



PG. 243900

DEL 22.06.2020

COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI FABBRICATO COLLABENTE
CON AREA CORTILIVA POSTO IN BOLOGNA, VIA L. LONGO N. 13.**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale Proposta n. DC/PRO/2019/137, Rep. n. DC/2019/147 del 19/12/2019 PG. 566512/2019, e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 19 giugno 2020 Proposta n. DD/2020/7191 Rep. n. DD/2020/6886 PG. 241874/2020;

SI RENDE NOTO

che il giorno **10 settembre 2020, alle ore 10.00** 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 fabbricato collabente con area cortiliva, posto in Bologna, via L. Longo n. 13.

- Prezzo a base d'asta:	€. 114.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 11.400,00

Le spese d'asta, previste in €. 700,00, sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Descrizione:

Fabbricato collabente con area cortiliva ubicato nella parte Sud-Orientale della periferia di Bologna nel quartiere Savena, via L. Longo n. 13. L'accesso all'area e al fabbricato avviene direttamente dalla via Longo attraverso un cancello carrabile e pedonale in ferro. La zona in cui ricade l'edificio è servita dai mezzi pubblici ed è di facile accesso per raggiungere le principali vie che portano al centro della città e alla tangenziale di Bologna.

Il bene risulta attualmente identificato al Catasto del comune di Bologna come segue:

- Catasto Fabbricati:

Foglio **298** mappale **32 sub 1** corte comune ai subalterni 2 e 3

Foglio **298** mappale **32 sub 2** cat. F/2 unità collabenti

Foglio **298** mappale **32 sub 3** cat. F/2 unità collabenti

Nella descrizione dell'elaborato di variazione presentato in catasto in data 05/11/2018 prot. BO0145439 per mero errore, non è stato indicato il piano seminterrato.

Il complesso immobiliare era già censito al catasto fabbricati con il mappale 32 cat. A/6 classe 4 vani 6, sup. cat. mq 163 rendita €. 418,33.

- Catasto Terreni: Foglio **298** mappale **32** ente urbano di mq 1.751.

Trattasi di piccolo villino monofamiliare collabente, dissestato e inagibile. La pianta è costituita da due rettangoli accostati, il più grande dei quali ha gli angoli smussati sul lato nord, composto da due piani fuori terra e seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Il terreno a sud ha un livello più basso e consente di accedere dall'esterno direttamente al seminterrato. La struttura portante verticale è in laterizio mentre i solai sono in parte in legno e in parte laterizio. Il sottotetto non abitabile è illuminato da un oblò.

L'area cortiliva insieme all'area di sedime del fabbricato risulta di mq 1.751 con forma trapezoidale. In questa area sono presenti alberi ad alto fusto e un prato entrambi in pessime condizioni manutentive.

La superficie lorda vendibile del fabbricato legittimo risulta la seguente:

Destinazione	Sup. mq.	Coeff.consist.	Sup. mq.
Locali Piano T e 1 (69,53+60,27)	129,80	1,00	129,80

Locali Piano S1	69,53	0,25	17,38
Sup. totale ragguagliata			147,18

Il vano scale non è stato computato come da DPR 138/98

Impianti: Il fabbricato è attualmente inaccessibile essendo collabente con pericolo di crollo. Gli eventuali impianti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento) sono inattivi, inutilizzabili e privi di certificazioni 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 stessi. Non sarà rilasciato l'attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato è collabente e classificato catastalmente con categoria F/2.

Regime fiscale:

Trattandosi di unità collabenti censite con categoria catastale **F/2**, l'alienazione è assimilata a cessione di area edificabile ed è quindi **soggetta all'applicazione dell'IVA aliquota ordinaria** (attualmente al 22%).

Situazione urbanistica:

Attualmente sono in vigore il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato nel 2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato nel 2009 e successiva variante di adeguamento del 2014.

Secondo detti strumenti l'immobile oggetto di vendita si trova in "Ambito n. 96 -Via Benedetto Marcello, Ambito Consolidato di Qualificazione diffuso misto, disciplinato dall'art 62 del RUE.

Il fabbricato inoltre è classificato come edificio di interesse documentale ed è disciplinato dall'art 57 del RUE (Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.)

L'attuale destinazione dell'edificio dalla lettura dell'art.28 del RUE, relativo alla "Classificazione degli usi" e possibile ricondurre l'intera unità immobiliare con destinazione d'uso a "Categoria funzionale residenziale 1/a Abitazione singole permanenti e temporanee".

All'art. 62 del RUE e inoltre descritta la Disciplina degli usi:

Usi esclusi.

E escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.

L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica di ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(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: impatto sulla mobilità e sul traffico;

(4b) commercio in medio-grandi strutture: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore; (4f) distribuzione di carburanti: rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose; (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore; (7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

Pertanto i restanti usi disciplinati dall'art. 28 del RUE risultano consentiti.

Dalla lettura della carta dei vincoli e possibile evincere le seguenti perimetrazioni, tutele e vincoli:

- Altre perimetrazioni: Perimetro del territorio urbanizzato al 29/06/1989 e 11/02/2003; Perimetro territorio urbanizzato; Perimetro centro abitato.
- Risorse idriche e assetto idrogeologico: Fasce di tutela fluviale, Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare - Area di ricarica tipo A.
- Elementi naturali paesaggistici: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico.
- Testimonianze storiche e archeologiche: Zona di bassa potenzialità archeologica
- Rischio sismico: Sistema delle aree suscettibili a effetti locali
- Infrastrutture suolo e servitù: strade

- Infrastrutture per la navigazione aerea 2: Ostacoli alla navigazione aerea - Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B); Superfici di delimitazione degli ostacoli - Superficie orizzontale esterna - Quota = 181,67mt; Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 4b - Impianti eolici - Area soggette a valutazione specifica Enac (Tav. PC01C); Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 1 (Tav. PC01A)
- Elettromagnetismo: Area di divieto di localizzazione impianti.

L'art. 57 del RUE al comma 3 prescrive:

Disciplina degli interventi. Su tutti gli edifici d'interesse documentale gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo la persistenza degli stessi.

Ciò significa che gli interventi si applicano agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale;

3b.2. Sugli edifici di interesse documentale sono attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito, con le seguenti prescrizioni:

- sulle parti di edificio che come esito degli "studi e documentazione finalizzati all'intervento" di cui al seguente comma 4 dell'art 57, sono considerati elementi di pregio storico-culturale si applicano le prescrizioni delle schede IS.1, IS.2, IS.3;
- in tutti gli interventi che modificano le facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici si applicano le prescrizioni della scheda ID.1;
- gli interventi che comportino demolizione e ricostruzione e/o variazione della sagoma sono consentiti a seguito di valutazioni progettuali desunte dagli "studi e documentazione finalizzati all'intervento" di cui al comma 4 dell art. 57, valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP).

Si evidenzia che l'area con il fabbricato sono stati oggetto di Variante al Piano Operativo Comunale adottata dal Consiglio del Comune di Bologna con Delibera PG. n. 149076/2019 in data 01/04/2019, e approvata in seduta dal Consiglio Comunale di Bologna in data 06/04/2020, Delibera PG 13419 /2020 resa esecutiva in data 07/04/2020. Tale variante ha riclassificato l'area non facendo più comparire tale area come "attrezzature e spazi collettivi" nella tavola RUE "dettaglio dei materiali urbani e classificazione del territorio".

Possibilità aumento volumetria

Come previsto dall'art. 56 del RUE vigente, è possibile l'ampliamento del 10-20%, ma trattandosi di edificio con vincolo documentale l'intervento è ammesso qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il progetto intende tutelare, preferibilmente sulle facciate non prospicienti la pubblica via. Occorrerà inoltre ottenere il nulla osta dalla Soprintendenza poiché in bene ricade nel vincolo di tutele elementi naturali e paesaggistici.

Conformità:

Il fabbricato originario è stato costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e risulta accatastato come primo impianto in data 20/11/1939 planimetria catastale scheda n. 1488311. Il fabbricato era già presente nelle mappe di impianto catastale del cessato catasto in vigore dal 01/06/1924, ed essendo antecedente alla legge urbanistica fondamentale n. 1150 del 1942, lo stato legittimo risulta essere quello previsto dal R.D.L. 652/39 (vedi scheda catastale di primo impianto n.1488311).

Vincoli:

L'immobile è stato oggetto di indagine valutativa finalizzata alla verifica di interesse culturale da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Regione Emilia Romagna, che in data 23/04/2019 con nota Prot. 3249 ha dichiarato la **non** presenta requisiti di interesse storico artistico e archeologico ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004, rammentando 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 dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

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

2) La consegna ed il possesso dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita. Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi.

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 il **30 novembre 2020**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere prima della stipulazione al versamento, mediante bonifico o a propria cura con assegno circolare presso una filiale dell'**Unicredit SpA** (Tesoreria del Comune di Bologna), del 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 fabbricato in Bologna, Via L. Longo n. 13**" 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 fabbricato in Bologna, Via L. Longo n. 13**". 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** 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 - Ore 9 - 13 (escluso sabato) o inviando una mail a: asteimmobiliari@comune.bologna.it.

L'immobile è collabente con pericolo di crollo pertanto **NON** può essere visionato.

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, 22 giugno 2020

Il Direttore a.i. del Settore
Arch. Manuela Faustini Fustini