

PG. 505904

DEL 14/11/2019



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 G. MASSARENTI N. 232.**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale Proposta n. DC/2018/32 Rep. n. DC/2018/37 del 20/12/2018 PG. 532849/2018 e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 12 novembre 2019 Proposta n. DD/PRO/2019/6636, Rep. n. DD/2019/6247, PG.501249/2019;

SI RENDE NOTO

che il giorno **13 febbraio 2020, alle ore 10.15** 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 G. Massarenti n. 232.

- Prezzo a base d'asta:	€. 189.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 18.900,00

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

Descrizione:

Fabbricato inagibile con piccola corte circostante ubicato nel quadrante Nord-Est della città nel quartiere S.Donato-S.Vitale, via G. Massarenti n. 232. L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla via Massarenti in prossimità dell'incrocio con via Rimesse. La zona in cui ricade l'edificio è servita da diverse linee di autobus.

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

- Catasto Fabbricati:

Foglio **193** mappale **259 sub 5 e 6** cat. F/2 unità collabenti

già censite con il mappale 259	sub 1 cat. A/4 classe 4 vani 5, rendita €.	555,19
	sub 2 cat. A/4 classe 3 vani 3, rendita €.	278,89
	sub 3 cat. A/4 classe 3 vani 3, rendita €.	278,89
	sub 4 cat. A/4 classe 3 vani 4, rendita €.	371,85

- Catasto Terreni: Foglio **193** mappale **259** ente urbano di mq 442.

Attualmente il confine del lotto verso nord è delimitato da una recinzione che non corrisponde al reale confine catastale.

Trattasi di fabbricato inagibile costituito da un piano seminterrato adibito a cantine, da un piano rialzato e da un piano primo con sovrastante sottotetto non abitabile (accessibile da una botola posta nel vano scale) e tetto a 4 falde rivestito in coppi. L'edificio si compone di quattro unità immobiliari ad uso abitativo con accesso dal vano scale comune. L'immobile è stato dichiarato inagibile con nota del Settore Edilizia e Patrimonio PG. 420960/2019.

Dalla visione delle planimetrie delle reti gestite da Hera (acqua, fognatura, gas) non risultano passaggi all'interno del lotto in oggetto e non risultano presenti servitù.

Sulla base delle misure desunte dal rilievo, la superficie lorda vendibile risulta la seguente:

Destinazione	Piano	Sup. mq.
Cantine	Interrato	118,23
Appartamenti (ex sub 1 e sub 2)	Terra	119,06
Appartamenti (ex sub 3 e sub 4)	Primo	119,06
Sup. totale	mq	356,35

Il vano scale non è stato computato come da DPR 138/98

Impianti: L'edificio è privo di impianti di riscaldamento ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano rialzato int. 1. Non è stata trovata traccia del sifone Firenze di collegamento con la fognatura comunale. Tutti gli impianti (luce, acqua e gas inattivi) risultano 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.

Non sarà rilasciato l'attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato è collabente e classificato catastalmente con categoria F/2.

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:

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta attualmente classificata dal PSC nel territorio urbano strutturato. Ambito n. 75 – Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto.

Vincoli/tutele: all'interno del territorio urbanizzato e del centro abitato – zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura, area di ricarica della falda tipo B – zona a media potenzialità archeologica – all'interno della fascia di pertinenza di ferrovia e strade – superfici di delimitazione degli ostacoli, superficie orizzontale esterna, quota= m 181,67 – ostacoli alla navigazione aerea, aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile (*allegato A alla Relazione tecnica delle mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli alla navigazione aerea art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della navigazione*) – pericoli per la navigazione aerea tipologia 1 e 4a – in prossimità di fascia di rispetto elettrodotto – area divieto localizzazione impianti radio-televisivi – edificio d'interesse documentale.

Uso attuale: 1a abitazioni case ed appartamenti per vacanze affittacamere abitazioni collettive residence.

Regolamento ENAC Capitolo 4 paragrafo 12.2

Tipologia1: sono oggetto di limitazioni le seguenti attività o costruzioni:

- Discariche.
- Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali: impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di agricoltura, aree naturali protette; piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa; industrie manifatturiere; allevamenti di bestiame.

Tipologia2: sono oggetto di limitazioni le seguenti attività o costruzioni:

- Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici.
- Luci pericolose e fuorvianti.
- Ciminiere con emissione di fumi.
- Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.

Tipologia3: sono oggetto di limitazioni le seguenti attività o costruzioni:

- Sorgenti laser o proiettori ad intensità utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento.

Tipologia4: sono oggetto di limitazioni le seguenti attività o costruzioni:

- Impianti eolici.

Interventi ammessi: L'edificio ricade nell'ambito consolidato di qualificazione diffusa misto normato dall'art. 62 del RUE.

Usi esclusi: è escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: (2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

Usi soggetti a verifica d'ammissibilità: l'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati: (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose; (3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traffico; (4b) commercio in medio-grandi strutture: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore; (4f) distribuzione di carburanti: rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti,

uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose; (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore; (7c) servizi per la formazione universitaria, impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

Disciplina degli interventi sugli edifici. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione qualora si configuri come demolizione con ricostruzione fuori sagoma a parità di volume e di nuova costruzione finalizzata all'utilizzo di incentivi volumetrici previsti dall'art. 56, comma 3.

Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) è comunque ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche. Sugli edifici di interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'art. 57 del presente Regolamento.

Per quanto riguarda la possibilità di ampliamento ai sensi dell'art. 56 del RUE, la norma prevede che sia ammesso qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il progetto intende tutelare, preferibilmente sulle facciate non prospicienti la pubblica via.

Gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso che gli acquirenti vorranno attuare dovranno essere valutati con le norme vigenti al momento della presentazione dei titoli edilizi.

Nell'area di pertinenza è possibile ricavare almeno quattro posti auto, uno per ogni unità immobiliare.

Gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso che i futuri proprietari vorranno attuare dovranno essere valutati con le norme vigenti al momento della presentazione dei titoli edilizi.

Conformità:

Per l'edificio in oggetto non è stata reperita la licenza di costruzione originaria, sono presenti le planimetrie catastali del 1940 che quindi assumono il ruolo di titolo edilizio, confermato dall'art. 21 del RUE nel punto sulla definizione di "Edificio esistente": "*... Sono da considerarsi legittimi gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939-40). ...*".

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 1/12/2008 con nota Prot. 16566 ha dichiarato la **non** presenza requisiti di interesse storico artistico e archeologico ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004.

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. Nel rogito di trasferimento della proprietà, le parti dichiareranno di **escludere** la garanzia per i vizi della cosa venduta.

2) La consegna ed il possesso dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita. Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi.

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 **30 aprile 2020**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere prima della stipulazione al versamento, mediante bonifico o a propria cura con assegno circolare presso una filiale dell'**Unicredit SpA** (Tesoreria del Comune di Bologna), del 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 fabbricato in Bologna, Via G. Massarenti n. 232**" 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 apposizione di **una marca da bollo** (attualmente da €. 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 G. Massarenti n. 232**". 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.

In caso di parità di offerte economiche vincenti si procederà seduta stante ad invitare i concorrenti che abbiano presentato dette offerte a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora tali concorrenti non intendessero procedere alla gara di miglioria o qualcuno di loro fosse assente, si aggiudicherà l'immobile mediante estrazione a sorte.

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** 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 è murato ed è stato dichiarato inagibile unitamente all'area cortiliva di pertinenza pertanto **NON** può essere visionato.

Il presente avviso, i relativi allegati e il **modulo** di richiesta di partecipazione all'asta contenente le dichiarazioni necessarie, sono visionabili e scaricabili dal sito internet del Comune all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8475/>

Bologna, 13 novembre 2019

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni