



PG. 345267

DEL 21.08.2018

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

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI PORZIONE DI FABBRICATO
POSTA IN BOLOGNA, VIA MENARINI NN. 1/F E 1/G**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale in data 21/12/2017 Odg. 417/2017 PG. 400273/2017 i.e. e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 21 agosto 2018 PG. 324581/2018;

SI RENDE NOTO

che il giorno **11 ottobre 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), della porzione di fabbricato posta in Bologna, via Menarini nn. 1/f e 1/g.

- Prezzo a base d'asta:	€. 233.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 23.300,00

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

Descrizione:

Unità immobiliare collocata in parte al piano terra (civico 1/f) e in parte al piano interrato (civico 1/g) all'interno di un complesso edilizio ricompreso tra le vie Menarini - Azzo Gardino e Piazza VI novembre 1944, all'interno dei viali di Bologna nelle immediate vicinanze di Porta Lama zona nord. Detto immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Bologna come segue:

Foglio **158** mappale **580 sub 5** cat. C/2 classe 2 cons. mq 516 rendita €. 1.998,69 superficie catastale mq 621.

Consistenza:

Piano terra civ. 1/f	sup. lorda	mq 58,00	(sup. netta	mq 49,70)
Piano interrato civ. 1/g	sup. lorda	mq 563,00	(sup. netta	mq 527,30)
superficie lorda totale		mq 621,00	(sup. netta totale mq 577,00)	

Nel rispetto della normativa vigente è stata predisposta ed è disponibile una proposta progettuale circa la possibilità di trasformare gli spazi ad autorimessa privata.

Tutti gli oneri riguardanti eventuali cambi di destinazione d'uso dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato è stato edificato con licenza PG. 33604/1955 e lo stato dei luoghi della porzione di immobile risulta legittimato con atto dirigenziale PG. 97594/2018 in data 6 marzo 2018 dal Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio.

Vincoli:

L'immobile non è stato realizzato da più di 70 anni pertanto non necessita della verifica dei requisiti da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali della Regione Emilia Romagna.

Impianti: L'immobile è dotato di:

- impianto di riscaldamento (solo nel locale al piano terra) collegato all'impianto centralizzato condominiale;
- impianto elettrico in cattive condizioni di manutenzione;
- impianti di rilevazione incendi e di spegnimento ad acqua con manichette antincendio a parete. Per tutti i suddetti impianti 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: Per l'unità immobiliare censita con categoria **C/2** ci si avvale dell'opzione di cui all'art. 10 1° comma, n. 8 ter del D.P.R. 633/72 ed è quindi **soggetta all'applicazione dell'IVA aliquota ordinaria**, con eventuale reverse-charge (art.17 commi 5-6 lettera a-bis del D.P.R. 633/72) in caso di acquirente soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato.

Situazione urbanistica:

L'area in cui insiste l'immobile rientra nell'Ambito n. 14 Tessuto compatto Ovest, Ambito storico - tessuto compatto. (PSC art 27 comma 5).

Ambito storico-tessuto compatto.

a) **Obiettivi:** mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e la loro integrazione con funzioni economiche compatibili, salvaguardando il principio insediativo storico.

b) **Prestazioni:** la disciplina delle destinazioni d'uso dovrà prevedere la conferma dell'uso abitativo, garantendo la presenza di servizi pubblici di base e di esercizi commerciali di prossimità, e stabilire criteri di compatibilità per l'insediamento di attività economiche di carattere direzionale e terziario.

Gli interventi di carattere trasformativo dovranno avere un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi architettonici contemporanei adeguati al contesto, e operare per riqualificare gli ambienti di minor pregio, anche mediante la sostituzione di edifici incongrui oggi esistenti. La qualificazione dello spazio pubblico dovrà essere perseguita confermando il disegno del piano ottocentesco, utilizzando congrue modalità di organizzazione dello spazio che riguardino tutte le sue componenti.

c) **Modalità di intervento:** gli interventi edilizi sugli immobili, sempre diretti e prioritariamente volti alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico, saranno normati dal RUE. Eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti (a parità di volume fuori terra) non dovranno contraddire il principio dell'insediamento storico, in particolare il rapporto tra edificio e strada (cortina edilizia su strada).

VINCOLI URBANISTICI

Secondo quanto riportato nelle Tavole dei vincoli, si evidenzia:

- Testimonianze storiche e archeologiche: Zone ad alta potenzialità archeologica;
- Risorse idriche e assetto idrogeologiche: Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura - Aree di ricarica tipo B;
- Rischio sismico: Sistema delle aree suscettibili di effetti locali;
- Elettromagnetismo: Cabine a media tensione Elettrodotti ad alta e media tensione Emittenza radio/televisiva - Area di divieto di localizzazione impianti (Norma Tavola dei vincoli adottato il 20/11/2017 Vincoli);
- La città storica: Edifici prospicienti le strade centralità e piazze.

DISCIPLINA DEGLI USI: sono **esclusi** i seguenti usi salvo disciplina di POC:

2c: deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con e senza vendita;

4b: commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.i.;

4f: distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

5b: accoglienza in strutture all'aperto attrezzate;

8: presidio e coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature, aziendali o interaziendali), agriturismi e attività connesse.

I seguenti usi sono soggetti a **verifica di ammissibilità:**

2b: magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

3a: attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

4g: garage e autorimesse private a pagamento, in struttura o a raso, e artigianato di servizio all'auto;

6: servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI (art 60 RUE)

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fatte salve le esclusioni previste dalle schede d'ambito.

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 dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione. Dalla data del rogito 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 **20 dicembre 2018**, 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 porzione di fabbricato in Bologna Via Menarini nn. 1/f e 1/g**" 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 porzione di fabbricato in Bologna Via Menarini nn. 1/f e 1/g**". 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 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** 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 **giovedì 13 settembre 2018** dalle ore **10,00** alle ore **11,00**.

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, 21 agosto 2018

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni