



PG. 432546

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 COMPLESSO IMMOBILIARE SITO
IN MINERBIO (BO), VIA MARCONI snc

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. Proposta n. DC/2018/32 n. Prot. DC/2018/37 del 20/12/2018 PG. 532849/2018 e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio Proposta n. DD/PRO/2019/3439 Rep. n. DD/2019/3238 del 12/09/2019 PG. 400295/2019;

SI RENDE NOTO

che il giorno **5 dicembre 2019, alle ore 10.30** 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 complesso immobiliare ex rurale, posto in Minerbio (Bo), via Marconi snc.

- Prezzo a base d'asta:	€. 192.360,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 19.236,00

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

Descrizione:

Complesso immobiliare libero da vincoli contrattuali costituito da una ex corte colonica su cui insistono n. 4 fabbricati: ex casa colonica, un fabbricato ex-stalla-fienile, un fabbricato ex deposito e un fabbricato per attività speciali industriali realizzato in anni più recenti rispetto agli altri. Il terreno costituente la corte dei fabbricati è di forma rettangolare e pianeggiante in parte a prato e in parte con ghiaia di mq 6.084. E' esclusa dalla vendita la porzione di terreno in angolo tra via Marconi e via Canaletto identificata con il mapp. 176 del foglio 15 di mq 250.

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

- Catasto Fabbricati:

Foglio **15** mappale **39 sub 1** categoria F/2 unità collabenti (ex casa colonica, fabbr. ex stalla, fabbr. ex deposito)

Foglio **15** mappale **39 sub 2** categoria D/7 rendita €. 564,00 (fabbr. Deposito per attività industriali)

Foglio **15** mappale **39 sub 3** bcnc (corte e pozzo comune a tutti i sub)

- Catasto Terreni:

Foglio **15** mappale **39** ente urbano di mq 6084

Foglio **15** mappale **146** seminativo 1 mq 17293 r.d. €. 242,03 r.a. €. 116,10

Foglio **15** mappale **44** seminativo 1 mq 6120 r.d. €. 85,66 r.a. €. 41,09

L'accesso all'area cortiliva, ai fabbricati e ai terreni avviene di fatto attraverso la strada via Canaletto che percorre e attraversa lateralmente una striscia di terreno di proprietà del Comune di Bologna (particelle 36 e 37 del foglio 15 per mq 624), pertanto dovrà essere costituita, contestualmente alla stipulazione della compravendita, apposita servitù di passaggio.

Sulla base delle misure desunte graficamente dalla planimetria dello stato legittimato, la superficie lorda vendibile commerciale (SLV) risulta la seguente.

Superficie per destinazione stato progettuale in base alle trasformazioni possibili del RUE vigente.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. Destinazione Consist. DPR 138/98	Consist.Sup. totale virtuale sulla slv
1- casa colonica (sub 1 pt e p1)	mq 336,00	K: 1,00	mq 336,00
2- casella-fienile (sub 1 pt e p1)	mq 154,00	K: 0,25	mq 38,50
3- stalla-fienile (sub 1 pt e p1)	mq 549,00	K: 1,00	mq 549,00
4- rimessa mezzi agricoli (sub 2 pt)	mq 186,00	K: 1,00	mq 186,00
Corte 10% su (274+62+549+186) =mq 1071 (sub 3 p)	mq 1071,00	K:0,10	mq 107,10
Corte 2% su 6.084-1071=mq 5013 (sub 1 p)	mq 5013,00	K: 0,02	mq 100,26
		TOTALE	mq 1316,86

Totale superficie lorda fabbricati escluso area cortiliva (274+62+154+549+186)= mq 1.225,00

Area di sedime dei fabbricati (mq 170+87+274+186)= mq 717,00

Area cortiliva escluso area di sedime dei fabbricati (6084-717)= mq 5367.

Viene pertanto considerato ai fini estimali una consistenza arrotondata di superficie lorda vendibile virtuale di mq 1.316,00.

Conformità catastale e urbanistica:

Per i fabbricati costituenti il nucleo originario (ex casa colonica, ex stalla-fienile ed ex deposito-fienile) non sono mai stati presentati titoli edilizi, come dichiarato dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Minerbio prot. 10035 del 31/08/2017. Detti fabbricati sono stati costruiti in epoca anteriore al 1967, anno di entrata in vigore della legge 765/1967 con cui sono state sottoposte alla presentazione di licenza edilizia tutte le costruzioni nel territorio comunale. Trattandosi di fabbricati rurali non era d'obbligo l'accatastamento all'urbano pertanto non esistono planimetrie di primo impianto come previsto il R.D.L. 632/39 per i fabbricati urbani.

In base alla legge 133/94 che prevedeva la realizzazione di un inventario del patrimonio edilizio per tutti i fabbricati, anche agricoli, gli edifici in oggetto sono stati accatastati al catasto fabbricati nel 2003 con protocollo n. 000202940 in data 10/07/2003 con categoria D/10 (attività produttive agricole), pertanto lo stato di fatto è costituito dalle planimetrie catastali allegate a questo primo accatastamento. Parte dei fabbricati sono stati dichiarati in stato di collabenza con variazione catastale in data 19/10/2018 prot. BO0137977. Per quanto riguarda il fabbricato censito al foglio 15 mappale 39 sub 2 risulta legittimato attraverso pratica di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 art. 35, comma 17, presentata in data 29/09/1986 prot. 8101 al Comune di Minerbio dall'affittuario all'epoca presente sul fondo e accolta dal Comune di Minerbio con PEC prot. n. 163843/2017 del 10/05/2017. Sono state rilevate lievi difformità tra lo stato di fatto e quello condonato pertanto il Comune di Bologna ha depositato presso il Comune di Minerbio in data 15/01/2019 prot. 689 opportuna documentazione attestando lo stato legittimo del bene (edificio a destinazione speciale industriale di deposito).

In riferimento all'art. 19 comma 4 del decreto legge n. 78/2010 si specifica che per quanto riguarda l'edificio identificato al foglio 15 particella 39 sub 2, lo stato di fatto dei luoghi è conforme ai progetti depositati in comune di Minerbio e alla planimetria catastale presentata all'Agenzia delle Entrate di variazione catastale prot. n. BO0137977 del 19/10/2018 (edificio cat. D/7) mentre per i fabbricati identificati al foglio 15 particella 39 sub 1 (cat. F/2) essendo in stato collabente non è stato possibile verificare la conformità dei luoghi ai documenti edilizi legittimati urbanistici e catastali.

Vincoli: Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente per territorio con nota prot. 12959 del 09/07/1999 ha comunicato che il complesso immobiliare **non presenta requisiti** di interesse storico e architettonico ai sensi degli artt. 1-4 della legge 1089/1939.

Impianti: Gli impianti elettrici, termo-idrici-sanitari e del gas di tutti gli edifici non sono conformi alla legge 46/90 e sono privi di certificazioni di conformità o altra documentazione probante la rispondenza alla Legge 46/90. 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 stessi.

Non sarà rilasciato l'attestato di prestazione energetica per i fabbricati collabenti, classificati catastalmente come F/2.

Regime fiscale:

Ai fini fiscali per il fabbricato categoria **D/7** il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, 1° comma, punto 8 ter 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. Il terreno agricolo adiacente è **fuori campo IVA** ai sensi dell'art. 2, terzo comma, lett. c) del DPR 633/72, i fabbricati ex rurali categoria **F/2 (ex D/10)** funzionalmente posti a servizio della coltivazione dei terreni seguono il regime fiscale del terreno, come da risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 26/E del 6 marzo 2005. Ai fini della fatturazione si precisa che la suddivisione dei valori è la seguente: per il fabbricato cat. D/7 Euro 22.198,34 pari a circa l'11,54%, per il terreno agricolo e i fabbricati cat. F/2 (ex D/10) funzionalmente posti a servizio della coltivazione dei terreni Euro 170.161,66 pari a circa l'88,46%.

Situazione urbanistica:

Come previsto dalla previgente normativa regionale (L.R. 20/2000) il PSC esprime una potenzialità edificatoria effettiva riconosciuta al momento della presentazione del POC che definisce i termini e le modalità di trasformazione urbanistica. A tutt'oggi per detta area non è stato presentato ed approvato dal Comune di Minerbio nessun Piano Operativo.

Inoltre la Legge Regionale 24/2017 "disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 4 comma 1 riporta quanto segue: "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti."

Pertanto considerato il breve termine (dicembre 2020) per la predisposizione di accordi operativi, lo scarso interesse nel promuovere l'attuazione di un ambito a destinazione sanitaria, l'orientamento della L.R. di contenimento del consumo del suolo, gli immobili oggetto di valutazione vengono trattati in base alla disciplina in vigore regolati dal RUE mentre i terreni vengono trattati come appartenenti alla categoria di terreno agricolo.

Il RUE disciplina per l'ambito ANS_C (Ambiti per nuovi insediamenti urbani) gli interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo: "In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC, ai sensi dell'art. 4.2.2 comma 1, 2 e 3 e previo accordo con l'amministrazione comunale teso al non incremento, a carico dell'Amministrazione stessa, dei costi di gestione dei servizi pubblici."

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 4.2.2.2

1. Nelle zone Auc1, Auc2, Auc3, Auc4 di cui all'art. 4.2.1 comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: A, B2.1, B2.2n, B2.7, B3.1, B3.3, B4.1, B4.2, B4.6, B5.1, E1, E2, F1.1, F3, F5, F10.
2. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, sono nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, o negli ambiti Auc3, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: B1, B2-2a, B4.3, B4.5, B6.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso: B2.5, B2.3, B3.2.

I fabbricati: ex casa padronale ed ex casella, nel RUE sono classificati di interesse documentale e precisamente:

Casa padronale sottocategoria 2B. I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; CD; RRC; RE (RE è da intendersi esclusivamente limitato all'eventualità dello spostamento della quota dei solai nei limiti di cui al comma precedente; l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione).

La casella sottocategoria 2D. *I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione).*

La stalla-fienile e l'edificio ad attività speciali non sono classificati dal RUE di interesse documentale.

Relativamente ai fabbricati di interesse documentale, il tutto è meglio descritto dal capo 4.1 del RUE vigente.

Per quanto sopra esposto avuto riguardo degli strumenti urbanistici vigenti dettati dal PSC e dal RUE individuati nella cartografia (Tav.3 del PSC e Tav 1-3 del RUE) che stabiliscono gli interventi ammissibili relativamente alla corte e agli edifici esistenti si precisa che:

1. **Casa Padronale** "Edifici complessi di pregio storico-culturale e testimoniale nel territorio da urbanizzare".
2. **Casella**: "Edifici complessi di pregio storico-culturale e testimoniale nel territorio da urbanizzare".
3. **Stalla-fienile**: "Edifici complessi **NON** di pregio storico-culturale".
4. **Fabbricato a destinazione speciale industriale**: "Edifici complessi **NON** di pregio storico-culturale".

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 dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita. 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) L'aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo, che dovrà in ogni modo non essere inferiore al prezzo base d'asta. Si rende noto che non vi sono confinanti che ai sensi dell'art. 7 della Legge 817/71 possano esercitare il diritto di prelazione in quanto tutti i terreni confinanti sono di proprietà del Comune di Bologna.

6) 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 versare all'atto della stipulazione, 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 000010693390** - riportando nella causale di versamento l'indicazione "**Deposito Cauzionale per complesso immobiliare in Minerbio (Bo) Via Marconi snc**" 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 semplice con apposizione di 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 l'Amministrazione. Sull'esterno della busta grande, dovrà oltre al mittente, essere scritto in modo chiaro: **"Asta per complesso immobiliare in Minerbio (Bo) Via Marconi snc"**. 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 visionato **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. Raffaella Bruni