



PG 154612
DEL 25.06.2012

COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO CURA E QUALITA' DEL TERRITORIO
SETTORE PATRIMONIO
AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE IN BOLOGNA,
VIA DI SABBIIUNO N. 30/2

In esecuzione dell'atto del Commissario Straordinario del Comune di Bologna prog. n. 106 del 7 aprile 2011 PG. 49852/2011 immediatamente esecutivo ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio in data 15 giugno 2012 PG. 146546/2012;

SI RENDE NOTO

che il giorno **13 settembre 2012 alle ore 10.15** 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), di complesso immobiliare, posto in Bologna, via di Sabbiuono n. 30/2.

- Prezzo a base d'asta:	€. 351.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 35.100,00

Le spese d'asta, previste in €. 2.500,00, 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

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. 34 circa
per una superficie complessiva di **mq. 270 circa.**

Classe energetica:G.

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

Si precisa che trattandosi di immobile in pessimo stato di manutenzione, dichiarato inagibile, **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

e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 C.C. l'Ente venditore..

Regime fiscale:

Per l'unità immobiliare sub 1 censita con categoria **F/2** (già B/5) 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 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; l'unità immobiliare sub 2 censita con categoria **F/2** (già A/4) è **esente IVA** ai sensi dell'art. 10 p. 8 bis del D.P.R. 633/72.

Ai fini della fatturazione si precisa che la suddivisione dei valori è la seguente: unità immobiliare sub 1 con categoria F/2 (già B/5) euro 306.774,00 pari all'87,40% dell'intero; unità immobiliare sub 2 con categoria F/2 (già A/4) euro 44.226,00 pari al 12,60% dell'intero.

Situazione urbanistica:

Sull'unità immobiliare le tipologie di intervento effettuabili, ammesse dal PSC e dal RUE del Comune di Bologna sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici che ospitano usi esclusi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria risanamento conservativo.

Gli usi soggetti a verifiche di ammissibilità sono: attività di pubblico esercizio, usi ricreativi, servizi alla popolazione di livello locale e sovra locale, usi rurali. In generale, l'insediamento di nuovi usi non deve produrre significativi interventi di infrastrutturazione.

Gli usi esclusi sono: usi industriali e artigianali, servizi economici e amministrativi, servizi commerciali e artigianato di servizio, accoglienza in alberghi, pensioni, motel, ostelli, studentati, locande, accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, servizi ricreativi, servizi per la formazione universitaria. Nelle aree di pertinenza degli edifici non è ammessa la costruzione di autorimesse interrata.

Il lotto è attraversato da un impianto di Media Tensione per il quale è stato richiesto a Enel Distribuzione SpA il preventivo per l'intervento di sostituzione di una tratta della linea aerea MT con cavo aereo cordato ad elica in prossimità del civico 30 di via Sabbiuino. Il preventivo in data 25 maggio 2012, con validà di mesi 6 (sei), è pari a euro 10.792,98 (comprensivo di IVA 21%).

Tutti gli oneri per la realizzazione del suddetto intervento sono a totale carico della parte aggiudicataria.

Sono disponibili in visione sul sito Internet del Comune di Bologna, le planimetrie dimostrative dell'intervento e il preventivo Enel.

Vincoli

La costruzione del complesso immobiliare è stata conclusa nell'anno 1965, pertanto non necessita la verifica dei requisiti da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali della Regione Emilia Romagna.

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 e non oltre il 20 novembre 2012, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della parte residua del prezzo all'atto della stipulazione della compravendita.

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 S.p.A. - Tesoriere del Comune**, Via dell'Indipendenza n. 11 - 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 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 complesso immobiliare in Bologna Via di Sabbiuo 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: **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:

- per le offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, procura speciale;
- 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;
- per le offerte fatte da persone fisiche:
 - 1) 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:

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 051/2193801 - 2193414 - Ore 9 -13 (escluso sabato).

L'immobile, oggetto della vendita potrà essere visionato solo esternamente dal cortile, **senza** appuntamento nella giornata di **venerdì 20 luglio 2012** dalle ore **10,00** alle ore **11,00**.

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

<http://www.comune.bologna.it/concorsigare/>

Bologna, 25 giugno 2012

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni