

Patrimonio

Proposta N.: **DD/PRO/2025/4907**

OGGETTO: ALIENAZIONE A SEGUITO DI ASTA PUBBLICA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN CASALECCHIO DI RENO (BO), VIA TIZZANO N. 41, IN ESECUZIONE DEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" RELATIVO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE PER L'ANNO 2025.

Importo: 687.528,00

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con Delibera del Consiglio comunale Odg. n. 319/2024 del 20 dicembre 2024, DC/PRO/2024/61, 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;
- con determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio, DD/PRO/2025/255, DD/2025/913, P.G. n. 36617/2025 del 21 gennaio 2025 è stata disposta l'alienazione mediante asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete, ai sensi del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (art. 73, lettera c, R.D. 23.5.1924, n. 827), dell'immobile in oggetto, con prezzo a base d'asta pari a Euro 586.000,00, e approvato il relativo avviso d'asta;
- il suddetto avviso d'asta, protocollato al P.G. n. 52683/2025 del 28 gennaio 2025, è stato pubblicato sul sito istituzionale e all'albo pretorio dell'Ente dal 29 gennaio 2025 all'11 marzo 2025 e per estratto sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Nazionale in data 14 febbraio 2025 e Il Resto del Carlino Edizione Bologna in data 21 febbraio 2025;
- per l'immobile in oggetto, così come previsto dal bando, sono state effettuate visite nelle giornate del 11 e 18 febbraio 2025 e 4 marzo 2025 come da verbali P.G. n. 94403/2025, P.G. n. 107579/2025 e P.G. n. 136203/2025;
- il giorno 12 marzo 2025 è stata regolarmente esperita l'asta come da verbale Rep. n. 2443 della Segretaria Generale del Comune di Bologna, Dott.ssa Maria Riva;
- la Presidente di gara, constatato che nel termine previsto dall'avviso d'asta, è pervenuta una sola busta protocollata con il P.G. n. 149724/2025 del 11 marzo 2025, accertata la regolarità della documentazione

amministrativa in essa contenuta, in conformità con quanto richiesto nell'avviso d'asta citato, ha dichiarato aggiudicatari Matteo Fermi e Francesca Piacentini che hanno presentato un'offerta pari a Euro 687.524,00, migliorativa del prezzo fissato nell'avviso d'asta predetto;

- il complesso risulta attualmente identificato al catasto del Comune di Casalecchio di Reno come segue:

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;

Catasto Terreni:

Foglio 14 mappale 249, ente urbano di mq 15.303.

Dato atto che:

- gli impianti non risultano a norma e le utenze non risultano attive, mancando l'allacciamento alla rete gas e alla fognatura comunale in quanto le reti non sono presenti in zona; gli aggiudicatari, pertanto, dovranno dichiarare nell'atto di trasferimento, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti alla norme vigenti;

- trattandosi di immobili collabenti, ai sensi dell'art. 1 comma 5 lett. i) dell'Allegato 2 parte integrante della delibera della Giunta regionale dell'Emilia - Romagna n. 1385/2020, decade l'obbligo per la parte venditrice di fornire l'attestato di prestazione energetica;

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

- sono a carico degli acquirenti oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione dei passi carrabili su Via Tizzano;

- il complesso non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 come da lettera protocollo n. 14423 del 28 ottobre 2005 del Ministero per i Beni e Le Attività Culturali Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Bologna ferme le prescrizioni in caso di lavori di scavo ai sensi degli artt. 28, 88, 90 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dalla normativa vigente per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.Lgs. n. 50/2016), oltre alle norme in caso di ritrovamento di beni mobili di cui al D.Lgs. n. 42/2004 citato.

Considerato che:

- ai fini fiscali, trattandosi di unità collabenti (F/2), si è proceduto alla verifica catastale prima della dichiarazione di collabenza rinvenendo la rappresentazione nelle mappe di impianto del catasto del 1924 degli edifici costituenti il nucleo originario del podere Viola, casa colonica oltre alla stalla fienile e a un piccolo proservizio; il terreno circostante, accatastato ai terreni quale ente urbano privo di reddito agrario, si può considerare pertinenza dell'abitazione principale; pertanto, la cessione delle unità immobiliari sopra descritte, comprensiva dell'area cortiliva e accessoria e relative pertinenze, è esente IVA ai sensi dell'art. 10 p 8-bis del D.P.R. n. 633/1972;

- come stabilito nell'avviso d'asta P.G. n. 8027432023, l'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza delle condizioni di vendita indicate in detto avviso;

- un importo pari al 10% del prezzo posto a base d'asta - Euro 58.600,00 - è già stato versato a titolo di deposito cauzionale e verrà accertato quale acconto sul prezzo, l'acquirente dovrà provvedere al versamento della parte residua prima o al momento della stipulazione del rogito di compravendita;

- il complesso immobiliare è iscritto nell'Inventario dei beni immobili del Comune di Bologna con un valore inventariale pari a Euro 40.077,55.

Precisato che entro il 30 maggio 2025, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, dovrà essere stipulato il relativo rogito di compravendita.

Verificata la dichiarazione sostitutiva sottoscritta in occasione della partecipazione all'asta, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e l'esito delle relative verifiche.

Dato atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Proposta n. DC/PRO/2024/114, Rep. n. DC/2024/100, P.G. n. 896659/2024 del 17 dicembre 2024, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025 - 2027, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Proposta n. DC/PRO/2024/98, Rep. n. DC/2024/109, P.G. n. 901331/2024 del 20 dicembre 2024, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2025 - 2027;

- con Delibera di Giunta Proposta n. DG/PRO/2024/298, Rep. n. DG/2024/302, P.G. n. 904807/2024 del 23 dicembre 2024, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025 - 2027;

- con Delibera di Giunta Proposta n. DG/PRO/2024/350, Rep. n. DG/2024/308, P.G. n. 910499/2024 del 27 dicembre 2024, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 - 2027 ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 113/2021.

Dato atto, inoltre, che:

- le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita, compreso il rimborso delle spese d'asta effettivamente sostenute dal Comune, sono a carico degli aggiudicatari e sul Comune non grava spesa alcuna;

- della presente determinazione è stata data informazione all'Assessore competente.

Visti gli artt. 44 e 64 dello Statuto, il D.lgs. n. 267/2000, il D.lgs. n. 118/2011 e i relativi allegati, ivi compresi i principi contabili, il D.lgs. n. 33/2013 s.m.i. relativo alla pubblicazione, il Regolamento di Contabilità e il Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna.

DETERMINA

per le ragioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate:

1. DI ALIENARE a Fermi Matteo e Piacentini Francesca il complesso immobiliare sito in Casalecchio di Reno (BO), via Tizzano n. 41, al prezzo di Euro 687.524,00, oltre a euro 4,00 a titolo di rimborso per emissione di due e-fattura, per complessivi Euro 687.528,00, attualmente identificato al catasto del Comune di Casalecchio di Reno come segue:

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;

Catasto Terreni:

Foglio 14 mappale 249, ente urbano di mq 15.303.

2. DI STABILIRE che la vendita avverrà secondo le modalità e alle condizioni contenute nella determinazione dirigenziale P.G. n. 36617/2025 del 21 gennaio 2025 e nell'avviso d'asta P.G. n. 52683/2025 del 28 gennaio 2025 con le seguenti precisazioni:

- a) entro il 30 maggio 2025, salvo proroghe che l'Amministrazione volesse accordare per giustificati motivi, dovrà essere stipulato il relativo rogito di compravendita;
- b) gli acquirenti dovranno versare, mediante bonifico almeno quattro giorni prima della data di stipula o con assegno circolare da consegnare in sede di stipulazione, il prezzo decurtato del deposito cauzionale. Nel caso non si addivenga alla stipulazione per causa imputabile agli acquirenti, l'Amministrazione comunale incamererà il deposito cauzionale versato;
- c) 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;
- d) gli acquirenti dovranno dichiarare nell'atto di trasferimento, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti poiché essi, laddove esistenti, non sono conformi alla normativa vigente, e sono privi di certificazioni di conformità o altra documentazione probante la rispondenza ai requisiti di sicurezza richiesti dalle norme vigenti; trattandosi di immobili collabenti, ai sensi dell'art. 1 comma 5 lett. i) dell'Allegato 2 parte integrante della delibera della Giunta regionale dell'Emilia - Romagna n. 1385/2020, decade l'obbligo per la parte venditrice di fornire 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) il Comune di Bologna garantisce, altresì, la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, oneri e obblighi fiscali degli immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione;
- g) nel rogito le parti dichiareranno di escludere la garanzia per i vizi della cosa venduta;
- h) le spese inerenti e conseguenti la stipulazione, compreso il rimborso, prima del rogito, delle spese d'asta effettivamente sostenute dal Comune, sono a carico della parte acquirente e, pertanto, sul Comune di Bologna non grava spesa alcuna;
- i) sono a carico degli acquirenti oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione dei passi carrabili su Via Tizzano.

3. DI DARE ATTO CHE, ai fini fiscali, trattandosi di unità collabenti (F/2), si è proceduto alla verifica catastale prima della dichiarazione di collabenza rinvenendo la rappresentazione nelle mappe di impianto del catasto del 1924 degli edifici costituenti il nucleo originario del podere Viola, casa colonica oltre alla stalla fienile e a un piccolo proservizio; il terreno circostante, accatastato ai terreni quale ente urbano privo di reddito agrario, si può considerare pertinenza dell'abitazione principale; pertanto, la cessione delle unità immobiliari sopra descritte, comprensiva dell'area cortiliva e accessoria e relative pertinenze, è esente IVA ai sensi dell'art. 10 p 8-bis del D.P.R. n. 633/1972.

4. DI ACCERTARE l'entrata di Euro 687.524,00 al Bilancio 2025, Capitolo E40200-150 "Vendita di immobili: fabbricati - servizio rilevante agli effetti dell'IVA - esente dall'applicazione del tributo" conto finanziario E404010801.

5. DI DARE ATTO del rimborso di n. 2 marche da bollo da Euro 2,00 da apporre su n. 2 e-fatture, al Bilancio 2025, Capitolo E36900-050 "Rimborsi di spese e recuperi diversi" del PEG, conto finanziario E305020304.

6. DI DARE, INOLTRE, ATTOCHE il Dirigente, o suo Delegato, che stipulerà l'atto in nome e per conto del Comune di Bologna potrà apportarvi, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le

integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione degli immobili curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dei medesimi nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici e valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito, con esonero da ogni responsabilità per il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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