

Determina del 4 giugno 2026 n. 1

*Procedura di alienazione del terreno edificabile denominato Lotto 4A
nell'area Bertalia-Lazzaretto di proprietà di FBM S.p.A. in liquidazione
Sospensione degli esperimenti d'asta pubblica*

Il Liquidatore della società FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA S.p.A. in liquidazione

Premesso che:

- il bene di proprietà di Finanziaria Bologna Metropolitana S.p.A., per il quale in fase di liquidazione è prevista l'alienazione ai fini della distribuzione ai Soci delle quote di competenza, comprende un terreno edificabile sito a Bologna nel comparto urbanistico Bertalia-Lazzaretto (di seguito: Lotto 4A);
- la procedura di alienazione del Lotto 4A ha formato oggetto di molteplici esperimenti di asta pubblica, svolti con il supporto del Comune di Bologna e, successivamente, della Città Metropolitana di Bologna, e precisamente:
 - asta del 5 marzo 2020: deserta;
 - asta del 29 settembre 2020: deserta;
 - asta del 9 dicembre 2021: deserta;
 - asta del 24 settembre 2025: deserta;
 - asta del 12 novembre 2025: deserta;
 - asta del 17 aprile 2026: deserta;
 - asta del 27 maggio 2026: deserta;
- in ciascuno degli esperimenti sopra elencati, nessuna offerta è pervenuta entro i termini stabiliti, come attestato dai relativi verbali di gara;
- il prezzo base d'asta ha subito riduzioni progressive nel corso degli anni, anche in ragione dell'impatto economico della pandemia da Covid-19; l'ultimo esperimento del 27 maggio 2026 è stato bandito con base d'asta pari a euro 5.576.400,00, corrispondente ad una riduzione del 10% rispetto all'asta precedente;
- il reiterato esito negativo degli esperimenti d'asta non sembra riconducibile unicamente al livello del prezzo base, bensì appare riflettere esigenze di approfondimento tecnico-giuridico da parte dei potenziali acquirenti in ordine alle caratteristiche urbanistiche e vincolistiche del bene, e più in generale alle condizioni per lo sviluppo delle potenzialità edificatorie riconosciute;
- nel corso dell'ultima procedura di gara, il Liquidatore ha ricevuto contatti da parte di operatori del settore che hanno manifestato interesse all'acquisizione del bene e rappresentato tuttavia l'esigenza di disporre preliminarmente di un periodo di tempo adeguato per lo svolgimento delle necessarie attività di approfondimento tecnico-giuridico; ciò induce a ritenere che un approccio procedurale differente rispetto all'asta pubblica possa risultare più idoneo a favorire l'effettivo incontro tra domanda e offerta, evitando al contempo di ricorrere ad ulteriori ribassi d'asta.

Rilevato che:

- l'art. 2491 c.c. conferisce al liquidatore i poteri necessari per il compimento di tutti gli atti utili alla liquidazione, inclusa la facoltà di definire le modalità di dismissione del patrimonio sociale secondo criteri di efficienza e convenienza economica;
- il principio di buona amministrazione impone di non reiterare procedure rivelatesi sistematicamente infruttuose quando sia ragionevolmente ipotizzabile che modalità alternative, consentano di conseguire risultati superiori in termini di valore di realizzo e di tempi di liquidazione;
- è pertanto opportuno disporre una sospensione temporanea degli esperimenti d'asta della durata di trenta giorni a decorrere dalla data della presente determina, al fine di consentire ai soggetti interessati di completare le proprie attività di due diligence e di eventualmente presentare, un'offerta vincolante che il liquidatore potrà valutare al fine di adottare, laddove sussistano i presupposti di legge, decisioni in merito ad una eventuale procedura a trattativa privata;
- la sospensione non comporta alcuna rinuncia alla procedura di alienazione né preclude il successivo ricorso ad ulteriori esperimenti d'asta ove le offerte pervenute risultassero inadeguate o assenti; essa costituisce un atto gestionale rientrante nella piena discrezionalità del Liquidatore, finalizzato a ottimizzare le condizioni di realizzo del bene nell'interesse della procedura liquidatoria;
- il Liquidatore, nell'esercizio delle proprie funzioni, è tenuto a operare con la diligenza del mandatario di cui all'art. 1710 c.c. e a perseguire il miglior risultato economico possibile nell'interesse dei soci e

dei creditori sociali, circostanza che giustifica la scelta di sospendere temporaneamente gli esperimenti d'asta in favore di una fase di raccolta di manifestazioni di interesse e di interlocuzione diretta con il mercato;

Tutto ciò premesso e rilevato, il Liquidatore

DETERMINA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di sospendere gli esperimenti d'asta pubblica per l'alienazione del Lotto 4A per un periodo di trenta giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data della presente determina, durante i quali non sarà bandito alcun nuovo avviso d'asta;
- 3) che la sospensione è finalizzata a consentire ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto del Lotto 4A di completare le proprie attività di due diligence tecnica, urbanistica e giuridica e di predisporre, un'offerta di acquisto vincolante da trasmettere al Liquidatore;
- 4) che, successivamente al termine del periodo di sospensione il Liquidatore valuterà le offerte eventualmente pervenute, riservandosi di procedere all'alienazione del bene mediante trattativa privata, nel rispetto dei principi di trasparenza e par condicio e in presenza dei presupposti di legge e di proposte ritenute congrue rispetto alle esigenze della procedura liquidatoria;
- 5) che anche laddove si decidesse di procedere mediante trattativa privata, la vendita dovrà avvenire nel rispetto dei criteri e delle condizioni stabiliti nell'avviso d'asta pubblica approvato con determina del Liquidatore del 3 marzo 2026, cui si fa integrale rinvio, con le seguenti precisazioni:
 - i) il prezzo di acquisto non potrà in nessun caso essere inferiore al prezzo base dell'ultimo esperimento d'asta, pari a euro 5.576.400,00, al netto degli oneri fiscali;
 - ii) l'offerente dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, una somma pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate nel citato avviso d'asta;
 - iii) con il trasferimento della proprietà, l'acquirente subentra alla società nella Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Bologna in data 21/09/2018, Rep. N. 98058/34429, e relativi accordi integrativi; sono altresì a suo carico la procedura di verifica e bonifica bellica e ogni altro onere previsto dal Piano e dalle norme vigenti;
 - iv) i termini per la stipulazione del rogito saranno definiti nell'ambito della trattativa, fermo restando che il trasferimento della proprietà non potrà essere subordinato al rilascio di titoli abilitativi edilizi o ad altre condizioni sospensive rimesse alla volontà o all'iniziativa dell'acquirente;
- 6) di disporre la pubblicazione della presente determina sul sito istituzionale del Comune di Bologna nella sezione dedicata a FBM S.p.A. in liquidazione, ai fini di adeguata pubblicità nei confronti di tutti i soggetti potenzialmente interessati;
- 7) che, decorso il termine di sospensione senza che siano pervenute offerte vincolanti ritenute congrue, il Liquidatore si riserva di valutare le ulteriori azioni da intraprendere, ivi inclusa la ripresa degli esperimenti d'asta ovvero il ricorso ad altre modalità di alienazione consentite dalla normativa vigente.

Bologna, 4 giugno 2026

Il Liquidatore



Antonella Ricci