

**COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO URBANISTICA, CASA, AMBIENTE E PATRIMONIO
SETTORE PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN CALDERARA DI RENO (BO), VIA DEL CERCHIO N. 5**

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 Calderara di Reno, via del Cerchio n. 5.

Prezzo a base d'asta:	€ 192.111,00
Deposito cauzionale (10%):	€ 19.211,00

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 ormai venuta meno in quanto privato del terreno agricolo circostante, è situato nel Comune di Calderara di Reno a ridosso della zona produttiva e a fianco della pista dell'aeroporto Guglielmo Marconi di Bologna, lungo la via del Cerchio accessibile da Bologna e da Calderara di Reno.

La zona è attualmente servita da mezzi pubblici ma non esistono parcheggi pubblici nelle vicinanze; lungo la predetta via non è presente il marciapiede.

Al lotto si accede da un cancello carrabile privo di passo carrabile; la relativa regolarizzazione sarà a carico della persona che si aggiudicherà l'immobile.

Il bene si compone di due edifici che costituivano l'originaria corte agricola ed è attualmente

vuoto.

L'**edificio principale**, a elementi giustapposti, con funzione originaria mista abitativo/agricolo, accatastato all'urbano da ottobre 2011 presenta pianta rettangolare ed è composto da un piano terreno adibito in parte ad abitazione (zona "giorno") e in parte a ricovero attrezzi e da un piano primo, adibito in parte sempre ad abitazione (tre camere e un bagno) e in parte a deposito, con sovrastante tetto a quattro falde e copertura in coppi. La struttura portante verticale fuori terra è costituita da murature in laterizi pieni con pareti perimetrali di spessore a due teste e pareti interne a una testa al primo piano. Per quanto riguarda le fondazioni non è stato possibile stabilire se sono presenti, in quanto non sono state rinvenute notizie sulla costruzione dell'immobile né sono stati effettuati sondaggi. Per quanto riguarda i solai quello tra piano terra e primo piano è in travi in legno in parte rivestito da controsoffitto; quello del sottotetto è in travetti di cemento sopra la porzione abitativa e in legno sopra la porzione a fienile. L'unità ha accesso dal piano terra sul lato Sud-Est, una scala interna costituita da gradini in cotto e parapetto in ferro dà accesso al primo piano. Gli infissi sono in legno, i bagni rivestiti con ceramica, così come la pavimentazione del piano terra, mentre le camere al primo piano hanno pavimento in parquet. Attorno l'edificio è presente un marciapiede, in parte di cemento e in parte ad opus incertum. Nell'abitazione sono evidenti al piano terra le infiltrazioni dal coperto e l'umidità di risalita che hanno portato al distacco di buona parte del rivestimento ceramico della zona pranzo-cucina; si rilevano infiltrazioni anche al primo piano con evidenza di muffe alle pareti, nella cantina attigua, nello spazio adibito a ricovero macchine e nel locale soggiorno seppure rivestito da perlinato in legno. Il coperto in legno, circa la metà del totale e posto sopra il deposito, non è oggetto di manutenzione da decenni ed è crollato lo spigolo a Sud-Ovest.

Dal sopralluogo e dal confronto con la scala di cui all'art. 21, primo comma, lett. c), della L. n. 392/1978, lo stato di conservazione si può considerare "scadente".

L'**unità secondaria**, costruita a uso porcile e in seguito adibita a magazzino, è in parte crollata. La struttura è in muratura a un piano con tetto a una falda.

Nella corte è presente una pavimentazione in asfalto nella zona di accesso tra i due edifici e in cemento misto ghiaia attorno l'ex porcilaia ormai coperta dalla vegetazione spontanea cresciuta dopo l'abbandono.

Il terreno è in parte recintato su via del Cerchio da una recinzione in rete plastificata con paletti in ferro, mentre sul fronte Nord esiste una recinzione con i capannoni limitrofi posta fuori dai confini catastali dell'oggetto di stima, che costituiva il limite del fondo precedente il frazionamento catastale. La giacitura del terreno è pianeggiante.

INFORMAZIONI SUL COMPLESSO IMMOBILIARE

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

Catasto Terreni:

Foglio 47 mappale 385, ENTE URBANO di 3.592 mq.

Catasto Fabbricati:

Foglio 47 mappale 385, sub. 2, Cat. A/3, Piano T-1, 8,5 vani, 203 mq;

Foglio 47 mappale 385, sub. 3, Cat. C/2, Piano T, 48 mq;

Foglio 47 mappale 385, sub. 4, Cat. C/2, Piano 1, 104 mq;

Foglio 47 mappale 385, sub. 5, Cat. F/2, Piano T;

Foglio 47 mappale 385, sub. 6, BCNC, area cortiliva comune ai subb. 2, 3, 4 e 5.

La "superficie lorda vendibile" o commerciale ai sensi del D.P.R. n. 138/1998 risulta la seguente:

Abitazione (piano terra): 81,61 mq;

Abitazione (piano primo): 93,64 mq;

Cantina (piano terra): 33,36 mq;

Ricovero macchine (piano terra): 48,45 mq;

Deposito (piano primo): 25,78 mq;

Ex porcilaia: 9,25 mq;

Area esterna: 66 mq.

La cessione sarà fatta e accettata nell'attuale stato di diritto e di fatto in cui il bene si trova, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e obblighi derivanti dai titoli di provenienza e con garanzia del Comune venditore per la proprietà e disponibilità del bene, per la sua libertà da ipoteche, privilegi e altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato dalla consegna di documentazione, e con le servitù sia attive che passive, apparenti e non o che abbiano ragione di esistere. In particolare si precisa che da verifiche in loco sono state rilevate delle servitù, di cui non sono stati reperiti gli atti costitutivi, sul mappale 385 del foglio 47, parallelamente a via del Cerchio, consistenti in una servitù di metanodotto (SNAM) e, nella zona a Nord, di elettrodotto aereo, oltre a una linea aerea Telecom.

Inoltre, si segnala la presenza di una condotta interrata dell'Aeronautica che attraversa l'adiacente mappale 398 del Foglio 47.

Impianti: nell'abitazione è presente un impianto di riscaldamento con radiatori, ma la caldaia è distaccata da diversi anni; manca l'allacciamento al gas e non è presente un bombolone esterno.

Dalla visione delle reti Hera, è emerso che non è presente nelle vicinanze la fognatura comunale; pertanto, la persona che si aggiudicherà l'immobile dovrà provvedere con oneri e spese a suo carico alla realizzazione di un fitodepuratore. Di tale circostanza si è tenuto conto in fase di calcolo della base d'asta.

Le utenze non risultano attive.

In ogni caso la persona che si aggiudicherà il bene, nel rogito, dovrà rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti alla norme vigenti in materia di sicurezza degli stessi ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

Prima della stipula verrà redatto dal Comune l'attestato di prestazione energetica per l'unità

principale.

Conformità catastale, urbanistica ed edilizia: sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto, eccezion fatta per la porzione collabente, in quanto non è stata possibile la verifica in loco, e per l'edificio principale per la presenza di una finestra nel vano pranzo non esistente in loco.

Non è stata reperita la licenza di costruzione originaria, ma solamente l'estratto di mappa del 1938 oltre alla foto aerea del 1944 dai quali si evince l'esistenza dell'edificio principale. Successivamente sono state rilasciate due concessioni edilizie rispettivamente nel 1984 e nel 1985 ed è stata depositata una comunicazione di inizio lavori nel 1993.

L'edificio secondario, anch'esso rappresentato nell'estratto di mappa del 1938, è stato ampliato con nullaosta del 1964. La porzione esistente nel 1964 era già presente nella fotografia aerea del 1959, pertanto, essendo l'edificio fuori dal territorio urbanizzato ed essendo esistente al 1967, risulta legittimo. La larghezza di questa unità risulta leggermente maggiore di quella indicata nel nulla osta, ma la differenza rientra nella tolleranza del 2%. Poichè l'edificio è accatastato come F/2, non si è proceduto a nessun atto di legittimazione delle differenze riscontrate.

Per le difformità rilevate dai titoli edilizi è stata presentata una Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) a sanatoria depositata in data 19 maggio 2023 con numero 15119.

Non è presente il certificato di abitabilità.

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. 0006943 del 3 novembre 2022 che l'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Nella medesima verifica la Soprintendenza ricorda, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli 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. Evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

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

La cessione di unità immobiliari censite con categoria A/3 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. 633/72.

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.

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

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 Calderara di Reno, via del Cerchio 5" 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 Calderara di Reno, via del Cerchio 5"**.

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 e 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. 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, 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 oggetto di vendita potrà essere visionato, 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 e 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