

PG. 138350

DEL 05.04.2018



COMUNE DI BOLOGNA

DIPARTIMENTO CURA E QUALITA' DEL TERRITORIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA
IN BOLOGNA, VIA DELL'AEROPORTO N. 20**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale Odg. 417/2017 del 21/12/2017 PG. 400273/2017 i.e. e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 27 marzo 2018 PG. 125931/2018;

SI RENDE NOTO

che il giorno **14 giugno 2018, alle ore 10.00** presso gli uffici del Settore Edilizia e Patrimonio, Piazza Liber Paradisus n. 10 - Bologna - Torre A - 11° piano - si terrà un pubblico esperimento d'asta, con il sistema delle offerte segrete, per la vendita, ai sensi del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (art. 73, lettera c - del R.D. 23.5.1924, n. 827), di porzione di fabbricato, posta in Bologna, via dell'Aeroporto n. 20.

- Prezzo a base d'asta:	€. 63.585,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 6.358,50

Le spese d'asta, previste in €. 1.000,00, sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Descrizione:

Unità immobiliare ad uso abitativo comprensiva di cantina e soffitta, inserita nel complesso immobiliare denominato "Villa Ruggeri - Saltarelli" sito in Bologna, Via dell'Aeroporto n. 20 con piccola area adiacente di mq 29.

Il bene risulta attualmente identificato al catasto del comune di Bologna come segue:

- Catasto Fabbricati:

Foglio 10 mappale 58 sub 5 cat. A/4 classe 1 vani 4,5 Rendita €. 244,03

Foglio 10 mappale 10002 area urbana mq 29

- Catasto Terreni:

Foglio 10 mappale 10002 ente urbano di mq 29.

L'immobile in oggetto ha la seguente consistenza:

Destinazione	Sup. lorda
Piano terra alloggio	mq 67,71 circa
Piano terra ripostiglio	mq 3,40 circa
Piano S1 cantina	mq 6,41 circa
Piano secondo soffitta	mq 18,88 circa, a cui si accede dalla scala del civico n.28

Superficie dell'area accessoria mq 29

Classe energetica: G

Il complesso immobiliare denominato "Villa Ruggeri - Saltarelli" è situato alla periferia nord del Quartiere Borgo Panigale, in un contesto prevalentemente agricolo-residenziale. E' ubicato in prossimità di un'area militare e a circa 500 metri da uno degli accessi di servizio all'aeroporto Guglielmo Marconi. Dista inoltre circa Km 1,1 da uno degli ingressi della Tangenziale.

L'unità immobiliare è composta da alloggio e ripostiglio al piano terra, cantina al piano seminterrato a cui si accede sia da una porta posta all'interno del locale adibito a bagno che da una porta esterna sul lato nord del fabbricato e soffitta al piano secondo a cui si accede dal civico n. 28, dalla scala comune.

L'immobile fa parte del condominio "Villa Saltarelli - Via dell'Aeroporto dal civico n. 14 al n. 30/3".

Impianti: Per gli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento, elettrico e a gas, in pessime condizioni di manutenzione, non è disponibile la dichiarazione di conformità pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà dichiarare nell'atto di trasferimento di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti.

Regime fiscale:

L'unità immobiliare censita con categoria **A/4** comprensiva dell'area accessoria è **esente IVA** ai sensi dell'art. 10 p. 8 bis del D.P.R. 633/72.

Situazione urbanistica:

Il complesso immobiliare denominato "Villa Ruggeri-Saltarelli" è classificato come edificio di interesse documentale. L'area è classificata come Territorio Urbano Strutturato da riqualificare specializzato.

L'attuale uso dell'immobile è legittimo in quanto precedente all'attuale disciplina urbanistica.

L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Un'eventuale variazione dell'attuale uso dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza e dovrà comunque escludere, salvo disciplina di POC: (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast); (1b) abitazioni collettive (collegi, conventi); (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi); (8a) coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); (8b) attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale).

Gli usi negli edifici di interesse documentale, devono inoltre essere compatibili con gli obiettivi e i livelli di prestazione definiti nelle Schede prestazionali che costituiscono parte integrante dell'articolo 57 del RUE.

L'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile dovrà essere comunque sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza, per quanto riguarda gli interventi ammessi, il RUE prescrive che: sugli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro applicate solo alle parti di pregio storico - culturale o testimoniale. Gli interventi edilizi ammessi per tale tipologia di edifici sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Vincoli

L'immobile è stato oggetto di indagine valutativa finalizzata alla verifica di interesse culturale da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, che con nota protocollata in data 02/01/2013 PG. 295 ha dichiarato l'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 19/08/2013 con nota n. 3077 ha notificato il provvedimento di autorizzazione all'alienazione emesso ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che, di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Condizioni di vendita:

- 1) L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere e con la garanzia dell'evizione a norma di legge.
- 2) La consegna ed il possesso dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva e sarà fatta constare in apposito verbale sottoscritto dalle parti.

3) Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

4) Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali derivanti da lavori di manutenzione straordinaria non ancora iniziati, o già in corso di esecuzione, alla data del presente bando, anche se approvati con delibera dell'assemblea condominiale anteriore alla data del rogito notarile di compravendita.

5) L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza delle condizioni tutte di cui al presente avviso d'asta, sotto pena di decadenza, della perdita del deposito a garanzia, oltre alla rifusione dei danni, restando in facoltà dell'Amministrazione di procedere a nuovi atti d'asta a tutto di lui carico, rischio e responsabilità, mentre l'aggiudicazione sarà impegnativa per l'Amministrazione, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

6) Entro **90 gg**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita sottoposto alla condizione sospensiva dell'espletamento della procedura del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, della Regione o altro ente pubblico territoriale competente così come previsto dagli artt. 60 ss. D.Lgs. 42/2004. Entro **30 gg** dal termine di cui all'art. 61 del suddetto D.Lgs. 42/2004, dovrà essere stipulato l'atto di avveramento della condizione sospensiva e l'acquirente sarà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto. L'aggiudicatario dovrà versare all'atto della **prima** stipulazione, mediante bonifico o a propria cura con assegno circolare presso una filiale dell'**Unicredit SpA** (Tesoreria del Comune di Bologna), il prezzo decurtato del deposito cauzionale più le spese d'asta effettivamente sostenute dal Comune di Bologna.

L'aggiudicazione è definitiva anche in presenza di una sola offerta.

Modalità di svolgimento dell'asta:

1) Per l'ammissione all'esperimento d'asta i concorrenti dovranno eseguire preventivamente a titolo di garanzia, il deposito cauzionale infruttifero pari al 10% dell'importo a base d'asta mediante **bonifico** sul conto di tesoreria intestato a Comune di Bologna presso Unicredit SpA - IBAN: **IT 73 X 02008 02435 000010693390** – riportando nella causale di versamento l'indicazione "**Deposito Cauzionale per unità immobiliare in Bologna Via dell'Aeroporto n. 20**" e il nominativo del/gli offerente/i.

Qualora il bonifico sia disposto tramite Unicredit SpA, l'operatore allo sportello bancario deve utilizzare la transazione di Tesoreria utilizzando il codice ente 8240010 scrivendo nella causale, oltre ai dati richiesti per il bonifico, anche: "Comune di Bologna depositi cauzionali".

Detto deposito sarà incamerato dall'Amministrazione qualora l'aggiudicatario non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente avviso d'asta. L'asta sarà regolata dalle norme del Regolamento 23 Maggio 1924, n. 827 e sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, secondo l'art. 73 lettera c) del citato Regolamento. L'offerta del prezzo, espressa in cifre ed in lettere e recante in calce la sottoscrizione dell'offerente, dovrà essere scritta su **carta bollata** e dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, al cui interno **NON** dovranno essere inseriti altri documenti o dichiarazioni atte a comprovare l'ammissibilità all'asta. La busta contenente l'offerta economica dovrà, quindi, essere posta in altra busta più grande, unitamente alla documentazione elencata nel successivo punto 2). In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Sull'esterno della busta grande, dovrà oltre al mittente, essere scritto in modo chiaro: "**Asta per unità immobiliare in Bologna Via dell'Aeroporto n. 20**". I concorrenti dovranno trasmettere, o presentare a mano, l'offerta entro **le ore 13,00** del giorno ferialo precedente l'asta, al seguente indirizzo: **Al Comune di Bologna – Settore Edilizia e Patrimonio – Piazza Liber Paradisus n. 10 – Torre "A" - 11° Piano – Ufficio Protocollo**. Il recapito del piego, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, potrà essere effettuato con ogni mezzo, a rischio e pericolo dell'offerente. Non saranno ammesse all'incanto le offerte pervenute oltre il suddetto termine. Le offerte non possono essere condizionate. L'asta sarà dichiarata deserta qualora nel suddetto termine non siano pervenute offerte. Nel giorno e nell'ora stabilito per l'incanto, il Presidente dell'asta, aperti i pieghi ricevuti e verificata la conformità dalla documentazione prodotta rispetto alle previsioni del bando, dà lettura delle offerte ed aggiudica l'immobile a colui che ha presentato l'offerta migliore e il cui prezzo sia superiore o almeno pari a quello fissato nel

presente avviso. Le offerte economiche non verranno aperte qualora la documentazione prodotta risulti incompleta o carente rispetto a quanto prescritto dal presente bando.

Ai concorrenti non risultati vincitori il deposito cauzionale versato per la partecipazione sarà restituito nell'ammontare corrisposto, senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese, al più presto possibile e comunque entro 15 giorni dalla data dell'asta stessa, mediante bonifico bancario. Quello dell'aggiudicatario sarà convertito in parte del prezzo.

2) I documenti da prodursi per partecipare alla gara sono i seguenti:

a) per offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, procura speciale notarile;

b) per offerte fatte da società e imprese:

atti comprovanti che chi sottoscrive l'offerta ha facoltà di obbligare la società o l'impresa stessa (ad esempio delibera Consiglio di Amministrazione, Statuto, ecc.);

apposita certificazione camerale (in data non superiore a 6 mesi) recante attestazione circa l'insussistenza di procedure fallimentari a carico della società ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, con la quale lo stesso attesti, sotto la propria responsabilità, che nei confronti della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta e che detti eventi non si sono verificati nell'ultimo quinquennio;

c) per le offerte fatte da persone fisiche:

apposita certificazione del casellario giudiziario (in data non superiore a 6 mesi) ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, con la quale lo stesso attesti, sotto la propria responsabilità, che non è stata pronunciata a proprio carico una condanna con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o comunque che pregiudichino la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione.

d) Tutti i concorrenti dovranno produrre inoltre:

- **dichiarazione** di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso, corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, se non già prodotta a corredo di altra dichiarazione di cui ai precedenti punti b) e c);

- **ricevuta in originale** del bonifico comprovante il pagamento della somma versata quale deposito cauzionale infruttifero.

Saranno osservate, per quanto riguarda le offerte per procura e quelle per conto di terze persone con riserva di nominarle, le norme di cui all'art. 81 del citato Regolamento sulla contabilità generale dello Stato. Oltre alle eventuali certificazioni prodotte, anche tutti gli altri documenti presentati dovranno essere in data non anteriore a 6 mesi da quella del presente avviso d'asta. Per quant'altro non previsto dal presente avviso, varranno le disposizioni sull'Amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato di cui ai RR.DD. 18.11.1923 n. 2440 e 23.5.1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni. Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Bologna - Settore Edilizia e Patrimonio - telefono 051/2193414 - 2193804 - Ore 9 -13 (escluso sabato).

L'immobile, oggetto della vendita potrà essere visionato nella giornata di **martedì 8 maggio 2018** dalle ore **11,00** alle ore **13,00 senza appuntamento**.

Il testo dell'avviso è visionabile sul sito internet del Comune all'indirizzo:

<http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8475/>

Bologna, 5 aprile 2018

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni