

FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA S.P.A. 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, socio insieme a Città Metropolitana di Bologna, Regione Emilia Romagna, Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e Università di Bologna, della società Finanziaria Bologna Metropolitana S.p.A. in liquidazione, si è reso disponibile a eseguire la procedura per l'alienazione tramite asta pubblica dell'immobile in oggetto.

In esecuzione dell'atto del liquidatore n. 1 in data 28 ottobre 2021.

SI RENDE NOTO

che il giorno **9 dicembre 2021, 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), di terreno posto in Bologna, Quartiere Navile – loc. Lazzaretto, nei pressi di via Terracini denominato "**Lotto 4a**".

- Prezzo a base d'asta: **Euro 7.940.000,00.**

- Deposito cauzionale infruttifero pari al 6% del prezzo a base d'asta: **Euro 476.400,00.**

DESCRIZIONE:

Il terreno di proprietà della società Finanziaria Bologna Metropolitana è ubicato in posizione periferica in località Lazzaretto, nei pressi di via Terracini. L'area si trova a nord-ovest del centro storico cittadino 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 dista circa 2 km. Di recente entrata in funzione, è presente a poche centinaia di metri dal lotto la stazione della monorotaia People Mover "Marconi Express", che rappresenta un collegamento veloce tra l'aeroporto e la stazione ferroviaria centrale (percorso in 7'30"), con unica fermata intermedia nel Lazzaretto.

La posizione del Lotto 4a all'interno del comparto nell'ambito del Piano Particolareggiato Bertalia-Lazzaretto (zona integrata di settore R5.3, ambito P.O.C. n. 129) è di oggettivo pregio: esso si affaccia a nord sul corso principale ciclopedonale (interamente pavimentato in materiale lapideo) e a ovest si apre su uno spazio verde sul cui fronte opposto si affaccia il prospetto del previsto edificio universitario con aule e servizi a favore degli 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 (infrastruttura di collegamento tra aeroporto e stazione ferroviaria già ultimata e funzionante) e al grande parco urbano previsto a nord del comparto nell'ambito del Piano Particolareggiato predetto. 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 inoltre baricentrica tra gli Edifici Universitari già realizzati e funzionanti sul lato est di via Terracini e quelli di futura realizzazione previsti dal Piano

Particolareggiato (lotti B, C e 3), i cui lavori sono già stati consegnati, per 25.720 mq di Su destinati a edifici dipartimentali, aule, studentati e servizi.

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, e 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 e 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 I.V.A. con aliquota ordinaria (attualmente al 22%).

DATI CATASTALI, CONSISTENZA, INQUADRAMENTO URBANISTICO, ATTI DELIBERATIVI E RELATIVE CONVENZIONI URBANISTICHE E ACCORDI INTEGRATIVI:

I terreni sono censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Bologna (BO), come segue:

Dati identificazione immobile		Classamento e rendita catastale				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
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 €

Di seguito le superfici insediabili:

Superficie fondiaria		5.995 mq
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 Piano Strutturale Comunale (PSC) di Bologna, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 133 del 14/07/2008, il terreno oggetto di valutazione 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 a ovest da linee ferroviarie dismesse e da via Bertalia, a sud da via del Lazzaretto e da via Sabena, a est da via Terracini; è, inoltre, attraversato, nella porzione a ovest, da via Agucchi.

Il terreno, edificabile e non urbanizzato, è ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo alla zona integrata di settore Z.I.S. R5.3 Bertalia-Lazzaretto approvato dal Consiglio Comunale con O.d.G. n. 185 del 27 luglio 2007 con convenzione sottoscritta nel 2008.

In relazione alla complessità cantieristica dovuta all'estensione territoriale del Piano e alla particolarità del suo tessuto urbanistico, al fine di dare concreto avvio alla fase attuativa, è stato sottoscritto il 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase, un Accordo integrativo della convenzione urbanistica del 2008.

In attuazione di detto Accordo, con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 269 del 30/07/2012, P.G. n. 169351/2012, è stata definita la localizzazione della condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

L'attuatore pubblico "Università", a seguito di mutamenti delle proprie esigenze intervenuti successivamente alle previsioni originarie di Piano Particolareggiato ha conseguentemente variato il proprio programma originario di insediamento al Lazzaretto e tale variazione del programma universitario ha costituito motivo di pubblico interesse per una variante al Piano Particolareggiato, pervenendo all'approvazione di un Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato con delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 427434/2017 O.d.G. n. 441 del 04/12/2017.

Detta variante ha confermato gli indici edificatori del piano previgente e l'impianto urbanistico originale senza alcun aumento della Superficie utile complessiva.

Il piano urbanistico vigente ad oggi prevede:

- Residenza (1a): 158.796 mq (dei quali 64.673 mq, ovvero circa 1.000 alloggi, da destinare ad abitazioni sociali)
- Altri usi (terziario/commercio): 18.546 mq
- Università: 25.720 mq
- Totale Superficie utile: 203.062 mq

Prevede inoltre la realizzazione di usi pubblici per 10.251 mq.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale DC/PRO/2021/38, Repertorio DC/2021/34, P.G. n. 179683/2021 è stata approvata una nuova variante normativa al POC con valore ed effetti di PUA del 2017 e inserito l'uso 1b (abitazioni collettive tipo conventi, collegi, studentati) tra gli usi insediabili nei lotti che già prevedono l'uso 1a (abitazioni singole permanenti e temporanee), mantenendo inalterate le quantità complessive e le dotazioni territoriali già previste dal Piano Particolareggiato approvato.

Ciò anche con la finalità, da parte del Comune, di dare una risposta, pur parziale, alla forte domanda di residenze ad uso degli studenti universitari che nella città di Bologna è aumentata in maniera rilevantissima negli ultimi anni.

La variante normativa si applica ai "lotti non attuati" e/o nella parte non attuata (e quindi anche al lotto oggetto del presente bando), consentendo di insediare, laddove sia già previsto dal Piano Vigente l'uso (1a) "abitazioni singole permanenti e temporanee", anche l'uso (1b) "abitazioni collettive: collegi, conventi, studentati".

Sul piano meramente urbanistico la variante si applica ai lotti ad attuale destinazione residenziale non ancora realizzati, rimanendo inalterata la modalità di realizzazione delle infrastrutture e attrezzature previste dal POC/PUA vigente, attraverso stralci urbanizzativi funzionali (definiti e concordati con il Comune e regolati da convenzione esecutiva), di importo definito in funzione della superficie utile (Su) afferente allo stralcio urbanizzativo.

Si ricorda nel merito che la previsione di stralci urbanizzativi funzionali, da definire in accordi ad hoc coi singoli soggetti attuatori, semplifica significativamente l'attuazione delle opere di urbanizzazione di competenza del singolo lotto, rendendole maggiormente aderenti alle esigenze del lotto medesimo.

L'insediamento dell'uso (1b) nelle insulae dove già era pianificato l'uso (1a), non comportando una richiesta di dotazioni aggiuntive, sarà possibile, alle condizioni sopra citate, sia per l'intera Su dell'insula, sia per parti funzionali di essa come definite dalle NTA del piano vigente.

Secondo le indicazioni riportate nella scheda normativa dell'insula 4a, sull'area di proprietà di FBM in liquidazione, oggetto del presente avviso d'asta, è possibile sviluppare una SU complessiva pari a 11.953 mq a destinazione 1a (abitazioni singole permanenti e temporanee) oppure 1b (abitazioni collettive tipo conventi, collegi, studentati).

Le norme tecniche di attuazione della variante normativa predetta disciplinano le modalità attuative delle previsioni edificatorie predette e forniscono ulteriori indicazioni, rispetto a quelle grafiche contenute negli elaborati di progetto, sugli aspetti edilizi e urbanistici degli edifici, delle opere di infrastrutturazione (urbanizzazioni primarie) e delle attrezzature (urbanizzazioni secondarie).

Quanto citato è consultabile al seguente indirizzo:

http://dru.iperbole.bologna.it/search/pianificazione_governo_territori/lazzaretto

La presentazione dell'offerta equivale a conoscenza e accettazione del Piano e relativi allegati e varianti che l'offerente si impegna a consultare e, in caso di aggiudicazione, ottemperare.

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 stipulata con il Comune di Bologna a ministero notaio Andrea Errani in data 21/09/2018 Rep. N. 98058/34429 registrata a Bologna il 02/10/2018 al n. 17850/1t e trascritta in data 03/10/2018 all'art. 31432 novativa delle convenzioni stipulate tra il Comune di Bologna e i soggetti attuatori del Piano Rep. N. 79572 del 24/11/2008 e Rep. N. 79982 del 22/01/2009, nonché dell'Accordo Integrativo Rep. N. 82494 del 26/03/2010.

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 **28 febbraio 2022**, 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 I.V.A. prima o contestualmente alla sottoscrizione del rogito.

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 6% dell'importo a base d'asta mediante **bonifico** sul conto corrente intestato a **FBM SpA in Liquidazione presso Unicredit SpA – IBAN:IT80R020080536400001231763** - 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 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 e 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 per la società venditrice. 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 12,00** 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 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 e 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 migliore 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 indirizzo email infofbmspanliquidazione@fbmspa.eu

L'interessato può presentare richiesta motivata per ottenere copia della relazione di stima del 28 luglio 2021 redatta da Nomisma.

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, 3 novembre 2021

Il Liquidatore
Antonella Ricci