

**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 TIZZANO N. 41**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale Proposta n. DC/PRO/2024/61, Repertorio n. DC/2024/107, P.G. n. 900737/2024, esecutiva dal 2 gennaio 2025, e della determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio Proposta n. DD/PRO/\_\_\_\_/\_\_\_\_, Repertorio n. DD/\_\_\_\_/\_\_\_\_, P.G. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_.

**SI RENDE NOTO**

che **il giorno** \_\_\_\_\_ **alle ore** \_\_\_\_\_, presso gli uffici del Comune di Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, **Torre** \_\_\_\_\_, **piano** \_\_\_\_\_, **Stanza** \_\_\_\_\_ - 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 un complesso immobiliare sito in Casalecchio di Reno (BO), via Tizzano n. 41.

Prezzo a base d'asta:	<b>€ 586.000,00</b>
Deposito cauzionale (10%):	<b>€ 58.600,00</b>

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

**DESCRIZIONE**

Il complesso immobiliare, in origine a vocazione agricola (Podere Viola) ormai venuta meno in quanto privato del terreno agricolo circostante, si trova nel Comune di Casalecchio di Reno (BO), in via Tizzano n. 41. E' costituito da un'ampia area cortiliva con due corpi di fabbrica principali, casa colonica e stalla fienile, oltre che da fabbricati accessori. Agli edifici e alla corte si accede dalla via Tizzano per mezzo di uno stradello.

Il complesso è situato nella collina di Casalecchio nelle vicinanze dell'Eremo di Tizzano, da cui dista circa 330 mt in linea d'aria, in una zona a vocazione principalmente agricola. L'accesso più immediato a via Tizzano avviene dalla via Bazzanese in località Ceretolo da cui dista circa 2,9 km.

Su parte dei terreni limitrofi, di proprietà del Comune di Bologna, verrà realizzato dal Comune di Casalecchio di Reno il Parco Città – Campagna in virtù di accordi intercorsi tra gli enti.

La corte e i fabbricati hanno accessi carrabili all'ingresso davanti gli edifici posizionati sul fronte della Via Tizzano (sono a carico dell'acquirente oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione dei passi carrabili su Via Tizzano).

La zona non è attualmente servita da mezzi pubblici.

Il complesso risulta composto da più fabbricati realizzati in diversi momenti. Del nucleo originario, benché questo sia stato modificato e adattato alle necessità abitative del tempo, è ancora distinguibile la tipica morfologia delle case coloniche presenti nei territori rurali caratterizzati da una tradizione agricola (un edificio adibito a casa, più altro edificio adibito a stalla-fienile, e un piccolo edificio per ricovero piccoli animali).

Si descrivono gli edifici sulla base della documentazione reperita negli archivi comunali e della documentazione di condono reperita presso il Comune di Casalecchio. Non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio per la pericolosità accertata già nel 2017 e ulteriormente peggiorata negli ultimi anni per il parziale crollo di murature e della copertura.

La **casa colonica**, composta da due piani fuori terra, da una porzione di sottotetto sovrastante la parte abitativa e da una zona seminterrata nel lato est del fabbricato, è costituito da muratura portante in mattoni pieni parzialmente intonacata, con solai in legno. La copertura è crollata in parte.

Il piano terra della porzione abitativa è composto da un atrio con una scala che conduce al piano superiore, nella parte destra dell'atrio è posizionata la cucina da dove si accede a un bagno e a una legnaia. Nella parte frontale dell'atrio è presente una cantina comunicante e nel lato sinistro dell'atrio un locale soggiorno comunicante. In aderenza alla cucina si trova un magazzino non comunicante cui si accede dall'esterno dell'edificio.

Al piano primo si trova un ampio atrio che dà accesso a 4 camere e un corridoio che conduce ad altre 4 camere e a un bagno.

Non è stato possibile appurare il tipo di fondazione, se comunque presente.

Il coperto e i solai sono realizzati in legno, le murature verticali sono state realizzate in muratura di mattoni. Il tetto è a quattro falde con manto di copertura in coppi. Gli infissi esterni sono in legno verniciato. Internamente i pavimenti sono in parte in marmette di graniglia e in parte in mattoni; le pareti sono intonacate ma in pessimo stato di conservazione. Sul lato Ovest dell'edificio è presente un pozzo.

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

Della **stalla-fienile** sono rimasti in essere solo i muri perimetrali in mattoni poiché il tetto è crollato.

L'**edificio accessorio rustico** (porcilaia, forno, pollaio) è composto da una struttura in muratura di mattoni e tetto in legno con copertura in coppi in pessimo stato statico e manutentivo.

**Diversi manufatti accessori all'attività agricola:** presenti sul lato Est, realizzati in legno e lamiera, condonati nel 1986 oggi crollati e non più rappresentati in mappa eccetto un piccolo manufatto in muratura con mattoni pieni adibito a ricovero animali in pessimo stato manutentivo.

## INFORMAZIONI SUL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'immobile risulta attualmente identificato al catasto del Comune di Casalecchio di Reno (BO) come segue:

Catasto Terreni:

Foglio 14 mappale 249, ENTE URBANO di 15.303 mq;

Catasto Fabbricati:

Foglio 14 mappale 249, sub. 1, BCNC, corte comune ai subb. 2, 3, 4 e 5

Foglio 14 mappale 249, sub. 2, Piano S1-T-1, Cat. F/2

Foglio 14 mappale 249, sub. 3, Piano T-1, Cat. F/2

Foglio 14 mappale 249, sub. 4, Piano T, Cat. F/2

Foglio 14 mappale 249, sub. 5, Piano T, Cat. F/2

La superficie lorda vendibile è la seguente:

Parte abitativa: 332,78 mq;

Magazzino non comunicante: 10,56 mq;

Cantina comunicante: 25,50 mq;

Stalla fienile agricola 68,32 mq;

Area cortiliva (escluso area di sedime dei fabbricati): 148,86 mq.

**Impianti:** non risultano a norma e le utenze non risultano attive. Mancano l'allacciamento alla rete gas e alla fognatura comunale in quanto le reti non sono presenti in zona. L'acquirente dovrà dichiarare nell'atto di trasferimento, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti alle vigenti norme in materia di sicurezza degli stessi.

Non vi è l'attestato di prestazione energetica, né verrà rilasciato in ragione dello stato di collabenza suddetto.

**Conformità catastale, urbanistica ed edilizia:** il nucleo originale della corte colonica (l'edificio abitazione colonica, la Stalla Fienile, e il manufatto per ricovero animali) è rappresentato nelle mappe del cessato Catasto e pertanto risulta legittimato poiché realizzato in data antecedente al 1967. Non si è proceduto a nessuna verifica circa la corrispondenza urbanistica ed edilizia dello stato di fatto vista lo stato di collabenza.

I fabbricati-manufatti attualmente crollati e non più rappresentati in mappa sebbene condonati, non possono essere oggetto di sopralluogo; lo stesso dicasi per l'unico manufatto edilizio in pietra condonato ancora esistente e rappresentato in mappa poiché collabente.

**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. 14423 del 28 ottobre 2005 che l'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.L.gs 42/2004. In caso di lavori di scavo occorre tener conto delle previsioni di cui agli artt. 28, 88, 90 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dall'art. 25

del D.Lgs. n. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico. Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a) anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Per l'inquadramento urbanistico occorre riferirsi agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio del Comune di Calderara di Reno oltre che al Piano Territoriale Metropolitano (PTM).

Resta inteso che gli interventi ammissibili saranno valutati in ragione degli strumenti urbanistici e norme vigenti e/o adottati al momento della presentazione dei titoli edilizi.

### **REGIME FISCALE**

Trattandosi di cessione di unità collabenti (F/2) ai fini fiscali si è proceduto alla verifica catastale prima della dichiarazione di collabenza.

Gli edifici costituenti il nucleo originario del podere Viola, casa colonica, stalla fienile e piccolo proservizio, erano rappresentati già nelle mappe di impianto del catasto del 1924. Nel tempo si sono aggiunti altri edifici condonati nel 1986 e oggi in parte crollati e non più rappresentati nelle mappe catastali (a eccezione del piccolo edificio in muratura adibito a ricovero animali).

Il terreno circostante, accatastato ai terreni quale ente urbano privo di reddito agrario, si può considerare pertinenza dell'abitazione principale.

La cessione delle unità immobiliari in oggetto, comprensiva dell'area cortiliva e accessoria e relative pertinenze è, pertanto, esente IVA ai sensi dell'art. 10 p. 8-bis del D.P.R. n. 633/72.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**1)** L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da cose e 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.

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

**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 \_\_\_\_\_**, 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 in Casalecchio di Reno, via Tizzano 41"** e il nome della/e persona/e che presenta/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/e persona/e che intende/intendono 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/e persona/e che la presenta/presentano, 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 complesso immobiliare in Casalecchio di Reno, via Tizzano 41"**.

**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](mailto:trasferimenti.immobiliari@comune.bologna.it) e [domenica.nacci@comune.bologna.it](mailto: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/e persona/e che ha/hanno 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. Quello dell'aggiudicatario sarà convertito in parte del prezzo. 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.

**Tutti i concorrenti dovranno produrre inoltre:**

- **dichiarazione di accettare senza riserva** alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso, a mezzo dichiarazione 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;

- **presentare la 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.

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 è collabente pertanto NON può essere visionato all'interno. Potrà comunque essere visionato dall'esterno con l'accompagnamento di un tecnico del Comune nella giornata di \_\_\_\_\_ dalle ore \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ previo appuntamento agli indirizzi di seguito indicati.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Bologna – Settore Patrimonio - tramite mail agli indirizzi:

[trasferimenti.immobiliari@comune.bologna.it](mailto:trasferimenti.immobiliari@comune.bologna.it) e [domenica.nacci@comune.bologna.it](mailto: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*