



PG. 353816

DEL 10.12.2014

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

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI UNITA' IMMOBILIARE
POSTA IN BOLOGNA, VIA REMORSELLA N. 15**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale OdG. n. 207 del 19 giugno 2014 PG. 86756/14 immediatamente esecutiva e successive modifiche e integrazioni ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio in data 5 dicembre 2014 PG. 351707/2014;

SI RENDE NOTO

che il giorno **4 marzo 2015, alle ore 11.00** presso gli uffici del Settore 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), dell'unità immobiliare, posta in Bologna, via Remorsella n. 15.

- Prezzo a base d'asta:	€. 152.500,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 15.250,00

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

Descrizione:

Unità immobiliare ad uso magazzino costituita da piano terra e piano interrato, con area cortiliva e terrazza al piano primo, posta in Bologna Via Remorsella n. 15.

L'unità immobiliare dista circa 65 metri dalla via Santo Stefano, circa 500 metri dai viali di circonvallazione e rientra nella ZTL del Centro Storico.

Nella zona si segnalano attività commerciali e la vicinanza di alcuni poli universitari.

L'immobile di proprietà comunale partecipa al condominio "Via Remorsella n. 15" per la quota millesimale pari a 274/1000.

L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla strada attraverso due accessi carrabili - passo carraio n. 15809 - protetti da avvolgibili in ferro, nonché da una porta raggiungibile dal vano scala condominiale.

L'accesso al piano interrato può avvenire sia attraverso una scaletta esterna situata nel cortile ad uso esclusivo, attualmente impraticabile a causa della vegetazione che la ricopre, sia attraverso un accesso raggiungibile dal vano scala comune del fabbricato.

L'immobile, da ristrutturare, è attualmente censito al catasto del Comune di Bologna come segue:

Catasto Fabbricati:

- foglio 204 - mappale **691** sub **10**, cat. C/2 classe 2 – consistenza mq. 290 Rendita €. 1.123,29;

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza:

	Sup. Lorda	Sup. Lorda vendibile
Magazzino piano terra	mq. 207,39	mq. 207,39
Loc. accessorio piano S1	mq. <u>108,53</u>	mq. <u>54,27</u>
Totale	mq. 315,92	mq. 261,66

Superfici accessorie: si considerano pertinentziali gli spazi esterni, terrazzo (sup. di mq. 16) e cortile (sup. di mq. 30).

All'unità immobiliare spetta il diritto di passaggio sulle parti condominiali del fabbricato: sull'ingresso principale dello stabile stesso, sul vano scale ed il corridoio di cantina per l'accesso alla proprietà comunale. La terrazza di mq. 16 attualmente non risulta accessibile dalla proprietà ma unicamente da un appartamento di proprietà di terzi sito al piano primo. Nell'atto di provenienza è specificato che il Comune di Bologna ha il diritto di apporre una rete metallica come divisorio della terrazza tra le due proprietà.

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di: impianto di illuminazione sia al piano terra che al piano interrato e di impianto idrico sanitario 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:

Per l'unità immobiliare censita con categoria **C/2** ci si avvale dell'opzione di cui all'art. 10 1° comma, n. 8 ter lettera d), 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

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 che in data 12 dicembre 2012 con nota prot. 19469 ha comunicato la **non presenza di 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. 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.

Situazione urbanistica:

L'immobile, ubicato all'interno del Territorio Urbano strutturato, Ambito storico - nucleo di antica formazione (nucleo antico) non risulta ne di interesse storico - architettonico ne di interesse documentale.

L'area di pertinenza, inoltre, non viene segnalata tra gli spazi verdi di interesse storico.

Per quanto riguarda gli usi, in tale ambito, il RUE esclude l'insediarsi di: (2a) produzione industriale e artigianale di beni; (6a) spettacolo, sport, cultura e tempo libero in grandi strutture o complessi di capienza oltre i 400 utenti contemporanei; 2(c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio - grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, e (8) usi rurali.

Risultano invece gli usi soggetti a verifica di ammissibilità: (2b) magazzino, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose; (3a) attività direzionali in strutture complesse; (4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto; (6b) spettacolo, sport, cultura e tempo libero in piccole e medie strutture di capienza fino a 400 utenti contemporanei; (7c) servizi per la formazione universitaria; (7d) servizi per la mobilità.

Particolari prescrizioni infine sono presenti per l'uso (4c) commercio in medio - piccole strutture, il quale è consentito solo a seguito dell'approvazione di specifici strumenti di settore finalizzati a valutarne la compatibilità con obiettivi di tutela e valorizzazione dell'attività commerciale.

In tutta la città storica, nel caso di edifici che non si affacciano sui portici, è ammesso l'utilizzo dei locali al piano terreno come accesso a corti interne o a autorimesse, ove le dimensioni lo consentano.

Per quanto riguarda gli interventi, il RUE ammette: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici che non siano d'interesse storico - architettonico ne documentale devono: prestare particolare attenzione alle componenti del paesaggio urbano storico; non compromettere l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche e architettoniche del Nucleo di antica formazione; evitare soluzioni che si configurino come disarmoniche rispetto al contesto per forme, materiali, finiture e colori.

Si segnala infine che il PSC individua, al di sotto dell'edificio, un reticolo idrografico coperto.

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 e sarà fatta constare in apposito verbale sottoscritto dalle parti. 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 **60 gg** dal verbale di aggiudicazione, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipulazione o contestualmente a propria cura, al versamento, presso una filiale dell'**Unicredit SpA**, della parte residua del prezzo 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 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**". 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 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 unità immobiliare con area cortiliva in Bologna Via Remorsella 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 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. Terminato l'esperimento d'asta, gli eseguiti depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, mentre quello dell'aggiudicatario sarà convertito in definitivo.

2. I documenti da prodursi per partecipare alla gara sono i seguenti:

- α) per le offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, procura speciale;
- β) 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;

χ) 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.

δ) Tutti i concorrenti dovranno produrre inoltre:

a) **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);

b) **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 051/2193414 - 2193804 - Ore 9 -13 (escluso sabato).

L'immobile, oggetto della vendita potrà essere visionato nella giornata di **giovedì 12 febbraio 2015** dalle ore 11,00 alle ore 12,00.

Eventuali informazioni tecniche potranno essere richieste ai nn. 051-2193220 - 2193821.

Il testo dell'avviso è visionabile sul sito internet del Comune all'indirizzo:

<http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8475/>

Bologna, 9 dicembre 2014

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni