



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

**BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE DI TRE IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO IN CIRCONVALLAZIONE DANTE N. 18 E 20 - "EX ALBERGO SAN GIORGIO" (lotto n. 1), -- IN VIA BERGNANA N°20, 21 E 22 - "EX SCUOLE DI AMOLA (LOTTO N. 2)- E IN VIA CASSOLA N. 2, 3, 3/A DENOMINATO "EX SCUOLE TIVOLI" (LOTTO N. 3)**  
in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 645 del 13.07.2011,

**SI RENDE NOTO**

che il giorno

**18 Ottobre 2011**

presso la Sede Municipale del Comune di San Giovanni in Persiceto, in Corso Italia n. 74, in seduta pubblica, con inizio alle **ore 10.00**, avrà luogo, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, 1° e 2° comma, del regolamento sulla contabilità generale dello Stato, R.D. 23 maggio 1924 n. 827, l'esperimento d'asta ad unico incanto, per mezzo di offerte da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, per la vendita al miglior offerente del bene di proprietà comunale sotto specificato:

## **LOTTO N. 1**

**Alienazione dell'immobile in proprietà, sito a San Giovanni in Persiceto in Circonvallazione Dante n. 18 e 20 e relativa area cortiliva pertinenziale, denominato "ex Albergo San Giorgio".**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il complesso oggetto di stima si compone dei seguenti corpi di fabbrica (vedi schema grafico allegato):

- **Corpo A:** posto in confine a sud con circonvallazione D. Alighieri, ad ovest con via Cento e a nord con la corte interna a cui si accede da via Cento. Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra, oltre al sottotetto, presenta una altezza in gronda di m 8,60 circa e un sedime in pianta di forma rettangolare consistente in mq 511,00 (comprensivi del portico in facciata ad uso pubblico, posto sul fronte sud). Sul portico si affacciano i due accessi principali, originariamente posti a servizio rispettivamente dell'ingresso agli uffici della caserma e dell'ingresso all'alloggio del comandante. Pertanto diviene evidente come nel Corpo A siano state insediate due unità immobiliari, ciascuna fornita di un'autonoma scala di distribuzione ai piani superiori. Gli uffici posti al piano terra presentano mediamente un'altezza interna di m 3,80, ad eccezione di una piccola porzione di mq 45 parzialmente interrata. Dal corridoio principale si accede al vano scale provvisto di rampe della larghezza di m 2,00, che conduce fino al sottotetto. Sull'ingresso a servizio dell'alloggio del Comandante si apre un ambiente a doppio volume nel quale si sviluppa la scala di accesso agli ambienti distribuiti al primo piano. Pertanto il piano primo presenta mediamente un'altezza di m 3,55 circa ed è adibito in parte a camere per il personale ed in parte ad alloggio del Comandante, ovviamente non vi è comunicazione tra le unità immobiliari. Il sottotetto ad uso soffitta presenta un'altezza minima verso gronda di m 0,80 ed in colmo di m 5,20, la struttura di copertura è realizzata in legno e presenta una forma a tre falde con timpano sul fronte nord;
- **Corpo B1:** posto a nord della corte interna alla quale si accede dalla via Cento, si eleva per due piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta un'altezza in gronda pari a m 8,60 circa e un sedime in pianta di forma rettangolare consistente in mq 174,00. Al fabbricato si accede dal cortile interno, attraverso un portone di ingresso posto nella mezzeria della facciata sud. Il piano terra di altezza pari a m 3,50 circa è adibito ad autorimessa e a locali di deposito. Il



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

piano primo, al quale si accede tramite un'unica scala sita in posizione baricentrica, presenta mediamente un'altezza di m 3,30 circa ed ospitava gli uffici operativi. Il sottotetto, non accessibile tramite la scala fissa, bensì solo tramite botola, presenta un'altezza minima di m 2,15 e un'altezza massima al colmo di m 3,55. La struttura di copertura, di vecchia fattura è realizzata in legno e presenta una forma a quattro falde;

- Corpo B2: posto ad est della corte interna alla quale si accede dalla via Cento, si eleva per due piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta una altezza in gronda di m 8,60 e un sedime in pianta di forma rettangolare consistente in mq 71,00. Questo corpo di fabbrica funge da collegamento tra i corpi A e B1 e contribuisce a creare un fronte unitario sul lato ovest del complesso immobiliare. Il piano terra di altezza mediamente pari a m 3,50 circa e adibito principalmente a rimessa e a deposito, presenta un ampio passaggio carrabile di collegamento tra la corte interna alla quale si accede dalla via Cento e la corte alla quale attualmente si accede da Circonvallazione D. Alighieri. Non presenta un corpo scala di collegamento tra i piani, pertanto è possibile accedere al piano primo esclusivamente tramite i fabbricati adiacenti (Corpo B1 e Corpo A). Il piano primo, di altezza mediamente pari a m 3,50, ospitava le camere da letto destinate al personale della caserma. Il sottotetto è accessibile esclusivamente tramite botola e presenta un'altezza minima verso la gronda di circa m 0,9 e un'altezza massima al colmo di circa m 1,80. La struttura di copertura, di vecchia fattura è realizzata in legno e presenta due falde raccordate con le coperture degli altri due fabbricati adiacenti. Il piano terra è stato ristrutturato negli anni '90.
- Corpo C: posto a ridosso del corpo B2, costituisce una sorta di appendice in aderenza al fronte est, presenta un solo piano fuori terra, con altezza in gronda di m 3,00, un sedime in pianta di forma rettangolare consistente in mq 147,00 e una copertura in parte a terrazza ed in parte ad unica falda in legno ristrutturata negli anni '90, con altezza minima pari a m 2,70 circa e altezza massima paria a m 4,30 circa. Questo corpo di fabbrica, in seguito alle opere di ristrutturazione ripropone, in linea con il corpo B2, il passaggio carrabile finalizzato al collegamento della corte interna alla quale si accede dalla via Cento con la corte alla quale attualmente si accede da Circonvallazione D. Alighieri e ospita cucina, sala da pranzo e soggiorno per il personale della caserma;
- Corti esterne: come già più volte riportato, il complesso immobiliare si apre su due corti esterne. La corte più contenuta consiste nelle dimensioni di mq 197,00, è accessibile dalla via Cento e su di essa insiste un piccolo fabbricato ad uso deposito di circa 11 mq, realizzato in muratura e con copertura in lamiera. La corte di maggiore dimensione, consiste in 695,00 mq ed è accessibile da una strada interna, che si dirama da circonvallazione D. Alighieri, ed è stata frutto della Variante al PRG approvata con deliberazione consiliare n°81 del 19/09/2003. La medesima variante legittima infine l'attuale posizione del muro di confine posto in delimitazione dell'area stessa. Le due corti sono comunicanti grazie alla realizzazione di un passaggio carrabile porticato.

Tutti i fabbricati presentano una struttura in muri portanti di mattoni pieni, con solai in struttura mista legno e tavelle, oppure legno e voltine o laterocemento, mentre le rampe delle scale sono sostenute da volte in muratura. Le coperture a più falde hanno struttura portante e assito in legno di vecchia fattura e manto di copertura in coppi, mentre i canali di gronda sono in lamiera. Gli infissi, oltre a quelli installati nel Corpo C (in alluminio verniciato bianco con doppi vetri) frutto di un recente intervento, sono in legno con vetro semplice e scuretti esterni in legno verniciato. Esternamente tutto il complesso immobiliare è rifinito in intonaco civile tintecciato. Il complesso immobiliare, ormai non più utilizzato da dieci anni circa, risulta in mediocre stato di conservazione con impianti tecnologici di vecchia fattura non conformi alla normativa attuale, mentre le finiture (intonaci e pavimenti) risultano notevolmente deteriorate.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di San Giovanni in Persiceto, intestato al Comune di San Giovanni in Persiceto - proprietà per 1000/1000, come segue:



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Par.	Sub.	INDIRIZZO	Cat.	Cl.	Consistenza	R.C. €
81	28	1	Circonvallazione D. Alighieri n°9, p.T	C/6	1	22 mq	72,72
81	28	2	Circonvallazione D. Alighieri n°9, p.1	A/5	4	3,5 vani	115,69
81	28	3	Circonvallazione D. Alighieri n°13, p.1	B/1	1	9741 mq	13080,12
81	799	/	Circonvallazione D. Alighieri n°9, p.T	Area urbana		695 mq	/
CATASTO TERRENI							
Foglio	Par.	Sub.	INDIRIZZO	Qualità / Classe		Consistenza	
81	799	/	Circonvallazione D. Alighieri n°9, p.T	Ente urbano		695 mq	

La corte minore di pertinenza risulta graffata al Foglio 81, Particella 28.

In questa sede si vuole precisare che le planimetrie catastali facenti riferimento ai sub. 1, 2 e 3 della particella 28, foglio 81, risalgono al 20/12/1939, mentre l'elaborato planimetrico inerente il foglio 81, particella 799, è stato redatto in data 30/11/2007.

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie lorda vendibile (SLV) dell'immobile viene calcolata basandosi sui dati grafici documentati nel precedente edilizio di cui alla concessione edilizia n°53/1992 rilasciata in data 31/05/1990e di cui alla successiva variante n° 543/1992 rilasciata in data 08/10/1993. Nella SLV sono comprese le superfici lorde principali e secondarie dell'immobile, in ragione dei seguenti rapporti mercantili dedotti dalla *Norma UNI 10750 – Computo della superficie commerciale degli immobili*, comunemente utilizzati nella pratica degli affari immobiliari:

- superficie calpestabile (al lordo delle murature perimetrali e interne, considerate al 50% se in confine con altre proprietà): 100%;
- cantine e soffitte abitabili: 50%;
- vano scale comune: 100% della sola proiezione a terra;
- balconi e terrazze scoperti: 25%;
- balconi e terrazze coperti: 50%;
- patii e porticati: 35%;
- giardini: 10%

Pertanto la SLV dell'immobile oggetto di stima si compone delle seguenti quantità:

- Corpo A: SLV = 1033 mq;
- Corpi B1 e B2: SLV = 511 mq;
- Corpo C: SLV = 154 mq
- Cortili esterni e piccolo deposito: SLV = 92 mq.

**SLV = 1033mq + 511mq + 154mq + 92mq = 1790 mq**

La superficie complessiva (SC) dell'immobile, viene calcolata a partire dalla superficie lorda di vendita, depurata della quota parte di superficie esterna e/o porticata e/o scoperta e ridotta del 10% per la parte di superficie occupata dalle strutture murarie.

**SC = (SLV – Corti – porticati – superfici scoperte ) x 90% = 1506 mq**

#### VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Trattandosi di un immobile di interesse storico e artistico, è sottoposto alle norme di tutela di cui al D. Lgs 42/2004 e in particolare sull'immobile sussiste una costituzione di vincoli legali apposti con atto di dichiarazione di notevole interesse, ai sensi del già citato D. Lgs. 42/2004, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Modena, Bologna e Reggio Emilia, in data 10/06/2005, Rep. 331. Infine sul medesimo immobile sussiste inoltre un'autorizzazione all'alienazione, vincolata a prescrizioni proprie degli immobili di interesse storico artistico, di cui al provvedimento



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

facente capo alla direzione regionale del Ministero per i beni culturali e paesaggistici n°875 del 24/10/2006.

- *dovrà essere predisposto un adeguato progetto finalizzato al restauro conservativo, nel rispetto dei dettami del D.Lgs. n. 42/2004;*
- *tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso del bene, siano previste attività compatibili di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e non sia esclusa l'eventuale condizione di pubblico godimento dello stesso immobile;*
- *i progetti e le opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sugli immobili in questione, dovranno essere sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004.*

L'atto di alienazione resterà condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dall'art. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 da parte del Ministero dei beni culturali, ovvero da parte di ogni altro Ente previsto dalla legge.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di San Giovanni in Persiceto ha provveduto ad approvare la nuova pianificazione territoriale costituita dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio, con le deliberazioni Consiliari n°38 e 39 del 07/04/2011. Gli strumenti sono stati pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011.

Pertanto l'immobile rientra nel seguente inquadramento urbanistico:

- Ambito urbano storico (art. 16 NTA del PSC);
- Edifici e aree di interesse storico architettonico e/o testimoniale (art. 18 NTA del PSC);
- Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (art. 17 NTA del PSC), di cui alle schede di classificazione degli edifici di interesse storico architettonico n°272 (elaborato PSC.SG/C.a);
- Zone di tutela degli elementi della centuriazione (art. 24 NTA del PSC);
- AS\_1, ambiti urbani storici (art. 36 del RUE).

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Come già evidenziato in sede di descrizione, di questo immobile si ha notizia fin dal XVI secolo, come ampiamente documentato dalla cartografia storica, periodo nel quale era adibito ad uso albergo ("Albergo San Giorgio"), successivamente nel corso del 1893 è stato adibito a Caserma dei Reali Carabinieri ed è stato utilizzato a tale scopo fino 2002, anno in cui è stata trasferita in un altro immobile la sede dei Carabinieri di San Giovanni in Persiceto. Presso l'archivio del Comune di San Giovanni in Persiceto sono conservate le seguenti pratiche edilizie che hanno recentemente interessato l'immobile, apportandogli alcune importanti modifiche:

- Concessione edilizia per opere di restauro e risanamento conservativo tipo A - pratica n°510/1988 rilasciata il 15/11/1988;
- Concessione edilizia per opere di restauro e risanamento conservativo tipo A - pratica n°53/1990 rilasciata il 31/05/1990;
- Concessione edilizia per opere di variante in corso d'opera rispetto alla concessione 53/1990 - pratica n°543/1992 rilasciata il 08/10/1993.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA.**

Il prezzo a base d'asta è di € 1.415.000,00 - (euro unmilionequattrocentoquindicimila/00) a corpo, al netto degli oneri fiscali (IVA se ed in quanto dovuta o imposta di registro).

**DEPOSITO A TITOLO DI CAUZIONE PROVVISORIA INFRUTTIFERA**, pari al 10% del valore a base d'asta, di € 141.500,00 (euro centoquarantunomilacinquecento/00);

**Si precisa che, relativamente al presente Lotto, almeno 1/3 (un terzo) del prezzo risultante dall'aggiudicazione dovrà essere versato dall'acquirente entro il 31/12/2011**



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

## LOTTO N. 2

### Alienazione dell'immobile in proprietà, sito a San Giovanni in Persiceto in via Bergnana N°20, 21 e 22 - "Ex Scuole di Amola"

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare oggetto di stima denominato "Ex Scuole di Amola", sito in via Bergnana n°20, 21 e 22 si attesta in prossimità dell'incrocio tra via Bergnana e via Amola, in zona limitrofa al Cimitero e alla Chiesa di Amola. Di questo immobile si ha notizia fin dal 1871, quando fu eretto con i fondi del nuovo Regno d'Italia. Il progetto, realizzato ed messo in opera dall'Ing. Francesco Gamberini, responsabile dell'ufficio tecnico dell'epoca, prevedeva la realizzazione di un fabbricato adibito a scuola rurale, nel quale erano compresi, oltre alle aule, anche gli alloggi per i maestri. L'edificio originario era suddiviso in tre parti: due ali laterali ad un solo piano ospitanti ciascuna un'aula di grandi dimensioni così da consentire una separazione tra gli alunni maschi e le alunne femmine, e un corpo centrale a due piani oltre al sottotetto, nel quale erano situati gli alloggi degli insegnanti. Successivamente l'ala sud dell'edificio venne innalzata di un piano con contestuale aggiunta di una scala distributiva, così da consentire una suddivisione degli alunni per classi e non più per sesso. Oltre a ciò venne aggiunto un locale destinato ad ospitare la centrale termica posto a ridosso del fronte est del fabbricato.

Nel complesso l'edificio presenta un'area di sedime di forma rettangolare delle dimensioni di 34,00 ml x 8,60 ml e si colloca in un lotto di pertinenza adibito a giardino, della consistenza di circa 475 mq, distribuito lungo la via Bergnana. Il prospetto principale presenta un falso bugnato e delle forature con sopraelevato a tutto sesto esclusivamente al piano terra della zona centrale, mentre le parti restanti e i prospetti secondari presentano una finitura ad intonaco tingeggiato e forature di forma rettangolare.

Come già detto le ali nord e sud del fabbricato ospitano delle grandi aule che presentano un'altezza di circa 5,00 ml e a ciascuna è abbinato un locale servizi igienici che si inserisce in una piccola struttura accessoria posta a ridosso del fronte est del fabbricato principale. Al piano primo solamente l'ala sud presenta un'ulteriore aula di altezza pari a 5,00 ml circa. Il corpo centrale ospita una scala distributiva in posizione baricentrica che distribuisce al piano terra due cantine di altezza pari a circa 3,00 ml, al piano ammezzato e primo altri locali che erano destinati ad ospitare alloggi degli insegnanti, tutti di altezza compresa tra 3,00 ml e 3,50 ml circa e conduce infine al locale sottotetto.

L'immobile non presenta situazioni architettoniche di pregio, meritevoli di menzione, tuttavia ne è stato riconosciuto un forte interesse culturale dovuto al valore testimoniale legato alla storia della frazione di Amola.

Lo stato di conservazione dell'edificio risulta mediocre nel complesso, in quanto sono presenti collabenze nella copertura che attualmente impediscono l'uso di alcuni locali, la finitura ad intonaco esterna e il sistema di infissi talvolta abbinati a scuri esterni risultano fortemente deteriorati.

#### SITUAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di San Giovanni in Persiceto, intestato al Comune di San Giovanni in Persiceto - proprietà per 1000/1000, come segue:

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Par.	Sub.	INDIRIZZO	Cat.	Cl.	Consistenza	R.C. €
69	04	1	Via Bergnana n°21, p.1	B/5	1	1576 m <sup>3</sup>	1465,08
69	04	2	Via Bergnana n°21, p.2	A/4	3	3,5 vani	207,87
69	04	3	Via Bergnana n°21, p.2	A/4	3	3,5 vani	207,87
CATASTO TERRENI							
Foglio	Par.	Sub.	INDIRIZZO	Qualità / Classe		Consistenza	
69	04	/	/	Ente urbano		2140 m <sup>2</sup>	

In questa sede si vuole precisare che le planimetrie catastali facenti riferimento ai sub. 1, 2 e 3 della particella 04, foglio 69, risalgono al 16/04/1940, mentre l'elaborato planimetrico non risulta esistente.



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Considerato che presso l'archivio comunale del Comune di San Giovanni in Persiceto non sono conservati titoli abilitativi inerenti l'immobile, il quale pertanto risulta sprovvisto di precedenti, ai fini del calcolo della superficie lorda vendibile (SLV), ci si è affidati a un confronto tra le planimetrie catastali esistenti e un rilievo effettuato dall'ufficio tecnico del Comune aggiornato a marzo 1989. Da tale confronto è stato possibile constatare che, a parte alcuni cambi di funzione che sono sopraggiunti negli ambienti interni (ad esempio l'utilizzo ad uso servizi di un ambiente dichiarato cantina) l'immobile risulta conforme rispetto a quanto depositato in catasto, a meno del locale adibito a centrale termina, che pertanto non è stato preso in considerazione ai fini del calcolo della superficie.

Nella SLV sono comprese le superfici lorde principali e secondarie dell'immobile, in ragione dei seguenti rapporti mercantili dedotti dalla *Norma UNI 10750 – Computo della superficie commerciale degli immobili*, comunemente utilizzati nella pratica degli affari immobiliari:

- superficie calpestabile (al lordo delle murature perimetrali e interne, considerate al 50% se in confine con altre proprietà): 100%;
- cantine e soffitte abitabili: 25%;
- vano scale comune: 100% della sola proiezione a terra;
- giardini: 10%

Pertanto la SLV dell'immobile oggetto di stima si compone delle seguenti quantità:

- sub 1 (ex scuola): SLV = 349 mq;
- sub 2 (ex abitazione): SLV = 77 mq;
- sub 3 (ex abitazione): SLV = 77 mq;
- Cortili esterni e parti comuni: SLV = 93 mq.

**SLV = 349 mq + 77 mq + 77 mq + 93 mq = 597 mq**

La superficie complessiva (SC) dell'immobile, viene calcolata a partire dalla superficie lorda di vendita, depurata della quota parte di superficie esterna e/o scoperta e ridotta del 10% per la parte di superficie occupata da strutture murarie.

**SC = (SLV – superfici scoperte) x 90% = 494 mq**

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Trattandosi di un immobile di interesse storico e artistico, è sottoposto alle norme di tutela di cui al D. Lgs 42/2004 e in particolare sull'immobile sussiste una costituzione di vincoli legali apposti con atto di dichiarazione di notevole interesse, ai sensi del già citato D. Lgs. 42/2004, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Modena, Bologna e Reggio Emilia, in data 02/11/2005, Rep. 457. Infine sul medesimo immobile sussiste inoltre un'autorizzazione all'alienazione, vincolata a prescrizioni proprie degli immobili di interesse storico artistico, di cui al provvedimento facente capo alla direzione regionale del Ministero per i beni culturali emesso ai sensi dell'art 55 del D. Lgs 42/2004 in data 21/04/2011.

- *dovrà essere predisposto un adeguato progetto finalizzato al restauro conservativo, nel rispetto dei dettami del D.Lgs 42/2004;*
- *tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso del bene, siano mantenute le attuali condizioni con particolare riferimento alle attività compatibili di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004; dovrà essere pertanto privilegiata l'attuale destinazione d'uso residenziale e prevista, in ogni caso, l'esclusione delle altre seguenti destinazioni d'uso: commerciale, terziario, industriale;*
- *i progetti e le opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sugli immobili in questione, dovranno essere sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio di Bologna, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D. Lgs. 42/2004;*



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

L'atto di alienazione resterà condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dall'art. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 da parte del Ministero dei beni culturali, ovvero da parte di ogni altro Ente previsto dalla legge.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di San Giovanni in Persiceto ha provveduto ad approvare la nuova pianificazione territoriale costituita dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio, con le deliberazioni Consiliari n°38 e 39 del 07/04/2011. Gli strumenti sono stati successivamente pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011.

Pertanto l'immobile rientra nel seguente inquadramento urbanistico ed è interessato dal seguente sistema di tutele:

- Territorio rurale (art. 36 NTA del PSC);
- Edifici e aree di interesse storico architettonico e/o testimoniale (art. 18 NTA del PSC);
- Limiti di rispetto cimiteriali (art. 76 NTA del PSC);
- Limiti di rispetto stradali (art. 70 NTA del PSC);
- Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (art. 17 NTA del PSC), di cui alla scheda di classificazione degli edifici di interesse storico architettonico n°236 (elaborato PSC.SG/C.a);
- ARP, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (artt. 48 e 50 del RUE).

**SITUAZIONE EDILIZIA**

Come già evidenziato, lo stato di legittimità dell'immobile è attestato esclusivamente dalla documentazione catastale, in quanto non sono reperibili presso l'archivio comunale pratiche edilizie precedenti allo stato attuale.

**PREZZO A BASE D'ASTA.**

Il prezzo a base d'asta è di **€ 300.000,00 (euro trecentomila/00)** a corpo, al netto degli oneri fiscali (IVA se ed in quanto dovuta o imposta di registro).

**DEPOSITO A TITOLO DI CAUZIONE PROVVISORIA INFRUTTIFERA**, pari al 10% del valore a base d'asta, di **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**;

**Si precisa che, relativamente al presente Lotto, il prezzo risultante dall'aggiudicazione dovrà essere interamente versato dall'acquirente entro il 31/12/2011**

<b>LOTTO N. 3</b>
-------------------

**Alienazione dell'immobile in proprietà, sito a San Giovanni in Persiceto in Via Cassola n. 2, 3, 3/a, denominato "ex Scuole Tivoli"**

**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile oggetto di stima denominato "Ex Scuole di Tivoli", sito in via Cassola n°2, 3 e 3/A, è ubicato nel Comune di San Giovanni in Persiceto – località Tivoli e si attesta sull'incrocio tra via Cassola e via Di Mezzo, a pochi chilometri dal centro cittadino. Di questo immobile si ha notizia fin dal 1913, quando fu eretto probabilmente su disegno dell'Ing. Attilio Evangelisti. Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato adibito a scuola rurale, a servizio delle frazioni Tivoli e Castagnolo, nel quale erano compresi, oltre alle tre aule per l'insegnamento al piano rialzato, anche gli alloggi per i maestri al piano primo. L'edificio si compone di un unico corpo compatto delle dimensioni in pianta di 26,60 m di lunghezza lungo la via Cassola e di 10,60 m di larghezza, con una sporgenza centrale posta sul lato nord di m 11,00 per 2,30, in cui sono ospitati i servizi igienici e la scala distributiva in



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

posizione baricentrica. L'immobile, che si colloca all'interno di una vasta area pertinenziale ad uso giardino recintata con rete metallica, presenta un'altezza in gronda pari a 11,40 m e al suo interno distribuisce un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo e un sottotetto parzialmente abitabile, tutti collegati dalla scala centrale in struttura a volta, gradini in cemento e ringhiera in tondino di ferro. Attualmente si accede all'immobile dalla via Cassola, tramite un accesso carrabile, mentre un tempo l'accesso avveniva dalla via Di Mezzo, tramite un cancello pedonale che immetteva direttamente nell'area pertinenziale a giardino e da lì conduceva all'accesso principale posto sul fronte ovest. Tale area, attualmente quasi in stato di abbandono, è in parte destinata a viabilità interna e a parcheggio e in parte a parco (sul lato sud trovano ubicazione tre grandi alberi di pioppo).

L'edificio è realizzato in struttura portante di mattoni pieni, i solai sono in parte in latero-cemento e in parte con struttura in travi di legno, il tetto a quattro spioventi presenta un'orditura portante lignea. Le finestre, di grandi dimensioni presentano infissi sono in vetro e legno e bancali di cemento, alcune delle quali risultano tamponate. Lo stato di conservazione dell'immobile si può considerare generalmente cattivo e l'unico elemento di pregio, ormai parzialmente degradato, consiste in un fregio dipinto alto 80 cm posto al di sotto della linea di gronda, visibile nel prospetto est dell'edificio.

Al suo interno l'immobile presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati o rivestiti in ceramica quando trattasi di servizi igienici. Dalle denunce catastali, confermate dai rilievi effettuati dall'ufficio tecnico del Comune, si è rilevato che il piano seminterrato presenta un'altezza interna di 2,50 m, il piano rialzato presenta un'altezza interna di 4,50 m, mentre i locali al piano primo hanno un'altezza pari a 3,75 m.

A DIFFERENZA DI QUANTO DENUNCIATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, L'IMMOBILE NON PRESENTA PIÙ LA SUDDIVISIONE INTERNA ORIGINARIA, IN QUANTO NEL DEI PRIMI ANNI '90 SONO STATE APPORTATE DELLE MODIFICHE INTERNE AL PIANO RIALZATO E PRIMO, AL FINE DI RICAVARE NELL'IMMOBILE DEGLI ALLOGGI PER IMMIGRATI, COSÌ COME DA DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE N°1145 DEL 28/12/1992.

#### Situazione catastale

Il bene immobile oggetto di stima è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di San Giovanni in Persiceto, intestato al Comune di San Giovanni in Persiceto - proprietà per 1000/1000, come segue:

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Par.	Sub.	INDIRIZZO	Cat.	Cl.	Consistenza	R.C. €
109	31	1	Via Cassola n°2, p.1	B/5	2	2270 m <sup>3</sup>	2579,20
109	31	2	Via Cassola n°2 e 3, p.1	A/4	3	5,5 vani	326,66
105	31	3	Via Cassola n°3, p. 1	A/4	3	4 vani	237,57
105	31	4	Via Cassola n°3, p. 1	A/4	3	5,5 vani	326,66
CATASTO TERRENI							
Foglio	Par.	Sub.	INDIRIZZO	Qualità / Classe		Consistenza	
109	31	/ /		Ente urbano		2550 m <sup>2</sup>	

Si precisa che i restanti due alloggi posti al piano primo sono individuati catastalmente da due planimetrie distinte con Sub. 3 e Sub. 4, erroneamente abbinata al Foglio n°105, Particella n°31, per le quali la proprietà sta procedendo a presentare istanza di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

In questa sede si vuole precisare che le planimetrie catastali facenti riferimento ai sub. 1, 2, 3 e 4 della Particella n°31, Foglio n°109, risalgono al 16/04/1940, mentre l'elaborato planimetrico non risulta esistente.

#### Vincoli e oneri giuridici

Trattandosi di un immobile di interesse storico e artistico, è sottoposto alle norme di tutela di cui al D. Lgs 42/2004 e in particolare sull'immobile sussiste una costituzione di vincoli legali apposti con atto di dichiarazione di notevole interesse, ai sensi del già citato D. Lgs. 42/2004, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Modena, Bologna e Reggio Emilia, in data 02/11/2005, Rep. 453. Infine sul medesimo immobile sussiste inoltre un'autorizzazione all'alienazione, vincolata a prescrizioni proprie degli immobili di interesse storico artistico, di cui al provvedimento n°1838 facente capo alla direzione regionale del Ministero per i Beni Culturali emesso ai sensi dell'art 55 del D. Lgs 42/2004 in data 06/03/2009.





Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

- *dovrà essere predisposto un adeguato progetto finalizzato al restauro conservativo, nel rispetto dei dettami del D.Lgs 42/2004;*
- *tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso del bene, siano mantenute le attuali condizioni con particolare riferimento alle attività compatibili di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004; dovrà essere pertanto privilegiata l'attuale destinazione d'uso residenziale e prevista, in ogni caso, l'esclusione delle altre seguenti destinazioni d'uso: commerciale, terziario, industriale;*
- *i progetti e le opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sugli immobili in questione, dovranno essere sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio di Bologna, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D. Lgs. 42/2004;*

L'atto di alienazione resterà condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dall'art. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 da parte del Ministero dei beni culturali, ovvero da parte di ogni altro Ente previsto dalla legge.

### **Situazione urbanistica**

Il Comune di San Giovanni in Persiceto ha provveduto ad approvare la nuova pianificazione territoriale costituita dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio, con le deliberazioni Consiliari n°38 e 39 del 07/04/2011. Gli strumenti sono stati successivamente pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011.

Pertanto l'immobile rientra nel seguente inquadramento urbanistico ed è interessato dal seguente sistema di tutele:

- Territorio rurale (art. 36 NTA del PSC);
- Edifici e aree di interesse storico architettonico e/o testimoniale (art. 18 NTA del PSC);
- Limiti di rispetto stradali (art. 70 NTA del PSC);
- Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (art. 17 NTA del PSC), di cui alla scheda di classificazione degli edifici di interesse storico architettonico n°198 (elaborato PSC.SG/C.a);
- ARP, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (artt. 48 e 50 del RUE).

### **Situazione Edilizia**

Come già evidenziato, lo stato di legittimità dell'immobile è attestato dalla documentazione grafica conservata presso l'archivio del Servizio Lavori Pubblici, inerente le opere interne progettate dall'Ufficio Tecnico del Comune al fine di insediare nell'immobile degli alloggi per immigrati, che non sono state completamente eseguite.

### **Consistenza commerciale**

Considerato che presso l'archivio comunale del Comune di San Giovanni in Persiceto non sono conservati titoli abilitativi inerenti la realizzazione dell'immobile, ma è stato possibile reperire la documentazione riguardante le trasformazioni interne approvate con deliberazione di Giunta Municipale n°1145 del 28/12/1992, ai fini del calcolo della superficie lorda vendibile (SLV), ci si è affidati quest'ultima documentazione operando comunque un confronto con le planimetrie catastali reperite. Da tale confronto è stato possibile constatare che, a parte i mutamenti d'uso e di funzione che sono sopraggiunti negli ambienti interni e loro differente suddivisione, in termini di consistenza dell'immobile risulta conforme rispetto a quanto dichiarato in Catasto.

Nella SLV sono comprese le superfici lorde principali e secondarie dell'immobile, in ragione dei seguenti rapporti mercantili dedotti dalla *Norma UNI 10750 – Computo della superficie commerciale degli immobili*, comunemente utilizzati nella pratica degli affari immobiliari:

- superficie calpestabile (al lordo delle murature perimetrali e interne, considerate al 50% se in confine con altre proprietà): 100%;
- cantine e soffitte abitabili: 25%;
- vano scale comune: 100% della sola proiezione a terra;
- giardini: 3% (si è ritenuto di adeguare questo parametro, che la norma attesta al 10%, alla consistenza dell'area di pertinenza, in quanto le sue dimensioni in rapporto alla superficie



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

costruita, abbinate a un cattivo stato di conservazione non giustificano un'elevata partecipazione alla determinazione della SLV);

Pertanto la SLV dell'immobile oggetto di stima si compone delle seguenti quantità:

- Piano seminterrato: SLV = 73 mq;
- Piano rialzato: SLV = 292 mq;
- Piano Primo: SLV = 292 mq;
- Cortili esterni e parti comuni: SLV = 150 mq.

**SLV = 73 mq + 292 mq + 292 mq + 150 mq = 807 mq**

La superficie complessiva (SC) dell'immobile, viene calcolata a partire dalla superficie lorda di vendita, depurata della quota parte di superficie esterna e/o scoperta e ridotta del 10% per la parte di superficie occupata da strutture murarie.

**SC = (SLV – superfici scoperte ) x 90% = 666 mq**

#### **Condizioni di vendita**

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs n. 42/2004 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna con atto n. 453 del 02.11.2005, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel predetto Decreto legislativo e successive integrazioni e modificazioni.

L'alienazione dell'immobile è stata autorizzata con provvedimento dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna n. 1838 del 06.03.2009, notificato in data 25.03.2009, contenente le seguenti prescrizioni, che assumono carattere obbligatorio per l'aggiudicatario nuovo proprietario:

1. *l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.*
2. *In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: venga garantito il pubblico godimento del bene dagli spazi limitrofi. In particolare non dovranno essere realizzate barriere, recinzioni o siepi che ne impediscano la visione dalla pubblica via.*
3. *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

L'atto di alienazione resterà condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dall'art. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 da parte del Ministero dei beni culturali, ovvero da parte di ogni altro Ente previsto dalla legge.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA.**

Il prezzo a base d'asta è di **€ 411.300,00 - (euro quattrocentoundicimilatrecento/00)** a corpo, al netto degli oneri fiscali (IVA se ed in quanto dovuta o imposta di registro).

**DEPOSITO A TITOLO DI CAUZIONE PROVVISORIA INFRUTTIFERA**, pari al 10% del valore a base d'asta, di **€ 41.130,00 (euro quarantunomilacentotrenta/00)**;

**Si precisa che, relativamente al presente Lotto, almeno la metà del valore del prezzo risultante dall'aggiudicazione dovrà essere versata dall'acquirente entro il 31/12/2011**



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

### Oggetto dell'alienazione

Il bene viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutti i diritti ed oneri che ne derivano, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti alla proprietà. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti all'asta su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza dei cespiti rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale o dalla documentazione relativa al presente bando.

### Soggetti Ammessi

Sono ammesse a presentare offerta per la sola acquisizione del bene indifferentemente persone giuridiche, purché non in stato di fallimento o sottoposte ad altra procedura concorsuale, ovvero persone fisiche purché in stato di pieno godimento dei diritti civili.

### Modalità di alienazione

La vendita di detto immobile avverrà mediante indizione di asta pubblica, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76, 1° e 2° comma, del R.D. n. 827/1924, ad unico incanto, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente bando: 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 bando. In caso di parità d'offerte si procederà, a sensi dell'art. 77, R.D. n. 827/1924, a richiedere ai concorrenti interessati, ulteriore offerta in migliorìa. Ove però essi, o uno solo di essi, non siano presenti, si procederà mediante sorteggio.

L'Amministrazione comunale si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata o rimasta in gara una sola offerta valida, purché abbia superato o almeno raggiunto il prezzo posto a base d'asta.

Le offerte inferiori al prezzo base d'asta saranno considerate nulle.

I costi di pubblicazione del presente bando e dell'esito di gara, saranno a carico degli aggiudicatari e ripartiti in rapporto all'incidenza percentuale del valore a base d'asta del lotto aggiudicato rispetto alla sommatoria dei valori a base d'asta di tutti i lotti;

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative e conseguenti alla vendita, quali a titolo esemplificativo, spese notarili nonché quelle di copia, bolli, tasse, imposte di registro, ed eventuali spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali), ecc. ed altri oneri e formalità occorrenti per il perfezionamento del rogito, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario.

Saranno in fine a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento della situazione catastale dell'immobile allo stato di fatto attuale. Detto aggiornamento dovrà eseguirsi obbligatoriamente prima del perfezionamento del rogito. In conseguenza di tale adempimento, l'aggiudicatario avrà facoltà di affidare il relativo incarico ad un tecnico di fiducia.

### Revoca, modifica, proroga

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, di prorogare la chiusura del bando ovvero di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte.

Il Comune si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita, di uno o di entrambi i lotti, per intervenuti motivi di pubblica utilità del Comune, senza che nulla sia dovuto agli eventuali aggiudicatari, salvo la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale.



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

## MODALITÀ DI AMMISSIONE – DEPOSITO CAUZIONALE

Per l'ammissione all'asta i concorrenti dovranno costituire un deposito a titolo di cauzione provvisoria infruttifera pari al 10% del valore a base d'asta previsto per ogni singolo lotto.

La cauzione provvisoria a nome dell'offerente o degli offerenti potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- con versamento dell'importo in favore del Comune di San Giovanni in Persiceto (tesoreria CARISBO S.p.A. – Corso Italia n. 27, San Giovanni in Persiceto BO – IBAN IT61 L063 8502 4371 0000 0300 280), con la seguente causale: "**deposito cauzionale per l'alienazione del lotto n. \_\_\_\_\_ immobile comunale denominato \_\_\_\_\_**" (indicare il numero del lotto e la denominazione dell'immobile per il quale si intende partecipare).
- mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da impresa autorizzata al ramo cauzioni, di pari importo a quello sopraccitato. In tal caso la stessa dovrà riportare la seguente causale: "**fideiussione bancaria o polizza assicurativa per alienazione del lotto n. \_\_\_\_\_ immobile comunale denominato \_\_\_\_\_**" (indicare il numero del lotto e la denominazione dell'immobile per il quale si intende partecipare) e contenere a pena di esclusione, la seguente dicitura: "**La presente fideiussione/polizza sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa**". Inoltre la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente, sempre a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Amministrazione comunale.

In caso di partecipazione all'alienazione di più lotti dovrà essere costituito, distintamente per ogni singolo lotto, il corrispondente deposito in contanti o la corrispondente fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

I depositi cauzionali versati in contanti dall'aggiudicatario costituiranno, oltre che l'anticipo sul prezzo dovuto per l'acquisto, anche caparra confirmatoria e saranno incamerati qualora i medesimi aggiudicatari non addivengano, nei tempi e con le modalità stabilite dal Comune, alla stipulazione degli atti di trasferimento delle proprietà, fatti salvi i maggiori danni, mentre i depositi cauzionali versati dai soggetti non aggiudicatari, così come l'eventuali fideiussioni, saranno successivamente svincolate e restituite ai concorrenti.

## MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA/OFFERTA

L'offerta potrà essere presentata per tutti i lotti o per uno solo di essi

Gli immobili vengono alienati separatamente per lotti. Dovranno essere presentate singole offerte separate per ciascuno di essi, così come dovranno essere presentati separati plichi d'invio per ciascun lotto.

L'offerta, separata per ciascun lotto, dovrà essere contenuta in un **plico detto d'invio**, chiuso e sigillato con ceralacca o con ogni mezzo idoneo e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà recare all'esterno oltre **all'indicazione del mittente**, (nome cognome/ragione sociale, indirizzo, numero telefonico e di telefax), la seguente dicitura: **Asta pubblica per l'alienazione del lotto n. \_\_\_\_\_ immobile comunale denominato \_\_\_\_\_**, (indicare il numero del lotto e la denominazione



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

dell'immobile per il quale si intende partecipare) **scadenza ore 13.00 del giorno**

**Lunedì 17 Ottobre 2011** e dovrà essere indirizzato a:

Comune di San Giovanni in Persiceto - Servizio Patrimonio – Corso Italia 74 – 40017 San Giovanni in Persiceto (BO)

Il plico d'invio di cui sopra (trattasi di una busta che dovrà contenere al suo interno le altre due buste sottoindicate) dovrà pervenire al Comune **per mezzo del servizio postale raccomandato, di corrieri o di agenzie di recapito autorizzate, perentoriamente, a pena di esclusione**, entro e non oltre le **ore 13.00 del Lunedì 17 Ottobre 2011**.

**È esclusa la consegna a mano** (art. 79 Reg. Contratti).

Oltre tale termine:

1. non sarà ammessa alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o integrativa di offerta precedente;
2. l'offerta sarà da ritenersi irrevocabile per un periodo di 180 giorni dallo stesso termine.

Le formalità del plico sono richieste a pena di esclusione (fatta salva la facoltà del Presidente di gara di ammettere le offerte in caso di mere irregolarità formali che non incidano sulla identità dell'offerente o la segretezza dell'offerta).

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

In caso di partecipazione all'alienazione di tutti i lotti dovranno essere inviati due plichi distinti, uno per ogni singolo lotto, ognuno dei quali contenente la documentazione completa.

**In ciascun plico d'invio** dovranno essere incluse ai fini dell'ammissibilità alla gara le seguenti **Busta A)** e **Busta B)**:

### **Busta A)**

una busta chiusa e sigillata con ceralacca o con ogni mezzo idoneo e controfirmata sui lembi di chiusura recante **all'esterno l'indicazione del mittente** e la seguente dicitura:

**DOCUMENTI – “Asta pubblica per l'alienazione del lotto n. \_\_\_\_\_ immobile comunale denominato \_\_\_\_\_”,** (indicare il numero del lotto e la denominazione dell'immobile per il quale si intende partecipare), contenente, a pena d'esclusione, la seguente documentazione:

**1** domanda di partecipazione e dichiarazione, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e succ. modifiche e integrazioni, redatta in conformità ai moduli predisposti dall'Amministrazione ed allegati al presente bando, e precisamente:

- l'allegato (**mod. PF**), nel caso in cui il concorrente singolo sia una persona fisica;
- l'allegato (**mod. PG**), nel caso in cui il concorrente singolo sia una persona giuridica (impresa individuale, società, consorzio o altro ente iscritto nel Registro delle Imprese italiano ovvero ad altro registro assimilabile, se l'impresa ha sede legale in altro Stato), o una società semplice o associazione o altro ente anche privo di personalità giuridica e non iscritto nel Registro delle Imprese italiano;
- allegati (**mod. PFRT e PGRT**) nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche o altro, intendano partecipare alla gara congiuntamente.  
Ogni partecipante al raggruppamento dovrà rendere e sottoscrivere propria domanda e dichiarazione in conformità ai moduli allegati, (a seconda che si tratti di persona fisica o giuridica o altro), specificando se soggetto con la qualità di capogruppo/referente (a cui saranno inviate tutte le comunicazioni relative a tutti gli atti connessi, inerenti e



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

conseguenti all'asta) o soggetto con la qualità di componente del raggruppamento temporaneo. Nella domanda dovranno altresì essere indicati tutti i soggetti componenti il raggruppamento.

Le domande di partecipazione e contestuali dichiarazioni di tutti i componenti il raggruppamento, dovranno essere tutte contenute all'interno di un'unica **Busta A**

L'errata o incompleta indicazione dell'indirizzo del capogruppo/referente, esonera l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità in merito al tardivo o mancato ricevimento di comunicazioni da parte dello stesso.

**In caso di partecipazione congiunta, resta inteso che l'aggiudicazione avverrà in modo indiviso in favore degli aggiudicatari.**

Gli allegati moduli/schema (mod. PF , mod. PG e i mod. PFRT, PGRT) predisposti dall'Amministrazione, in conformità dei quali, a pena di esclusione, dovrà essere redatta la domanda/dichiarazione di partecipazione, dovranno essere completati e firmati in ogni pagina dal dichiarante, datati, e la sottoscrizione finale, con firma leggibile e per esteso, dovrà essere accompagnata da copia fotostatica, fronte-retro, di un documento di identità, in corso di validità, del dichiarante.

In caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale lo stesso dovrà dichiarare, nelle forme ed ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, tale qualità nonché gli estremi dell'atto di conferimento della procura speciale che dovrà essere di data anteriore alla data dell'offerta e redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

**2** La quietanza in originale comprovante l'eseguito deposito in contanti oppure **l'originale** della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa costituita a titolo di cauzione provvisoria infruttifera;

## **Busta B)**

una busta chiusa e sigillata con ceralacca o con ogni mezzo idoneo e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno **l'indicazione del mittente** e la seguente la dicitura:

**OFFERTA – “Asta pubblica per l'alienazione del lotto n. \_\_\_\_\_ immobile comunale denominato \_\_\_\_\_”,** (indicare il numero del lotto e la denominazione dell'immobile per il quale si intende partecipare), contenente, l'offerta redatta in bollo e, a pena d'esclusione, in conformità ai modelli allegati: Mod. OFPF per le persone fisiche, **Mod. OFPG** per le persone giuridiche, società semplici o enti e associazioni privi di personalità giuridica e non iscritti nei registri delle imprese, **Mod. OFRT** per raggruppamenti temporanei, indicanti:

1. l'oggetto dell'offerta;
2. i dati anagrafici ed identificativi dell'offerente (persona fisica o giuridica o altro). Per i raggruppamenti temporanei i dati anagrafici ed identificativi di tutti gli offerenti componenti il raggruppamento.
3. il **prezzo offerto**, in euro, con due decimali, in cifre ed in lettere, (nel caso di discordanza prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione) senza abrasioni o correzioni di sorta nell'indicazione dello stesso. **Il prezzo offerto dovrà essere in aumento o almeno pari a quello fissato a base d'asta.** L'importo offerto è da intendersi al netto di ogni onere fiscale e di ogni ulteriore onere dovuto per legge od inerente e conseguente la stipula contrattuale e facenti carico all'aggiudicatario. Non sono ammesse offerte per telegramma, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri (art. 72, R.D. n. 827/1924), o non accompagnate dalla prescritta cauzione o di importo inferiore rispetto al prezzo a base d'asta;
4. modalità pagamento del prezzo offerto;
5. Dichiarazione ai sensi del art. 47 del D.P.R. 445/2000 e succ. modificazioni e integrazioni, di non avere presentato direttamente o indirettamente altre offerte riferite all'immobile oggetto d'asta.
6. la data;



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

7. la firma, **a pena di esclusione**, su ogni pagina (qualora nella predisposizione dell'offerta, questa risulti essere composta da più pagine) e nella pagina finale, in modo leggibile e per esteso dell'offerente e, per i raggruppamenti temporanei, dal corrispondente offerente di ogni singolo componente il raggruppamento;

La sottoscrizione finale dovrà essere accompagnata da copia fotostatica, fronte-retro, di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore, e per i raggruppamenti, **di tutti** i sottoscrittori.

In caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale lo stesso dovrà dichiarare, nelle forme ed ai sensi dell'art 47 del D.P.R. n. 445/2000, tale qualità nonché gli estremi dell'atto di conferimento della procura speciale che dovrà essere di data anteriore alla data dell'offerta e redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

**Quando l'offerta sia presentata in nome di o da più persone, queste si intendono solidalmente obbligate nei confronti dell'Amministrazione comunale.**

## MODALITA' DI GARA

La gara sarà espletata nella sede del Comune di San Giovanni in Persiceto, Corso Italia n. 74, in seduta pubblica, **il giorno 18/10/2011**, con inizio alle **ore 10.00**

Le sedute di gara potranno essere sospese ed aggiornate ad altra ora o ad un giorno successivo, dandone comunicazione ai concorrenti presenti.

La "Commissione di gara", procederà lotto per lotto, constatando l'integrità dei plichi e verificando la documentazione presentata, secondo le modalità sotto indicate:

1. verifica preliminare dell'integrità del plico di invio e della rispondenza alle prescrizioni del presente bando;
2. apertura del plico d'invio, verifica della integrità delle buste in esso contenute e della rispondenza alle prescrizioni del presente bando;
3. apertura della busta A e verifica della rispondenza della documentazione in essa contenuta alle prescrizioni del presente bando, quale condizione essenziale per l'ammissione alla gara;
4. dichiarazione della ammissione o non ammissione;

svolte le operazioni dal punto 1 al punto 4 per tutti i plichi del lotto di riferimento, si procederà, per ciascun offerente ammesso e separatamente per ciascuno di essi, a quanto segue:

5. apertura busta B e verifica della rispondenza della documentazione in essa contenuta alle prescrizioni del presente bando, in relazione all'offerta economica;
  6. comparazione delle offerte rispetto al prezzo di base d'asta.
  7. ammissione od esclusione ai fini della graduatoria;
- successivamente si procederà alla Formazione della graduatoria;

In caso di parità d'offerte si procederà, a sensi dell'art. 77, R.D. n. 827/1924, a richiedere ai concorrenti interessati, ulteriore offerta in migliorìa. Ove però essi, o uno solo di essi, non siano presenti, si procederà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione, subordinata alle eventuali verifiche delle dichiarazioni rese, sarà oggetto di apposito atto dirigenziale.

## ROGITO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario sarà tenuto ad indicare, tempestivamente e comunque nei termini che gli saranno comunicati, il notaio individuato per la stipula dell'atto di compravendita, da concordare con l'Amministrazione comunale.



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

L'aggiudicatario sarà tenuto a fornire all'Amministrazione comunale l'eventuale documentazione necessaria e dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito nel termine prefissatogli.

Qualora l'aggiudicatario, per causa a lui imputabile non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente bando d'asta, o non presenti l'eventuale documentazione richiesta, l'Amministrazione comunale ne pronuncerà la decadenza dall'aggiudicazione, provvedendo conseguentemente ad incamerare la cauzione, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Tutte le spese notarili e contrattuali, comprese quelle di trascrizione, volturazione, diritti di rogito, imposte, ecc... saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

### **Condizioni particolari**

#### **DIRITTO DI PRELAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI E DEGLI ALTRI ENTI PREVISTI DALLA NORMATIVA VIGENTE**

Gli effetti traslativi del rogito di compravendita avranno efficacia in favore dell'acquirente in caso di mancato esercizio della prelazione, nei termini di legge, da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali e degli altri Enti previsti dalla normativa vigente. In seguito alla rinuncia espressa o tacita alla prelazione, da esercitarsi entro 60 giorni dalla data di denuncia di trasferimento, le parti sottoscriveranno apposito atto notarile di cancellazione della condizione sospensiva dando atto del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti competenti.

La consegna dell'immobile verrà effettuata una volta decorso infruttuosamente il termine per l'esercizio del diritto di prelazione e quindi una volta che gli effetti dell'atto di compravendita siano da considerarsi efficaci a favore della parte acquirente.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO OFFERTO**

Il pagamento, da parte dell'aggiudicatario, del prezzo di acquisto del bene, (oltre IVA se ed in quanto dovuta), e delle spese di pubblicazione degli atti d'asta e d'esito della stessa, dovrà avvenire prima della stipulazione dell'atto di compravendita, in un'unica soluzione. Qualora sia richiesto per particolari e motivate circostanze da parte dell'aggiudicatario, il prezzo suddetto potrà essere corrisposto al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita.

### **AVVERTENZE GENERALI**

Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo dei documenti e/o dichiarazioni richiesti comporterà l'esclusione dalla gara, fatta salva la facoltà del presidente di gara di invitare i concorrenti a fornire chiarimenti e documenti integrativi, sempreché l'onere di produzione documentale o dichiarativo, con riferimento ad ogni singola dichiarazione o documento richiesto, sia stato almeno in parte adempiuto.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso in cui manchi o risulti incompleta od irregolare la documentazione richiesta; ugualmente determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta economica non sia contenuta nell'apposita busta interna (**Busta B**) debitamente sigillata e controfirmata, recante l'indicazione del mittente e dell'oggetto come sopra descritto;

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare all'asta, per un medesimo lotto, in più di un raggruppamento o associazione temporanea di concorrenti ovvero di partecipare all'asta anche in forma individuale qualora abbia partecipato all'asta medesima in raggruppamento o associazione. E' altresì esclusa la partecipazione delle società che si trovino nelle condizioni previste dall'art. 2359 del Cod. civile (società controllate e società collegate). In tali casi si procederà all'esclusione dall'asta di tutti i partecipanti che si trovino in dette situazioni.





Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

L'aggiudicazione provvisoria è sottoposta alla condizione sospensiva dell'adozione dell'atto di aggiudicazione, pertanto mentre il soggetto vincitore resta immediatamente impegnato, il Comune diverrà obbligato a sua volta non appena verrà adottato l'atto di aggiudicazione definitiva e quest'ultimo abbia acquisito l'esecutività a norma di legge.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione, se non dopo l'aggiudicazione definitiva, mentre rimangono vincolanti per l'offerente per il periodo di centottanta giorni successivi a quello fissato per lo svolgimento della gara.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione e alla conseguente perdita del deposito cauzionale e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, comprese le spese d'asta, restando in facoltà dell'Amministrazione comunale, alienante, di procedere successivamente a nuovi esperimenti d'asta, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente che andrà a rifondere tutte le spese che il Comune sosterrà per la ripetizione della gara.

Nel caso di concorrente persona fisica, coniugato, in regime di comunione di beni, anche il coniuge dovrà provvedere alla relativa domanda/dichiarazione di partecipazione, salvo ipotesi previste dalla normativa vigente che escludano il costituirsi della comunione sul bene oggetto della presente asta.

Qualora il concorrente appartenga ad uno stato extracomunitario e non si trovi nella condizione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazione, in quanto non certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici italiani, dovrà presentare certificazione o dichiarazione equipollente.

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

Per quanto non espressamente indicato nel presente bando, si richiamano le norme di legge vigenti in materia ed in particolare il Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827/24 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **INFORMAZIONI E DOCUMENTI DI GARA**

I documenti di gara (bando e relativi allegati) sono disponibili sul sito internet [www.comunepersiceto.it](http://www.comunepersiceto.it) e presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, Corso Italia n. 78/a, San Giovanni in Persiceto, oppure presso il Centro Civico di S. M. Decima, Via Cento n. 158/a, nell'orario di apertura (ore 8.30 - 13.00 da lunedì a sabato), presso il quale potranno essere ritirati previo pagamento della spesa di riproduzione.

Per ogni informazione e prenotazione per sopralluoghi, l'Ufficio Patrimonio resta a disposizione nelle giornate di martedì e giovedì, a partire dalle ore 9.00 fino alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle 17.00 (tel. 0516812938 - 0516812796, fax. 051825024, [patrimonio@comunepersiceto.it](mailto:patrimonio@comunepersiceto.it))

#### **INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS 196/03 SULLA TUTELA DELLA RISERVATEZZA.**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196, in ordine al procedimento instaurato da questo bando si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono agli adempimenti in materia di 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 rendere la documentazione richiesta dalla Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa; la conseguenza di un eventuale rifiuto a rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione;
- i dati saranno comunicati agli Uffici comunali interessati nel procedimento, nonché ad altri soggetti pubblici o privati nei soli casi previsti dalla norma di legge o da regolamento;



Comune di San Giovanni in Persiceto  
(Provincia di Bologna)

- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del succitato D.Lgs. n. 196/03, al quale si fa espresso rinvio;
- soggetto attivo della raccolta e del trattamento dei dati richiesti dal presente bando è il Comune di San Giovanni in Persiceto (BO).

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/90: d.ssa Manilla Mavi, tel. 0516812959 - fax. 051825024 – e-mail [mmanilla@comunepersiceto.it](mailto:mmanilla@comunepersiceto.it);

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

Domanda:

- mod. PF
- mod. PG
- mod. PFRT
- mod. PGRT

Offerta:

- mod. OFPF
- mod. OFPG
- mod. OFRT

San Giovanni in Persiceto, 13.07.2011

f.to La Dirigente dell'Area Servizi Finanziari  
d.ssa Alessandra Biagini