici del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, solamente in due date, ovvero **il 07/06/2011 e il 28/06/2011.**

Per **informazioni di carattere tecnico e sopralluoghi** rivolgersi al Servizio Patrimonio- Via Marconi n. 37 -Ferrara (Tel: 0532 418.8841-.872 – Fax 0532 418883);

Gli interessati potranno ritirare copia del presente disciplinare unitamente agli allegati ed ottenere **informazioni di carattere amministrativo** presso l'U.O. 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](http://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.

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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 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 documentazione fotografica

Ferrara, 20 maggio 2011

PG n. 71179/2010

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