



PG. 432524

DEL 01.10.2019

COMUNE DI BOLOGNA

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

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI FABBRICATO CON CORTE CIRCOSTANTE
POSTO IN SASSO MARCONI (BO), VIA VIZZANO N. 10**

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 Proposta n. DD/2019/4339 Rep. n. DD/2019/3482 del 18/09/2019 PG. 410240/2019;

SI RENDE NOTO

che il giorno **5 dicembre 2019, 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 con corte circostante, posto in Sasso Marconi (Bo), via Vizzano n. 10.

- Prezzo a base d'asta:	€. 95.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 9.500,00

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

Descrizione:

Fabbricato cielo terra composto da due unità ad uso abitativo e due cantine (magazzino) con area cortiliva circostante e adiacente ubicato nel comune di Sasso Marconi, via Vizzano n. 10, all'interno del Parco dei Prati di Mugnano, praticamente alla fine della strada senza uscita che porta al parcheggio pubblico dello stesso parco. Il fabbricato si compone di un piano seminterrato, due piani fuori terra e un sottotetto che costituiscono due unità abitative con accessi indipendenti. Fanno parte del complesso anche un'area cortiliva esterna, delimitata da recinzione con vegetazione incolta, catastalmente graffata all'edificio e due particelle di terreno di mq 3.188 catastali.

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

- Catasto Fabbricati:

Foglio 82 mappale 220 sub 2 cat. A/3 classe 1 vani 8 sup cat. mq 244 Rendita €. 619,75

Foglio 82 mappale 220 sub 3 cat. A/3 classe 1 vani 7 sup cat. mq 136 Rendita €. 542,28

Foglio 82 mappale 220 sub 4 cat. C/2 classe 1 mq 40 sup cat. mq 51 Rendita €. 190,06

Foglio 82 mappale 220 sub 5 cat. C/2 classe 1 mq 12 sup cat. mq 18 Rendita €. 57,02

- Catasto Terreni:

Foglio 82 mappale 220 ente urbano di mq 1.224 (area cortiliva e di sedime del fabbricato)

Foglio 82 mappale 38 vigneto mq 2.148 r.d. €. 22,74 r.a. €.14,42

Foglio 82 mappale 39 seminativo mq 1.040 r.d. €. 2,95 r.a. €. 3,22

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

Destinazione	Piano	Superficie mq	Coeff. Cons. DPR 138/98	Sup. totale mq
Deposito sub 4	seminterrato	52,10	0,50	26,05
Deposito sub 5	seminterrato	17,80	0,50	8,90
Cantina sub 2	seminterrato	42,15	0,50	21,08
Abitazione sub 2	terra	92,81	1,00	92,81
Abitazione sub 2	primo	113,65	1,00	113,65
Abitazione sub 2	sottotetto	74,00	0,50	37,00
Cantina sub 3	terra	19,10	0,50	9,55
Abitazione sub 3	terra	51,82	1,00	51,82
Abitazione sub 3	primo	74,13	1,00	74,13
Totale superf.	ragguagliata	edificio		434,99

Servitù: Sulla particella n. 220 è presente una servitù di fatto di passaggio per il percorso identificato col sentiero C.A.I. "BO-FI" che da Sasso Marconi porta ai Prati di Mugnano. Contestualmente alla compravendita dovrà inoltre essere costituita servitù di passaggio a favore del Comune di Bologna per i mezzi necessari ad effettuare le manutenzioni sui terreni di proprietà dello stesso posti sul lato ovest dell'edificio (particelle 222, 224, 25, ecc.).

Impianti: Una delle due unità è dotata di termoconvettori a gas della Italkero (mod. Echo o Poster comunque non più in produzione) alimentati da impianto del gas esterno collegato ad un preesistente "bombolone" che non è più presente. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne alle murature. La seconda unità con accesso dalla strada è priva di riscaldamento. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne alle murature. Attualmente è priva di allacciamento all'impianto idrico comunale. Tutti gli impianti risultano inattivi e privi del certificato di conformità.

Per entrambe le unità immobiliari non è presente l'allacciamento alla rete del gas e non risulta presente un deposito per il gas. **Inoltre non risultano allacciate alla fognatura in quanto non è presente nelle vicinanze.**

L'aggiudicatario dovrà dichiarare nell'atto di trasferimento, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, di rinunciare alla garanzia di conformità di detti impianti.

E' stato richiesto ad Hera un preventivo per l'allacciamento alle reti idrica e gas. Hera ha preventivato unicamente per la fornitura dell'acqua l'importo di Euro 41.954,00 (escluso IVA). All'importo citato andrà aggiunto il costo per l'allacciamento. Per quanto riguarda il gas la tubatura più vicina è a fondovalle a circa Km 1,5 di distanza dall'edificio pertanto non è economicamente conveniente l'allacciamento alla rete.

Vista la posizione più elevata rispetto all'ultimo edificio allacciato all'acquedotto comunale, Hera non riesce a garantire sufficiente pressione per tutto l'arco della giornata pertanto sarà necessario installare un impianto autoclave a cui la futura proprietà potrà attingere acqua durante la giornata in attesa che di notte si riempia nuovamente dall'acquedotto Hera. Detto impianto dovrà essere integrato con altro impianto di trattamento delle acque, per una spesa preventivata in circa Euro 5.500,00=.

Regime fiscale:

La cessione delle unità immobiliari censite con categoria **A/3** e **C/2** quali pertinenze, è **esente IVA** ai sensi dell'art. 10 p.8 bis del D.P.R. 633/72.

Situazione urbanistica:

L'area in oggetto risulta attualmente classificata dal PSC nel territorio rurale. PSC Ambito: ambito agricolo di prevalente rilievo paesaggistico art. 7.6 del PSC.

Vincoli/Tutele: Parco extraurbano Prati di Mugnano art. 3.8 del PSC – Sito di interesse comunitario SIC e Zona di protezione speciale ZPS art. 4.8 del PSC – Zona di tutela naturalistica art. 8.21 del PSC – Crinali non insediati o debolmente insediati e fasce di protezione dei crinali art. 8.25 del PSC – Vincolo idrogeologico art. 8.3 del PSC – Edificio di interesse storico testimoniale (RV) scheda 227 dell'elaborato QCIS.4 del PSC art. 5.3.3 del RUE. Uso attuale: Residenza R1.

Interventi ammessi. Sono ammessi interventi di RV (ristrutturazione con vincolo parziale) previsti dall'art. 9.67 del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), ma non la demolizione e ricostruzione. Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e stilistici degli edifici. Gli interventi principali ammessi dall'art. 9.67 sono:

- *il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;*
- *le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi;*
- *il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;*
- *sulle pareti prive di interesse storico testimoniale l'intervento può prevedere la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;*
- *la sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.*

Sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 9.64 del RUE del Comune di Sasso Marconi i

cui principali sono:

d) *accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;*

e) *modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;*

g) *realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti.*

L'intervento di RV (ristrutturazione con vincolo parziale) è attualmente soggetto a permesso di costruire.

Gli usi ammessi sono quelli previsti dall'art. 7.25.2 del RUE del Comune di Sasso Marconi. Tra questi ci sono le attività agrituristiche, pubblici esercizi, residenza turistica, organizzazioni associative, albergo, residenza turistica alberghiera, attività ricreative culturali.

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, in particolare dovranno essere rispettati gli obblighi e le finalità che impone lo strumento urbanistico relativamente al Parco dei Prati di Mugnano.

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 29/07/2011 con nota prot. 9711 ha dichiarato che la "Corte Rurale di Magnano di Sopra e pertinenze site in via Vizzano nn. 8-10" **non presenta requisiti di interesse culturale** di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 con la seguente precisazione: "*Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. n. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico*".

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, 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 **5 marzo 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), il 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 00010693390** - riportando nella causale di versamento l'indicazione "**Deposito Cauzionale per fabbricato in Sasso Marconi Via Vizzano n. 10**" 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 fabbricato in Sasso Marconi Via Vizzano n. 10"**. 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 in originale** 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 **previo appuntamento da concordare entro il 31 ottobre 2019 telefonando ai numeri 051-2193414-2193804.**

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, 1 ottobre 2019

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaela Bruni