



PG 213199

DEL 22.05.2018

**COMUNE DI BOLOGNA**  
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO  
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA**  
**PER LA VENDITA DI FABBRICATO INAGIBILE POSTO**  
**IN BOLOGNA, VIA DI CASAGLIA N. 47**

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 26 aprile 2018 PG. 164110/2018;

**SI RENDE NOTO**

che il giorno **5 luglio 2018, alle ore 9.45** 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 fabbricato dichiarato inagibile, posto in Bologna, via di Casaglia n. 47.

- Prezzo a base d'asta:	<b>€. 119.880,00</b>
- Deposito cauzionale (10%):	<b>€. 11.988,00</b>

Le spese d'asta, previste in €. 1.500,00, sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio.

**Descrizione:**

Fabbricato rurale con piccola corte circostante ubicato nella zona collinare di Bologna, prima periferia del quadrante Sud-Ovest della città nel quartiere Saragozza, via di Casaglia n. 47. I mezzi pubblici (linea 58) fermano all'istituto scolastico civico n. 41. Per arrivare al civico 47 di via Casaglia si deve proseguire in salita con altri mezzi per circa 1 km.

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

**- Catasto Fabbricati:**

Foglio 255 mappale **244 sub 3** cat. F/2 unità collabenti  
già censite con il mappale 244 sub 1 cat. C/3 classe 1 mq. 86, rendita €. 368,65  
e sub 2 cat. A/4 classe 2 vani 5, rendita €. 322,79

**- Catasto Terreni:**

Foglio 255 mappale 244 ente urbano di mq 360.

Trattasi di un fabbricato rurale su due piani fuori terra di forma rettangolare in muratura di mattoni a faccia vista con un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra in aderenza al fabbricato principale, anch'esso in muratura di laterizio a vista. Il fabbricato risulta dissestato ed è stato dichiarato inagibile ed autorizzata la demolizione del fabbricato con la possibilità della sua ricostruzione in situ con atto del Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio PG. 181114/2017 del 19 maggio 2017 nella quale è stato anche rilevato lo stato legittimo con la ricognizione delle superfici e dei volumi esistenti. La demolizione è stata inoltre autorizzata con atto prot. 9534 del 23/11/2015 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna.

Si evidenzia che l'intera area di proprietà comunale gode di servitù prediali di passaggio degli scarichi delle acque bianche e nere sul fondo "Ex Villa Branca" (a valle della via di Casaglia fino al torrente Ravone) costituita con atto del Segretario Generale del Comune di Bologna, Rep. 362 del 31/01/1941. Eventuali allacci, dell'edificio oggetto di asta pubblica, alle condotte fognarie esistenti dovranno essere effettuati a cura e spese dell'acquirente previo nulla-osta degli uffici comunali preposti. Con atto dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna PG. 79924/1993 è stato autorizzato il rifacimento della linea aerea BT per alimentare gli immobili comunali tra cui anche il fabbricato di via di Casaglia n. 47.

**Impianti:** L'immobile è attualmente murato, inoltre dichiarato inagibile con determinazione dirigenziale PG. 181114/2017 con autorizzazione alla demolizione. Eventuali impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) sono inattivi, inutilizzabili e privi di certificazioni 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 stessi.

**Regime fiscale:**

Trattandosi di unità collabenti censite con categoria catastale **F/2**, l'alienazione è assimilata a cessione di area edificabile ed è quindi **soggetta all'applicazione dell'IVA aliquota ordinaria** (attualmente al 22%).

**Situazione urbanistica:**

Attualmente sono in vigore il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato nel 2008 e il Regolamento Urbanistico edilizio (RUE) approvato nel 2009 e successiva variante di adeguamento nel 2014.

Secondo detti strumenti l'immobile oggetto di valutazione si trova in "ambito n. 117 - Non attribuito, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, Situazione Collina urbana, disciplinato dall'art. 71 del RUE. Inoltre l'edificio ricade nell'area individuata come "Spazi pubblici fruibili RUR" Tavola Attrezzature e spazi collettivi del PSC disciplinato dall'art. 43 del RUE Parchi in territorio rurale. L'edificio risulta essere classificato come edificio di interesse documentale, disciplinato dall'art. 57 del RUE.

Dalla lettura dell'art. 28 del RUE, relativo alla "Classificazione degli usi" è possibile ricondurre la destinazione d'uso a "Categoria funzionale residenziale 1/a abitazione singola".

Inoltre il bene in oggetto ha le seguenti tutele nel PSC:

Elementi naturali Paesaggistici: interesse paesaggistico, sistema della collina, Beni L. 1497;

Risorse idriche: ricarica falda 1-c

Vincolo idrogeologico

Testimonianze storiche archeologiche: Tipologia 3.

L'immobile risulta vincolato con atto n. 3235 del 04/02/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in area denominata come Villa Puglioli, ex Colonia, parco e pertinenze essendo all'interno del Parco San Pellegrino

Dal punto di vista della Regolarità urbanistica l'edificio risulta edificato prima del 01/09/1967 e lo stato legittimo risulta stato autorizzato dal Comune di Bologna con atto PG. 181114 del 19/05/2017 dal Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio.

**Vincoli**

- L'immobile è stato oggetto di indagine valutativa finalizzata alla verifica di interesse culturale da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, che in data 4/02/2014 con decreto n. 3235 ha dichiarato il bene denominato "**Villa Puglioli, ex Colonia, parco e pertinenze**" di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

- Con decreto in data 12/02/2015 n. 3534 la sopracitata Direzione Regionale ha autorizzato l'alienazione degli immobili distinti al N.C.E.U. foglio 255 particelle 244 e 246 ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

- A seguito di istanza del Comune di Bologna PG. 13581/2015 il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna con nota prot. 9534 del 23 novembre 2015 ha comunicato che visto che l'edificio costituisce pertinenza accessoria di Villa Puglioli (oggetto principale del D.D.R. di tutela del 04/02/2014) ha autorizzato la demolizione dell'edificio individuato catastalmente al N.C.T. foglio 255 particella **244** ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 39, comma 2, let. d) del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 con la prescrizione della sua fedele ricostruzione.

**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)** 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 il **28 settembre 2018**, 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. Nell'atto di compravendita, la parte acquirente deve rinunciare al deposito prezzo presso il Notaio rogante (legge 147/2013 come modificata dalla legge 124/2017).

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 fabbricato in Bologna Via di Casaglia n. 47**" 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** (Euro 16,00) 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 fabbricato in Bologna Via di Casaglia n. 47**". I concorrenti dovranno trasmettere, o presentare a mano, l'offerta entro **le ore 13,00** del giorno feriale 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 **mercoledì 13 giugno 2018** dalle ore **10,00** alle ore **11,00 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, 22 maggio 2018

Il Direttore del Settore  
Ing. Raffaella Bruni