

*Patrimonio*

Proposta N.: **DD/PRO/2025/255**

**OGGETTO: INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO), VIA TIZZANO N. 41, IN ATTUAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BOLOGNA PER L'ANNO ANNO 2025.**

**IL DIRETTORE**

**Premesso che:**

- con Delibera del Consiglio comunale Proposta n. DC/PRO/2024/61, Repertorio n. DC/2024/107, P.G. n. 900737/2024, esecutiva dal 2 gennaio 2025, è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale per l'anno 2025" ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche e integrazioni, recante, tra gli altri, il complesso immobiliare in oggetto;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Decreto Legge n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, gli immobili contenuti nel Piano sono classificati come patrimonio disponibile;
- il complesso immobiliare è attualmente censito 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

**Verificato che:**

- 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;
- gli 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; 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 degli impianti alle vigenti norme in materia di sicurezza degli stessi;

- l'unità immobiliare risulta priva di certificato di agibilità/abitabilità;

- non è presente l'attestato di prestazione energetica, né verrà rilasciato in ragione dello stato di collabenza delle unità immobiliari oggetto di vendita.

**Vista** la relazione di stima P.G. n. 90184/2024 predisposta dalla U.I. Tecnica del Settore Patrimonio, il prezzo a base d'asta è stato fissato in Euro 586.000,00 (oneri fiscali esclusi).

**Precisato che:**

- per quanto attiene alle modalità di alienazione, si procederà tramite pubblico incanto ai sensi di quanto disposto dal R.D. 23/05/1924 n. 827, con il metodo delle offerte segrete di cui all'art. 73, lett. c);

- per quanto riguarda la descrizione del complesso immobiliare in oggetto, la sua consistenza, le condizioni di vendita e le modalità di svolgimento dell'asta, si fa riferimento a quanto riportato nell'avviso allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

- l'eventuale regolarizzazione del passo carrabile sarà a cura e spese della persona che si aggiudicherà l'immobile.

- il prezzo di vendita sarà quello di aggiudicazione;

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

**Dato atto** che la spesa inerente l'asta può prevedersi in complessivi € 1.000,00 circa, salvo conguaglio, da porre a carico della persona che si aggiudicherà l'immobile, anche se rinunciario.

**Dato atto, inoltre**, che della presente determinazione è data informazione all'Assessore competente.

**Visti** il D.Lgs. n. 267/2000, l'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna e il Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna.

## **DETERMINA**

per le ragioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

**1. di alienare**, mediante esperimento d'asta secondo il metodo delle offerte segrete disciplinate dal R.D. 23/05/1924 n. 827, art. 73, lett. c), il complesso immobiliare descritto in premessa con prezzo a base d'asta pari a Euro 586.000,00 (oneri fiscali esclusi), specificando che il prezzo di vendita sarà quello di aggiudicazione;

**2. di dare atto** che ai fini fiscali, trattandosi di cessione di unità collabenti (F/2) si è proceduto alla verifica catastale prima della dichiarazione di collabenza; 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;

**3. di procedere** alla vendita secondo quanto stabilito nel testo dell'avviso d'asta allegato al presente atto

quale parte integrante e sostanziale, che qui si intende approvare;

**4. di approvare** l'avviso d'asta allegato;

**5. di fissare** il deposito cauzionale (infruttifero) ai fini della partecipazione all'asta nella misura del 10% del prezzo a base d'asta;

**6. di stabilire** che il deposito di cui al punto precedente, sarà restituito alle persone che hanno partecipato all'asta senza risultare aggiudicatarie nei modi e nei tempi previsti nell'avviso d'asta; il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà considerato quale acconto sul prezzo e, nel caso in cui la persona predetta non addivenga alla stipulazione nelle modalità e nei termini previsti, sarà ritenuta rinunciataria e l'Amministrazione comunale incamererà il relativo deposito cauzionale;

**7. di prevedere che** la vendita avvenga alle seguenti ulteriori condizioni:

a. entro la data indicata nel bando d'asta la persona che si aggiudicherà l'immobile dovrà stipulare l'atto di compravendita. Dalla data della stipulazione decorreranno gli effetti attivi e passivi del trasferimento. La persona che si aggiudicherà l'immobile dovrà versare mediante bonifico le spese d'asta effettivamente sostenute dal Comune di Bologna a richiesta di quest'ultimo. Dovrà, inoltre, versare mediante bonifico, almeno quattro giorni prima della data di stipula, o con assegno circolare da consegnare all'atto della stipula, il prezzo offerto decurtato del deposito cauzionale;

b. l'immobile si intende venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui 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 e con la garanzia dell'evizione a norma di legge.

c. l'aggiudicatario dovrà dichiarare nell'atto di trasferimento, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti e di essere a conoscenza della mancanza del certificato di agibilità/abitabilità;

d. in ragione dello stato di collabenza delle unità immobiliari oggetto di vendita, non verrà rilasciato l'attestato di prestazione energetica;

e. il Comune alienante rinunzierà all'ipoteca legale che potesse competergli in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con esonero da ogni inerente responsabilità del Dirigente dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

f. nel rogito di trasferimento della proprietà, le parti dichiareranno di escludere la garanzia per i vizi della cosa venduta;

g. il Comune di Bologna garantisce, altresì, la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, oneri ed obblighi fiscali degli immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione;

h. tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento saranno a carico della persona che sottoscriverà il contratto di compravendita;

i. sono a carico della persona che si aggiudicherà l'immobile oneri e spese relativi alla regolarizzazione dei passi carrabili.

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -