

Baricella, 02.12.2024

COMUNE DI BARICELLA
Provincia di Bologna

AVVISO DI VENDITA
CON IL SISTEMA DELLA TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE DI N. TRE
LOTTE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30.09.2024 avente ad oggetto: "SECONDA VARIAZIONE ALLA SEZIONE OPERATIVA DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (D.U.P) ANNI 2024-2026, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 29 DEL 28/12/2023" con la quale è stato aggiornato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2024-2026, che prevede l'alienazione degli immobili in oggetto, il Comune di Baricella intende alienare gli immobili meglio descritti al successivo articolo 1.

A tal fine il Responsabile del Secondo Settore "Gestione del Territorio", in esecuzione della propria determinazione n. 448 del 30/11/2024

RENDE NOTO

che è indetta, ai sensi dell'art.8 del "Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 21.12.1998, Vendita con il sistema della trattativa privata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente Avviso, per la vendita al miglior offerente degli immobili descritti al punto successivo.

ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI

ART. 1.1 - Descrizione degli immobili

LOTTO1

L'Amministrazione comunale di Baricella ha acquisito con atto di donazione il cinquanta per cento della proprietà di un fabbricato sito in via Sant'Anna n° 2 del Comune di Baricella, distinta al C.F. al foglio 47 particella 308. La restante quota di proprietà è ripartita tra soggetti privati che conferiranno al Comune di Baricella procura speciale di vendita per alienare anche le loro quote di proprietà.

Il presente avviso di vendita è relativo al 100% della proprietà dell'immobile distinto al Foglio 47 con la particella 308 del Catasto Fabbricati del Comune di Baricella.

La particella 308 del Foglio 47 è inserito negli ambiti urbani consolidati individuati dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio. La superficie complessiva della particella è pari a circa 1.877 mq.



La destinazione d'uso del fabbricato che insiste sulla particella, come risultante dagli atti di inventario comunale e documentazione catastale, è quella residenziale. Il fabbricato è classificato con categoria catastale "A4"- Abitazione di tipo popolare. La superficie lorda vendibile dell'immobile, pari a circa 117 mq, è stata ricavata dalla planimetria quotata in scala 1:200 dell'estratto del catasto edilizio urbano.

L'immobile in oggetto è posto in zona periferica del centro di Baricella. Il fabbricato oggetto di vendita è un edificio con struttura portante in muratura, tamponature in muratura e finitura esterna ad intonaco. Il fabbricato è realizzato su due piani fuori terra.

Gli infissi in legno con vetro semplice e dotati di portellone esterno si presentano in uno stato di manutenzione precario; gli intonaci interni ed esterni risultano accettabili, anche se necessitano di interventi manutentivi; le pavimentazioni interne sono datate e necessitano di una revisione completa; l'edificio è privo di impianto di riscaldamento e non è dotato di servizi igienici, né di alcun tipo di impianto idrosanitario. L'impianto elettrico è di foggia vetusta ed è costituito da piattine e scatole esterne; il coperto è in condizioni accettabili.

Il fabbricato e l'area di pertinenza è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 47 con la particella 308. Il fabbricato è classificato di categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di classe 2, consistenza 6 vani, Rendita € 220,01. Il tutto come da allegata visura catastale.

Dalle verifiche e sopralluoghi effettuati si evince la conformità urbanistica del fabbricato in oggetto.

In base al vigente regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) il fabbricato e la sua area di pertinenza è posto in zona omogenea "AUC1", gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 4.2.3 dello stesso RUE.

In base alla normativa vigente, l'area di pertinenza può esprimere una ulteriore capacità edificatoria di circa 617 mq di superficie complessiva, da realizzare anche in più corpi di fabbrica.

LOTTO 2

L'Amministrazione comunale di Baricella, a seguito di acquisizione al patrimonio comunale (Atto del Notaio Cristina Barisone, Rep. 6.689, Fascicolo 4.071 del 04.03.2020, registrato a Bologna il 06.03.2020 al n. 10.972 S.1T, in forza della Convenzione urbanistica del 04.12.2009 Rep. 3255/1888 del Comparto di espansione residenziale C1.2 sub.2) di n. 2 lotti edificabili completamente urbanizzati individuati sulle tavole di progetto con i numeri 14 e 15, per una edificabilità totale di mq 480 di superficie utile e aventi una superficie fondiaria non inferiore a mq 1.482, così distribuita:

- lotto 14 – superficie fondiaria pari a mq 416,00 con edificabilità mq 130, distinto al Catasto terreni al Foglio 47 mappale 1267 via Renata Rubini

1. Interventi ammessi in generale

4. Sottozone Auc1

Nelle zone Auc1, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi

edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

LOTTO 3

L'Amministrazione comunale di Baricella, a seguito di acquisizione al patrimonio comunale (Atto del Notaio Cristina Barisone, Rep. 6.689, Fascicolo 4.071 del 04.03.2020, registrato a Bologna il 06.03.2020 al n. 10.972 S.1T, in forza della Convenzione urbanistica del 04.12.2009 Rep. 3255/1888 del Comparto di espansione residenziale C1.2 sub.2) di n. 2 lotti edificabili completamente urbanizzati individuati sulle tavole di progetto con i numeri 14 e 15, per una edificabilità totale di mq 480 di superficie utile e aventi una superficie fondiaria non inferiore a mq 1.482, così distribuita:

- lotto 15 – superficie fondiaria pari a mq 1.067,40 con edificabilità mq 350 distinta al Catasto Terreni al foglio 47 mappale 1266 via Renata Rubini.

1. Interventi ammessi in generale

4. Sottozone Auc1

Nelle zone Auc1, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

ART. 1.2 - Soggetti ammessi a partecipare alla gara

Sono ammessi a presentare offerte per l'acquisizione dei beni indifferentemente persone giuridiche, purché non in stato di fallimento o sottoposte ad altra procedura concorsuale, ovvero persone fisiche, purché in pieno godimento dei diritti civili.

ART. 1.3 – Condizioni di vendita

Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente con tutti i diritti ed oneri che ne derivano, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, che abbiano ragione di esistere. Eventuali diritti di terzi dovranno essere fatti salvi.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla gara su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza dei beni rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale o da quella relativa al presente avviso.

ART. 1.4 – Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Il prezzo netto a base d'asta per il 100% della proprietà è pari a **€ 150.400,00** = (euro centocinquantamilaquattrocento/00).

LOTTO 2

Il prezzo netto a base d'asta è pari a € **59.900,00** = (euro cinquantanovemilanovecento/00).

LOTTO 3

Il prezzo netto a base d'asta è pari a € **161.000,00** = (euro centosessantunmila/00).

ART. 1.5 – Cauzione provvisoria

Per l'ammissione alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al dieci per cento del prezzo a base d'asta in base al lotto di partecipazione (è possibile presentare offerta per uno o più lotti, nel qual caso occorre presentare cauzioni separate)

LOTTO 1 cauzione pari a €. 15.040,00

LOTTO 2 cauzione pari a €. 5.990,00

LOTTO 3 cauzione pari a €. 16.100,00

Tale cauzione potrà essere costituita mediante le seguenti opzioni:

- versamento tramite bollettino [PagoPA](#) in favore del Comune di Baricella, inserendo nel campo "Servizi" l'opzione "Deposito Cauzionale" e nel campo "Causale" la dicitura "**Cauzione/Caparra confirmatoria per acquisto dell'immobile sito in Baricella LOTTO...**" (specificare il lotto per il quale si intende partecipare). Il versamento sarà restituito una volta perfezionato l'atto di vendita (non costituendo anticipo sul prezzo dovuto per l'acquisto), ovvero, qualora l'aggiudicatario non addivenga alla stipulazione nei tempi e con le modalità stabilite dal Comune, il versamento avrà valore risarcitorio di caparra confirmatoria, fatti salvi i maggiori danni.

Oppure

- fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo a quello sopra citato. Questa dovrà riportare la causale "**Fideiussione bancaria (o polizza assicurativa) per acquisto dell'immobile sito a Baricella "LOTTO"**" (specificare il lotto per il quale si intende partecipare) e contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura: "La presente polizza fideiussoria sarà valida e operante fino alla sottoscrizione del rogito o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa".
Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia prestato garanzia con fideiussione bancaria o assicurativa, la stessa sarà svincolata solo dopo la stipula dell'atto di vendita; sarà invece escussa dal Comune nel caso in cui l'aggiudicatario non addivenga alla stipula dell'atto di vendita nei tempi e nei modi stabiliti dal Comune stesso.

I depositi cauzionali versati dagli altri soggetti non aggiudicatari, così come le eventuali fideiussioni, saranno restituiti ai concorrenti o svincolate entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva.

La fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, dovrà prevedere **espressamente** la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

ART. 1.6 – Rogito di compravendita

La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre 90 gg dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà comunicare tempestivamente il Notaio individuato per la stipula dell'atto e dovrà fornire all'Amministrazione i documenti eventualmente necessari per la stipula.

Qualora l'aggiudicatario, per causa a lui imputabile, non addivenga alla stipula nei tempi previsti dal presente avviso, o non presenti la documentazione richiesta, l'Amministrazione ha facoltà di pronunciare la decadenza dell'aggiudicazione, provvedendo conseguentemente ad incassare la cauzione a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

Si procederà poi con l'aggiudicazione a favore del soggetto che occuperà la posizione successiva nella graduatoria finale.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative e conseguenti alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese notarili, nonché quelle di copie, bolli, tasse, spese di registro ed eventuali spese tecniche ecc. ed altri oneri e formalità occorrenti per il perfezionamento del rogito, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario.

ART. 1.7 – Pagamento del prezzo offerto

Il pagamento da parte dell'aggiudicatario del prezzo di acquisto del bene dovrà avvenire entro la data fissata per la stipula dell'atto notarile o al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

ART. 1.8 – Revoca, modifica e proroga della gara

Il Comune si riserva inoltre, per motivate ragioni di pubblica utilità, di modificare e/o revocare, in tutto o in parte, il presente avviso, nonché la facoltà insindacabile, in qualsiasi momento e comunque fino alla stipula del rogito, di non procedere alla vendita per intervenuti motivi di pubblica utilità, senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario, salvo la restituzione senza interessi di quanto versato a titolo di anticipo e di deposito cauzionale.

ART. 2 – MODALITÀ DI GARA

ART. 2.1 – Modalità di alienazione

La vendita di detti immobili avverrà mediante svolgimento di trattativa privata, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili approvato con

Delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 21.12.1997, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel precedente art. 1.4.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà formulato l'offerta più alta e il cui prezzo sia superiore o almeno pari a quello fissato nel presente avviso. In caso di parità di offerta si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte. Le offerte inferiori al prezzo base d'asta saranno considerate nulle.

L'Amministrazione provvederà ad aggiudicazione anche nel caso in cui fosse pervenuta una sola offerta valida.

ART. 2.2 – Modalità di presentazione della domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione dovrà essere contenuta in una busta chiusa. Sull'esterno della busta dovrà essere riportato il soggetto che la presenta con relativo indirizzo e la seguente dicitura:

***“TRATTATIVA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE SITO A BARICELLA LOTTO ...
(indicare il lotto di interesse – deve essere presentata una domanda per ogni
singolo lotto)***

Non saranno prese in esame domande cumulative di più lotti.

La busta può essere spedita mediante raccomandata all'indirizzo:

Comune di Baricella
Via Roma 76
40052 Baricella (BO)

o consegnata a mano o tramite corriere presso:

Comune di Baricella
Via Roma 76
40052 Baricella (BO)

La busta dovrà in ogni caso pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il giorno 07/01/2025.

Si precisa che farà fede unicamente la data di acquisizione al protocollo comunale.

Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Per la consegna a mano o tramite corriere si informa che gli orari d'ufficio sono i seguenti:

lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì	8:30 – 12:30
sabato	8:30 – 12:00

La busta inviata dovrà contenere:

1. domanda di partecipazione completa di tutte le dichiarazioni contenute nell'allegato 4 al presente avviso, completa di bollo e compilata in ogni sua parte, sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Alla domanda andrà allegata copia fronte – retro di documento di identità in corso di validità del dichiarante; in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale lo stesso dovrà dichiarare tale qualità nonché gli

estremi dell'atto di conferimento della procura speciale che dovrà essere anteriore alla data della presentazione dell'offerta e redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata; la domanda di partecipazione dovrà essere redatta preferibilmente utilizzando l'allegato 4;

2. quietanza in originale comprovante l'effettivo deposito cauzionale presso la tesoreria del Comune, o originale della fideiussione bancaria o della polizza assicurativa;
3. l'offerta economica completa di tutti gli elementi di cui all'allegato 5, redatta su carta libera e sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive l'istanza di richiesta di partecipazione alla gara. L'offerta deve essere formulata sia in cifre che in lettere e in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più conveniente per l'Ente.

ART. 2.3 – Aggiudicazione

L'apertura delle offerte pervenute nei termini è fatta da un'apposita commissione composta a sensi dell'art. 7, comma 4, del Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 21.12.1997.

Il presidente, alla presenza degli altri commissari, procederà alla verifica della documentazione presentata e a confrontare le offerte pervenute.

Al termine dell'esame delle offerte pervenute il Presidente dichiarerà la graduatoria provvisoria.

ART. 3 – INFORMAZIONI FINALI

ART. 3.1 – Avvertenze generali

L'aggiudicazione provvisoria è sottoposta alla condizione sospensiva dell'atto di aggiudicazione definitiva, pertanto mentre il soggetto aggiudicatario resta immediatamente impegnato, il Comune diverrà obbligato a sua volta solo al momento dell'aggiudicazione definitiva, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 1.8.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione se non dopo l'aggiudicazione definitiva, fatto comunque salvo quanto previsto dall'art. 1.8, mentre rimangono vincolanti per l'Offerente per centottanta giorni successivi al giorno fissato per l'asta.

Qualora il concorrente appartenga ad uno stato extra comunitario e non si trovi nella situazione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazioni, in quanto non certificabili da enti pubblici italiani, dovrà presentare certificazioni o dichiarazione equipollente.

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito alla presente gara sarà competente il Foro di Bologna.

ART. 3.2 – Informazioni sulla gara

I documenti della gara sono disponibili sul sito del Comune di Baricella www.comune.baricella.bo.it e presso la segreteria dell'ufficio tecnico (da lunedì al venerdì 8:30 – 12:00).

Il Responsabile del procedimento è il Geom Federico Ferrarato tel. 051-6622413

Ai sensi del GDPR Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono agli adempimenti previsti per le procedure di gara;
- le modalità di trattamento ineriscono a strumenti sia manuali che informatici;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara deve fornire i dati richiesti all'amministrazione, pena l'esclusione dalla gara;
- i dati saranno comunicati ad altri uffici comunali interessati al procedimento, nonché ad altri soggetti pubblici o privati nei soli casi previsti a norma di legge o dal regolamento;
- il soggetto attivo della raccolta e trattamento dati richiesti è il Comune di Baricella.

ALLEGATI

1. Scheda immobili (Lotto n.1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3);
2. Modulistica per istanza di partecipazione
3. Modulistica per presentazione dell'offerta economica

Il Responsabile del 2° Settore
Geom. Federico Ferrarato