



COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO CURA E QUALITA' DEL TERRITORIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI IMMOBILE IN BOLOGNA,
VIA DI SABBIUONO N. 30/2

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale Odg. 361/2016 del 22/12/2016 PG. 356791/2016 i.e. ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 18 maggio 2017 PG. 178313/2017;

SI RENDE NOTO

che il giorno **13 luglio 2017, alle ore 9.30** presso gli uffici del Settore Edilizia e Patrimonio, Piazza Liber Paradisus 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 complesso immobiliare, posto in Bologna, via di Sabbiuono n. 30/2.

- Prezzo a base d'asta:	€. 150.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 15.000,00

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

Descrizione:

Fabbricato autonomo composto da un piano terra e un piano seminterrato con corte circostante, posto in Bologna, Via di Sabbiuono n. 30/2, in posizione panoramica a circa 8 chilometri da Porta San Mamolo.

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

- Catasto Fabbricati:

foglio 312 mapp. 99 sub 1 cat. F/2 unità collabenti;
foglio 312 mapp. 99 sub 2 cat. F/2 unità collabenti;

- Catasto Terreni: foglio 312 mappale 99 Ente Urbano mq 1.066 (area di sedime)

L'immobile, prima della variazione catastale protocollo BO0036011 in data 17 febbraio 2012, era così censito:

- Catasto Fabbricati:

foglio 312 mapp. 99 sub 1 Z.C. 2 - Cat. B/5 - Cl. 2 - cons. mc 762 - Rendita €. 1.180,62;
foglio 312 mapp. 99 sub 2 Z.C. 2 - Cat. A/4 - Cl. 4 - cons. vani 3 - Rendita €. 278,89;

- Catasto Terreni: foglio 312 mappale 99 Ente Urbano mq 1.066

La superficie lorda vendibile del fabbricato è la seguente:

Piano terra sub 1	mq. 160 circa
Piano seminterrato sub 1	mq. 76 circa
Piano terra sub 2	mq. <u>34</u> circa
per una superficie complessiva di	mq. 270 circa.

Attestato di prestazione energetica: NON classificabile.

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

L'immobile è stato dichiarato inagibile con provvedimento PG. 11883/2012 del 18/01/2012, per tale motivo **NON potrà essere visionato internamente.**

Impianti: L'immobile è dotato di impianti 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.

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 con aliquota ordinaria** (attualmente al 22%).

Situazione urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del Territorio rurale, Ambito di valore naturale e ambientale, nonché all'interno dell'area naturale protetta "colline di San Luca" tutelata ai sensi della Delibera del Consiglio Provinciale n. 5 del 22/01/2014, e al "sistema della collina" tutelata dal PTCP approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30/03/2004.

Porzione dell'immobile risulta attualmente compresa all'interno della fascia degli elettrodotti ad alta e media tensione, all'interno della quale non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

La sostituzione dei suddetti cavi, al fine di eliminare tali limitazioni sugli usi possibili, potrà essere effettuata a carico del futuro acquirente e, come riportato nella comunicazione del Settore Piani e Progetti Urbanistici in data 26/04/2017, NON necessiterà di ottenimento di nulla-osta a causa dei vincoli paesaggistici insistenti sulla zona.

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: (2) usi industriali e artigianali, (3) servizi economici e amministrativi, (4) servizi commerciali e artigianato di servizio, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (7c) servizi per la formazione universitaria, (7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente.

E' subordinato alla verifica d'ammissibilità l'insediarsi dei seguenti usi: (5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere; (5c) attività di pubblico esercizio; (6) servizi ricreativi (purché non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate o piste da ciclocross, motocross, autocross e simili) limitati alla fruizione delle risorse naturali o paesaggistiche, dove non vi siano vincoli di tutela; (7a) servizi alla popolazione di livello locale; (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale; (8) usi rurali (per le sole produzioni effettuate tramite metodi di agricoltura integrata, biologica o biodinamica).

In caso di realizzazione di interventi sull'esistente che comportino il frazionamento degli edifici, ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate, come abitazioni singole permanenti e temporanee (1a), non può avere Su inferiore a 75 mq; la presente disposizione prevale su quelle inerenti la dimensione del taglio degli alloggi per edifici di interesse. E' consentita la realizzazione di unità di dimensione inferiore per edifici che non raggiungano la superficie di 150 mq di Su. Il titolo abilitativo per l'insediamento di nuovi usi non rurali comporta l'obbligo di realizzazione delle opere necessarie al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 di questo articolo, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza; miglioramento della regimazione idraulica; interventi mirati alla salvaguardia idrogeologica; opere di igienizzazione di scarichi esistenti; opere di reimpianto vegetazionale.

Per quanto riguarda gli interventi sono ammessi sugli edifici esistenti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia.

Il lotto è attraversato da un impianto di Media Tensione per il quale è stato richiesto a **e-distribuzione SpA** il preventivo per l'intervento di sostituzione del cavo della linea elettrica. Il preventivo in data 16 maggio 2017, **con validità di mesi sei** ammonta ad **Euro 12.124,25** (comprensivo di IVA 22%) ed è suscettibile di variazioni in relazione ad eventuali provvedimenti emanati dalle competenti Autorità. Tutti gli oneri per la realizzazione del detto intervento sono a totale carico della parte aggiudicataria poiché già considerati ai fini del valore da porre a base d'asta.

Vincoli:

La costruzione del complesso immobiliare è stata conclusa nell'anno 1965, pertanto non necessita la verifica dei requisiti da parte del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna. L'area in cui ricade il bene **non** risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 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.

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 30 novembre 2017**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà versare a propria cura presso la **Tesoreria Comunale - Unicredit SpA** via Ugo Bassi n. 1 - Bologna, prima o contestualmente alla stipulazione, il prezzo decurtato del deposito cauzionale più l'importo IVA e 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 presso la **Unicredit SpA - Tesoriere del Comune**, Via Ugo Bassi n. 1 - Bologna, a titolo di garanzia, il deposito cauzionale infruttifero pari al 10% dell'importo a base d'asta mediante assegno circolare intestato a "**Comune di Bologna Servizio di Tesoreria**". Per le società: al momento del versamento del deposito cauzionale è necessario consegnare alla Tesoreria: A. Visura camerale con indicazione del legale rappresentante; B. fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; C. delega del legale rappresentante ad effettuare il versamento con fotocopia del documento di identità del delegato qualora il versamento venga effettuato da una terza persona. 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 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 complesso immobiliare in Bologna, Via di Sabbiano n. 30/2**". 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 stabiliti 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. Terminato l'esperimento d'asta, gli eseguiti depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, mentre quello dell'aggiudicatario sarà convertito in definitivo. Qualora il ritiro del deposito cauzionale sia effettuato da persona diversa dal concorrente o, per le società diversa dal legale rappresentante, dovrà essere depositata delega e fotocopia del documento di identità del delegato.

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;
- 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:
1. **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);
 2. **ricevuta in originale** della Tesoreria comunale a prova dell'eseguito deposito cauzionale.
- 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 Patrimonio - telefono 051/2193801 - 2193414 - Ore 9 -13 (escluso sabato).
- L'immobile, oggetto della vendita può essere visionato autonomamente **solo esternamente**. Il testo dell'avviso è visionabile sul sito internet del Comune all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/>

Bologna, 18 maggio 2017

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni