

Patrimonio

Proposta N.: **DD/PRO/2024/2126**

OGGETTO: ALIENAZIONE A SEGUITO DI ASTA PUBBLICA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN CASALECCHIO DI RENO (BO), VIA TIZZANO N. 37, IN ESECUZIONE DEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" RELATIVO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE PER L'ANNO 2023 e 2024.

Importo: 511.321,19

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con Delibera del Consiglio comunale Odg. n. 247/2022 del 23 dicembre 2022, DC/PRO/2022/98, DC/2022/105, P.G. n. 846713/2022 è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale per l'anno 2023" 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/2023/15267, DD/2023/17865, P.G. n. 798481/2023 del 29 novembre 2023 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 308.954,00, e approvato il relativo avviso d'asta;
- nelle more dell'espletamento delle operazioni di vendita, il bene è stato altresì inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale per l'anno 2024" approvato con Delibera del Consiglio comunale del 22 dicembre 2023, DC/PRO/2023/50, DC/2023/85, P.G. n. 847605/2023;
- il suddetto avviso d'asta, protocollato al P.G. n. 802743/2023 del 1° dicembre 2023, è stato pubblicato sul sito istituzionale e all'albo pretorio dell'Ente dal 6 dicembre 2023 al 24 gennaio 2024 e per estratto sui quotidiani La Repubblica Edizione Nazionale in data 15 dicembre 2023 e Il Corriere della Sera Edizione Nazionale in data 12 gennaio 2024;
- per l'immobile in oggetto sono state previste nell'avviso d'asta visite nelle giornate del 20 dicembre 2023, 11 gennaio 2024 e 17 gennaio 2024; in ragione delle prenotazioni ricevute sono state effettuate le visite del 20 dicembre 2023 e del 17 gennaio 2024;

- il giorno 25 gennaio 2024 è stata regolarmente esperita l'asta come da verbale Rep. n. 2433 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. 45301/2024 del 24 gennaio 2024, accertata la regolarità della documentazione amministrativa in essa contenuta, in conformità con quanto richiesto nell'avviso d'asta citato, ha dichiarato aggiudicataria la società Piacentini Società Agricola Semplice che ha presentato un'offerta pari a Euro 511.321,19, migliorativa del prezzo fissato nell'avviso d'asta predetto.

Premesso, inoltre, che:

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

Catasto Fabbricati:

Foglio 9 mappale 246, sub. 6, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 7, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 8, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 9, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 10, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 11, BCNC;

Catasto Terreni:

Foglio 9 mappale 246, ente urbano di mq 8.140;

- 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; l'aggiudicataria dovrà 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;

- 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. 4083 del 24 maggio 2018 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, oltre alle norme in caso di ritrovamento di beni mobili di cui al D.Lgs. n. 42/2004 citato.

Considerato che:

- ai fini fiscali, le suddette unità tutte collabenti erano già censite con il mappale 246 sub 1 cat. C/6, sub 2 cat. A/3 e sub 3 cat. D/10, la cessione relativa all'immobile a uso abitativo ex categoria catastale A/3, comprensiva dell'area cortiliva e accessoria e relative pertinenze (ex C/6) è esente I.V.A. ai sensi dell'art. 10 p. 8 - bis del D.P.R. n. 633/72; per la cessione dell'immobile ex categoria catastale D/10 (bene strumentale), il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, 1° comma, n. 8 - ter del D.P.R. n. 633/72 ed è quindi soggetta all'applicazione dell'I.V.A. aliquota ordinaria, attualmente pari al 22%, con reverse-charge (art. 17 commi 5-6 lettera a-bis del D.P.R. n. 633/72) in caso di acquirente soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, regime quindi applicabile in caso l'acquirente sia titolare di Partita Iva; ai fini della fatturazione, si attribuisce al fabbricato ex-categoria D/10 la percentuale del 17% dell'importo complessivo pari a Euro 86.924,60;

- 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 30.865,00 - è già stato versato a titolo di deposito cauzionale e verrà accertato quale acconto sul prezzo; pertanto, l'acquirente dovrà provvedere al versamento della parte residua del prezzo 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 65.733,41.

Precisato che entro il 30 aprile 2024, 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.

Dato atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2023/81, DC/PRO/2023/81, PG n. 843435/2023 del 19/12/2023, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024 - 2026, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2023/87, DC/PRO/2023/77, PG n. 847808/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2024 - 2026;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2023/295, DG/PRO/2023/298, PG n. 849010/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024 - 2026;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2023/301, DG/PRO/2023/357, PG n. 849024/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024 - 2026 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 dell'aggiudicatario 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 alla società Piacentini Società Agricola Semplice il complesso immobiliare sito in Casalecchio di Reno (BO), via Tizzano n. 37, al prezzo complessivo di Euro 511.321,19 attualmente identificato al catasto del Comune di Casalecchio di Reno come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 9 mappale 246, sub. 6, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 7, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 8, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 9, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 10, Cat. F/2;

Foglio 9 mappale 246, sub. 11, BCNC;

Catasto Terreni:

Foglio 9 mappale 246, ente urbano di mq 8.140.

2. DI STABILIRE che la vendita avverrà secondo le modalità e alle condizioni contenute nella determinazione dirigenziale P.G. n. 798481/2023 del 29 novembre 2023 e nell'avviso d'asta P.G. n. 802743/2023 del 1° dicembre 2023 con la seguente precisazione:

- a) entro il 30 aprile 2024, salvo proroghe che l'Amministrazione volesse accordare per giustificati motivi, dovrà essere stipulato il relativo rogito di compravendita;
- b) l'acquirente dovrà 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 addingenga 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) 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 poiché, laddove esistenti, non conformi alla normativa vigente; e 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.

3. DI DARE ATTO CHE ai fini fiscali, le suddette unità tutte collabenti erano già censite con il mappale 246 sub 1 cat. C/6, sub 2 cat. A/3 e sub 3 cat. D/10, la cessione relativa all'immobile a uso abitativo ex categoria catastale A/3, comprensiva dell'area cortiliva e accessoria e relative pertinenze (ex C/6) è esente I.V.A. ai sensi dell'art. 10 p. 8 - bis del D.P.R. n. 633/72; per la cessione dell'immobile ex categoria catastale D/10 (bene strumentale), il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, 1° comma, n. 8 - ter del D.P.R. n. 633/72 ed è quindi soggetta all'applicazione dell'I.V.A. aliquota ordinaria, attualmente pari al 22%, con reverse-charge (art. 17 commi 5-6 lettera a-bis del D.P.R. n. 633/72) in caso di acquirente soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, regime quindi applicabile in caso l'acquirente sia titolare di Partita Iva; ai fini della fatturazione, si attribuisce al fabbricato ex-categoria D/10 la percentuale del 17% dell'importo complessivo.

4. DI DARE, INOLTRE, ATTO CHE 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.

5. DI ACCERTARE:

- l'entrata di Euro 424.396,59 al Bilancio 2024, Capitolo E40200-150 "Vendita di immobili: fabbricati - servizio rilevante agli effetti dell'IVA - esente dall'applicazione del tributo" conto finanziario E404010801;

- l'entrata di Euro 86.924,60 al Bilancio 2024, Capitolo E40200-100 "Vendita di immobili: fabbricati - servizio rilevante agli effetti dell'IVA" conto finanziario E404010802.

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