



PG 262128
DEL 03.07.2020

COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO
AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE IN CASTENASO (BO)
LOCALITA' CA' DELL'ORBO

In esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Proposta n. DC/PRO/2019/137, Rep. n. DC/2019/147 del 19/12/2019 PG. 566512/2019 e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 2 luglio 2020 Proposta n. DD/PRO/2020/7977, Rep. n. DD/2020/7416, PG.260193/2020;

SI RENDE NOTO

che il giorno **17 settembre 2020, alle ore 10.50** 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), di terreno edificabile di proprietà comunale sito in comune di Castenaso (Bo), località Ca' dell'Orbo.

- Prezzo a base d'asta:	€. 3.690.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 369.000,00

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

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

DESCRIZIONE:

l'area in vendita è parte del comparto di espansione produttiva ora denominato ASP_BN2.2 divenuta edificabile con l'approvazione del Piano Particolareggiato, già denominato DE.4 Cà dell'Orbo, da parte del Comune di Castenaso con Delibera del Consiglio comunale n. 53 in data 26/11/2008. Si trova ad ovest dell'abitato di Castenaso all'incrocio tra le vie Ca' dell'Orbo in direzione nord-sud e Bargello in direzione est-ovest. L'area è facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblici: su via Ca' dell'Orbo è presente una fermata dell'autobus ed inoltre si trova in vicinanza della fermata "Ca' dell'Orbo" del tratto Bologna-Portomaggiore del Sistema Ferroviario Metropolitano.

Il Piano Particolareggiato comprende n. 12 lotti denominati UMI di cui 11 di proprietà del Comune di Bologna oggetto di asta e sono attualmente censiti al Catasto del Comune di Castenaso come segue:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Superficie	
32	744	mq	987
32	746	mq	873
32	578	mq	1.357
32	579	mq	3.089
32	581	mq	1.318
32	582	mq	641
32	583	mq	584 censito anche al C.F. come area urbana
32	584	mq	505 censito anche al C.F. come area urbana

32	585	mq	1.201
32	586	mq	332
32	587	mq	689
32	588	mq	473
32	589	mq	2.136
32	750	mq	1.040
32	592	mq	12.150
32	593	mq	3.085
32	594	mq	5.861
32	595	mq	2.604
32	596	mq	698
32	597	mq	1.118
32	598	mq	8.096
32	599	mq	4.405
32	600	mq	7.720
32	601	mq	6.756
32	602	mq	3.344
32	752	mq	3.018
32	604	mq	1.878
32	606	mq	9.581
32	756	mq	5.530
32	609	mq	5.436
32	610	mq	4.537
32	611	mq	3.247
32	613	mq	2.240
32	614	mq	9.534
32	617	mq	6.420
32	618	mq	5.353
32	619	mq	5.686
32	620	mq	2.717
32	621	mq	2.546

la superficie catastale è pari a complessivi **mq 138.785**.

Nell'alienazione sono compresi una corte colonica con fabbricati collabenti non recuperabili ai fini residenziali facenti parte del comparto.

Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Descrizione
32	579 sub 1	bcnc
32	579 sub 5	F/2 unità collabenti
32	579 sub 6	F/2 unità collabenti
32	581	F/2 unità collabenti
32	582	F/2 unità collabenti

Detta corte colonica in via Bargello 23 è stata 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 2 ottobre 2007 con nota prot. 16253 ha comunicato la **non presenza di requisiti di interesse storico-artistico** di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22/02/2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Sono comprese nella vendita le aree interne e circostanti i lotti di competenza delle 11 UMI destinate a opere di urbanizzazione, con la precisazione che in fase di progettazione e realizzazione delle stesse potrebbe essere necessario eseguire nuovi frazionamenti anche in variazione (diminuzione) degli attuali lotti. L'aggiudicatario/soggetto attuatore in caso di modifiche al P.P. si impegna a garantire l'accessibilità alla UMI 12, **compresa nel comparto**, di proprietà della Fondazione Teatro Comunale.

La bozza di convenzione urbanistica (pubblicata unitamente al presente avviso – all. n. 1) approvata dal Comune di Castenaso unitamente al Piano Particolareggiato non è mai stata

sottoscritta. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di intraprendere con detto Comune un percorso finalizzato alla ridefinizione e/o conferma degli accordi urbanistici pregressi, con l'intesa che il Comune di Bologna resta esonerato da qualsiasi coinvolgimento per la predetta futura attività.

Si rende noto che il Comune di Bologna nell'ambito della Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 14 della allora vigente L.R. n. 20/2000 e s.m.i., approvata con delibera di Giunta Comunale del Comune di Castenaso n. 23 del 23 febbraio 2017 ha già avanzato ed in parte ottenuto condizioni più favorevoli alla predetta convenzione.

Come indicato nella deliberazione n. 13 del 13.2 2018 del Comune di Castenaso, sono state recepite alcune richieste avanzate in ordine allo stralcio di alcuni obblighi a fronte della acquisizione gratuita dei terreni (stipulazione effettuata in data 13 novembre 2018) necessari alla realizzazione del secondo lotto della pista ciclabile di via Bargello, tra via Volta e via Cà dell'Orbo. Il Comune di Castenaso nella medesima delibera si è impegnato a rinunciare alla realizzazione della stessa da parte del Comune di Bologna e di addivenire a una modifica della convenzione in tal senso.

Il Comune di Castenaso ha riconosciuto il mantenimento dell'edificabilità generata dai terreni ceduti per la pista ciclabile a favore della residua proprietà del Comune di Bologna.

In fase di realizzazione della pista ciclabile, il Comune di Castenaso ha realizzato, come opera a corredo della pista stessa, il nuovo fosso di scolo. La **manutenzione di detto fosso di scolo** lungo la via Bargello sarà per metà a carico del Comune di Castenaso (proprietario della strada comunale via Bargello) e per metà a carico del frontista proprietario.

Ai sensi dell'art.4, comma 7, della legge regionale 24/2017 per questo comparto è richiesto il convenzionamento entro 5 anni dall'entrata in vigore della legge (01/01/2018).

Il Piano Particolareggiato prevede, oltre alle opere di urbanizzazione all'interno del Comparto anche opere extra-comparto. A tal fine il Comune di Bologna si impegna, entro 120 giorni dall'approvazione del progetto definitivo e previo frazionamento catastale, a cedere senza corrispettivo all'aggiudicatario/soggetto attuatore, la proprietà delle porzioni di terreno facenti parti dei mappali **740p, 18, 20p, 742p e 754p** del foglio 32 di Castenaso, necessarie per la realizzazione delle due vasche di laminazione che il soggetto medesimo dovrà realizzare (allegato n. 2 pubblicato unitamente al presente avviso).

Le porzioni saranno frazionate a cura del soggetto attuatore e comprenderanno una striscia circostante, strettamente necessaria per la manutenzione delle vasche.

Saranno altresì a carico del soggetto attuatore gli oneri e imposte relativi al rogito di trasferimento della proprietà.

Il Comune di Bologna si riserva, per sé o suoi aventi causa, la facoltà di usufruire e utilizzare le due vasche senza spese. Per tale motivazione nel predetto atto di cessione sarà costituita servitù a favore della residua proprietà in loco del Comune di Bologna.

CONSISTENZA URBANISTICA E DESTINAZIONI D'USO

Sulla base dei vigenti strumenti urbanistici i singoli lotti edificabili – UMI, risultano avere la seguente consistenza urbanistica.

1. La superficie utile massima realizzabile del Comparto è pari a 67.050 mq (Ut=45%) di cui **56.755 mq di proprietà del Comune di Bologna** (UMI da 1 a 11) e 10.295 mq di proprietà della Fondazione Teatro Comunale (UMI 12).

Le destinazioni d'uso ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente alla data di presentazione del Piano Particolareggiato sono: per il combinato disposto degli artt. 15 bis e 22 quater (ora Art. 2.21 5.7 del PSC, art. 4.5.2 del RUE) all'interno delle due aree a rischio di lesioni irreversibili e reversibili, si limita ai seguenti usi:

- b3.1) artigianato di servizio alla persona, alla casa;
- b3.2) artigianato di servizio agli automezzi;
- b4.5) attività di parcheggio;
- c1) attività manifatturiere industriali ed artigianale per non meno dell'80% della Su realizzabile;

all'esterno delle due aree, a rischio di lesioni irreversibili e reversibili e/o in caso di trasferimento dell'attività che genera il vincolo di cui all'art. 15 bis (ora art. 2.21 5.7 del PSC) sono inoltre ammessi gli usi:

- b1) attività terziarie;
- b2.1NA) merceologia non alimentare;
- b2.2) pubblici esercizi;
- c3) attività di servizio e di svago private quali centri benessere e fitness, centri ricreativi, mense aziendali e interaziendali, etc.;
- c4) foresteria, alloggio per custode;
- e1.1) attrezzature e impianti tecnologici di trattamento, distribuzioni e stoccaggio di fonti energetiche, trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture;
- e1.2) impianti per l'ambiente.

Per ogni ulteriore precisazione relativa, sia alle consistenze urbanistiche che alle destinazioni d'uso è necessario fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie del Piano Urbanistico Attuativo.

Ogni altra informazione utile potrà essere richiesta direttamente all'Area Tecnica del Comune di Castenaso (Bo) ai seguenti numeri: 051 6059275 Ing. Deborah Cavina, Responsabile della U.O. Pianificazione territoriale – 051 6059267 Ing. Fabrizio Ruscelloni, Responsabile Area Tecnica.

Servitù

- **Oleodotto Nato.** In parallelo alla via Bargello, all'altezza delle via Grandi si trova un oleodotto militare, indicato da paline di segnalazione (dalle ispezioni non risultano presenti formalità).

- **Gasdotto Snam.** Nel confine est è presente una serie di tre condotte, che corrono parallele al confine del Comparto indicate da paline. Dopo l'incrocio con l'oleodotto sopra citato, che è disposto ortogonalmente, il gasdotto devia verso est uscendo dalla zona da urbanizzare (atto Rep. 1150 del 9 giugno 1994 a ministero notaio Maria Antonella Trona).

- **Rete elettrica MT.** Una linea aerea da 15.000 volt interessa lo spigolo sud-est dell'area fino al confine con la zona edificata. In questo punto la linea si interra con un palo di testa e prosegue nell'area industriale esistente (non sono stati reperiti atti di riferimento).

- **Condotta fognaria scolmatore lato sud.** Lungo il confine sud esiste una condotta di acque meteoriche, definita scolmatore, che raccoglie le acque del fosso che si sviluppa ad est e le convoglia verso la rete di via Ca' dell'Orbo. Probabilmente detto scolmatore raccoglie anche le acque della zona industriale esistente (non sono stati reperiti atti di riferimento).

- **Linee aeree.** Sono presenti due linee aeree elettrica e telefonica in prossimità della "corte colonica San Lorenzo" attualmente si fermano su due pali prospicienti la corte colonica e limitrofi alla via Bargello (non sono stati reperiti atti di riferimento).

(allegato n. 3 pubblicato unitamente al presente avviso).

Condizioni di vendita:

1) Il terreno è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e sarà consegnato 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 degli immobili avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasferimento del bene; 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 il **29 gennaio 2021**, 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. 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** – per bonifici provenienti dall'estero indicare il **Codice Bic/Swift: UNCRITM1BA2** - riportando nella causale di versamento l'indicazione **"Deposito Cauzionale terreno edificabile Castenaso, Loc. Ca' dell'Orbo"** 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 semplice con marca da bollo** (attualmente da 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 terreno edificabile in Castenaso, Loc. Ca' dell'Orbo"**.

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 n. 1) **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** 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 - Ore 9 -13 (escluso sabato) oppure tramite mail a: asteimmobiliare@comune.bologna.it.

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, 3 luglio 2020

Il Direttore a.i. del Settore
Arch. Manuela Faustini Fustini