



PG

DEL

COMUNE DI BOLOGNA

DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI FABBRICATO INAGIBILE CON AREA CORTILIVA
POSTO IN BOLOGNA, VIA F. ZANARDI N. 191.**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale Proposta n. DC/PRO/2020/122, Rep. n. DC/2020/135 del 17/12/2020 PG 535395/2020 e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data _____ 2021 Proposta n. DD/PRO/2021/7608 Rep. n. DD/2021/_____/PG ____/2021;

SI RENDE NOTO

che il giorno _____ **2021, alle ore ____** presso gli uffici del Settore Edilizia e Patrimonio, Piazza Liber Paradisus n. 10 - Bologna - Torre A - 11° piano - 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 fabbricato inagibile con area cortiliva, posto in Bologna, via F. Zanardi n. 191.

- Prezzo a base d'asta:	€. 321.577,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 32.157,70

Le spese d'asta, previste in €. 700,00 sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Descrizione:

Fabbricato inagibile con area cortiliva, costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato di forma rettangolare in muratura portante di mattoni intonacata e tinteggiata, posto all'interno di un lotto di pertinenza recintato, ove sono presenti alberature ad alto fusto, sito in Bologna, via F. Zanardi n. 191, Quartiere Navile.

L'accesso al fabbricato avviene al dal lato sud-est, attraverso un portone in legno.

Il complesso immobiliare trovasi all'interno del vecchio nucleo della "Pescarola" con costruzioni di tipo popolare edificate fra gli anni 30 e 80, nella zona sono presenti principalmente funzioni abitative ed artigianali terziarie.

La zona risulta facilmente raggiungibile dal centro storico da cui dista circa 3 Km con numerosi mezzi pubblici.

L'accesso all'area e al fabbricato con civico 191 avviene per mezzo di un passaggio pedonale che carrabile dalla Via Zanardi che permette l'accesso alla corte asfaltata con possibilità di parcheggio nell'area privata ai mezzi privati.

Il fabbricato è sito sotto gli spazi aerei di decollo ed atterraggio degli aereomobili.

Il bene risulta attualmente identificato al Catasto del comune di Bologna come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio **46** mappale **124 sub 3** cat. **F/2 unità collabenti**

(l'immobile era già censito:

Foglio **46** mappale **124** sub 1 cat. B/5 cl. 2 cons. mc 4754 sup. cat. mq 1150 rendita €. 7.365,71

Foglio **46** mappale **124** sub 2 cat. A/4 cl. 3 cons. 6 vani rendita €. 464,81)

Catasto Terreni: Foglio **46** mappale **124** ente urbano mq 1090.

Sulla base delle misure desunte graficamente dalla planimetria dello stato legittimato con Delibera di Giunta prog. 3306, PG 7580/84 in data 23/10/1984, la superficie lorda vendibile (SLV) commerciale, secondo quanto previsto dal DPR 138/98, risulta la seguente:

Totale superfici ragguagliate allo stato attuale				
DESTINAZIONE	PIANO	Sup. MQ	Coef. Consistenza DPR 138/98	Sup totale MQ
Uffici (con scala interna computata 1 volta)	T -1 e 2	1.050,39	1	1.050,39
Magazzini	S1	193,15	0,25	48,28
Area cortiliva	Terra	727		

Con nota del Direttore del Settore Edilizia Pubblica e Manutenzione del Comune di Bologna in data 05/07/2012 PG 165113/2012 l'edificio è stato dichiarato inagibile.

Non è possibile dichiarare la conformità allo stato dei luoghi in quanto l'immobile è inagibile.

Impianti: Tutti gli impianti sono stati dismessi. Gli impianti elettrico, idrico-termico e di riscaldamento sono inattivi e inutilizzabili per i quali **non** è disponibile la dichiarazione di conformità, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 N. 37 dovrà dichiarare, nell'atto di trasferimento, di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti.

Non sarà rilasciato l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto l'intero fabbricato è collabente e classificato catastalmente con categoria F/2.

Regime fiscale:

Vista la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 29 luglio 2020, che ha chiarito che per l'applicazione della corretta imposizione fiscale, alla cessione di unità collabenti occorre verificare come era precedentemente censito l'immobile, pertanto considerato che il complesso immobiliare era precedentemente censito con categoria B/5 (laboratori scientifici e scuole- bene strumentale) e A/4 (abitazioni di tipo popolare):

a) per la cessione della porzione bene strumentale il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, 1° comma, punto 8 ter del D.P.R. 633/72 ed è quindi **soggetta all'applicazione dell'IVA aliquota ordinaria**, attualmente il 22%, con reverse-charge (art. 17 commi 5-6 lettera a-bis del D.P.R. 633/72) in caso di acquirente soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, titolare di Partita Iva;

b) per la cessione della porzione ad uso abitazione, si emetterà fattura in esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 p. 8 bis del DPR 633/72.

Ai fini della fatturazione si dichiara la percentuale attribuita al bene strumentale pari all'82% (ottantadue per cento) e 18% (diciotto per cento) alla unità ad uso abitazione.

Consistenza urbanistica:

Attualmente sono in vigore il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato nel 2008, il Regolamento Edilizio approvato nel 2020 e il Piano Urbanisti Generale (PUG) adottato in data 7/12/2020 dal Consiglio Comunale.

L'edificio è classificato come edificio di interesse documentale e ricade all'interno di un agglomerato di interesse documentale, pertanto gli interventi su di esso, oltre a rispettare la normativa d'ambito, dovranno rispettare le prescrizioni previste dagli strumenti urbanisti vigenti.

L'immobile ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Usi previsti

La normativa d'ambito prevede la seguente disciplina degli usi:

Usi esclusi.

E' escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto,

(4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto

attrezzate, (8) usi rurali.

Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.

L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traDico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traDico;

(4b) commercio in medio-grandi strutture: impatto sulla mobilità e sul traDico, impatto sul sistema

di gestione dei rifiuti urbani come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale

di settore; (4f) distribuzione di carburanti: rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traDico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traDico, rumore

Vincoli e tutele

L'edificio ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e del centro abitato a per quanto riguarda la tavola dei vincoli è soggetta alle seguenti prescrizioni:

L'edificio ricade all'interno dell' "area intermedia attuale" ed ai sensi dell'art. 5 del piano rischio aeroportuale **è escluso** il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(1 a) abitazioni singole permanenti e temporanee (affitta camere e assimilabili);

(1 b) abitazioni collettive (collegi, conventi, studentati;

(3 a) attività direzionali in strutture complesse;

(4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali;

(4b) commercio in medio-grandi strutture;

(4f) distributori di carburante

(6) servizi ricreativi spettacolo, sport, cultura e tempo libero;

(7a) servizi alla popolazione di livello locale, scuole fino alla media inferiore;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scuole ad esclusione delle università;

(7c) servizi per la formazione universitaria.

Vincoli infrastrutture per la navigazione aerea 2: l'edificio ricade all'interno della "Pista di salita al decollo – Pendenza 1:50" ed all'interno dell'area valgono le limitazioni stabilite nell'elaborato "Mappe di vincolo". Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli alla navigazione aerea.

Usi ed interventi ammissibili.

Vista la normativa d'ambito e le prescrizioni dettate dai vincoli aeroportuali, gli usi insediabili nell'edificio, sono i seguenti:

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziali;

(2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli materiali metallici, vetrosi ecc.;

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione servizi amministrativi ecc.)

(4d) commercio, strutture di vicinato, artigianato e di servizi alla casa e alla persona (con superficie fino a 250 mq);

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento in struttura o a raso;

(5c) attività di pubblico esercizio;

L'uso (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso, è soggetto a verifica di quanto produce impatto sulla mobilità e sul traffico, sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso e movimentazione di sostanza pericolose.

Vincoli:

L'immobile è stato oggetto di indagine valutativa finalizzata alla verifica di interesse culturale da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, che in data 19 marzo 2014, con nota prot. 3899, ha comunicato la **non presenza di requisiti di interesse culturale**, di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

Condizioni di vendita:

1) L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero 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. Nel rogito di trasferimento della proprietà, **le parti dichiareranno di escludere la garanzia per i vizi della cosa venduta.**

2) La consegna ed il possesso dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita. Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi.

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) L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza di tutte le condizioni 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 _____ **2021**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipulazione, al versamento mediante bonifico o mediante un assegno circolare da consegnare in sede di stipulazione, del prezzo decurtato del deposito cauzionale, più le spese d'asta, effettivamente sostenute, dal Comune di Bologna.

L'aggiudicazione è definitiva anche in presenza di una sola offerta.

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 fabbricato in Bologna, Via Zanardi n. 191"** e il nominativo del/degli offerente/i.

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".

Detto deposito sarà incamerato dall'Amministrazione qualora l'aggiudicatario 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 ed in lettere e recante in calce la sottoscrizione dell'offerente, dovrà essere scritta su carta semplice, con apposizione di **una marca da bollo** (attualmente da €. 16,00) e dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi 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 elencata nel successivo punto 2). 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 fabbricato in Bologna, Via Zanardi n.**

191". I concorrenti dovranno trasmettere, o presentare a mano, l'offerta entro **le ore 12,00** del giorno feriale precedente l'asta, al seguente indirizzo: **Al Comune di Bologna – Settore Edilizia e Patrimonio – Piazza Liber Paradisus n. 10 – Torre "A" - 11° Piano – Ufficio Protocollo.** Il recapito del piego, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi 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 stabiliti 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 ed aggiudica l'immobile a colui che ha 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.

Ai concorrenti non risultati vincitori, 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/nel più breve tempo 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 ad invitare i concorrenti che abbiano presentato dette offerte a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora tali concorrenti non intendessero procedere alla gara di miglioria o qualcuno di loro fosse assente, si aggiudicherà l'immobile mediante estrazione a sorte.

2) I documenti da prodursi per partecipare alla gara sono i seguenti:

a) per offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, originale della procura speciale notarile;

b) per offerte fatte da società e imprese:

1) 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.);

2) apposita certificazione camerale (in data non superiore a 6 mesi) recante attestazione circa l'insussistenza di procedure fallimentari a carico della società ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, con la quale lo stesso 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;

c) per le offerte fatte da persone fisiche:

1) apposita certificazione del casellario giudiziario (in data non superiore a 6 mesi) ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, con la quale lo stesso 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.

d) Tutti i concorrenti dovranno produrre inoltre:

- **richiesta di partecipazione all'asta contenente dichiarazione** di accettare, senza riserva alcuna, tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso, corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, se non già prodotta a corredo di altra dichiarazione di cui ai precedenti punti b) e c);

- **ricevuta in copia** del bonifico comprovante il 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. Oltre alle eventuali certificazioni prodotte, anche tutti gli altri documenti presentati dovranno essere in data non anteriore a 6 mesi da quella del presente avviso d'asta.

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 Edilizia e Patrimonio - telefono 051/2193414 Ore 9 - 13 (escluso sabato) o inviando una mail a: asteimmobiliari@comune.bologna.it.

L'immobile è dichiarato inagibile, pertanto può essere visionato **autonomamente solo eternamente.**

Il presente avviso, i relativi allegati e il **modulo** di richiesta di partecipazione all'asta contenente le dichiarazioni necessarie, sono visionabili e scaricabili dal sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8475/>

Bologna, _____2021

Il Direttore del Settore
Arch. Mauro Muzzi