

Prot. n.
Baricella, 22/05/2020

COMUNE DI BARICELLA
Provincia di Bologna

All'Albo Pretorio

AVVISO DI VENDITA
CON IL SISTEMA DELLA TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA INFORMALE PER
L'ALIENAZIONE DI UN FABBRICATO, CON RELATIVA AREA CORTILIVA,
SITO NELLA FRAZIONE DI SAN GABRIELE DI BARICELLA IN VIA SAVENA
VECCHIA 238-236 (EX ASILO E AMBULATORIO)

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 27.01.2020 avente ad oggetto: "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) e approvazione bilancio di previsione triennale 2020 - 2022", che prevede l'alienazione dell'immobile denominato ex-Nido di San Gabriele;

Vista l'Informativa alla Giunta Comunale, Prop. n.244/2020 discussa nella seduta del 27/02/2020, con indicazione di dare avvio ad un nuovo esperimento d'asta, essendo andati deserti i precedenti, per la vendita dell'immobile sito in San Gabriele di Baricella, Via Savena Vecchia 238-236, identificato al C.F. al Foglio 39 particelle 46 e 100, denominato ex-Asili Nido e Ambulatorio;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 31/03/2020 che approva la perizia estimativa del fabbricato oggetto di vendita prot. 2958/2020, dalla quale si deducono i valori immobiliari;

Visto che l'Amministrazione comunale intende alienare tali immobili descritti al successivo articolo 1;

A tal fine il Responsabile del Secondo Settore "Governo e Sviluppo del Territorio", in esecuzione della propria determinazione n.230 del 21/05/2020

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

L'Amministrazione comunale di Baricella è proprietaria di un edificio originariamente destinato ad Asilo e Ambulatorio medico, sito in via Savena Vecchia ai civici 238 e 236, nella frazione di San Gabriele. Oggi il fabbricato, con la relativa area di pertinenza che si intende alienare, è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 46, con i sub 1, 2, 3, 4 e particella 100.

La Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna, con nota prot. n. 15264 del 15.10.2012, acquisita al protocollo generale comunale al n. 12103 del

18.10.2012, ha dichiarato che l'immobile **non** presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli articoli 10 e 12 del D.Lgs 42/2004.

Il fabbricato e la sua area di pertinenza, identificata con il sub 1 della particella 46 del Foglio 39, è inserito negli ambiti urbani consolidati individuati dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio. Rispetto alla sua conformazione catastale attuale, l'area cortiliva del fabbricato è di circa 1340 mq (comprensivi dell'area di sedime del fabbricato).

All'interno dell'area di pertinenza si trova un piccolo fabbricato di 4 mq, fatiscente, identificato al Catasto con la particella n. 100 come "fabbricato urbano da accertare", di cui è prevista la demolizione con conseguente aggiornamento catastale a carico dell'acquirente.

La superficie complessiva del lotto posto in vendita è pari a circa 1340 mq.

La destinazione d'uso del fabbricato esistente, come risultante dagli atti di inventario comunale e dalla documentazione catastale, è la seguente:

- mappale 46 sub 1 corte comune;
- mappale 46 sub 2 locale pompe comune;
- mappale 46 sub 3 (comprendente parte del piano rialzato ed il primo piano) categoria B/1 – consistenza 1371 mc – rendita € 920,48;
- mappale 46 sub 4 (primo piano parte) categoria A/10 – consistenza 2,5 vani- rendita € 258,23;
- mappale 100 fabbricato urbano da accertare superficie 4mq.

La superficie lorda vendibile dell'immobile è stata ricavata dalle planimetrie quotate a disposizione dell'Ente. La superficie lorda vendibile, calcolata, come da usi e consuetudini locali, è di circa 459 mq.

La superficie complessiva è di circa 357,70 mq.

Il fabbricato è a pianta rettangolare e si sviluppa su due piani fuori terra. La tipologia costruttiva è in murature perimetrali in mattoni faccia a vista e struttura del coperto in legno.

Il piano terra presenta due ingressi sul fronte prospiciente la via Savena Vecchia, originariamente dedicati all'accesso dell'asilo e alla zona ambulatorio; all'interno si trovano un ingresso di distribuzione, due ampie aule, servizi comuni e vano scala per l'accesso ai piani superiori.

Il primo piano presenta una distribuzione simile al piano terra.

In seguito agli effetti del sisma del 20 e 29 maggio 2012 sul fabbricato sono stati eseguiti lavori di ripristino dei danni, persistendo, tuttavia, le carenti condizioni per quanto riguarda impianti, adeguamento energetico, finiture e una razionale distribuzione degli ambienti ai fini dell'utilizzo residenziale.

In base allo strumento urbanistico vigente (RUE) il lotto ed il fabbricato sono collocati in zona omogenea "AUC1"; gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 4.2.3 del RUE che si riporta di seguito.

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi

1. Interventi ammessi in generale

Nelle zone Auc1, Auc2, Auc3, di cui all'art. 4.2.1 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero compatibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

...omissis...

2. Negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza:

- impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 KW non collocati sul coperto di edifici,
- impianti fotovoltaici e impianti solari termici senza limite di potenza se collocati sul coperto di edifici,
- impianti eolici fino a 60 KW,
- impianti geotermici fino a 100 KW,
- impianti a biomasse: fino a 200 KW,
- impianti a biogas: fino a 250 KW,

3. Impianti di potenza superiore possono essere programmati solo in sede di POC.

... ommissis ...

Sugli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009), in alternativa agli interventi di cui ai precedenti commi, sono ammesse, una tantum, le seguenti possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni:

- SC max = SC legittimamente preesistente +25%, e ampliamento massimo = 130 mq. di SC o Uf max = 0,30 mq/mq di SC.
- l'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, i requisiti di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
- SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore).

Sugli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 26/04/1999 (data di adozione PRG1999), diversi da quelli di cui alla precedente lettera a) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché l'indice SP resti maggiore di 25%;

Nelle condizioni attuali il lotto può esprimere il maggiore tra lo 0,30 Ufmax, pari alla superficie complessiva di 402 mq, e l'esistente più l'una tantum del 25% (357,70 mq + 89,42 mq = 447,12 mq di Sc).

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, 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.

La porzione di corte oggetto di vendita è esclusivamente quella che sarà generata dall'area identificata catastalmente con il sub 1 del mappale 46 del Foglio 39 e mappale 100 del Foglio 39 del Comune di Baricella, di circa 1120mq (esclusa l'area di sedime del fabbricato di circa 220mq).

ART. 1.4 – Prezzo a base d'asta

Il prezzo netto a base d'asta per i beni posti in vendita è pari a **€ 165.500,00=** (euro centosessantacinquemilacinquecento/00).

ART. 1.5 – Cauzione provvisoria

Per l'ammissione alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari ad € 16.550,00 (dieci percento del prezzo a base d'asta)

Tale cauzione potrà essere costituita mediante:

- versamento dell'importo in favore del Comune di Baricella (tesoreria Comunale presso la banca INTESA SAN PAOLO codice IBAN: IT 48 Z 03069 02477100000300012 con la causale "Deposito cauzionale per l'alienazione del fabbricato sito a Baricella nella frazione di San Gabriele in Via Savena Vecchia 238-236";
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo a quello sopra citato. Questa dovrà riportare la causale "Fideiussione bancaria (o polizza assicurativa) per alienazione di un immobile sito a Baricella nella frazione di San Gabriele in Via Savena Vecchia 238-236" 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".

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario, qualora versato in numerario, costituirà, oltre che l'anticipo sul prezzo dovuto per l'acquisto, anche caparra confirmatoria e, di conseguenza, sarà incamerato qualora l'aggiudicatario medesimo non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dal Comune, alla stipulazione dell'atto di vendita, fatti salvi i maggiori danni.

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 cinque 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 di Baricella.

ART. 1.6 – Rogito di compravendita

La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni 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 21.12.1998, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara 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 di gara saranno considerate nulle.

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

L'Asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida.

L'Alienazione è soggetta ad imposta di registro ai sensi del DPR 633/1972 e come tale esente I.V.A.

Tutte le spese notarili, imposte, regolarizzazione catastale e quant'altro necessario al perfezionamento della vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

ART. 2.2 – Modalità di presentazione della domanda di partecipazione

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

“TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE DI FABBRICATO sito a Baricella nella frazione di San Gabriele in Via Savena Vecchia 238-236”

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 lo stesso indirizzo.

La busta dovrà in ogni caso pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione del presente avviso sull'Albo Pretorio e sul sito del Comune di Baricella.

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	8:00 – 12:00
sabato	8:00 – 11:00

Non sono ammesse offerte mediante posta elettronica.

La busta inviata dovrà contenere:

1. domanda di partecipazione in carta semplice 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 carta semplice 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 del "Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 21.12.1998.

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 previo appuntamento telefonico al tel. 051-6622413 (da lunedì a sabato 8:30 – 12:00) Via Roma 76, Baricella.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Irene Cavallari.

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. Estratto di mappa e visura catastale
2. Elaborato planimetrico
3. Estratto RUE e documentazione fotografica
4. Modulistica per istanza di partecipazione
5. Modulistica per presentazione dell'offerta economica

Il Responsabile del Secondo Settore
"Governo e Sviluppo del Territorio"
Arch. Irene Cavallari
(documento firmato digitalmente)