



## PROVINCIA DI FERRARA

### BANDO DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA

#### PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI FERRARA

La Provincia di Ferrara, Corso Isonzo 26, Ferrara, tel. 0532/299111 [www.provincia.fe.it](http://www.provincia.fe.it) PEC [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it) in attuazione del Piano delle Alienazioni Immobiliari, allegato al Bilancio di Previsione 2017 approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 33 del 19/7/2017, intende alienare ad unico incanto l'immobile di seguito descritto mediante offerte segrete, secondo quanto previsto dall'art. 73 lettera c) del R.D. 23/5/1924, n. 827 e con il procedimento di cui all'art. 76 del medesimo R.D.

L'asta è indetta in esecuzione della Determinazione del Dirigente del Settore Gare, Appalti e Patrimonio n. 1576 del 22/09/2017, ai sensi del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 119/56128 del 29/11/2000.

<i>Denominazione immobile in vendita:</i>	<b>PALAZZO GIULIO D'ESTE</b>
<i>Ubicazione:</i>	<b>Ferrara, Corso Ercole I D'Este nn. 16-18.</b>
<b>DATI CATASTALI</b>	
<i>Catasto Terreni:</i>	<b>Comune di Ferrara foglio 381 mappali 371 e 378;</b>
<i>Catasto Fabbricati:</i>	<b>Comune di Ferrara foglio 381 mappale 371 sub 4, 5, 6 e mappale 378 sub 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40.</b>
<b>DATI METRICI</b>	
<i>Superficie del lotto:</i>	<b>mq. 6.658</b>
<i>Superficie lorda dei fabbricati:</i>	<b>mq. 4.772</b>
<i>Superficie scoperta</i>	<b>mq. 4.404</b>
<b>DATI GENERALI</b>	
<i>Classificazione energetica – EPgl,nr (Indice prestazione energetica globale):</i>	
<b>Palazzina ex custode+garage foglio 381 mappale 378 sub 37 e sub 38: classe F - 420 kWh/mq anno</b>	
<b>Palazzina uffici foglio 381 mappale 378 sub 32: classe C - 264 kWh/mq anno</b>	
<b>Palazzo uffici Piano Terra foglio 381 mappale 378 sub 34 e sub 36: classe D - 201 kWh/mq anno</b>	
<b>Palazzo uffici Piano 1° e piano 2° foglio 381 mappale 378 sub 39: classe D - 168 kWh/mq anno</b>	
<b>Palazzo alloggio foglio 381 mappale 378 sub 35: classe E - 158 kWh/mq anno</b>	
<i>Vincoli D.lgs. 42/2004:</i>	<b>Il complesso immobiliare è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 D.Lgs.42/04</b>
<i>Attuale utilizzo:</i>	<b>Sede della Prefettura UTG di Ferrara</b>
<i>Locazioni in atto</i>	<b>Contratto di locazione stipulato con Min. Interno durata 6 anni rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta, prossima scadenza 30/06/2023.</b>
<i>Destinazioni d'uso (da CDU):</i>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>
<i>Densità edilizia (da CDU):</i>	<b>Insedimenti storici e tessuti pianificati</b>
<b>Prezzo a base di gara € 7.000.000,00 (settemilioni, fuori campo IVA).</b>	

Per la descrizione dettagliata si rinvia alla **relazione tecnico-estimativa Prot. 31632/17** scaricabile dal sito internet [http://www.provincia.fe.it/appalti\\_gare](http://www.provincia.fe.it/appalti_gare).

L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura (prescindendo da qualsiasi misurazione), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova posseduto dalla Provincia venditrice, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, diritti reali di godimento o diritti reali di garanzia o altri oneri pregiudizievoli. Pertanto la Provincia di Ferrara venditrice rimarrà sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo, trasformazione edilizia, ampliamento e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

**Non sono compresi nel prezzo di vendita arredi, quadri e suppellettili di qualsiasi tipo che restano di proprietà del conduttore ovvero dei legittimi proprietari.**

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Con decreto del Segretariato Regionale del M.I.B.A.C.T. in data 12/6/2006, notificato con nota in data 12/6/2006 prot. n. 8695 il complesso immobiliare di Palazzo Giulio D'Este è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

**Si evidenzia che la vendita è condizionata al rilascio, da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, dell'autorizzazione all'alienazione di cui agli artt. 56 e ss. del D.Lgs. 42/2004 per la quale è stata presentata dalla Provincia la relativa richiesta Prot. 27781 in data 18/08/2017. Nel caso in cui la vendita non possa essere perfezionata in conseguenza di mancata autorizzazione, l'aggiudicatario potrà sciogliersi da ogni impegno ed avrà diritto alla restituzione del deposito prestato, senza alcun ulteriore risarcimento, indennizzo o rimborso delle spese sostenute. Nei confronti dell'aggiudicatario dell'immobile, inoltre, ricorrendone le condizioni di legge, potrebbe essere esercitato il diritto di prelazione sul bene vincolato da parte dei soggetti aventi diritto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 60 e ss. del D.Lgs. 42/2004 .**

**Informazioni relative al bene vincolato sono contenute nella relazione tecnico-estimativa e relativi allegati scaricabile dal sito internet [www.provincia.fe.it/appalti\\_gare](http://www.provincia.fe.it/appalti_gare).**

Le offerte, a pena di esclusione, redatte in lingua italiana con le modalità più sotto specificate e la relativa documentazione, dovranno essere recapitate **all'Ufficio Protocollo entro le ore 13 del giorno 2/11/2017** direttamente a mano oppure a mezzo del Servizio postale, PostaCelere o Corriere, in plico sigillato indirizzato a:

#### **PROVINCIA DI FERRARA**

**Settore Gare, Appalti e Patrimonio – c/o Ufficio Protocollo - Corso Isonzo 26 - 44121 FERRARA.**

N.B. Per evitare dubbi interpretativi si precisa che per sigillo deve intendersi un qualsiasi mezzo atto ad assicurare la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, al fine di evitare manomissioni di sorta delle buste (sia impronta impressa su materiale plastico come ceralacca o piombo, sia nastro adesivo con timbro e firma).

Gli offerenti potranno assistere alla seduta di gara che inizierà **alle ore 10:00 del giorno 3/11/2017** negli uffici provinciali di Corso Isonzo 26 in Ferrara.

I soggetti interessati dovranno far pervenire l'offerta in un PLICO chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura sul quale, oltre all'indirizzo sopra indicato ed all'indirizzo ed al numero di telefono del mittente, dovrà essere riportata la seguente dicitura: ***“NON APRIRE - Asta pubblica per vendita di Palazzo Giulio D'Este in Ferrara”***.

Non saranno presi in considerazione i plichi che, per qualunque motivo, non siano pervenuti all'Ente entro il termine, anche se sostitutivi o aggiuntivi di quelli già pervenuti.

All'interno del plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**1) OFFERTA** debitamente bollata con bollo da € 16,00 riportante l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto in aumento o almeno pari al prezzo a base d'asta. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà preso in considerazione quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica può essere redatta utilizzando il modello di offerta predisposto dall'Ente, **Allegato 1** al presente bando.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o da suo rappresentante. TALE OFFERTA DEVE ESSERE CHIUSA A SUA VOLTA IN APPOSITA E SEPARATA

BUSTA CHIUSA E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA NELLA QUALE NON DEVONO ESSERE INSERITI ALTRI DOCUMENTI.

**2) CAUZIONE** di € 700.000,00 (10% dell'importo a base d'asta ai sensi dell'art.7 del Regolamento provinciale per l'alienazione degli immobili) a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla partecipazione alla gara e la mancata stipulazione per fatto o colpa dell'aggiudicatario. La cauzione può essere prestata allegando fideiussione bancaria o polizza assicurativa o attestazione di avvenuto bonifico su c/c bancario intestato a Provincia di Ferrara presso Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara – Agenzia 1 – Via Cairoli nn.14/16 - IBAN: IT67 Z061 5513 0150 0000 3204155 o assegni circolari non trasferibili intestati alla Provincia di Ferrara.

La cauzione sarà sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre per l'aggiudicatario sarà svincolata dopo la firma del contratto. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata con bonifico o assegni circolari.

**3) AUTODICHIARAZIONE**, firmata dal soggetto offerente o dal legale rappresentante di società, corredata da fotocopia semplice di valido documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili:

a) di essere pienamente capace a contrarre con la pubblica amministrazione e di non essere oggetto di interdizioni "antimafia" di cui al D.Lgs. 159/2011;

b) che non esistono nei propri confronti condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;

c) di non essere dichiarato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso nei propri confronti procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

d) di aver preso conoscenza delle condizioni e caratteristiche in fatto e diritto del bene da acquistare e di tutte le condizioni previste dal disciplinare di gara e di quelle richiamate nella perizia di stima dell'immobile e nella richiesta al MIBAC di autorizzazione all'alienazione Prot. 27781 del 18/08/2017, e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;

e) (*per le sole società o enti*): indicare i soggetti che hanno la rappresentanza della società e dichiarare che la società è iscritta al Registro imprese della Camera di Commercio, che non è fallita o in liquidazione né pende alcuna procedura di fallimento o di liquidazione e che non esistono interdizioni a carico dei soggetti che devono essere sottoposti alle verifiche antimafia in base all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011;

f) (*per le sole società o enti*): che il competente organo d'amministrazione della società o ente rappresentato ha regolarmente deliberato l'acquisto dell'immobile;

g) (*per coloro che presentano offerta per persona da nominare*): dichiarare che, formulando offerta in nome e per conto di altra persona da nominare, si obbliga ad indicare alla Provincia di Ferrara entro 8 giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'accettazione della persona nominata o procura notarile in data anteriore all'aggiudicazione e di essere consapevole che, in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'offerente.

Per rendere tutte le dichiarazioni di cui sopra può essere utilizzato il modello di dichiarazione predisposto dall'Ente, **Allegato 2** al presente bando disciplinare.

Si fa luogo alla esclusione dalla gara nel caso manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti o delle dichiarazioni richieste che non siano sanabili. Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti che sottoscrivono un'unica offerta economica: ferma restando la presentazione in un unico plico, da parte di ciascuno, delle dichiarazioni indicate al punto 3), resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto nei confronti di chi avrà fatto la migliore offerta in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base, salvo annullamento in via amministrativa del verbale di gara. In caso di offerte uguali si procederà a sorteggio.

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

In riferimento ad eventuali interventi catastalmente rilevanti effettuati sull'immobile, gli oneri di aggiornamento catastale, se necessari ai fini della dichiarazione di conformità che la parte venditrice deve

rendere ai sensi dell'art. 19 comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, saranno a carico dell'aggiudicatario prima della notarile stipulazione.

L'aggiudicatario entro dieci giorni dalla notifica della comunicazione dell'aggiudicazione, che sarà effettuata con raccomandata A.R., se richiesto dall'Amministrazione, dovrà presentare le certificazioni comprovanti le dichiarazioni di cui al punto 3) del presente bando disciplinare. Faranno carico all'aggiudicatario le spese tutte di redazione del verbale, stipulazione notarile del contratto, oneri fiscali e conseguenti inclusi.

L'aggiudicatario ha l'onere di addivenire alla stipulazione del contratto entro 10 giorni dall'invito che sarà effettuato dalla Provincia con Raccomandata A.R.

Il versamento dell'intero prezzo di vendita dovrà essere effettuato all'atto della stipulazione notarile del contratto.

L'immobile verrà venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova posseduto dalla Provincia venditrice, con ogni inerente diritto, azione, ragione, con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti.

Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parti contraenti, sempre da tale data saranno a carico dell'acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti l'immobile stesso, e la Provincia di Ferrara avrà diritto di essere rimborsata della spesa che, per detti titoli, andrà a sostenere dalla data di stipulazione e fino a completa presa in carico.

La Provincia di Ferrara venditrice rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale con il più ampio esonero da responsabilità per il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara.

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, la mancata stipulazione del contratto entro i termini fissati come eventualmente prorogati, l'accertamento di interdizioni antimafia) l'Amministrazione potrà revocare l'aggiudicazione, incamerare la cauzione e procedere alla vendita ad altro partecipante alla gara.

I depositi degli offerenti non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara verranno restituiti dopo l'esperimento della gara stessa.

Gli interessati potranno ritirare copia del presente bando disciplinare, ed ottenere eventuali ulteriori informazioni sulla documentazione da allegare all'offerta presso il Settore Gare, Appalti e Patrimonio della Provincia di Ferrara – Corso Isonzo n.26 (Tel 0532/299422 e-mail: [patrimonio@provincia.fe.it](mailto:patrimonio@provincia.fe.it)).

Per informazioni di carattere tecnico sugli immobili, PREVIO APPUNTAMENTO: Ufficio Patrimonio Geom. Giovanni Pecorari – Tel. 0532/299408 e-mail: [patrimonio@provincia.fe.it](mailto:patrimonio@provincia.fe.it).

**Sul sito internet [www.provincia.fe.it/appalti\\_gare](http://www.provincia.fe.it/appalti_gare) sono disponibili il presente bando disciplinare di gara, i modelli per la partecipazione alla gara, la relazione tecnico-estimativa dell'immobile contenente anche tutta la documentazione relativa ai vincoli di carattere storico artistico cui è sottoposto l'immobile ai sensi del D.Lgs. 22/1/2004, n. 42.**

I dati personali 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 anche da parte di altri partecipanti) 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, 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. Titolare del trattamento è la Provincia di Ferrara ed il responsabile è il Dirigente Responsabile del presente Procedimento di gara.

Ferrara, lì 25/09/2017

Il Responsabile del procedimento  
dott. Andrea Aragusta