



PG. 96689

DEL 06.03.2018

COMUNE DI BOLOGNA

DIPARTIMENTO CURA E QUALITA' DEL TERRITORIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

**PER LA VENDITA DI N. 2 LOTTI EDIFICABILI IN BOLOGNA QUARTIERE
NAVILE NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA
INTEGRATA DI SETTORE R5.2 "NAVILE" (EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO)**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale Odg. 417/2017 del 21/12/2017 PG. 400273/2017 i.e. ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 5 marzo 2018 PG. 93123/2018;

SI RENDE NOTO

che il giorno **24 maggio 2018, alle ore 9.30** presso gli uffici del Settore Edilizia e Patrimonio, Piazza Liber Paradisus n. 10, Torre A - Bologna - 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), per l'alienazione delle aree edificabili di proprietà comunale in comune di Bologna, nell'ambito del P.P. della ZIS R5.2 "Navile" (ex Mercato Ortofrutticolo).

- Prezzo a base d'asta:	€. 5.600.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 560.000,00

Le spese d'asta, previste in circa €. 2.000,00, sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Regime Fiscale: **Il trasferimento delle aree edificabili è soggetto ad IVA con aliquota ordinaria attualmente al 22%.**

DESCRIZIONE:

L'area è posta nella prima periferia del quadrante Nord-Ovest della città di Bologna, all'interno del nuovo quartiere Navile (ex Mercato Ortofrutticolo), compresa tra la ferrovia ad ovest, il quartiere ottocentesco della Bolognina ad est, la nuova stazione dell'Alta Velocità a sud e un importante asse tangenziale intermedio che verrà parzialmente interrato.

Le aree sono attualmente censite al Catasto del Comune di Bologna come segue:

Catasto Terreni

Foglio Mappale	Descr.	Superficie		
112 314	Ente Urbano	mq	1703	
112 317	Ente Urbano	mq	880	
112 353	Ente Urbano	mq	1788	
112 380	Ente Urbano	mq	353	
112 382	Ente Urbano	mq	100	Lotto N sup.totale mq 4.824
112 367	Ente Urbano	mq	600	
112 377	Ente Urbano	mq	6	
112 390	Ente Urbano	mq	285	Lotto 2 sup. totale mq 891

E' compresa nella cessione la quota di proprietà, spettante ai due lotti, dell'area sulla quale è stata edificata la centrale di trigenerazione per il riscaldamento e raffrescamento dell'intero comparto, censita al catasto fabbricati al foglio 72 con il mappale 1012 subalterno 1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base dei vigenti strumenti urbanistici i lotti edificabili risultano avere la seguente destinazione urbanistica.

Il **lotto N** ha una destinazione prevalentemente residenziale, una quota ad edilizia residenziale convenzionata ed una piccola quota ad usi diversi (commerciale, terziario, etc.). Il **lotto 2** per la parte interrata dovrà essere destinato a parcheggio pertinenziale, mentre la porzione in superficie sarà destinata a parcheggio privato di uso pubblico.

Consistenza urbanistica

Lotto	Sf (m ²)	Su Totale (m ²)	Residenziale (U1)		Altri Usi (U2/U4/U5/U6/U7)* Su max (m ²)	Note
			Res.za libera Su max (m ²)	Res.za Conv.ta Su (m ²)		
N	4.824	10.950,00	7.623,05	2.976,95	350,00	
2	891	-	-	-	-	Trattasi di lotto privato ad uso pubblico in superficie

(*) Gli usi fanno alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e al Regolamento Edilizio previgente.

- U1 – Abitazioni, abitazioni collettive, residence, ecc.;
- U2 – Attività direzionali, sociali, ricreative, ecc.;
- U4 – Attività sportive;
- U5 – Sanità;
- U6 – Esercizi e strutture commerciali di vicinato, ecc.;
- U7 – Medie strutture commerciali, ecc. (Sv fino a 2.500 mq).

Si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica PG. 74780/2018 rilasciato dal Settore Piani e Progetti Urbanistici (all. 1).

CONVENZIONI

Con delibera del Consiglio comunale Odg. 161 del 10 luglio 2006 PG. 148777/2006 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 ex Mercato Ortofrutticolo che costituiva variante al PRG allora vigente.

In data 12 giugno 2007 con atto Rep. 50604/18989 a ministero notaio Federico Stame registrato a Bologna in data 18/06/2007 al n. 5030 e trascritto a Bologna in data 22/06/2007 all'art. 21635 e in data 15/07/2009 con atto Rep. 54564/17346 a ministero notaio Fabrizio Sertori registrato a Bologna il 27/07/2009 al n. 9922 e trascritto a Bologna in data 28/07/2004 all'art. 21484 sono state stipulate le convenzioni urbanistiche per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto fra il Comune di Bologna e gli attori del Comparto.

Con atto in data 3 dicembre 2009 Rep. 5035/3371 a ministero notaio Domenico Damascelli registrato a Bologna in data 21/12/2009 al n. 15929 e trascritto a Bologna in data 22/12/2009 all'art. 36431 è stato stipulato tra il Comune di Bologna e i soggetti attori, riuniti nel Consorzio Mercato Navile, l'atto integrativo di cui all'art. 3, comma 3, della convenzione originaria sopracitata al fine di fissare definitivamente l'assetto proprietario, pubblico e privato del Comparto e nel contempo dare concretezza operativa ai contenuti della convenzione originaria, ognuno per la propria parte.

Con delibera del Consiglio comunale Odg. 205 del 2 maggio 2017 PG. 144489/2017, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 Navile che apporta modifiche agli artt. 3.6 e 8.3 delle NTA del Piano e alla relativa scheda dei vincoli, nonché alle tavole 21 e 22 del Piano stesso, mantenendo invariate le dotazioni territoriali complessive pari a mq 10.950.

Il Comune di Bologna, tra i lotti ricadenti nel comparto è titolare, tra l'altro, dei lotti N e 2 che sviluppano una superficie utile complessiva pari a mq 10.950.

Con atto del notaio Domenico Damascelli in data 24 luglio 2013 Rep. 13183 per l'area destinata alla realizzazione della centrale di trigenerazione a servizio del comparto, è stata costituita una comunione ai sensi dell'art. 1100 ss. c.c. attribuendo a tutti i proprietari del comparto (compresi i soggetti pubblici) una quota millesimale proporzionale alla superficie utile da ciascuno posseduta.

Il Piano Particolareggiato R5.2 "NAVILE" scade nel giugno 2020.

Oltre alla documentazione pubblicata unitamente al seguente bando per il P.P. di cui trattasi è possibile consultare ulteriori informazioni ai seguenti link:

1. <http://www.viveremercatonavile.org/wp/relazioni-tecniche-e-planimetrie/>

2. <http://www.comune.bologna.it/laboratoriomercato/progetto.htm>

Condizioni, oneri e obblighi che competono all'aggiudicatario:

a) Con il trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario subentra al Comune di Bologna nei confronti del Consorzio Mercato Navile nei diritti maturati per effetto della convenzione urbanistica sopra citata e della corresponsione completa della propria quota di costi di urbanizzazione primaria relativa ai lotti denominati N e 2, come meglio specificato in seguito.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria del comparto R5.2, realizzate e da realizzare a cura del Consorzio Mercato Navile, ammonta - ad oggi - ad euro 31.770.369,04.

b) La quota degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti i due lotti in oggetto, ammonta -ad oggi- ad euro **3.115.402,39** (tremilioni centoquindicimila quattrocentodue virgola trentanove) e dovrà essere versata unitamente alla parte residua del prezzo di aggiudicazione prima o contestualmente al rogito notarile del trasferimento della proprietà.

L'aggiudicatario dovrà versare detta somma così suddivisa:

- al Comune di Bologna per euro **2.358.060,68** (duemilioni trecento cinquantottomila sessanta virgola sessantotto) quale rimborso di quota parte dei suddetti oneri già versati dal Comune al Consorzio Mercato Navile e

- al Consorzio Mercato Navile per euro **757.341,71** (settecento cinquantasettemila trecentoquarantuno virgola settantuno) per opere di urbanizzazione primaria fino ad oggi realizzate o ancora da realizzare.

Le modalità di pagamento saranno successivamente comunicate all'aggiudicatario.

Con i suddetti pagamenti relativi agli oneri di urbanizzazione primaria l'aggiudicatario è esentato sia dall'adesione al costituito Consorzio Mercato Navile che dal prestare polizze fideiussorie.

All'atto del rilascio dei Permessi di Costruzione, in attuazione del Comparto, dovrà essere corrisposto il contributo relativo al Costo di Costruzione, nonché gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo gli importi vigenti alla data di rilascio delle concessioni.

c) L'aggiudicatario è obbligato a sottoscrivere la Convenzione relativa alla quota dell'edilizia convenzionata che in bozza costituisce allegato del presente atto con tutti gli obblighi e condizioni in essa contenuti (all. 2) e ad allacciarsi alla centrale di Trigenerazione per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici di pertinenza esclusiva del comparto.

d) L'aggiudicatario, in forza degli obblighi che deriveranno dal permesso di costruire, dovrà costituire i vincoli di uso pubblico previsti dal Piano in favore del Comune di Bologna ed in particolare sul tratto adibito a strada privata di uso pubblico in confine con il mappale 356 lotto denominato "M".

Condizioni di vendita:

1) I lotti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi 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 dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasferimento del bene e sarà fatta constare in apposito verbale sottoscritto dalle parti; da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi del trasferimento.

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) 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.

5) Entro **120 gg** dalla data del verbale d'asta, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita dal quale decorreranno gli effetti attivi e passivi del trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della parte residua del prezzo e delle spese d'asta effettivamente sostenute.

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** – per bonifici provenienti dall'estero indicare il **Codice Bic/Swift: UNCRITM1BA2** - riportando nella causale di versamento l'indicazione "**Deposito Cauzionale Lotti N-2 Navile**" 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 lotti edificabili N-2 Navile**".

I concorrenti dovranno trasmettere, o presentare a mano, l'offerta entro **le ore 13,00** del giorno feriale precedente l'asta, al seguente indirizzo: **Comune di Bologna – Settore Edilizia e Patrimonio – Piazza Liber Paradisus – 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 le offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, procura speciale notarile;
- b) per le 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, **compreso l'obbligo a sottoscrivere la Convenzione** (allegata in bozza al presente bando) **e al rispetto di tutti gli obblighi e oneri in essa contenuti**. Alla suddetta dichiarazione va allegata la 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).

Il testo dell'avviso e gli allegati sono visionabili sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8475/>

Bologna, 6 marzo 2018

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni

- All. 1 Certificato di destinazione urbanistica PG. 74780/2018;
- All. 2 Bozza Convenzione urbanistica.