



PG. 212360

DEL 29.05.2020

COMUNE DI BOLOGNA

DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI FABBRICATO CON AREA CORTILIVA,
POSTO IN BOLOGNA, VIA QUARTO DI SOPRA N. 15.**

In esecuzione della deliberazione 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 18 maggio 2020 Proposta n. DD/PRO/2020/4134, Rep. n. DD/2020/5760, PG.193609/2020;

SI RENDE NOTO

che il giorno **17 settembre 2020, alle ore 10.30** 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 con area cortiliva, posto in Bologna, via Quarto di Sopra n. 15.

- Prezzo a base d'asta:	€. 135.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 13.500,00

Le spese d'asta, previste in €.700,00, sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Descrizione:

Fabbricato con area cortiliva costituito da quattro unità immobiliari posto in Bologna, Via Quarto di Sopra n. 15, all'incrocio con via del Piratino nella zona nord-est di Bologna, Quartiere San Donato.

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

Catasto Fabbricati, foglio 88:

- mapp. 50 sub 5 cat. A/4 cl. 2 cons. 4,5 vani - Rendita €. 299,51 (sup. l.v. mq 56,92);
- mapp. 50 sub 6 cat. A/4 cl. 2 cons. 2,5 vani - Rendita €. 161,39 (sup. l.v. mq 41,30);
- mapp. 50 sub 7 cat. C/2 cl. 2 cons. mq 17 - Rendita €. 82,53 (sup. l.v. mq 19,50);
- mapp. 50 sub 8 cat. A/4 cl. 2 cons. 8,5 vani - Rendita €. 548,74 (sup. l.v. mq 118,70);
- mapp. 50 sub 9 b.c.n.c. (vano scale);
- mapp. 50 sub 10 b.c.n.c. (corte comune a tutti i subalterni).

Catasto Terreni, foglio 88:

- mapp. 50 ente urbano mq 956;
- mapp. 545 orto ar irr mq 44 r.d. €. 1,34 r.a. €. 0,73;
- mapp. 550 prato mq 9 r.d. €. 0,03 r.a. €. 0,02;
- mapp. 551 area urbana mq 12.

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari risulta circa pari a **mq 236,42**.

L'area cortiliva si presenta in pessime condizioni manutentive e risulta in parte delimitata da recinzione, in parte da siepe mentre sul lato est non c'è nessuna delimitazione.

Il complesso immobiliare sarà alienato in **un unico lotto e quindi in blocco**.

Con determinazione dirigenziale PG. 183786/2016 è stato **legittimato** lo stato di fatto dell'immobile in oggetto precisando che l'elaborato grafico denominato "Stato di Fatto" coincide con gli elaborati catastali già depositati in data 6/06/2013 presso l'Agenzia del Territorio.

Impianti: Sono presenti gli impianti: elettrico e idrico-termico in pessime condizioni di manutenzione, per i quali 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.

Classe energetica: "G" per le unità immobiliari sub 6 e 8 del mappale 50. Per l'unità immobiliare sub 5 del mappale 50 non è determinabile in quanto priva di impianti.

Regime fiscale:

La cessione delle unità immobiliari censite con categoria **A/4** e quella censita con categoria **C/2** (considerata pertinenza) è **esente IVA** ai sensi dell'art. 10 p.8 bis del D.P.R. 633/72.

Consistenza urbanistica:

L'area in cui insiste l'immobile rientra nel Territorio urbano da strutturare, ambito .n 151 Quarto Superiore: Ambito per i nuovi insediamenti specializzati. Il RUE classifica il medesimo edificio come di **interesse documentale**.

VINCOLI URBANISTICI

Secondo quanto riportato nelle Tavole dei vincoli, porzione dell'immobile ricade all'interno della **fascia di tutela fluviale**, nonché della **fascia di rispetto stradale**; inoltre si rileva che Via Quarto di Sopra e Via del Piratino sono individuate come viabilità storica Tipo II.

Si evidenzia che lungo il percorso della Via Quarto di Sopra è segnalata la **fascia di rispetto degli elettrodotti** ad alta e media tensione.

L'intero immobile ricade all'interno del perimetro stabilito in sede di accordo territoriale ai sensi della LR 20/2000, non ricade all'interno di aree soggette a vincolo paesaggistico.

DISCIPLINA DEGLI USI: sono **esclusi** i seguenti usi salvo disciplina del POC: (2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso; (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; (2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli, materiali metallici, vetrosi, cartacei, ecc.; (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; (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali (con un massimo di 3.500 mq di Sv), di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m. e i.; (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 del deliberazione CR n. 1253/99 e s.m. e i.; (4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq), sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 del deliberazione CR n. 1253/99 e s.m. e i.; (4f) distribuzione di carburanti (stazioni di servizio); (4g) garage e autorimesse private a pagamento, in struttura o a raso e artigianato di servizio all'auto;(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla L.R. 16/2004; (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (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); (7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi; (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio sanitari; (7c) servizi per la formazione universitaria; (7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI: sugli edifici d'interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico. Nello specifico gli interventi possibili sono quelli ammessi dall'art. 72 c.3 del RUE purché iscrivibili all'interno della tipologia di intervento denominata "restauro scientifico", definita dalla L.R. 15/2013.

Vincoli Soprintendenza:

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 30 settembre 2008 con nota prot. 13288 ha comunicato la **non presenza di requisiti di interesse storico-artistico** di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

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 novembre 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 Quarto di sopra n. 15**" 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 Quarto di sopra n. 15**". 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 pertanto può essere visionato autonomamente **solo esternamente**.

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, 29 maggio 2020

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni