

Fasc. 4.3.5/2/2026

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE¹ PER LA VENDITA DEI
FABBRICATI FACENTI PARTE DEL PODERE “TOMBE DI SOPRA” IN VIA MADONNA DEI
PRATI N. 58, ZOLA PREDOSA**

Il Responsabile del Servizio Patrimonio e Provveditorato

rende noto

che in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 896 del 23/04/2026, viene pubblicato il presente avviso, avente carattere esplorativo e non vincolante per le parti e finalizzato ad acquisire manifestazioni d'interesse da parte di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto del seguente immobile di proprietà della Città metropolitana di Bologna, inseriti nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026-2028”, approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 59 del 22/12/2025, come previsto dall'art. 2 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare², come di seguito descritto:

**FABBRICATI FACENTI PARTE DEL PODERE “TOMBE DI SOPRA” IN VIA MADONNA DEI PRATI
N. 58, ZOLA PREDOSA**

Il bene oggetto del presente avviso risulta censito al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Zola Predosa come segue:

Catasto Fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (mq)	Rendita €
2	589	1	A/3	2	11 vani	229	1.022,58
2	589	3	D/10				1.660,00
2	589	4	D/10				180,00
2	589	5	D/10				372,00
2	589	6	D/10				126,00
2	589	8	BCNC				
2	601		A/3	2	11,5 vani	415	1.069,07
2	600		BCNC				

¹ Ai sensi dell'art. 8 – Trattativa privata preceduta da avviso pubblico del “Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare della Città Metropolitana di Bologna” in base al quale:

“1. È possibile procedere alla vendita con la procedura della trattativa privata previa pubblicazione di apposito avviso pubblico finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura per l'acquisto del bene posto in vendita.

2. L'avviso è pubblicato sul sito internet e sull'Albo Pretorio dell'Ente per almeno 15 giorni naturali e consecutivi. Lo stesso è, altresì, inviato al Comune ove è ubicato l'immobile da alienare, per la pubblicazione sul suo Albo pretorio online.

3. L'avviso dovrà contenere tutte le modalità di presentazione della manifestazione di interesse all'acquisto nonché tutte le indicazioni di vendita.

4. Non sono prese in considerazione manifestazioni di interesse all'acquisto del bene ad un prezzo inferiore a quello posto a base di gara.

5. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano i soggetti interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione. In tali casi trovano applicazione gli artt. 6 ter (Garanzie) 6 quater (Presentazione dell'offerta) e 6 sexies (Svolgimento dell'asta).

6. In presenza di una sola manifestazione di interesse si procede a trattativa privata diretta salva la facoltà della Città metropolitana di revocare la procedura di alienazione”.

² Approvato con deliberazione di Consiglio metropolitano n. 62 del 4/12/2019 e da ultimo modificato con delibera di Consiglio n.47 del 26/11/2025.

https://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Documenti/Regolamenti/Regolamento_per_l_alienazione_del_patrimonio_immobiliare

SERVIZIO PROVVEDITORATO E PATRIMONIO

Catasto Terreni				
Foglio	Mappale	Qualità Catastale	Qualità Reale	Superficie (ha)
2	595	Seminativo	Seminativo	0,0793
2	598	Frutteto	Seminativo	0,0598
2	589	Ente urbano		
2	600	Ente urbano		
2	601	Ente urbano		

Trattasi di complesso immobiliare costituito da n. 6 fabbricati posti nella parte pianeggiante, con connotazione agricola, del territorio del Comune di Zola Predosa nella frazione denominata Madonna dei Prati di Tombe, a circa 4 km dalla frazione più grande, denominata Ponte Ronca, e 4,5 km dal capoluogo di comune.

Il lotto oggetto di vendita si presenta in un corpo unico di forma rettangolare a corte aperta.

Ai fabbricati si accede direttamente dalla Via Madonna dei Prati, attraverso una strada interna (C.T. F. 2 mapp. 595, 598 e 600) in buono stato manutentivo che porta direttamente alla corte colonica del podere “*Tombe di Sopra*” (C.T. F. 2 mapp. 589 e 601).

In sede di stipula dell’atto pubblico di compravendita a cura e spese dell’aggiudicatario dovrà essere apposta una servitù di passaggio sul mappale 595 a favore dei mappali 594 e 596.

Il podere è composto dai seguenti fabbricati:

1. **Fabbricato Abitazione Nuova:** in mediocri condizioni di manutenzione, sviluppato su due piani e costituito da n. 11 vani.
2. **Fabbricato Abitazione Casa Colonica:** in mediocri condizioni di manutenzione, sviluppato su due piani e costituito da n. 11,5 vani.
3. **Fabbricato Stalla-Fienile:** con adiacente portico, magazzino e stalletto, sviluppato su due piani.
4. **Fabbricato Proservizi:** in mediocri condizioni manutentive, costituito da un fabbricato in muratura.
5. **Fabbricato Casella:** si presenta in mediocri condizioni manutentive.
6. **Fabbricato Magazzino:** si presenta in pessime condizioni manutentive.

La conformazione del lotto è regolare e la giacitura pianeggiante, l’area non presenta ostacoli o elementi artificiali da limitare l’esposizione, non sono presenti alberature sparse.

La scheda descrittiva del complesso immobiliare, contenente nel dettaglio le caratteristiche fisiche, la migliore individuazione di quanto oggetto del presente procedimento, le destinazioni urbanistiche e ogni eventuale vincolo o condizione, è allegata al presente Avviso per farne parte integrante (Allegato B).

VINCOLI:

con il D.D.R., PG 16906 del 15/10/2007, è stato riconosciuto l’interesse culturale ai sensi degli artt. 10 co. 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. del Podere Tombe di Sopra, in quanto “*complesso rurale databile al XIX secolo che ha conservato ancora quelle peculiarità tipologiche che contraddistinguono gli insediamenti rurali storici bolognesi*”, nel 2023 è stato confermato l’interesse culturale del bene in quanto esempio di corte aperta alla bolognese, testimonianza dell’architettura rurale ottocentesca in località Tombe, in un contesto paesaggistico che ha conservato i tratti del sistema di mezzadria della pianura bolognese.

Si fa presente, inoltre, che all’interno del perimetro di tutela del decreto di revisione, del 2023, del D.D.R. del 02/10/2007, l’abitazione e il magazzino in lamiera edificati nel 1966, sopra indicati, sono invece tutelati per quanto concerne la sola area di sedime.

Si rimanda all’Allegato_B scheda descrittiva del complesso immobiliare contenente il Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Si precisa che nessuna verifica è stata effettuata in merito ai confini reali rispetto a quelli catastali e, laddove presenti manufatti delimitanti, sarà onere di parte acquirente procedere ad un eventuale controllo e confinamento.

Valore stimato del bene Euro 337.000,00 (trecentotrentasettemila/00)³.

L'immobile sarà venduto a corpo così come fino ad oggi goduto e posseduto dalla Città metropolitana, richiamato il disposto degli artt. 1487 e 1488 del Codice Civile, con tutte le servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

La cessione si intende fuori dal campo di applicazione dell'IVA in quanto effettuata dalla Città metropolitana di Bologna nell'esercizio dell'attività istituzionale e non commerciale, ex artt. 4 e 10 del DPR 633/1972.

Il presente avviso è preliminare alla procedura negoziata a trattativa privata, secondo il criterio del miglior prezzo in aumento rispetto all'importo stabilito a base di gara, che sarà espletata con coloro che presenteranno manifestazione di interesse all'acquisto dei beni di cui si tratta, nelle modalità e nei tempi di seguito stabiliti.

La procedura negoziata non si renderà necessaria qualora sia presente una sola manifestazione d'interesse valida.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Città metropolitana di Bologna alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni da parte della stessa Città metropolitana a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura. Non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Alla successiva procedura di gara finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare esclusivamente i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse a seguito del presente avviso⁴.

Nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse valida, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata diretta senza, comunque, essere in alcun modo vincolata nei confronti del dichiarante⁵.

Saranno poste a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita ovvero le spese di stipula della compravendita, tasse, registrazioni notarili, imposta di registro e ogni altro relativo all'alienazione del bene medesimo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate utilizzando l'apposito modello predisposto dal Servizio, allegato al presente avviso, debitamente compilato e sottoscritto, con allegata copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore (non necessaria nel caso in cui venga sottoscritto con firma digitale).

³ Ai sensi dell'art. 8 – Trattativa privata preceduta da avviso pubblico del “Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare della Città Metropolitana di Bologna”, comma 4, non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse all'acquisto del bene ad un prezzo inferiore a quello posto a base di gara.

⁴ Ai sensi del citato art. 8, comma 5, “*In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano i soggetti interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione. In tali casi trovano applicazione gli artt. 6 ter (Garanzie) 6 quater (Presentazione dell'offerta) e 6 sexies (Svolgimento dell'asta)*”.

⁵ Ai sensi del citato art. 8, comma 6, “*In presenza di una sola manifestazione di interesse si procede a trattativa privata diretta salva la facoltà della Città metropolitana di revocare la procedura di alienazione*”.

Le dichiarazioni sostitutive sono rese dal sottoscrittore ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (artt. 46 e 47), consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R..

Le manifestazioni di interesse dovranno essere inviate, controfirmate, entro e non oltre le ore 12:00 del 29 MAGGIO 2026:

- tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it;
- raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata al Protocollo Generale della Città metropolitana di Bologna – presso Palazzo Malvezzi, Via Zamboni 13 - 40126 Bologna. È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia;
- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo Generale della Città metropolitana di Bologna, nella sede di Palazzo Malvezzi, in Bologna Via Zamboni n. 13, aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle 9,30 alle 13.00, escluse le giornate festive infrasettimanali. Eventuali modifiche agli orari di apertura dell'Ufficio saranno comunicate nel sito web istituzionale della Città metropolitana di Bologna, nella sezione dedicata al Servizio Protocollo Generale.

In tutte le ipotesi, farà fede il timbro/data e l'ora apposti al momento del ricevimento al Protocollo Generale. Oltre il termine sopraindicato non sarà ritenuta valida alcuna istanza, anche se sostitutiva od aggiuntiva di una precedente.

Nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura:

“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DEI FABBRICATI FACENTI PARTE DEL PODERE “TOMBE DI SOPRA” IN VIA MADONNA DEI PRATI N. 58, ZOLA PREDOSA”

Non si terrà conto delle istanze presentate in modo difforme alle modalità indicate dal presente avviso.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di terzi.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La manifestazione d'interesse dovrà essere debitamente firmata e contenere:

- la dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- l'indicazione delle generalità, recapiti presso i quali il Soggetto/i interessato/i dichiara/no di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso, ivi inclusa la lettera di invito;
- informativa privacy sottoscritta con data e firma;
- la fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive (non necessaria nel caso in cui venga sottoscritto con firma digitale).

La Manifestazione d'interesse non costituisce vincolo all'acquisto.

ALTRE INFORMAZIONI

Per visionare l'immobile oggetto del presente avviso, un tecnico è a disposizione, fino a sei giorni antecedenti il termine di presentazione della manifestazione di interesse, previa prenotazione all'indirizzo mail patrimonio@cittametropolitana.bo.it.

L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente la fase della manifestazione di interesse sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La Città metropolitana di Bologna (titolare del trattamento) informa che i dati personali forniti a seguito di avvisi immobiliari sono raccolti e trattati esclusivamente per finalità di selezione delle offerte ai fini della scelta dell'aggiudicatario.

Il conferimento di tali dati personali è obbligatorio a pena di esclusione.

I dati personali acquisiti saranno trattati da personale interno, previamente autorizzato e designato quale incaricato per tali attività, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per lo svolgimento del relativo procedimento. I dati possono essere comunicati ai membri della commissione giudicatrice, per lo svolgimento delle procedure d'asta.

Le richieste di esercizio dei diritti previsti agli articoli 15 e seguenti del Regolamento Europeo n. 679/2016 e agli articoli 15 e seguenti del Regolamento metropolitano per l'attuazione delle norme in materia di protezione dei dati personali a favore dell'interessato, tra cui il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la limitazione del trattamento, la cancellazione, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento, possono essere rivolte alla Città metropolitana di Bologna – Servizio Patrimonio e Provveditorato, via Zamboni n 13, 40126, e-mail patrimonio@cittametropolitana.bo.it presentando apposita istanza.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dalla normativa vigente, hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei personali o di adire le opportune sedi giudiziarie come previsto agli artt. 77 e 79 del Regolamento Europeo 679/2016.

INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni di carattere amministrativo possono essere richieste

- via e-mail all'indirizzo di posta elettronica: patrimonio@cittametropolitana.bo.it;
- contattando l'U.O. Amministrativa Provveditorato e Patrimonio al nr. 051 6598042 da lunedì a venerdì dalle ore 9,30 alle 12,30.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio Provveditorato e Patrimonio, Dott. Angelo Viteritti.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'AVVISO

Allegati al presente Avviso, del quale costituiscono parte integrante:

- 1) Modulo manifestazione di interesse - Allegato_A
- 2) Scheda descrittiva – Allegato_B
- 3) Documentazione catastale – Allegato_C
- 4) Informativa privacy – Allegato_D

Bologna il, data del protocollo

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

[Documento firmato digitalmente]