

**COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO URBANISTICA, CASA, AMBIENTE E PATRIMONIO
SETTORE PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN CASALECCHIO DI RENO (BO) VIA BELVEDERE, 51**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale Proposta n. DC/PRO/2022/98, Repertorio n. DC/2022/105, P.G. n. 846713/2022, del 23 dicembre 2022 e della determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio Proposta n. DD/PRO/2023/15180, Repertorio n. DD/2023/17864, P.G. n. 798480/2023 del 29 novembre 2023.

SI RENDE NOTO

che **il giorno 25 gennaio 2024, alle ore 10.00** presso gli uffici del Comune di Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, **Torre A, piano 04 Stanza 19** - Bologna - 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 sito in Casalecchio di Reno (BO), via Belvedere n. 51.

Prezzo a base d'asta:	€. 356.375,00
Deposito cauzionale (10%):	€. 35.637,00

Le spese d'asta, previste in circa € 1.000,00, salvo conguaglio, saranno poste a carico della persona che si aggiudicherà l'immobile.

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare sito nel Comune di Casalecchio di Reno (BO), in via Belvedere n. 51 composto da un edificio colonico, un capannone e un'area non coltivata, di seguito meglio descritti.

Il complesso è situato nella collina di Casalecchio di Reno, nelle vicinanze dell'Eremo di Tizzano, in una zona a vocazione principalmente agricola e dista circa 800 m in linea d'aria dall'Eremo di Tizzano in posizione dominante sulla collina verso Casalecchio di Reno.

L'accesso al complesso può avvenire solo da via Bazzanese in quanto via Belvedere è una strada a fondo cieco. La zona non è attualmente servita in prossimità da mezzi pubblici; quest'ultimi si fermano o su via Bazzanese o su via Porrettana e in entrambi i casi occorre percorrere successivamente circa 1,5 km a piedi.

L'**edificio colonico** è composto da due corpi: quello a Sud-Est era la porzione abitativa e si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad una cantina interrata, mentre quello a Nord-Ovest era la porzione adibita a stalla-fienile con un magazzino, sempre su due livelli ma più alto della porzione abitativa. La struttura dell'edificio è in muratura di mattoni pieni a due teste per il piano terra e a una testa per la porzione abitativa, tutti faccia a vista, il coperto è separato per i due corpi ma sempre a due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. I solai della porzione abitativa sono in legno, quelli della stalla a volta, e quelli del magazzino in voltine di mattoni e ferro. Il piano terra del corpo abitativo è costituito dalla zona giorno e si presenta su tre livelli, mentre il piano primo è costituito dalle camere. Il sottotetto non è accessibile. Al piano terra sono presenti dei manufatti condonati nel 1986, alcuni già crollati, realizzati con materiali di recupero, utilizzati originariamente come ricovero attrezzi e conigliera. Da una tettoia condonata si accede alla cantina interrata posta sotto la porzione abitativa. Nell'area cortiliva annessa è presente anche un pozzo. Lo stato di conservazione risulta scadente. Sulla base delle misure desunte dal rilievo, la superficie lorda vendibile per detto edificio è pari a mq 277,71.

Il **capannone** possiede struttura in cemento armato in elementi prefabbricati privo di certificato di collaudo statico, ha una copertura in eternit, pavimento in battuto di cemento, finestre a nastro fisse. Si presenta in buono stato, pur trovandosi nella situazione originaria, a esclusione delle grondaie e dei pluviali ammalorati, in parte mancanti. Sulla base delle misure desunte dal rilievo, la superficie lorda vendibile per detto edificio è pari a mq 390,00.

Della presenza della copertura in amianto e dei conseguenti oneri di bonifia si è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo a base della presente asta.

Il **terreno** ha accesso carrabile da via Belvedere, di fronte all'edificio principale. L'eventuale regolarizzazione dei passi carrabili su via Belvedere sarà a cura e spese della persona che si aggiudicherà l'immobile.

Il complesso risulta attualmente identificato al catasto del Comune di Casalecchio di Reno come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 10 mappale 1983, subb. 1 e 3, Cat A/3, Classe 3, 10 vani, 275 mq (edificio colonico);

Foglio 10 mappale 1983 sub 2, Cat D/7 (capannone);

Catasto Terreni:

Foglio 10 mappale 1983, ente urbano di mq 5.384;

Foglio 9 mappale 979, vigneto di classe 2 di mq 158.

INFORMAZIONI SUI FABBRICATI

Impianti: Gli impianti non risultano a norma e le utenze non risultano attive. L'edificio colonico avrebbe un impianto di riscaldamento autonomo, ma sono stati asportati i radiatori e la caldaia. E' presente un camino al piano terra di cui non si conosce l'eventuale collegamento con la relativa canna fumaria. Tutti gli impianti risultano inattivi e privi del certificato di conformità. Nel capannone è presente l'impianto elettrico. La persona che si aggiudicherà l'immobile 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. Non è al momento presente l'attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare risulta priva di certificato di agibilità/abitabilità.

Verifica interesse culturale: Il Ministero per i Beni e Le Attività Culturali - Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Bologna ha comunicato con lettera protocollo n. 1548 del 10/03/2020 che l'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Nella stessa risposta la Soprintendenza ha ricordato, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del D.Lgs. n. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dalla normativa vigente per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico, oltre alle norme in caso di ritrovamenti di beni mobili di cui al Dlgs n. 42/2004 citato.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'area in oggetto risulta attualmente classificata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Casalecchio di Reno nel territorio rurale e il Regolamento Urbanistico Edilizio del medesimo Comune la colloca in "Ambito agricolo di prevalente interesse paesaggistico-ambientale".

Quanto ai **VINCOLI/TUTELE** e agli **USI/INTERVENTI AMMESSI** occorre riferirsi agli strumenti urbanistici e al regolamento del medesimo Comune. Trattandosi di territorio rurale occorre riferirsi anche al Piano territoriale metropolitano (PTM).

Resta inteso che gli interventi ammissibili saranno valutati in ragione degli strumenti urbanistici e norme vigenti al momento della presentazione dei titoli edilizi (Il Comune di Casalecchio sta redigendo il Piano Urbanistico Generale richiesto dalla L. n. 24/2017).

Si informa che su parte dei terreni limitrofi, di proprietà del Comune di Bologna, verrà realizzato il Parco Città – Campagna in virtù di accordi intercorsi tra i Comuni di Bologna e Casalecchio di Reno.

REGIME FISCALE

La cessione relativa all'unità immobiliare censita con categoria A/3 e l'area accessoria è esente IVA ai sensi dell'art. 10 p. 8-bis del D.P.R. n. 633/72.

Per la cessione del fabbricato categoria D/7 il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, comma 1, punto 8-ter del D.P.R. n. 633/72 ed è quindi applicabile l'IVA aliquota ordinaria, attualmente al 22%, con eventuale reverse-charge (art. 17 commi 5-6 lettera a-bis del D.P.R. n. 633/72) in caso di acquirente soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato. Ai fini della fatturazione si considererà per detto fabbricato un valore pari al 21,9% del complessivo offerto.

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. In particolare si

precisa che sul mappale 979 del Foglio 9 insiste una servitù di metanodotto costituita con rogito a ministero del Notaio Dottor Aldo dalla Rovere in data 21 aprile 1982 Rep. nn. 6946 e 6954 registrato a Bologna – Atti privati in data 4 maggio 1982 al n. 3249 e ivi trascritto il 19 maggio 1982 reg. gen. n. 12000 e reg. part. n. 8413.

Nel rogito di trasferimento della proprietà, le parti dichiareranno di **escludere** la garanzia per i vizi della cosa venduta.

Le spese notarili e le imposte relative al successivo contratto di compravendita sono a carico della persona che si aggiudicherà l'immobile. La base d'asta è da intendersi al netto degli oneri fiscali e conseguenti al rogito. Il prezzo di cessione sarà quello di aggiudicazione.

2) La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasferimento del bene; da tale data 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) La persona che si aggiudicherà l'immobile, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolata 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 **30 aprile 2024**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita dal quale decorreranno gli effetti attivi e passivi del trasferimento. La persona che si aggiudicherà l'immobile dovrà provvedere al versamento delle spese d'asta effettivamente sostenute mediante bonifico bancario da eseguire almeno 4 giorni prima del rogito e della parte residua del prezzo mediante bonifico bancario da eseguire almeno 4 giorni prima del rogito o tramite assegno circolare da consegnare in sede di stipula.

L'aggiudicazione sarà possibile anche in presenza di una sola offerta.

La vendita avverrà esclusivamente a favore della persona o delle persone che hanno presentato l'offerta salvo i casi di rappresentanza o di persona da nominare.

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 000010693390

riportando nella causale di versamento l'indicazione **"Deposito Cauzionale per complesso immobiliare sito in Casalecchio di Reno (BO), via Belvedere n. 51"** e il nome della/e persona/e

che presentano l'offerta.

Per bonifici provenienti dall'estero indicare il Codice Bic/Swift: UNCRITM1BA2.

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".

Il bonifico dovrà essere effettuato da conto corrente intestato (o co-intestato) alla persona che intende partecipare all'asta.

Detto deposito sarà incamerato dall'Amministrazione qualora la persona che ha presentato l'offerta 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 della persona che la presenta, dovrà essere scritta su **carta semplice con apposizione di una marca da bollo** (attualmente da euro 16,00) e dovrà essere contenuta in una busta chiusa e controfirmata sul lembo 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 di seguito elencata. 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 la vendita di complesso immobiliare sito in Casalecchio di Reno (BO), via Belvedere n. 51"**.

2) Le persone che intendono partecipare all'asta 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 Patrimonio, Piazza Liber Paradisus n. 10, Torre A, Piano 11 – U.I. Trasferimenti Immobiliari.**

La consegna a mano dovrà avvenire previo appuntamento da richiedere tramite e-mail agli indirizzi: trasferimenti.immobiliari@comune.bologna.it e domenica.nacci@comune.bologna.it

Il recapito del plico, debitamente sigillato e controfirmato sul lembo 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 e aggiudica l'immobile alla persona 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.

Per la presentazione dell'offerta, l'Amministrazione mette a disposizione sul sito istituzionale, in allegato al presente avviso, la relativa modulistica.

Alle persone che hanno partecipato all'asta senza risultare aggiudicatarie, 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 30 giorni** dalla data dell'asta stessa, mediante bonifico bancario. Il deposito cauzionale versato dalla persona che si aggiudica l'immobile, invece, sarà convertito in parte del prezzo.

In caso di parità di offerte economiche vincenti si procederà seduta stante a invitare le persone interessate, se presenti, a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora le predette non intendessero procedere alla gara di miglioria o anche una sola di esse fosse assente, si aggiudicherà l'immobile mediante estrazione a sorte.

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

a) per le offerte fatte da terze persone in rappresentanza di altre che intendono partecipare all'asta, originale o copia autentica della **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.);

- dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e **corredata da fotocopia di documento di identità valido** della persona che sottoscrive, con la quale si 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. Qualora si disponga di apposita **certificazione camerale** (in data non superiore a 6 mesi) recante le predette attestazioni può presentarla in alternativa alla predetta dichiarazione sostitutiva.

c) per le offerte fatte da persone fisiche:

- dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge e **corredata da fotocopia di documento di identità valido della persona che sottoscrive**, con la quale si 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. Qualora si disponga di apposita **certificazione del casellario giudiziario** (in data non superiore a 6 mesi) recante le predette attestazioni, può presentarla in alternativa alla predetta dichiarazione sostitutiva.

Tutte le persone interessate a partecipare all'asta 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 della persona che sottoscrive, se non già prodotta a corredo di altra dichiarazione di cui ai precedenti punti;

- **ricevuta del bonifico** comprovante l'avvenuto 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.

Resta inteso che il Comune non si avvale di mediatori per la conclusione dell'atto di vendita. Pertanto nulla sarà corrisposto a titolo di spese di mediazione.

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.

L'immobile oggetto di vendita compatibilmente con lo stato di conservazione potrà essere visionato, **previa prenotazione** agli indirizzi mail di seguito indicati, nelle seguenti giornate:

- 20 dicembre 2023 dalle ore 9,30 alle ore 11,00;
- 11 gennaio 2024 dalle ore 9,30 alle ore 11,00;
- 17 gennaio 2024 dalle ore 9,30 alle ore 11,00.

Per eventuali informazioni o chiarimenti e per prenotazione visite rivolgersi al Comune di Bologna – Settore Patrimonio tramite mail agli indirizzi:

trasferimenti.immobiliari@comune.bologna.it e domenica.nacci@comune.bologna.it

Il testo dell'avviso e gli allegati sono visionabili sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-asta-pubblica>

Il Direttore

Arch. Mauro Muzzi

documento datato e firmato digitalmente