



# COMUNE DI PIANORO

## Determinazione n. 353 del 20.06.2022

AREA VI ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO

---

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA' MUSIANO, VIA NAZIONALE S.N.C. - INDIZIONE SECONDO ESPERIMENTO DI GARA

Sottoscritta da  
IL RESPONSABILE  
LOREDANA MANISCALCO

*Documento prodotto in originale informatico e sottoscritto mediante firma digitale ai sensi dell'art. 20 comma 1-bis del Codice dell'amministrazione digitale (Cad, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.).*

**LA RESPONSABILE DELL'AREA VI  
ASSETTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO**

Premesso che

con determinazione n. 222 del 29/4/2022 è stata avviata la procedura amministrativa per la vendita di terreno di proprietà comunale situato lungo la Via Nazionale in prossimità di un complesso immobiliare realizzato mediante un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in una zona che è stata sottoposta ad un approfondito studio del PSC al fine di migliorare il suo utilizzo, distinto al Catasto Terreni al foglio 26 particella n. 719 con Superficie catastale di mq. 2000 – reddito domenicale € 9,61 – reddito agrario € 8,26;

Dato atto che

durante i 30 giorni di pubblicazione del bando dal 18/5/2022 al 17/6/2022 non è pervenuta alcuna domanda di partecipazione;

Ritenuto opportuno procedere con un secondo tentativo di vendita, ribassando del 10% il prezzo a base d'asta fissandolo in € 67.500,00, conformemente a quanto previsto dall'art. 12 del Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26/4/2018 e dall'art. 6 della Legge n. 783 del 24/12/1908;

Precisato che

la Responsabile dell'Area VI assetto del Territorio e Patrimonio è autorizzata ad avviare tutte le procedure amministrative per la vendita del suddetto immobile ed agisce con il presente atto in forza degli articoli 107 e 109 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dell'art. 50 dello Statuto del Comune di Pianoro, dei Regolamenti Comunali sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi e di Contabilità e del decreto sindacale n. 36 del 29/12/2021;

Dato atto che il secondo esperimento d'asta pubblica debba aver luogo secondo i criteri di vendita stabiliti nell'apposito bando allegato al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale;

Precisato inoltre che sarà data opportuna pubblicità all'avviso mediante pubblicazione sul sito web del Comune e all'albo pretorio;

Vista la documentazione relativa al procedimento in oggetto e conservata agli atti dell'Unità di Base Urbanistica, Patrimonio ed Espropri;

Visto il Regolamento per la fruizione dei beni immobili del Comune a terzi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 26/4/2018;

Richiamate

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 9/3/2022 esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022-2024, come modificato dalla Nota di aggiornamento;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 9/3/2022 esecutiva, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2022-2024;

## DETERMINAZIONE N. 353 DEL 20/06/2022

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 18/5/2022 esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2022;

Visti  
lo Statuto Comunale;  
il DL n. 267 del 18.8.2000;  
la L. 241/1990;  
la L.R. 24/2001 come modificata dalla L.R. 24/2013;  
i Regolamenti Comunali di Contabilità e Contratti;  
il Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26/4/2018 ;

Ritenuto inoltre che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 *bis* del D. Lgs. 267/2000;

### DETERMINA

1. di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. di procedere, in applicazione dell'art. 12 del Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26/4/2018 e dall'art. 6 della Legge n. 783 del 24/12/1908, al secondo tentativo di vendita dell'immobile di proprietà comunale situato lungo la Via Nazionale in prossimità di un complesso immobiliare realizzato mediante un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in una zona che è stata sottoposta ad un approfondito studio del PSC al fine di migliorare il suo utilizzo, distinto al Catasto Terreni al foglio 26 particella n. 719 con Superficie catastale di mq. 2000 – reddito domenicale € 9,61 – reddito agrario € 8,26;
3. di dare atto che il prezzo a base d'asta viene ribassato del 10% rispetto al precedente e fissato in € 67.500,00;
4. di approvare il bando di gara ed i suoi allegati i quali, conservati in atti, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. di stabilire che ai fini del contratto conseguente l'aggiudicazione, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle comprese nel bando di gara medesimo e nelle leggi vigenti;
6. di precisare che la vendita non comporta applicazione dell'IVA;
7. di dare atto che l'Unità di Base Urbanistica, Patrimonio ed Espropri provvederà a curare la pubblicità della gara e il suo svolgimento, mediante pubblicazione del Bando integrale sul sito web dell'Ente;
8. di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000, che l'avvio del procedimento per la vendita di

## DETERMINAZIONE N. 353 DEL 20/06/2022

immobili di proprietà comunale comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, pertanto il presente provvedimento è sottoposto al controllo da parte del responsabile del servizio Finanziario da apporsi mediante apposizione del visto di regolarità contabile della presente determinazione;

9. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'Amministrazione Trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013 coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 97/2016;
10. di dare atto che, ai sensi dell'art. 5 della l. 241/1990 s.m.i. il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Loredana Maniscalco.



## COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area VI

Assetto del Territorio e Patrimonio

U.B. Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio, Espropri

### **SCHEMA DI BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA NAZIONALE SNC – LOCALITA' MUSIANO**

**Data di scadenza per la presentazione delle offerte: \_\_\_\_\_ ore \_\_\_\_\_**

In applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 88 dell'1/12/2021 e del Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni per il triennio 2022-2024;

In esecuzione della propria determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

#### **SI RENDE NOTO CHE**

è indetta asta pubblica per la vendita di un terreno edificabile di proprietà comunale situato lungo la Via Nazionale in prossimità di un complesso immobiliare realizzato mediante un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in una zona che è stata sottoposta ad un approfondito studio del PSC al fine di migliorare il suo utilizzo.

Il terreno è distinto al Catasto Terreni al foglio 26 particella n. 719 con Superficie catastale di mq. 2000 – reddito domenicale € 9,61 – reddito agrario € 8,26.

**Prezzo a base d'asta € 67.500,00 (2°esperimento di gara).**

Il prezzo a base d'asta è fissato a corpo.

Il RUE vigente classifica l'area come ARP “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” normata dalle condizioni particolari dell'art. 50 che consente la realizzazione di mq. 300 di superficie utile a destinazione residenziale concentrata in un unico corpo di fabbrica con H max di mt. 7,50 da realizzarsi mediante intervento diretto convenzionato.

#### **REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

Può partecipare qualunque persona fisica o giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;

6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

### **MODALITA' DI GARA**

La scelta dell'acquirente avverrà con il metodo dell'offerta segreta e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente.

Le offerte dovranno essere in aumento rispetto alla base d'asta che è fissata in Euro 67.500,00, così come risultante dalla stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La presentazione dell'offerta sarà immediatamente vincolante per il soggetto proponente, mentre il rapporto obbligatorio nei confronti del Comune sorgerà solo dopo l'adozione del relativo atto di aggiudicazione definitiva e dopo che sia stato accertato il possesso dei requisiti previsti dal bando di gara e dalle leggi vigenti.

Sono poste a carico dell'acquirente le spese per la stipula del contratto di compravendita e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

L'offerente dovrà prestare **DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO** di importo pari al 10 per cento del prezzo a base d'asta dell'alloggio per cui presenta offerta.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante versamento presso la Tesoreria Comunale del Comune di Pianoro presso INTESA SANPAOLO SPA, filiale di Pianoro, P.zza dei Martiri 2 - IBAN IT34 U030 6937 0011 0000 0046 067.

La suddetta cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per causa dell'aggiudicatario; la cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà utilizzata in conto prezzo. La cauzione prestata dai non aggiudicatari sarà svincolata automaticamente in caso di non aggiudicazione e sarà restituita entro un termine non superiore a trenta giorni dalla aggiudicazione.

### **CONDIZIONI PER PARTECIPARE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati possono richiedere informazioni all'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio ed Espropri - Pianoro, Viale Risorgimento, 1, e-mail: loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it, veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it.

Le domande in originale devono, a pena di inammissibilità a istruttoria, pervenire al protocollo del Comune di Pianoro entro le ore \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine fissato non sarà accettata alcuna offerta anche se sostitutiva di offerta precedente.

Le domande possono essere inviate - entro il termine perentorio stabilito - a mano, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, presso la sede del Comune di Pianoro in Piazza dei Martiri 1, 40065 Pianoro (BO), mediante appuntamento telefonico da concordare con l'Ufficio.

Il plico, chiuso, sigillato opportunamente e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà contenere sull'esterno, pena la mancata presa in considerazione, il nominativo e l'indirizzo dell'offerente con indicazione del recapito telefonico e la seguente dicitura:

**"NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE IN VIA NAZIONALE SNC – LOCALITA' MUSIANO"**

Detto plico dovrà contenere, pena la esclusione dalla procedura, due buste denominate A e B predisposte come segue:

#### **BUSTA A): DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

All'interno del plico A) – Documentazione amministrativa devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- la domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato A, in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, contenente i dati anagrafici del soggetto partecipante alla gara, o i dati anagrafici del rappresentante legale, in caso di impresa o società, che attestino, a norma dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara;
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);
- la dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- la fotocopia di un documento di identità di chi sottoscrive le suddette dichiarazioni;
- l'originale della ricevuta comprovante il versamento della somma versata quale deposito cauzionale provvisorio. Tale deposito non potrà essere costituito mediante fidejussione bancaria né mediante polizza fideiussoria assicurativa o equipollenti. L'omissione del suddetto versamento o la mancata allegazione a prova della sua regolare esecuzione comporterà l'esclusione del concorrente all'asta.

#### **BUSTA B): OFFERTA ECONOMICA**

Il plico B) – Offerta economica, dovrà contenere a pena di esclusione:

- l'offerta economica redatta secondo il modello allegato B, in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, con indicato l'aumento, in cifre e lettere, del prezzo offerto rispetto a quello fissato per la gara; qualora nell'offerta vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella in lettere. L'offerta dovrà essere in aumento rispetto all'importo minimo a base d'asta (Euro 67.500,00). Non saranno ammesse offerte in diminuzione. Si ribadisce che l'offerta del prezzo di acquisto dovrà, a pena di esclusione dalla gara, essere inserita in busta chiusa e sigillata, diversa da quella contenente la documentazione.

Le offerte che per qualsiasi ragione dovessero pervenire oltre il termine perentorio sopra indicato, non saranno prese in alcun modo in considerazione. Trascorso il termine non viene riconosciuta valida alcuna offerta ancorché sostituiva o integrativa di quella presentata.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare, anche ai fini penali, la veridicità di tutte le dichiarazioni sopra specificate.

Ai fini della stipula del contratto potranno essere acquisite, a conferma delle suddette dichiarazioni, le necessarie ed opportune certificazioni.

#### **ESPERIMENTO DELLA GARA**

L'asta pubblica avrà luogo, nel rispetto delle misure di prevenzione e contenimento del Covid 2019, nella sala di Consiglio del Comune di Pianoro, Piazza dei Martiri, 1 in data \_\_\_\_\_ ad ore \_\_\_\_\_.

Sono ammessi all'apertura delle offerte i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai predetti legali rappresentanti. Si procederà quindi all'apertura delle buste, alla verifica della documentazione relativa all'ammissione dei concorrenti e successivamente all'apertura dell'offerta economica ed all'aggiudicazione provvisoria.

In caso di parità si procederà ad estrazione a sorte.

Le risultanze della gara saranno comunicate tempestivamente al vincitore e agli esclusi.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché valutata positivamente dall'Amministrazione.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA GARA**

Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante ed obbligatorio per l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge dopo la sua approvazione con determinazione del Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita nel termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione

In caso di mancato rispetto di tale termine per causa ad esso imputabile, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto.

Il Comune di Pianoro tratterà, a titolo di penale, il deposito cauzionale ricevuto, qualora l'aggiudicatario, per qualsiasi ragione, rinunci successivamente all'acquisto dell'immobile, non presenti la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del contratto, non si presenti alla stipula del contratto ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti.

Ove l'aggiudicatario venga, per qualunque motivo, a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione al secondo classificato, salvo ritenga più conveniente esperire nuova asta.

Ad espletamento dell'asta, ai concorrenti non risultanti vincitori il deposito cauzionale sarà restituito nell'ammontare corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese, entro 30 giorni dal provvedimento di approvazione delle risultanze definitive dell'asta stessa.

Il saldo del prezzo potrà avvenire a mezzo bonifico bancario solo se effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima della data del relativo rogito; diversamente il saldo dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo di assegno circolare con clausola "non trasferibile". Si precisa che tale termine è da intendersi valido anche qualora l'aggiudicatario intenda effettuare il saldo del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario; conseguentemente entro tale data dovrà essere perfezionata la relativa istruttoria presso la propria banca di fiducia.

Le spese relative all'atto di vendita, tasse, imposta di registro e trascrizione, oneri notarili saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Il contratto di compravendita sarà stipulato avanti a un Notaio incaricato dall'aggiudicatario. Ove, a valutazione del notaio rogante o su richiesta dell'acquirente, fossero necessari adeguamenti delle planimetrie catastali depositate (relative all'immobile in vendita), per difformità comunque non rilevanti ai sensi e per gli effetti del D.L. 78/2010, le conseguenti variazioni ed/o aggiornamenti catastali ed edilizi, dovranno essere presentati ai rispettivi enti ad intere cura e spese dell'aggiudicatario, a mezzo di professionista loro incaricato.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile oggetto dell'asta viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di Pianoro, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numero di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore ed in tutte le sue parti.

Il Comune, parte venditrice, garantisce la piena e legittima proprietà, la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Ai fini fiscali si tratta di alienazioni soggette ad imposta di registro ai sensi dell'art. 2, lett a) del DPR 26 aprile 1986 n. 131 e come tali NON SOGGETTE AD IVA.

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alle norme in vigore sulla materia.

La documentazione di gara è disponibile e scaricabile sul sito istituzionale dell'Ente [www.comune.pianoro.bo.it](http://www.comune.pianoro.bo.it).

Il responsabile unico del procedimento è: Arch. Loredana Maniscalco, Responsabile dell'Area VI assetto del territorio e patrimonio Tel. 051 6529152 e-mail: [loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it](mailto:loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it):

Gli interessati potranno effettuare un sopralluogo previo appuntamento da richiedere via email ai seguenti indirizzi: [loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it](mailto:loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it), [veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it](mailto:veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it).

La Responsabile dell'Area VI  
Assetto del Territorio e Patrimonio  
Arch. Loredana Maniscalco  
(documento firmato digitalmente)