

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

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE
SITO IN COMUNE DI CASTEL MAGGIORE (BO)
TRA LE VIE LIRONE E BERLINGUER

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale Proposta n. DC/PRO/2023/50, Repertorio n. DC/2023/85, P.G. n. 847605/2023 del 22 dicembre 2023 e successivo adeguamento Proposta n. DC/PRO/2024/51, Repertorio n. DC/2024/45, P.G. n. 373328/2024 del 3 giugno 2024 e della determinazione dirigenziale Proposta n. _____, Repertorio n. _____, 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 A, Piano 4°, Stanza 19 - 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, e art. 76 del R.D. 23.5.1924, n. 827), di terreno edificabile sito in Comune di Castel Maggiore (BO), tra le vie Lirone e Berlinguer.

Prezzo a base d'asta:	€ 2.825.280,00
Deposito cauzionale (10%):	€ 282.528,00

Le spese d'asta, previste in circa € 1.000,00, salvo conguaglio, sono poste a carico della persona che si aggiudicherà l'oggetto.

DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto è situato nella parte Ovest del Comune di Castel Maggiore (BO), tra la via Lirone e la via Berlinguer, appena fuori dal territorio edificato. L'accessibilità all'area avviene sia dalla via Lirone sia dalla via Berlinguer. Attualmente la zona è servita da mezzi pubblici e sono presenti parcheggi pubblici nelle vicinanze.

L'area è inserita nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'attuazione dell'ambito ANS_C.3 del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castel Maggiore e nel relativo Accordo Operativo ex art. 38 della L. R. n. 24/2017 rep. n. 20601, sottoscritto in data 2 maggio 2024 (registrato in Bologna il 9 maggio 2024 al n. 20118, ivi trascritto il 10 maggio 2024 al registro

generale n. 21830 e al registro particolare n. 16276 e pubblicato sul BURERT n. 169 del 5 giugno 2024). L'autorizzazione alla sottoscrizione di detto accordo è stata deliberata dal Consiglio Comunale di Castel Maggiore con provvedimento n. 22/2024 del 24 aprile 2024. L'Accordo predetto contiene, altresì, gli obblighi convenzionali specifici per l'attuazione del predetto ambito.

Il termine previsto per l'attuazione dell'Accordo Operativo è di 5 anni decorrenti dalla data della sua efficacia e, quindi, dalla data di pubblicazione sul BURERT (5 Giugno 2024).

Il termine massimo, ivi previsto, per la presentazione della richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione è il 1° aprile 2025; le opere dovranno essere completate entro 3 anni dal rilascio del relativo titolo edilizio.

La richiesta del Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi, relativi alla realizzazione dei fabbricati in regime di edilizia libera, deve essere presentata entro 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT predetta.

La richiesta del Permesso di Costruire relativo all'Edilizia Residenziale Pubblica deve essere presentata entro 3 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT predetta.

Laddove l'Accordo Operativo richiede la presentazione di idonea garanzia fideiussoria, questa è da intendersi quale condizione per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.

La persona che si aggiudicherà il bene in sede d'asta subentrerà, pertanto, in tutti gli obblighi e oneri contenuti nel predetto Accordo e in quelli previsti dagli elaborati ivi richiamati, consultabili al seguente link:

<https://comune.castel-maggiore.bo.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=8622&idArea=8679&idCat=25545&ID=26662&TipoElemento=categoria>

Al medesimo link è possibile consultare gli elaborati del Piano al fine di reperire quanto necessario per la sua attuazione.

Per comodità di consultazione, fermo il rinvio al Piano pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Castel Maggiore, si allega al presente avviso una scheda riassuntiva.

Il PUA prevede la costruzione di edifici per un totale di 8.000 mq di superficie utile (SU), di cui almeno 1.200 mq di Edilizia residenziale Sociale (ERS), oltre alla realizzazione delle relative urbanizzazioni e dotazioni territoriali vincolanti e alla sistemazione di alcune aree limitrofe.

Per indicazioni sugli edifici realizzabili si rinvia ai relativi elaborati del Piano approvato tra cui l'elaborato "Tav_11_01_Schemi tipologie edilizie.pdf" e l'elaborato "Tav_06_03_Planivolumetrico.pdf".

I beni interessati dall'attuazione urbanistica, comprese le opere di urbanizzazione, risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore (BO) come segue:

Foglio 8 Mappale 1025, SEMIN ARBOR di classe 2 di 36.951 mq, r.d. Euro 440,83, r.a. Euro 200,38;
Foglio 8 Mappale 1044, SEMIN IRRIG di classe 1 di 4.463 mq, r.d. Euro 71,68, r.a. Euro 29,96;
Foglio 8 Mappale 1026, SEMIN ARBOR di classe 2 di 622 mq, r.d. Euro 7,42, r.a. Euro 3,37;
Foglio 8 Mappale 1042, SEMIN ARBOR di classe 2 di 2 mq, r.d. Euro 0,02, r.a. Euro 0,01;

Foglio 8 Mappale 1036, SEMIN ARBOR di classe 2 di 1 mq, r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,01;
Foglio 8 Mappale 1027, SEMIN ARBOR di classe 2 di 320 mq, r.d. Euro 3,82, r.a. Euro 1,74;
Foglio 8 Mappale 1029, SEMIN ARBOR di classe 2 di 505 mq, r.d. Euro 6,02, r.a. Euro 2,74.

Si informa che i mappali 1025, 1044, 1042 e 1036, in adiacenza alla Via Lirone, sono interessati dall'intervento, di competenza del Comune di Castel Maggiore, di "ALLARGAMENTO DI VIA LIRONE DALLA NUOVA GALLIERA AL CAPOLUOGO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI TRATTI CICLOPEDONALI, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PSC – RUE) E MEDIANTE PROCEDURA DI ESPROPRIO." come segue:

- Foglio 8 Mappale 1025, SEMIN ARBOR di classe 2 di 36.951 mq, r.d. Euro 440,83, r.a. Euro 200,38 per **circa 46,5 mq**;
- Foglio 8 Mappale 1044, SEMIN IRRIG di classe 1 di 4.463 mq, r.d. Euro 71,68, r.a. Euro 29,96 per **circa 24 mq**;
- Foglio 8 Mappale 1042, SEMIN ARBOR di classe 2 di 2 mq, r.d. Euro 0,02, r.a. Euro 0,01 per **intero**;
- Foglio 8 Mappale 1036, SEMIN ARBOR di classe 2 di 1 mq, r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,01 per **intero**.

I beni interessati dalle opere extra-comparto risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore (BO) come segue:

Foglio 8 Mappale 899, SEMIN ARBOR di classe 2 di 23 mq, r.d. Euro 0,27, r.a. Euro 0,12;
Foglio 8 Mappale 1034, SEMIN ARBOR di classe 2 di 59 mq, r.d. Euro 0,70, r.a. Euro 0,32;
Foglio 8 Mappale 1033, SEMIN ARBOR di classe 2 di 75 mq, r.d. Euro 0,89, r.a. Euro 0,41;
Foglio 8 Mappale 1038, SEMIN ARBOR di classe 2 di 82 mq, r.d. Euro 0,98, r.a. Euro 0,44;
Foglio 8 Mappale 629, SEMIN ARBOR di classe 2 di 52 mq, r.d. Euro 0,62, r.a. Euro 0,28;
Foglio 8 Mappale 648, SEMIN ARBOR di classe 2 di 846 mq, r.d. Euro 10,09, r.a. Euro 4,59;
Foglio 8 Mappale 649, ENTE URBANO di 25 mq corrispondente al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Mappale 649, cat. D/1, VIA ENRICO BERLINGUER n. 8, Piano T, Rendita: Euro 90,38

La vendita comprende, altresì, piccole aree limitrofe che, pur non interessate dall'intervento urbanistico, vengono vendute al fine di evitare che restino a carico del Comune di Bologna proprietà e oneri manutentivi di piccole strisce di terreno. Dette aree sono censite al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore (BO) come segue:

Foglio 8 Mappale 1032, SEMIN ARBOR di classe 2 di 70 mq, r.d. Euro 0,84, r.a. Euro 0,38;
Foglio 8 Mappale 1031, SEMIN ARBOR di classe 2 di 38 mq, r.d. Euro 0,45, r.a. Euro 0,21;
Foglio 8 Mappale 1040, SEMIN ARBOR di classe 2 di 168 mq, r.d. Euro 2,00, r.a. Euro 0,91;
Foglio 8 Mappale 1041, SEMIN ARBOR di classe 2 di 34 mq, r.d. Euro 0,41, r.a. Euro 0,18.

Si informa che anche i mappali 1031 e 1040, oggetto di vendita ma non interessati dal Piano, sono

coinvolti nel predetto intervento di "ALLARGAMENTO DI VIA LIRONE DALLA NUOVA GALLIERA AL CAPOLUOGO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI TRATTI CICLOPEDONALI, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PSC – RUE) E MEDIANTE PROCEDURA DI ESPROPRIO." come segue:

- Foglio 8 Mappale 1031, SEMIN ARBOR di classe 2 di 38 mq, r.d. Euro 0,45, r.a. Euro 0,21 per **circa 0,5 mq**;
- Foglio 8 Mappale 1040, SEMIN ARBOR di classe 2 di 168 mq, r.d. Euro 2,00, r.a. Euro 0,91 per **circa 12 mq**.

La documentazione relativa all'intervento sopracitato è consultabile al seguente link:

<https://comune.castel-maggiore.bo.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=8622&idArea=8679&idCat=25545&ID=26665&TipoElemento=categoria>

Il prezzo a base d'asta tiene conto solo delle potenzialità edificatorie, con la precisazione che per gli alloggi destinati a edilizia residenziale sociale si è considerato, a titolo indicativo, il prezzo di Euro 2.740,00/mq di superficie lorda vendibile. In virtù delle previsioni di cui all'Accordo Operativo più volte citato, art. 6, il Comune di Castel Maggiore, con apposita deliberazione di Giunta, definirà il prezzo di vendita e il suo aggiornamento. Nessuna pretesa potrà essere avanzata dalla persona che si aggiudicherà l'immobile nei confronti del Comune di Bologna nel caso in cui detto prezzo dovesse risultare inferiore.

Sono a carico dell'attuatore oneri e spese per eventuali frazionamenti che si dovessero rendere necessari in fase di progettazione e realizzazione.

Le aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione e dalle opere extra comparto dovranno essere cedute al Comune di Castel Maggiore con oneri e spese a carico della persona che acquisterà il lotto.

Servitù: L'area è attualmente occupata nella totalità da verde. Sulla stessa, le acque meteoriche defluiscono per ruscellamento ai fossi di drenaggio agricoli in direzione da sud verso nord per poi confluire nel fosso principale esistente sul lato nord del perimetro dell'ambito di intervento. Tale fosso, scarica poi, a mezzo di breve tombinamento, nello scolo Bondanello presente a poche centinaia di metri dall'area di intervento.

Impianti: Sulla particella n. 1025 è presente una linea elettrica aerea a bassa tensione che dovrà essere rimossa e sostituita con oneri e spese a carico dell'attuatore, come da previsioni del Piano.

REGIME FISCALE

Ai fini fiscali, la presente cessione è soggetta a IVA, aliquota ordinaria, attualmente pari al 22%.

CONDIZIONI DI VENDITA

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

La presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta equivale a piena conoscenza ed

accettazione delle previsioni di cui al presente avviso e di quelle di cui all'Accordo Operativo citato e relativi rinvii e del subentro negli oneri e negli obblighi ivi previsti.

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 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 31 gennaio 2025, 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 terreno edificabile in Castel Maggiore, tra le vie Lirone-Berlinguer"** 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 cointestato) 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 terreno edificabile in Castel Maggiore tra le vie Lirone-Berlinguer"**

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.**

Il recapito del plico, debitamente sigillato e controfirmato sul lembo di chiusura, potrà essere effettuato con ogni mezzo, a rischio e pericolo dell'offerente.

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

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.

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:

- **dichiarare di accettare senza riserva** alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso e quelle relative al PUA, 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.

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

Per informazioni di carattere tecnico è possibile rivolgersi al Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Castel Maggiore (Bo) ai seguenti indirizzi mail: urbanistica@comune.castel-maggiore.bo.it e claudia.lodi@comune.castel-maggiore.bo.it mettendo in copia conoscenza il seguente indirizzo mail: trasferimenti.immobiliari@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?q=&ct=rer_bando_avviso_pubblico&tipo%20di%20bando=Avvisi%20di%20asta%20pubblica&page=1&pageSize=10

Il Direttore

Arch. Mauro Muzzi

documento datato e firmato digitalmente