

**FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA SPA
IN LIQUIDAZIONE**

PIAZZA COSTITUZIONE N. 5/C
40128 BOLOGNA

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA
DI UN TERRENO EDIFICABILE DENOMINATO "LOTTO 4a"
POSTO IN BOLOGNA QUARTIERE NAVILE,
LOC. LAZZARETTO NEI PRESSI DI VIA TERRACINI**

Premesso che il Comune di Bologna, che insieme a Città Metropolitana di Bologna, Regione Emilia Romagna e Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e Università di Bologna è socio della società Finanziaria Bologna Metropolitana SpA in liquidazione, si è reso disponibile ad eseguire la procedura per l'alienazione tramite asta pubblica dell'immobile in oggetto.

In esecuzione dell'atto del liquidatore n. 1 in data 9 dicembre 2019,

SI RENDE NOTO

che il giorno **5 marzo 2020, alle ore 10.00** presso gli uffici comunali 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), per l'alienazione di terreno posto in Bologna, Quartiere Navile - loc. Lazzaretto, nei pressi di via Terracini denominato "**Lotto 4a**".

- Prezzo a base d'asta:	€. 7.040.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 704.000,00

DESCRIZIONE:

Il terreno è ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato del comparto Bertalia-Lazzaretto (area sita a nord-ovest della città di Bologna, zona integrata di settore R5.3, ambito P.O.C. n. 129) e rappresenta un polo urbano-universitario di nuova espansione della città in corso di realizzazione.

La stazione FS si trova a 2,5 km di distanza dall'area, mentre l'aeroporto a circa 2 km. A breve sarà aperta la stazione della monorotaia People Mover, che rappresenta un collegamento veloce tra l'aeroporto e la stazione ferroviaria, con unica fermata intermedia al Lazzaretto.

La posizione del Lotto 4a oggetto del presente bando all'interno del comparto appare di oggettivo pregio: esso si affaccia a nord sul corso principale ciclopedonale (interamente pavimentato in materiale lapideo) e ad ovest si apre su uno spazio verde sul cui fronte opposto si affaccia il prospetto del previsto edificio universitario delle Aule Comuni/Servizi agli studenti. Detto spazio verde si allunga verso nord, oltre il corso principale ciclopedonale, in un viale alberato che conduce alla vicina stazione del sistema di trasporto pubblico veloce People Mover, di imminente entrata in funzione, ed al grande parco urbano previsto a nord del comparto nell'ambito del Piano Particolareggiato. Per tale particolare contesto al piano terra del Lotto 4a, su tre dei quattro lati, è prevista la realizzazione di un portico con possibile insediamento di attività commerciali e/o direzionali.

La posizione del Lotto 4a è baricentrica tra gli Edifici Universitari già realizzati e utilizzati sul lato est di via Terracini e quelli di futura realizzazione previsti dal Piano Particolareggiato (lotti B e C).

L'altezza massima consentita per gli edifici che è possibile edificare è di 7 piani fuori terra. In considerazione del fatto che gli adiacenti edifici universitari hanno un'altezza massima

di 2 o 3 piani fuori terra, i futuri edifici sul lotto 4a potranno godere di un'ampia prospettiva verso il nuovo parco urbano.

Al fine di garantire la migliore qualità urbana dei nuovi insediamenti, il Comune e l'Università di Bologna hanno selezionato i progettisti che hanno sviluppato il Piano Particolareggiato del comparto tramite una gara internazionale di progettazione. Nel masterplan architettonico sono evidenziati alcuni principi basilari quali l'edificazione diffusa organizzata per *insulae* con impianto tendenzialmente compatto, ed un sistema continuo di 'cavità' urbane che sono primariamente le piazze e, in ordine gerarchico, i portici e le strade.

Secondo le NTA di Piano l'unità minima di intervento (a cui corrisponde il singolo permesso di costruire), è l'intera *insula*, o parte di essa (lotto) con completa autonomia funzionale.

In ragione dell'estensione fondiaria e della sua conformazione il Lotto 4a, qualora di interesse, può anche essere suddiviso, ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi, in più lotti del tutto autonomi dal punto di vista funzionale, prevedendo rampe indipendenti di accesso ai rispettivi piani interrati (una per ogni singolo lotto) e volumi interrati strutturalmente separati tra i lotti medesimi in modo da consentire la completa autonomia, prima costruttiva poi funzionale, rispetto ai lotti adiacenti. In tal modo i singoli lotti nei quali può essere eventualmente articolata l'attuazione degli interventi potranno essere edificati ed utilizzati, in qualsiasi momento e con totale autonomia funzionale l'uno rispetto agli altri, anche in relazione all'uso dei piani interrati.

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

Dati catastali e inquadramento urbanistico:

Dati identificazione immobile		Classamento e rendita catastale				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita d.	Reddito a.
41	752	Sem. irr. arboreo	1	1.495 mq	€. 22,00	€. 10,81
41	755	Sem. irr. arboreo	1	2.728 mq	€. 45,08	€. 19,72
41	756	Sem. irr. arboreo	1	1.772 mq	€. 29,29	€. 12,81
Totale				5.995 mq		

cui corrispondono le seguenti superficie insediabili secondo le indicazioni contenute nel RUE del del Comune di Bologna.

Superficie utile		11.953 mq
Sup. accessoria stimata	50% x Su	5.977 mq
Sul	Su + Sa	17.930 mq
Superficie commerciale	Su x 1,5	17.930 mq

Nel PSC di Bologna, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 133 del 14/07/2008, il terreno in oggetto ricade nell'area classificata, all'interno della tavola *Classificazione del territorio, come Tessuto urbano da strutturare - Bertalia-Lazzaretto Ambito in Trasformazione misto n. 129*, disciplinata dall'art. 20 del Quadro Normativo del PSC.

Si tratta di un ambito ubicato nel territorio del Quartiere Navile, di notevole estensione territoriale (circa 73 ettari), delimitato a nord e ad ovest da linee ferroviarie dismesse e da via Bertalia, a sud da via del Lazzaretto e da via Sabena, ad est da via Terracini; inoltre è attraversato nella porzione ad ovest da via Agucchi.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) ha classificato quali "Ambiti di trasformazione" le parti del territorio oggetto di piani urbanistici attuativi del PRG previgente, confermandone il valore ed integrandoli nelle strategie di piano. Tra gli Ambiti in trasformazione è ricompreso l'Ambito n. 129 Bertalia-Lazzaretto, in massima parte interessato dalla realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato nel 2007, a cui ha fatto seguito il POC con valore di Pua in variante del 2017.

Il Piano Particolareggiato prevedeva la realizzazione di circa 205.000 mq di superficie utile destinata a: residenza (67%), terziario/commercio (8%) e da una importante previsione

di edifici universitari (25%) che si sviluppavano in parte lungo il corso principale (lotti A, B, C) ed in parte in un organismo architettonico unitario (lotto D), in adiacenza al grande parco urbano previsto a nord-est del comparto.

L'attuatore pubblico Università ha formalizzato al Comune, nel giugno 2013, la modifica del proprio programma di insediamento al Lazzaretto, consistente nella rinuncia dei lotti A e D.

Le differenze tra il nuovo PUA e il Piano Particolareggiato precedente riguardano la riconfigurazione funzionale e morfologica della capacità edificatoria non più utilizzata dell'Università, lasciando invariato l'impianto urbanistico originale del Piano Particolareggiato, senza incrementi di superficie utile complessiva, aggiornando però il quadro di sostenibilità ambientale in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del PSC (Ambito n. 129).

La variante inoltre, fermo restando l'impianto urbanistico originale del Piano senza incrementi di superficie utile, e fatti salvi gli interventi già autorizzati/realizzati in base alle previsioni del Piano vigente all'epoca dell'adozione della variante, oltre a ridefinire conformazione e usi dei lotti A e D, introduce rilevanti aspetti facilitativi e semplificativi ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi, stabilendo criteri generali di maggiore flessibilità relativi alla conformazione dei lotti, agli usi insediabili e agli aspetti urbanistici ed edilizi degli edifici, prevedendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali in capo ai singoli attuatori senza più l'obbligo di costituirsi in consorzi, contenendo i costi urbanizzativi, riducendo l'ammontare delle relative fidejussioni e rinviando la costituzione delle stesse all'atto della sottoscrizione dei successivi accordi relativi alla definizione delle opere di urbanizzazione di competenza del singolo attuatore. Secondo le indicazioni del Piano, sull'area di proprietà di FBM in liquidazione è possibile sviluppare una SU complessiva pari a 11.953 mq a prevalente destinazione residenziale.

CONVENZIONI

Con delibera del Consiglio comunale in data 4 dicembre 2017 Odg. 441/2017 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il Piano Urbanistico attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al Comparto ex PRG '89 R5.3 Bertalia-Lazzaretto.

Gli elaborati e le Norme Tecniche di Attuazione del predetto PUA in variante al Piano Particolareggiato relativo al comparto ex PRG '89 R5.3 Bertalia-Lazzaretto sono scaricabili dal sito web del Comune di Bologna al seguente indirizzo:

<http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pua-r53>

Cliccare su "scarica elaborati formato pdf" nella sezione: Approvazione del POC/PUA

Condizioni, oneri e obblighi che competono all'aggiudicatario:

a) Con il trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario subentra alla società Finanziaria Bologna Metropolitana SpA in liquidazione nella Convenzione Urbanistica novativa delle convenzioni stipulate tra il Comune di Bologna e soggetti attuatori del Piano Rep. 79572 del 24/11/2008 e Rep. 79982 del 22/01/20019, nonché dell'Accordo Integrativo Rep. 82494 del 26/03/2010, stipulata con il Comune di Bologna a ministero notaio Andrea Errani in data 21/09/2018 Rep. 98058/34429 registrata a Bologna il 02/10/2018 al n. 17850/1t e trascritta in data 03/10/2018 all'art. 31432.

b) L'aggiudicatario, in forza degli obblighi che deriveranno dal permesso di costruire, dovrà costituire i vincoli di uso pubblico previsti dal Piano in favore del Comune di Bologna.

Condizioni di vendita:

1) Il lotto è venduto a corpo e non a misura, 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 dell'atto, da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi del trasferimento.

3) La società venditrice 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 della parte venditrice di procedere a nuovi atti d'asta a tutto di lui carico, rischio e responsabilità, mentre l'aggiudicazione sarà impegnativa per FBM SpA in liquidazione dopo il provvedimento di aggiudicazione.

5) Entro **il 30 giugno 2020**, salvo proroghe che si dovessero accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della parte residua del prezzo e dell'imposta IVA.

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 corrente intestato a **FBM SpA in Liquidazione** presso **Unicredit SpA - IBAN:IT80R0200805364000001231763** - riportando nella causale di versamento l'indicazione "**Deposito Cauzionale Lotto Edificabile 4a Lazzaretto**" e il nominativo del/gli offerente/i.

Detto deposito sarà incamerato dalla società venditrice qualora l'aggiudicatario non avvenga 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 **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. Sull'esterno della busta grande, dovrà oltre al mittente, essere scritto in modo chiaro: "**Asta per lotto edificabile 4a Lazzaretto**".

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 della busta, debitamente sigillata e controfirmata 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, aperte le buste ricevute 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 5 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 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 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 seguente numero di telefono 3485528451 – orario ufficio.

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, 15 gennaio 2020

Il Liquidatore
Antonella Ricci