



PG. 212359

DEL 29.05.2020

COMUNE DI BOLOGNA

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

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE EX RISTORANTE
E FABBRICATO ADIACENTE CON CORTE CIRCOSTANTE
POSTI IN SASSO MARCONI (BO), VIA VIZZANO NN. 8 E 10**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. Proposta n. DC/2019/137 n. Prot. DC/2019/147 del 19/12/2019 PG. 566512/2019 e della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio in data 28 maggio 2020 proposta n. DD/PRO/2020/6068 Rep. n. DD/2020/6168 PG. 211662/2020;

SI RENDE NOTO

che il giorno **17 settembre 2020, alle ore 10.15** presso gli uffici del Comune di Bologna, 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 complesso immobiliare ex ristorante e fabbricato adiacente ad uso abitativo con corte circostante, posti in Sasso Marconi (Bo), via Vizzano nn. 8 e 10.

- Prezzo a base d'asta:	€. 150.000,00
- Deposito cauzionale (10%):	€. 15.000,00

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

Descrizione:

1. Fabbricato ex ristorante, con corte circostante composto da due piani fuori terra, sito nel comune di Sasso Marconi (Bo), **via Vizzano n. 8**. L'immobile è libero e vuoto da persone e cose e da vincoli contrattuali. Il fabbricato è stato dichiarato inagibile con nota PG. 560694/2019 del Settore Manutenzione del Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio. A seguito di variazione catastale in data 30/04/2020 l'immobile risulta attualmente censito al catasto del Comune di Sasso Marconi (Bo) come segue:

Catasto Fabbricati:

- foglio 82 mapp. **221 sub 1** cat. F/2 unità collabenti (già censito con il mappale 221 con cat. C/1 cl. 4 cons. mq 297 - sup. catastale mq 598 - Rendita €. 10.951,88);

Catasto Terreni:

- foglio 82 mapp. **221** ente urbano mq 1.615 (area di sedime del fabbricato e pertinenza);

Quale consistenza si assume la "superficie lorda vendibile" o commerciale, secondo quanto previsto dal SPR 138/98 - allegato C per immobili appartenenti al gruppo T - unità immobiliari a destinazione terziaria.

Sulla base delle misure desunte dal rilievo la superficie lorda vendibile risulta la seguente:

Destinazione	Piano	Superficie mq	Coeff. Cons. DPR 138/98	Sup. totale mq
Tutti i locali tranne le dispense e CT	Terra	358,64	1,00	358,64
Dispense	Terra	40,10	0,50	20,05
CT	Terra	6,49	0,25	1,62
Totale piano terra				380,31
Tutto il piano	Primo	218,25	0,25	54,56
Totale Edificio				434,87
Area esterna (1615-430)		1185	0,10	118,50
Totale superf.	ragguagliata			553,38

Avendo riscontrato alcune differenze con lo stato legittimo è stata presentata una Scia a sanatoria al Comune di Sasso Marconi avente prot. 1102 del 21/01/2020. Pos. U.T.

2020/D008. Nella sanatoria sono previste anche alcune opere di progetto, come il montaggio di alcune porte, per riportare le condizioni igieniche conformi.

2. Fabbricato cielo terra composto da due unità ad uso abitativo e due cantine (magazzino) con area cortiliva circostante e adiacente ubicato nel comune di Sasso Marconi, **via Vizzano n. 10**, all'interno del Parco dei Prati di Mugnano, praticamente alla fine della strada senza uscita che porta al parcheggio pubblico dello stesso parco. Il fabbricato si compone di un piano seminterrato, due piani fuori terra e un sottotetto che costituiscono due unità abitative con accessi indipendenti. Fanno parte del complesso anche un'area cortiliva esterna, delimitata da recinzione con vegetazione incolta, catastalmente graffata all'edificio e due particelle di terreno di mq 3.188 catastali.

Detto fabbricato risulta attualmente identificato al catasto del comune di Sasso Marconi come segue:

Catasto Fabbricati:

- foglio **82** mappale **220 sub 2** cat. A/3 classe 1 vani 8 sup cat. mq 244 Rendita €. 619,75;
- foglio **82** mappale **220 sub 3** cat. A/3 classe 1 vani 7 sup cat. mq 136 Rendita €. 542,28;
- foglio **82** mappale **220 sub 4** cat. C/2 classe 1 mq 40 sup cat. mq 51 Rendita €. 190,06;
- foglio **82** mappale **220 sub 5** cat. C/2 classe 1 mq 12 sup cat. mq 18 Rendita €. 57,02.

Catasto Terreni:

- foglio **82** mappale **220** ente urbano di mq 1.224 (area cortiliva e di sedime del fabbricato);
- foglio **82** mappale **38** vigneto mq 2.148 r.d. €. 22,74 r.a. €.14,42;
- foglio **82** mappale **39** seminativo mq 1.040 r.d. €. 2,95 r.a. €. 3,22.

Sulla base delle misure desunte dal rilievo la superficie lorda vendibile risulta la seguente:

Destinazione	Piano	Superficie mq	Coeff. Cons. DPR 138/98	Sup. totale mq
Deposito sub 4	seminterrato	52,10	0,50	26,05
Deposito sub 5	seminterrato	17,80	0,50	8,90
Cantina sub 2	seminterrato	42,15	0,50	21,08
Abitazione sub 2	terra	92,81	1,00	92,81
Abitazione sub 2	primo	113,65	1,00	113,65
Abitazione sub 2	sottotetto	74,00	0,50	37,00
Cantina sub 3	terra	19,10	0,50	9,55
Abitazione sub 3	terra	51,82	1,00	51,82
Abitazione sub 3	primo	74,13	1,00	74,13
Totale superf.	ragguagliata	edificio		434,99

Servitù: Sulla particella n. 220 è presente una servitù di passaggio per il percorso identificato col sentiero C.A.I. "BO-FI" che da Sasso Marconi porta ai Prati di Mugnano. Contestualmente alla compravendita dovrà inoltre essere costituita servitù di passaggio a favore della residua proprietà del Comune di Bologna per i mezzi necessari ad effettuare le manutenzioni sui terreni di proprietà dello stesso posti sul lato ovest dell'edificio.

Vincoli Soprintendenza:

Gli immobili sono stati oggetto di indagine valutativa finalizzata alla verifica di interesse culturale da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, che con nota prot. 9711 in data 29.07.2011, ha dichiarato che **NON presentano requisiti di interesse culturale** ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004, con la seguente precisazione: "*Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. n. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico*".

Situazione urbanistica:

L'area di cui agli immobili oggetto di alienazione risulta attualmente classificata nel PSC del territorio rurale in ambito agricolo di prevalente rilievo paesaggistico art. 7.6;

Vincoli/Tutele: Parco extraurbano Prati di Mugnano art. 3.8 del PSC – Sito di interesse comunitario SIC e Zona di protezione speciale ZPS art. 4.8 del PSC – Zona di tutela naturalistica art. 8.21 del PSC – Crinali non insediati o debolmente insediati e fasce di protezione dei crinali art. 8.25 del PSC – Vincolo idrogeologico art. 8.3 del PSC – Edificio di interesse storico testimoniale (RV) scheda 227 dell'elaborato QCIS.4 del PSC art. 5.3.3 del RUE. Usi attuali: Ristorante C4 e Residenza R1.

Per il fabbricato **civico n. 8** sono ammessi interventi manutentori (manutenzioni ordinaria e straordinaria), conservativi (restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale) e adeguativi (demolizione, sopraelevazione parziale, parziale modifica della sagoma, recupero e risanamento delle aree libere) come indicato all'art. 7.25.10 del RUE, tranne l'ampliamento in quanto ricadente nel Parco dei Prati di Mugnano di cui all'art. 3.8.2 del RUE.

Gli usi ammessi sono quelli previsti da quest'ultimo articolo, quindi oltre al ristorante, sono ammesse attività ricreative e culturali (S6), attività sportive (S7), fruizione del verde (S13), spettacoli e manifestazioni all'aperto (S14), parcheggio pubblico (S15).

Per il fabbricato **civico n. 10** sono ammessi interventi di RV (ristrutturazione con vincolo parziale) previsti dall'art. 9.67 del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), ma non la demolizione e ricostruzione. Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e stilistici degli edifici. Gli interventi principali ammessi dall'art. 9.67 sono:

- *il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;*

- *le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi;*

- *il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;*

- *sulle pareti prive di interesse storico testimoniale l'intervento può prevedere la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;*

- *la sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.*

Sono ammessi anche gli interventi di cui all'art. 9.64 del RUE del Comune di Sasso Marconi i cui principali sono:

d) *accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;*

e) *modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;*

g) *realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti.*

L'intervento di RV (ristrutturazione con vincolo parziale) è attualmente soggetto a permesso di costruire.

Gli usi ammessi sono quelli previsti dall'art. 7.25.2 del RUE del Comune di Sasso Marconi. Tra questi ci sono le attività agrituristiche, pubblici esercizi, residenza turistica, organizzazioni associative, albergo, residenza turistica alberghiera, attività ricreative culturali.

Per entrambi i fabbricati: gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso che i futuri proprietari vorranno attuare dovranno essere valutati con le norme vigenti al momento della presentazione dei titoli edilizi, in particolare dovranno essere rispettati gli obblighi e le finalità che impone lo strumento urbanistico del Comune di Sasso Marconi relativamente al Parco dei Prati di Mugnano.

Impianti:

Fabbricato civico n. 8: Tutti gli impianti risultano inattivi e privi del certificato di conformità.

L'edificio è dotato di riscaldamento autonomo a gas con centrale termica in locale autonomo ma trattandosi di unità collabente non sarà rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Fabbricato civico n. 10: una delle due unità è dotata di termoconvettori a gas della Italkero (mod. Echo o Poster comunque non più in produzione) alimentati da impianto del gas esterno collegato ad un preesistente "bombolone" che non è più presente. La seconda unità con accesso dalla strada è priva di riscaldamento.

Entrambi gli edifici sono privi di allacciamento all'impianto idrico comunale. Tutti gli impianti risultano inattivi e privi del certificato di conformità. **Inoltre non risultano allacciati alla fognatura in quanto non è presente nelle vicinanze.**

L'aggiudicatario dovrà dichiarare nell'atto di trasferimento, ai sensi del D.M. 22/01/2008 .n 37, di rinunciare alla garanzia di conformità di tutti gli impianti.

L'edificio di proprietà privata, identificato con la particella 44 (loc. Mugnano di Sotto) è allacciato all'acquedotto comunale. Dalla tav. 2.6 del Sistema dei Vincoli del PSC si evince che esiste anche una sorgente di potenziale destinazione al consumo umano verso Sud-Est vicino località Piazza. Per questo motivo si è ritenuto opportuno richiedere ad Hera un preventivo per l'allacciamento alle reti idrica e gas. Hera ha preventivato unicamente per la fornitura dell'acqua l'importo di Euro 41.954,00 (escluso IVA) fino al civ. 10 (residenziale), a cui andrebbero aggiunti altri €. 9.852,00 (escluso IVA) fino al civ. 8 (ex ristorante) per un totale di €. 51.806,00. Agli importi citati andrebbero aggiunti i costi per l'allacciamento. Per quanto riguarda il gas la tubatura più vicina è a fondovalle a circa Km 1,5 di distanza dagli edifici pertanto non risulta economicamente conveniente l'allacciamento alla rete.

Verificato che la posizione dei fabbricati è più elevata rispetto all'ultimo edificio allacciato all'acquedotto comunale, Hera non riesce a garantire sufficiente pressione per tutto l'arco della giornata pertanto sarà necessario installare un impianto autoclave a cui la futura proprietà potrà attingere acqua durante la giornata in attesa che di notte si riempia nuovamente dall'acquedotto Hera. Detto impianto dovrà essere integrato con altro impianto di trattamento delle acque, per una spesa preventivata comunicata da Hera in circa Euro 5.500,00=.

Regime fiscale:

1. Ai fini fiscali e della fatturazione per il complesso immobiliare già ad uso ristorante **civico 8**, censito con categoria catastale **F/2** (unità collabenti), l'alienazione è assimilata a cessione di area edificabile ed è quindi **sogetta all'applicazione dell'IVA aliquota ordinaria** (attualmente al 22%). A tale bene si attribuisce ai fini della fatturazione una percentuale del 46,29% dell'importo complessivo.

2. La cessione delle unità immobiliari **civico 10** censite con categoria **A/3** e **C/2** quali pertinenze, è **esente IVA** ai sensi dell'art. 10 p.8 bis del D.P.R. 633/72. A tale immobile si attribuisce ai fini della fatturazione una percentuale del 53,71% dell'importo complessivo.

Condizioni di vendita:

1) I fabbricati al civico n. 8 e n. 10 vengono **venduti in unico lotto** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi 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.

2) La consegna ed il possesso degli immobili 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 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 **30 novembre 2020**, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse accordare/predisporre per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere prima della stipulazione al versamento mediante bonifico o a propria cura con assegno circolare presso una filiale dell'**Unicredit SpA** (Tesoreria del Comune di Bologna), il 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 complesso immobiliare in Sasso Marconi Via Vizzano nn. 8-10**" e il nominativo del/gli 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 complesso immobiliare in Sasso Marconi Via Vizzano nn. 8-10"**. I concorrenti dovranno trasmettere, o presentare a mano, l'offerta entro **le ore 13,00** 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 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 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 possibile e comunque entro 15 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, procura speciale notarile;

b) per 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.);

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:

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:

- **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** 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 - 2193804 - Ore 9 -13 (escluso sabato).

Il fabbricato ex ristorante **è collabente e quindi non visitabile** mentre il fabbricato ad uso abitativo potrà essere visionato **previo appuntamento** da concordare **entro il 24 luglio 2020** telefonando al 051-2193414 o inviando una mail a: asteimmobiliari@comune.bologna.it indicando un numero telefonico.

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 all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8475/> .

Bologna, 29 maggio 2020

Il Direttore del Settore
Ing. Raffaella Bruni