

## **INVITO A MANIFESTARE INTERESSE**

**INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE TRANSITORIA/CESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO A FAVORE DEL COMUNE DI FERRARA DI UNO O PIÙ IMMOBILI O PORZIONI, SITUATO/I NEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE DI MONESTIROLO DEL COMUNE DI FERRARA, DA DESTINARE AD USO SEGGIO ELETTORALE IN OCCASIONE DELLE CONSULTAZIONI DEL 17 E 18 NOVEMBRE 2024.**

### **INDICE**

- 1. PREMESSE**
- 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**
- 3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI**
- 4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**
- 5. DURATA, TERMINI ED ASPETTI ECONOMICI DEL CONTRATTO**
- 6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**
- 7. CHIARIMENTI**
- 8. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**
- 9. VARIE**

## 1. PREMESSE

Il Comune di Ferrara (di seguito anche "Amministrazione") è interessato all'assunzione temporanea in locazione ovvero in comodato d'uso gratuito di uno o più immobili o porzioni, situato/i **nel territorio della frazione di Monestirolo** del Comune di Ferrara, da destinare ad uso seggio elettorale in occasione delle consultazioni elettorali, previste per domenica 17 e lunedì 18 novembre 2024, per le elezioni dell'Assemblea Legislativa e del Presidente della Giunta regionale dell'Emilia-Romagna.

Tale esigenza temporanea è dovuta all'indisponibilità della sede del seggio elettorale – sezione n.104 nell'immobile comunale denominato "ex scuola di Monestirolo", sito alla via Argenta n. 65, attualmente interessata da lavori di riuso e rifunzionalizzazione finanziati dal PNRR.

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

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Amministrazione potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile, una pluralità di immobili o una o più porzioni di immobili.

L'Amministrazione si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili o porzioni di immobili. Sono altresì definiti nel presente invito i criteri che ispireranno l'Amministrazione nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall'Amministrazione (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisizione in locazione o comodato di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze, anche in considerazione dell'esito dell'istruttoria di cui all'articolo 38 del del DPR 20 marzo 1967, n. 223; allo stesso modo, l'Amministrazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

## 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Gli immobili offerti all'Amministrazione dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

**A. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:** l'immobile da acquisire in locazione/comodato dovrà essere ubicato nel territorio del Comune di Ferrara e necessariamente all'interno o nelle immediate adiacenze, del centro abitato della Frazione di Monestirolo, possibilmente in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano e da vie di comunicazione stradale.

Saranno valutati dal Comune i seguenti criteri:

- a. localizzazione rispetto al centro abitato
- b. vicinanza ad arterie di comunicazione stradale
- c. fermate dei mezzi di trasporto pubblico
- d. vicinanza ad altri uffici e servizi al cittadino
- e. vicinanza a punti di ristoro
- f. vicinanza a parcheggi pubblici.

Ai fini dell'individuazione si allega (**Allegato 2**) il perimetro indicativo del centro abitato di Monestirolo.

**B. CARATTERISTICHE TECNICO DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE:** l'Amministrazione ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente

soddisfatto da un immobile avente una superficie di circa 60 metri quadrati, comunque sufficiente ad ospitare almeno:

- a. n.1 locale ove collocare la sezione di voto, di superficie non inferiore a 20 mq e dotato di un'unica porta di accesso interna;
- b. n.2 locali ove collocare il posto letto per n.2 addetti delle forze dell'ordine, di superficie minima pari a 9 mq ciascuno e dotati di porta di accesso interna e finestra;
- c. n.2 bagni dotati di wc, lavabo, acqua calda e fredda nonché di aerazione naturale o forzata;
- d. n.1 locale disimpegno/attesa per l'accesso ai locali sopra indicati di superficie non inferiore ai 10 mq.

I locali suddetti non devono essere comunicanti internamente con porzioni di immobile destinati ad altri usi.

I locali dovranno essere dotati all'esterno delle bandiere istituzionali che saranno installate a cura e spese dell'Amministrazione.

I locali individuati saranno dotati, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, di tutte le attrezzature e gli arredi necessari per l'espletamento delle consultazioni elettorali, comprese eventuali opere di divisione con pareti mobili degli spazi.

In ragione di quanto precede, nonché in un'ottica di *favor participationis* che consenta all'Amministrazione di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili (o porzioni di immobili) aventi una superficie leggermente inferiore o superiore, idonei a soddisfare comunque i fabbisogni dell'Amministrazione.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo dell'Amministrazione potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili (o porzioni di immobili) che singolarmente abbiano una dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti funzionali e dimensionali richiesti dal presente invito a manifestare interesse, purché appartenenti al medesimo fabbricato.

**C. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE:** da un punto di vista funzionale, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati al seggio elettorale in termini di layout e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze dell'Amministrazione in termini di space planning (rispetto normativa sulle barriere architettoniche, presenza di open space, di sala break, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, di servizi igienici, di spazi per archivio e/o deposito, ecc.).

Saranno valutati dal Comune i seguenti criteri:

- a. ubicazione dell'immobile al piano terra e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- b. sviluppo della superficie in orizzontale su un unico piano priva di salti di quota interni;
- c. indipendenza dell'immobile (porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità);
- d. assenza o limitatezza di spazi comuni e condominiali;
- e. aree pertinenziali al fabbricato destinate al parcheggio;
- f. accessi indipendenti e riservati;
- g. efficienza geometrica e coerenza dimensionale di conformità rispetto alle esigenze rappresentate;
- h. presenza di open space, di sala break, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, di servizi igienici, di spazi per archivio e/o deposito, ecc.;
- i. architettura modulare dei locali e flessibilità distributiva per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile;
- j. flessibilità distributiva degli spazi che consenta soluzioni tecniche e tecnologiche per l'allestimento e l'utilizzo di tramezzature mobili;

k. materiali utilizzati compatibili con la destinazione a seggio elettorale e che consentano agevole manutenzione e pulizia;

l. decoro istituzionale della sede di seggio.

**D. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE:** nell'individuazione dell'immobile da acquisire in uso, l'Amministrazione valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza e di conformità (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc), nonché il grado di conformità normativa edilizia e di accessibilità e sicurezza.

Più precisamente, anche nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione i seguenti aspetti:

- a. **caratteristiche dell'involucro** in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;
- b. **caratteristiche di efficienza degli impianti**, posto che nella valutazione di un immobile gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale;
- c. **l'eventuale presenza di impianti di nuova generazione installati**, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dal Comune;
- d. **cablaggio** in termini di connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche;
- e. **utenze**. Saranno valutati positivamente gli immobili già dotati di tutte utenze attive, che consentano al Comune l'immediata utilizzabilità;
- f. **smart building**: i moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare;
- g. **accessibilità**. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere pienamente accessibile e fruibile dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (le quali dovranno poter raggiungere l'edificio, le sue singole unità funzionali e ambientali e dovranno potervi entrare facilmente e usare gli spazi in modo sicuro e autonomo), l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii.) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola, da parte della proprietà, con modesti interventi;
- h. **conformità impiantistica**. Tenuto conto che gli impianti a servizio dell'immobile dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia impiantistica (D.M. 37/2008), l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano dotati di impianti già conformi alla normativa in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici (Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37) o che, in virtù delle loro caratteristiche, si prestino facilmente ad essere adattati da parte della proprietà alla normativa in parola con modesti interventi;
- i. **condizioni di sicurezza, igiene e salubrità**. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro sia per i lavoratori che per gli utenti, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs. 9 aprile 2008 , n. 81

Allegato IV) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati da parte della proprietà alla normativa in parola con modesti interventi;

- j. **conformità urbanistico-edilizia.** L'immobile proposto, entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto, dovrà essere regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- k. **ambiente.** Nell'immobile proposto e nel terreno sul quale questo insiste, non dovranno essere presenti sostanze inquinanti o nocive;
- l. **sismica.** Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro anche strutturalmente, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), o che siano stati oggetto di interventi di miglioramento sismico o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi a carico della proprietà.

**E. DESTINAZIONE D'USO:** la destinazione d'uso deve essere idonea ad accogliere il seggio elettorale per cui, anche in considerazione degli usi temporanei di cui al combinato disposto dell'articolo 105 comma 6 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio e dall'articolo 16 della Legge Regionale n.24/2017, non deve avere una specifica destinazione d'uso tra quelle individuate all'articolo 29 della L.R. 15/2013 (direzionale, commerciale, produttiva, turistico ricettiva, residenziale, rurale).

**F. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE:** ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Amministrazione non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione al momento della manifestazione d'interesse, purchè siano resi utilizzabili da parte della proprietà per gli scopi dell'Amministrazione in tempi compatibili con le sue necessità.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'Amministrazione, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori da parte della proprietà e quindi alla immissione in possesso immediata.

**G. CERTIFICAZIONI:** l'immobile deve essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni:

- regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- conformità impiantistica al DM n. 37/2008 e s. m. i.;
- conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- certificazioni di tutti gli impianti;
- certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- certificato di agibilità;
- attestato di prestazione energetica solo in caso di proposta di locazione.

Nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento ovvero non dotati di tutte le conformità sopra indicate. In tale evenienza il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a propria cura e spese, ad adattare e dotare l'immobile delle relative certificazioni entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione/comodato e quindi non oltre il **31/10/2024**.

### 3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

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

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

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

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

- a) dipendenti dell'Amministrazione che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formazione del fabbisogno;
- e
- b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota) dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, ovvero titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori  
ovvero
- c) i soci che detengano il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili,  
ovvero
- d) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

### 4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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

La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (**Allegato 1**). Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione d'interesse. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

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

### 5. DURATA, TERMINI ED ASPETTI ECONOMICI DEL CONTRATTO

La locazione transitoria (ai sensi degli articoli 27 e seguenti della Legge 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - usufruendo della deroga temporale prevista all'art. 27 c. 5 della Legge in parola) ovvero il comodato d'uso gratuito (ai sensi degli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile) avrà una durata contrattuale di mesi uno a far data dal 1 novembre 2024, per consentire l'allestimento ed il successivo disallestimento del seggio.

In caso di locazione, la proprietà in sede di manifestazione d'interesse alla locazione deve rendere apposita dichiarazione di disponibilità a negoziare il canone di locazione di mercato ritenuto congruo dall'Amministrazione.

In sede di manifestazione d'interesse la proprietà dovrà altresì rendere la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità l'immobile proposto venisse ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con il Comune di Ferrara in una fase successiva, anche non immediata, i termini e le condizioni del contratto di locazione ovvero comodato da stipulare.

## **6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse al seguente indirizzo pec: [serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it) entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 30 settembre 2024**, ed avendo cura di **inserire nell'oggetto la seguente dicitura**: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - INDAGINE DI MERCATO PER LA LOCAZIONE/COMODATO DI IMMOBILE IN FERRARA – FRAZ. MONESTIROLO".

La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (**Allegato 1**), avendo cura di allegare la documentazione e le dichiarazioni elencate ai seguenti punti 6.1. e 6.2..

### **6.1. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà produrre la documentazione specificata ai successivi punti, specificando che qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta e dovrà essere fornita prima della conclusione del contratto:

**A. una RELAZIONE GENERALE** di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:

1. una DESCRIZIONE GENERALE che, a titolo esemplificativo, evidenzi indirizzo, dati catastali, dati dimensionali, allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi dell'immobile;
2. una descrizione relativa alle caratteristiche di LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE articolata secondo il seguente indice:
  - a. localizzazione rispetto al centro abitato di Monestirolo
  - b. vicinanza ad arterie di comunicazione stradale
  - c. fermate dei mezzi di trasporto pubblico
  - d. vicinanza ad altri uffici e servizi al cittadino
  - e. vicinanza a punti di ristoro
  - f. vicinanza a parcheggi pubblici.
3. una descrizione relativa alle caratteristiche **TECNICO DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**, avendo cura di dettagliare quanto più possibile le superfici come attualmente distribuite per piano e per destinazione;
4. una descrizione dettagliata delle **CARATTERISTICHE FUNZIONALI** dell'immobile articolata secondo il seguente indice:
  - a. distribuzione degli spazi
  - b. sviluppo della superficie
  - c. indipendenza dell'immobile
  - d. assenza o limitatezza di spazi comuni e condominiali
  - e. aree pertinenziali al fabbricato destinate al parcheggio

- f. accessi indipendenti e riservati
  - g. efficienza geometrica e coerenza dimensionale rispetto alle esigenze rappresentate
  - h. presenza di open space, di sala break, di altri spazi complementari utili.
  - i. architettura modulare dei locali e flessibilità distributiva;
  - j. flessibilità distributiva degli spazi
  - k. materiali utilizzati;
  - l. decoro istituzionale della sede di seggio.
5. una descrizione dettagliata delle CARATTERISTICHE TECNICHE dell'immobile articolata secondo il seguente indice:
- a. caratteristiche dell'involucro
  - b. caratteristiche degli impianti e relative caratteristiche
  - c. l'eventuale presenza di impianti di nuova generazione installati
  - d. cablaggio
  - e. utenze
  - f. smart building
  - g. accessibilità
  - h. conformità impiantistica
  - i. condizioni di sicurezza, igiene, salubrità
  - j. conformità urbanistico-edilizia, avendo cura di indicare puntualmente gli estremi dei titoli abilitativi (Permessi di Costruire, Concessioni o Licenze edilizie, SCIA, DIA, CILA CIL, ecc.)
  - k. ambiente
  - l. sismica.
6. una descrizione dettagliata dello STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE dell'immobile.
- B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili quanto più dettagliata possibile.
- C. ELABORATI ARCHITETTONICI** relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano almeno le planimetrie.

La documentazione tecnica di cui al presente punto 6.1. viene richiesta possibilmente in formato elettronico (file in .dwg, .dxf, .doc, pdf, .xls ecc.).

## 6.2. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà inoltre produrre la documentazione specificata ai successivi punti, specificando che qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta e dovrà essere fornita prima della conclusione del contratto.

### A. Documentazione generale

1. Copia di un documento d'identità in corso di validità
2. Informativa per il trattamento dei dati personali resa da ciascuno dei soggetti proponenti sul modello allegato al presente (**Allegato 1**)

### B. Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

1. copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
2. dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
3. dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di locazione/comodato.

### C. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerga la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.



In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto.

#### **D. Certificato di agibilità**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Amministrazione il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

#### **E. Certificato di prevenzione incendi (eventuale)**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Amministrazione il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile e qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

#### **F. Attestato di prestazione energetica (eventuale)**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Amministrazione l'Attestato di prestazione energetica, solo nel caso in cui l'immobile fosse proposto in locazione.

### **Si precisa che il Soggetto Interessato dovrà altresì rendere all'amministrazione in sede di manifestazione d'interesse:**

1. solo in caso di proposta di locazione, dichiarazione di disponibilità a negoziare il canone di locazione ritenuto congruo dall'Amministrazione.
2. dichiarazione secondo cui, nell'eventualità l'immobile proposto venisse ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con il Comune di Ferrara in una fase successiva, anche non immediata, termini e condizioni di un contratto di locazione/comodato da stipulare.
3. dichiarazione di aver preso visione dell'informativa per il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003.

## **7. CHIARIMENTI**

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

## **8. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove l'Amministrazione ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o porzioni d'immobili) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto interessato, anche sviluppando studi di space planning e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto interessato, al fine di verificare – in conformità a quanto previsto nel presente invito, ivi compresi i criteri di preferenza ivi previsti – quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti

interessati, così come si riserva di non procedere all'acquisizione in uso di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

## **9. VARIE**

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

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

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

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

**9.3** Limitatamente alla soluzione allocativa individuata dall'Amministrazione, sarà richiesto all'interessato la documentazione a comprova del possesso dei requisiti tecnici di cui all'articolo 2.

**9.4.** Si precisa che non sarà corrisposta da parte dell'Amministrazione comunale alcuna provvigione ad eventuali intermediari e che eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali del Comune sono poste a carico del proponente/proprietario.

**9.5.** Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e successive eventuali modifiche e del Regolamento UE n. 679/2016, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è il Comune di Ferrara, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Con la presentazione della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano, come da informativa allegata (**Allegato 1**).

Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Amministrazione per le finalità sopra descritte.

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

**9.7.** Il Responsabile del procedimento in oggetto è l'Arch. Natascia Frasson, Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio.

## **10. ALLEGATI**

**Allegato 1:** modello di manifestazione d'interesse;

**Allegato 2:** planimetria di individuazione del perimetro del centro abitato di Monestirolo.

**La Responsabile del procedimento**  
**Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio**  
**Arch. Natascia Frasson**  
(firmato digitalmente)