



AVVISO D'ASTA IMMOBILIARE

Con determinazione dirigenziale I.P. 954/2019 PG 21399 del 04/04/2019 del Settore Strutture Tecnologiche, Comunicazione e Servizi Strumentali è indetta l'asta pubblica per la vendita di una ex casa cantoniera in Comune di Castenaso Via Tosarelli n.252, con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi dell'art. 73 - lettera c) e dell'art. 76, primo e secondo comma, del R.D. 23.5.1924 n. 827, come previsto all'art.5 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Bologna, ultravigente (art.42 co.3 Statuto della Città metropolitana di Bologna)

- | | | |
|---|--|---|
| - | Prezzo base d'asta | € 154.000,00 (fuori campo I.V.A) |
| - | Deposito cauzionale (10%) | € 15.400,00 (10% calcolato sull'importo a base d'asta) |

L'asta è fissata per il giorno **21/06/2019** alle ore **12,00** nella sede della Città metropolitana di Bologna, Via Zamboni 13 – Bologna.

La partecipazione all'asta é regolata dalle disposizioni di cui alla successiva parte del presente avviso denominata **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.** (ALLEGATI A1 - A2 e B).

Si precisa che dal 01/01/2015 la Città metropolitana é subentrata alla Provincia di Bologna ai sensi e per gli effetti della L.56/2014 art.1 co.16, per cui nel presente bando, a seconda della data citata, si potrà rilevare indifferentemente il riferimento a Provincia di Bologna o Città metropolitana di Bologna.

Il bene oggetto della vendita potrà essere visionato, alla presenza di tecnici del Servizio Patrimonio, **previo** appuntamento telefonando al numero 051/6598924 (Arch.Michelina Bernardo) – 0516598339(Geom.Katia Beltrandi) - 0516598367 (Arch.Eva Sava).

OGGETTO DELL'ASTA E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'Amministrazione Provinciale di Bologna diventò proprietaria dell'immobile, già di proprietà A.N.A.S., dal 01/10/2001 in virtù del D.P.C.M. Del 12/12/2000.

Ora, il fabbricato é libero .

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura (prescindendo da qualsiasi misurazione) e questo comporta che la Città metropolitana di Bologna rimarrà sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto. L'immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, e la Città metropolitana di Bologna venditrice ne garantisce la legittima proprietà.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per eventuali variazioni catastali dell'immobile in argomento, ove necessarie, nonché tutte le spese imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: CATASTALE, URBANISTICA E STATO DI CONSERVAZIONE (ALLEGATO C PLANIMETRIA / ALLEGATO D

DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

1. Descrizione e stato di conservazione dell'immobile

Il fabbricato, edificato dalla Provincia di Bologna negli anni 50/51, fu ceduto al Demanio dello Stato (ramo strade) ANAS ed è rientrato a far parte del patrimonio disponibile dell'Amministrazione Provinciale in forza del D.P.C.M del 12/12/2000, in data 1/10/2001, con verbale di consegna (P.G. n. 140256 del 12/10/2001 Fasc. 9.2.1.1/38/2001), ai sensi del Decreto Legislativo n. 112/98, con il quale si è provveduto al trasferimento di alcune Strade statali e dei relativi immobili strumentali dal Ministero delle Finanze - Agenzia del Demanio - Filiale di Bologna alla Amministrazione Provinciale di Bologna.

Con tale atto è stato trasferito alla Provincia di Bologna anche il fabbricato in oggetto in quanto bene strumentale alla gestione della S.P. 253 "S.Vitale" e posto al km 7+600 della medesima strada.

L'immobile è stato poi dichiarato non più funzionale al Settore Viabilità.

Già all'atto del trasferimento la Provincia di Bologna aveva eccepito l'incompletezza della documentazione riguardante gli immobili trasferiti da parte di ANAS, relativamente sia ai titoli edilizi che alla conformità catastale.

A seguito dell'inserimento nel Piano delle alienazioni della Città Metropolitana di Bologna dell'ex casa cantoniera in comune di Castenaso, la Città Metropolitana di Bologna ha in seguito richiesto ripetutamente ad ANAS la documentazione relativa agli immobili trasferiti ; documentazione che non è stata resa disponibile in quanto gli archivi di ANAS non sono accessibili per la consultazione.

La stessa ricerca del titolo edilizio originario non ha prodotto alcun risultato sia presso gli archivi del Comune di Castenaso sia presso i nostri archivi.

Al fine di attestare la legittimità edilizia del fabbricato si è proceduto con l'accertamento di conformità, in atti al fascicolo 4.3.5/9/2010 Atto Dirigenziale senza impegno di spesa N.23/2010, inviato in data 20/05/2010 prot. 92718 e con prot. di arrivo presso il Comune di Castenaso n. 8962 del 26/05/2010.

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente intorno al 1950/51 come alloggio di servizio per il personale della Provincia di Bologna quindi per scopi istituzionali, come risulta anche dalla verifica delle cartografie storiche, quindi è stata considerata un'opera pubblica, e pertanto un'opera che non necessitava dell'allora licenza di costruzione ma solo della conformità urbanistica e della licenza di abitabilità. Nel passaggio al Demanio di ANAS, e da questi alla Amministrazione Provinciale, l'immobile ha mantenuto la condizione di fabbricato strumentale alla gestione della viabilità, fino al 2009, quando è stata dichiarata non più funzionale alla viabilità stessa, con delibera di Giunta n.581 del 21/12/2009. Dopo tale momento non sono intervenute modifiche alla sua consistenza edilizia. Sulla base dei predetti documenti e delle verifiche effettuate si può attestare quindi la legittimità edilizia del fabbricato sia in relazione al momento della sua edificazione, sia nel momento in cui è pervenuto in possesso della Provincia di Bologna, che nella situazione attuale.

Si richiama l'art.3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 febbraio 2000, con cui si individuavano e trasferivano i beni ANAS.

E' stato redatto l'accertamento di conformità edilizia, trasmettendo il relativo atto al Comune di Castenaso, per documentare la legittima realizzazione del fabbricato, con Prot. di arrivo n. 8962 del 26.05.2010.

L'edificio, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.L.gs. 42/04 e s. m. e i., non è stato dichiarato di interesse culturale, ad esclusione dello stemma ANAS applicato sul fronte del fabbricato, pertanto non esiste alcun vincolo di tutela come si evince dalla comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, PG. 180080 del 15.05.2009, in atti al fascicolo 4.3.1/5/2008.

2. Descrizione e stato di conservazione dell'immobile

Il fabbricato è ad uso residenziale, la data di costruzione si può far risalire indicativamente intorno al 1950, si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da una scala interna simmetrica rispetto alla distribuzione totale e presenta una pianta regolare di forma rettangolare.

L'edificio è costituito da una struttura in muratura portante in mattoni, intonacata e tinteggiata esternamente, con solai latero-cementizi. Il tetto è costituito da una orditura in legno, la copertura è composta da tegole marsigliesi.

I tramezzi interni sono realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati con pittura a tempera, i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetri camera, le porte interne, sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in ghisa, oltre ad impianto elettrico eseguito sotto traccia; completano la dotazione degli impianti tecnici l'impianto antenna e l'adduzione acqua da acquedotto, più un cancello elettrificato.

L'immobile non presenta alcun elemento di pregio o caratteristica architettonica di particolare rilievo, ad esclusione dello stemma A.N.A.S. applicato sul fronte sud del fabbricato.

Il piano terra dell'edificio si compone di un soggiorno, una sala da pranzo, un cucinotto, un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad un locale ad uso cantina, con accesso dall'esterno. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, un disimpegno dal quale si accede ad un servizio igienico.

Lo stato di conservazione della casa cantoniera è il seguente: le facciate risultano tinteggiate, mentre gli scuri in legno sono da restaurare. La presenza su alcune pareti interne, di efflorescenze diffuse, dovute al ponte termico che, generando condensa porta allo scrostamento della tinteggiatura, segnalano la necessità di effettuare una manutenzione ciclica, gli impianti sono adeguare.

La Superficie Lorda Vendibile (SLV) è pari a 150,00 mq.

L'immobile appartiene alla **classe energetica G**. L'APE n.00144-0242257-2019 è stata rilasciata il 04/04/2019 ed ha validità fino al 04/04/2029 (**ALLEGATO E - APE**).

3. Confini

L'immobile è posto in località Stellina, fuori dal centro abitato di Castenaso.

I confini sono :

- a Nord :altra proprietà privata;**
- a Sud: Strada Provinciale S.P. n. 253 San Vitale;**
- a Est: altra proprietà privata;**
- a Ovest : altra proprietà privata.**

4. Dati catastali

L'immobile è distinto nel Catasto del Comune di Castenaso come segue:

C.T. F.32 mappale 67

C.F. F.32 mappale 67 sub 1.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PARTECIPAZIONE ALL' ASTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Il partecipante all'asta dovrà presentare all'Amministrazione banditrice quanto di seguito

indicato, secondo le sottoindicate modalità:

a) BUSTA A recante la dicitura "Documentazione Amministrativa" contenente:

- 1) il modulo per la dichiarazione di partecipazione (**ALLEGATI A1 - A2** del presente avviso), opportunamente compilato e completato;
- 2) **fotocopia semplice di un idoneo e valido documento di identità** del sottoscrittore;
- 3) **ricevuta di deposito cauzionale provvisorio**, a titolo di garanzia per il contratto di € 15.400,00 (euro quindicimilaquattrocento/00), pari al 10% dell'importo a base d'asta, da versare presso INTESA SANPAOLO S.p.A mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere della Città metropolitana di Bologna. Tale deposito può essere costituito anche mediante fideiussione bancaria ovvero mediante polizza fideiussoria assicurativa. In tale caso le fideiussioni (bancaria o assicurativa) dovranno riportare le seguenti condizioni:
 - > rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
 - > rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c.;
 - > pagamento a prima e semplice richiesta scritta della Città metropolitana di Bologna entro 15 gg. ed ogni eccezione rimossa;
 - > validità non inferiore a 240 gg. dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

Istruzioni per il cassiere INTESA S.PAOLO

HU00 (Ambiente Emulazione)
- TRANS:CADC
ENTE: 1040025 (Città metropolitana di Bologna)
TIPO DEPOSITO:PRO
INTESTAZIONE.....(indicare chi effettua il versamento)
CAUSALE:valorizzare il campo lungo saltando il primo, quello breve.
TIPO CAUZIONE: C
CODICE BOLLO: 025 (esente)
IMPORTO

invio di verifica dati
CONFERMA: SI'

- 4) Nel caso di partecipazione per conto di altre persone: **originale o copia conforme di procura** per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;

b) BUSTA B recante la dicitura "Offerta Economica" in busta sigillata.

Tale offerta dovrà essere redatta in lingua italiana sul modello di cui all'**ALLEGATO B** del presente bando.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso, dovrà recare l'esatta denominazione o ragione sociale quale risulta dal registro delle imprese o dall'atto costitutivo e tutti i dati del legale rappresentante.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti, ferma restando la presentazione della dichiarazione indicata ai precedenti punti: a.1) da parte di ciascuno offerente e della documentazione di cui al punto a.4) da parte di tutti gli offerenti rientranti in tale ipotesi.

L'offerta di cui al punto b) dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e la cauzione, punto a.3) dovrà essere intestata espressamente a tutti gli offerenti.

Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti, solidamente obbligati verso la Città metropolitana di Bologna.

In sede di asta dovrà, comunque, essere indicato per tutti gli offerenti un unico soggetto referente, al quale la Città metropolitana indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta.

Le offerte non dovranno essere in alcun modo condizionate o espresse o redatte in modo indeterminato.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

La mancanza o la irregolarità anche di uno solo dei documenti richiesti e/o delle dichiarazioni sopraelencate comporta l'esclusione dalla gara, fatta salva la facoltà di richiedere eventuali integrazioni e/o chiarimenti, compatibilmente con le irregolarità riscontrate e con i tempi del procedimento.

L' offerta costituita, infine, da un UNICO plico, sigillato così da assicurarne la segretezza, contenente la BUSTA A e la BUSTA B dovrà essere inviata, in modo che pervenga a CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - Ufficio Archivio e Protocollo Generale – Via Zamboni 13 40126 Bologna entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20/06/2019. Oltre tale termine le offerte non possono più essere ritirate e non sono ammesse offerte sostitutive o aggiuntive.

Eventuali ritardi o disguidi del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione del concorrente.

Sulla busta ove è segnato l'indirizzo, dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“Offerta per l'acquisto dell' ex casa cantoniera in Castenaso loc. Stellina Via Tosarelli n.252”**

La busta di cui sopra, per mera esigenza di protocollazione, dovrà essere completata anche dal cognome e nome e dall'indirizzo del mittente.

Non si procederà all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine fissato anche se sostitutivi od aggiuntivi di offerte già pervenute e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto dell'incanto.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

Si precisa che, in luogo delle autocertificazioni di cui al modello allegato al presente bando, gli interessati potranno comunque presentare, già in sede di gara, i relativi certificati del Casellario Giudiziale, della Camera di Commercio e del Tribunale civile, sez. Fallimentare in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta. L'Amministrazione fa espressa riserva di accertamento del possesso degli stati e delle qualità autocertificati come sopra prima della determinazione di aggiudicazione definitiva.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA:

L'asta sarà presieduta da un'apposita Commissione costituita con atto del Dirigente del Settore Strutture Tecnologiche, Comunicazione e Servizi Strumentali e si svolgerà col sistema delle offerte segrete sotto l'osservanza delle seguenti norme:

- L'aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo che dovrà comunque non essere inferiore al prezzo minimo d'asta di € 154.000,00.
- In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello in lettere.
- E' ammessa l'offerta cumulativa da parte di due o più persone o ditte o società, restando inteso in tal caso che l'alienazione avverrà in modo indiviso a favore degli aggiudicatari.
- L'asta sarà ad unico e definitivo incanto e si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta utile e valida. Nell'ipotesi in cui ci siano offerte vincenti uguali si procederà, nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Qualora manchi anche uno solo degli offerenti o se i presenti non vogliono migliorare l'offerta, viene richiesto, a mezzo lettera raccomandata A/R, a chi ha formulato le offerte uguali di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta, si procede in seduta pubblica al sorteggio.

- Dell'esito dell'asta verrà redatto seduta stante regolare verbale di aggiudicazione che sarà vincolante a tutti gli effetti.
- 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;
- La stipulazione notarile della compravendita dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dall'asta pubblica.
- Il pagamento del prezzo d'acquisto dovrà essere effettuato in unica soluzione entro il termine indicato dalla Città metropolitana di Bologna e comunque con le seguenti modalità:
 - prima della stipulazione dell'atto di compravendita se effettuato con bonifico bancario in modo tale che, il giorno del rogito, la Città metropolitana di Bologna abbia già avuto la conferma del buon esito del pagamento;
 - al momento del rogito, contestualmente alla firma dello stesso, se effettuato con assegni circolari.
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito nel termine prefissatogli, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e incameramento del deposito cauzionale provvisorio, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente.
- I concorrenti non aggiudicatari avranno in restituzione il deposito cauzionale di € 15.400,00 seduta stante, mentre quello dell'aggiudicatario verrà trattenuto a garanzia dell'adempimento del contratto.

Se la garanzia prodotta dal soggetto aggiudicatario é stata presentata in forma di fideiussione ne verrà richiesto il pagamento e quindi verrà incassata dalla Città metropolitana di Bologna già con l' avvenuta aggiudicazione provvisoria. Nei confronti dell'aggiudicatario la cauzione potrà essere incamerata a titolo di penale nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'assegnazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto o nel caso risulti la non veridicità delle autocertificazioni prodotte in sede di offerta, salvo l'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Le garanzie verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

- La consegna dell'immobile avrà luogo al momento della stipulazione notarile e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente all'immobile alienato saranno a carico dell'acquirente.

Le spese di pubblicità, quantificate in € 85,40 (euro ottantacinque/40) e le spese contrattuali sono a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art.3 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Bologna, ultravigente per quanto compatibile ai sensi dell'art. 42 co.3, dello Statuto dell'Ente.

Nel presente bando non sono previste spese tecniche.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente il Foro di Bologna.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non produca i documenti o le certificazioni eventualmente richiesti o non rispetti il termine di stipulazione del contratto, la Città metropolitana di Bologna potrà aggiudicare l'immobile ad altro partecipante che segue in graduatoria, provvedendo ad incamerare la cauzione dell'aggiudicatario inadempiente, fatta salva l'azione per il maggior danno.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati forniti con la dichiarazione di cui all' Allegato A sono finalizzati all'espletamento dell'asta pubblica da parte della Città metropolitana di Bologna e saranno trattati su supporti cartacei ed informatici; i dati richiesti hanno natura obbligatoria; qualora essi non fossero forniti potrà essere decisa l'esclusione dalla gara; i dati noti potranno essere comunicati ad altri uffici o Organi, diversi dal richiedente, nell'ambito di procedure collegate a quelle di gara o per la verifica delle dichiarazioni rese; l'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. Il titolare del trattamento è la Città metropolitana di Bologna, nella persona del Sindaco metropolitano, rappresentante legale pro tempore, Responsabile del trattamento è lo scrivente Responsabile del Procedimento Dott. Angelo Viteritti.

DISPOSIZIONI FINALI

Sono disponibili sul sito internet della Città metropolitana di Bologna <http://www.cittametropolitana.bo.it>, l'avviso, i moduli per la dichiarazione di partecipazione (**ALLEGATI A1 - A2**), il modulo per l'offerta economica (**ALLEGATO B**) ed i seguenti ulteriori allegati:

- planimetria (**ALLEGATO C**)
- documentazione catastale(**ALLEGATO D**)
- attestazione di prestazione energetica (**ALLEGATO E**).

I partecipanti, previo appuntamento da concordare mediante gli indirizzi ed i recapiti sottoriportati, potranno accedere agli atti relativi alla procedura di cui trattasi, per prendere visione od estrarre copia di eventuali documenti citati nel presente bando ed utili alla partecipazione all'asta.

Per tutte le informazioni sull'immobile e sulle modalità di svolgimento dell'asta rivolgersi al Servizio Amministrativo Provveditorato e Patrimonio della Città metropolitana di Bologna fax 051/6598555, e-mail patrimonio@cittametropolitana.bo.it

Il Responsabile del Procedimento
Il Responsabile del Servizio Provveditorato e
Patrimonio
(Dott.Angelo Viteritti)

(documento firmato digitalmente)