



**PG. 243934**

**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 INAGIBILE CON AREA CORTILIVA,**  
**POSTO IN BOLOGNA, VIA DEGLI ORTI N. 29.**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio 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/PRO/2020/5581, Rep. n. DD/2020/6885, PG.241870/2020;

**SI RENDE NOTO**

che il giorno **10 settembre 2020, alle ore 10.15** 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 inagibile con area cortiliva, posto in Bologna, via degli Orti n. 29.

- Prezzo a base d'asta:	<b>€. 305.431,00</b>
- Deposito cauzionale arrotondato (10%):	<b>€. 30.543,00</b>

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

**Descrizione:**

Fabbricato dichiarato inagibile con area cortiliva costituito da un piano fuori terra con tre corpi di fabbrica prefabbricati congiunti di forma rettangolare posto in Bologna, Via degli Orti n. 29, nei pressi di via Murri e del parco pubblico Lunetta Gamberini.

Con ordinanza sindacale in data 19/10/2012 PG. 235467/2012 l'edificio è stato dichiarato inagibile e non accessibile per pericolo di crollo.

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

**Catasto Fabbricati:**

- foglio 241 mapp. 33 cat. B/2 cl. 3 cons. mc 1290 sup. cat. mq 1.184 rendita €. 1.998,69

(Nota: la superficie catastale è palesemente errata: la scala di rappresentazione riportata in planimetria è 1:200 mentre l'elaborato grafico è in scala 1:100)

**Catasto Terreni:**

- foglio 241 mapp. 33 ente urbano mq 1.357.

Superficie lorda vendibile (SLV) commerciale per destinazione stato progettuale in base alle trasformazioni possibili del RUE vigente:

Calcolo della consistenza - ragguglio delle superfici per il calcolo del valore di un nuovo complesso residenziale medio e di pregio con parcheggi interrati .			
DESTINAZIONE	Sup. mq	Coeff. consistenza DPR 138/98	Sup Totale mq
Residenziale	510	1	510
Superfici accessorie indirette all'abitazione	120	0,50	60
Area cortiliva (10% *510 mq)	510	0,10	51
Area cortiliva (1369,00-510-200)	659	0,02	13
Totale superficie raggugliata			<b>634</b>

Nota: dalla superficie fondiaria è stata scorporata una superficie indicativa di 200 mq ipotizzando che verosimilmente possa corrispondere al sedime del fabbricato.

La planimetria catastale è conforme all'ultimo stato legittimo presentato in Comune di Bologna, non è stato possibile dichiarare la conformità allo stato dei luoghi in quanto l'immobile è dichiarato inagibile.

**Impianti:** Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico-termico e di riscaldamento inattivi e inutilizzabili 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.

#### **Regime fiscale:**

Trattandosi di immobile censito con categoria catastale **B/2 (bene strumentale)** per la sua cessione il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, 1° comma, n. 8 ter 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, regime quindi applicabile in caso l'acquirente sia titolare di Partita Iva.

#### **Consistenza 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 valutazione si trova in "Ambito n. 101 -Murri-Toscana, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, disciplinato dall'art 62 del RUE.

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 direzionale - 7/a Servizi alla popolazione di livello locale scolastico".

L'art 62 del RUE consente per gli edifici esistenti interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione qualora si configuri come demolizione con ricostruzione fuori sagoma a parità di volume e di nuova costruzione finalizzata all'utilizzo di incentivi volumetrici previsti dall'art. 56 comma 3 del RUE.

All'art. 62 del RUE è 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 d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2b) magazzinaggio, 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 ammissibili.

Dalla lettura della carta dei vincoli è 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: Area di ricarica tipo B
- 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: Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 1 (Tav. PC01A); Ostacoli alla navigazione aerea - Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B); Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 4a - Impianti

eolici - Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C); Superfici di delimitazione degli ostacoli - Superficie orizzontale esterna - Quota = 181,67mt

• Elettromagnetismo: Area di divieto di localizzazione impianti; sulla linea di confine Impianti fissi di telefonia mobile.

Si precisa che l'area con il sovrastante fabbricato sono stati oggetto di variante al PSC/RUE già adottata dal Consiglio del Comune di Bologna con Delibera PG. 149076/2019 in data 01/04/2019, e approvata la Variante al Piano Operativo Comunale con Delibera di Consiglio Comunale PG. 13419/2020 esecutiva dal 07/04/2020.

### **Vincoli:**

Il fabbricato fa parte dei beni realizzati negli anni 1960-1963 per esigenze di edilizia scolastica. L'edificio è stato realizzato dal Comune di Bologna a seguito di Delibera del Consiglio comunale n. 278 del 17/07/1961, PG. 41926/1961, con fine lavori nell'anno 1963, pertanto ha meno di 70 anni e non necessita la verifica di interesse storico artistico da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'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. 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 degli Orti n. 29**" 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 degli Orti n. 29**". 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](mailto:asteimmobiliari@comune.bologna.it).

L'immobile è murato e dichiarato inagibile pertanto può essere visionato **solo esternamente**. 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