

**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 5 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA'  
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI**

Vista la deliberazione ogg. 5) seduta del Consiglio di Amministrazione ACER Bologna n. 350 del 25/02/2021, con la quale veniva disposto di procedere alla vendita delle unità immobiliari oggetto del presente bando, facenti parte del patrimonio disponibile di proprietà di ACER-BO ex art. 49, lett. C), della L.R. n. 24/2001;

**RENDE NOTO**

che il giorno **30 marzo 2021, alle ore 10,00**, presso **ACER Bologna, Piazza della Resistenza n. 4, Bologna**, si terrà un'asta con il sistema delle offerte segrete, presieduta da un dirigente dell'Ente, per l'alienazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda, di seguito descritte.

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e verrà celebrata secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. C) e 76, vale a dire con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che abbia presentato la miglior offerta in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

**ART. 1) TIPOLOGIA E DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI, PREZZO A BASE D'ASTA,  
CAUZIONE, POSIZIONE CONTRATTUALE**

LOTTO	INDIRIZZO E CODICE UNITÀ	TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE	DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE - DATI CATASTALI	PREZZO BASE D'ASTA	CAUZIONE	POSIZIONE CONTRATTUALE
1	Via Stalingrado n. 21/2A e 23/AB Bologna Cod. 2746.80.05-2746.80.06	Locale commerciale	Locale commerciale unico sito al piano terra, composto da due ampie zone open space, molto luminoso, e dotato di n. 2 servizi con antibagno. Classe energetica C. Anno di costruzione 2006. - Fg. 120, P.III 141, Sub. 183, P.T., Cat. C/1, C1.4, consistenza mq. 260, rendita € 13.025,04	€ 438.000,00	€ 20.000,00	LOCATO
2	Via Lodovico Berti n. 4/2A-B Bologna Cod. 0464.80.03	Locale Commerciale	Locale commerciale al piano terra, composto da due n. 2 vani comunicanti dotati ciascuno di bagno ed antibagno. Classe energetica G. Anno di costruzione 1964. - Fg. 156, P.III 315, Sub. 3, P.T., Cat.	€ 119.930,00	€ 5.000,00	SFITTO

			C/1, Cl. 6, consistenza mq. 90,00, rendita € 3.132,83			
3	Via Luigi Calori n. 10, Bologna, Cod. 0448.02.01	Alloggio	Alloggio al piano primo composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere letto, 2 bagni, disimpegno, 1 balcone oltre al vano cantina al piano interrato. Classe energetica F. Anno costruzione 1963. - Fg. 157, P.IIIa 308, Sub. 184, Cat. A/02, Cl. 2, Vani 5,5, consistenza mq. 106,00, rendita € 1.136,21	€ 259.830,00	€ 10.000,00	SFITTO
4	Via dell'Uccellino, n. 4 Bologna Cod 0317.70.01	Vano cantina	Vano ad uso cantina arieggiato ed illuminato naturalmente da una finestra. Cantina al piano seminterrato. Si accede dal vano scala comune civ. 4. Anno di costruzione 1955. - Fg. 270, P.IIIa 688, Sub. 2, Cat. C/02, Cl. 1, consistenza mq. 16,00, rendita € 66,11.	€ 11.832,00	€ 1.000,00	SFITTO
5	Via Giacomo Filippo Novaro, n. 36 Cod. 0314.70.03	Vano cantina	Vano ad uso cantina, posto al piano secondo interrato a doppia altezza. Risulta arieggiato e illuminato naturalmente da una finestra. L'accesso alla cantina è dal vano scala civ. 36. Anno di costruzione 1955. - Fg. 270, P.IIIa 749,	€ 12.992,00	€ 1.000,00	LOCATO

			Sub. 22, Cat. C/02, Cl. 1, consistenza mq. 21,00, rendita € 86,76.			
--	--	--	---	--	--	--

I prezzi a base d'asta sono fissati a corpo; le superfici sopra esposte hanno pertanto carattere puramente indicativo.

Per gli immobili che nella colonna "posizione contrattuale" riportano la dicitura "locato" viene assicurato il diritto di prelazione nell'acquisto all'attuale conduttore.

L'acquisto da parte di un terzo acquirente di un immobile attualmente locato (lotto n. 1 e n. 5) comporta, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., che lo stesso è tenuto a rispettare il contratto di locazione in essere.

Per il lotto n. 2, il prezzo a base d'asta è stato determinato tenendo conto delle problematiche strutturali sussistenti emerse e dei costi per il ripristino strutturale necessario che restano a carico dell'acquirente.

Per i lotti n. 2 e n. 3 sussistono difformità edilizie. ACER Bologna curerà a proprie spese la sanatoria delle predette difformità anteriormente alla stipula del rogito.

Per il lotto n. 5 sussistono difformità catastali. ACER Bologna curerà a proprie spese la sanatoria delle predette difformità anteriormente alla stipula del rogito.

Le visite degli immobili avverranno in condizioni di sicurezza, in ottemperanza alla norme vigenti ed al Protocollo ACER Bologna prevenzione COVID. Gli interessati alla visita degli immobili potranno telefonare al n. 334 8465546 per fissare un appuntamento dal lunedì al venerdì dalle ore 11.00 alle ore 13.00.

#### **Art. 2) REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE**

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara le persone fisiche, giuridiche, società, enti ed organismi, che, alla data di presentazione della domanda, abbiano i seguenti requisiti:

- a) essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, o della cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea, oppure della cittadinanza extraeuropea purché, se persona fisica, sia in regola con il permesso/carta di soggiorno e, se persona giuridica, abbia sede secondaria in Italia;
- b) essere soggetti nei cui confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione; non avere in corso procedimenti per l'applicazione di misure di sicurezza; non essere in stato di fallimento, liquidazione o concordato preventivo; non aver subito protesti di effetti cambiari negli ultimi cinque anni; non essere interdetti, inabilitati o minori di età;
- c) non avere, per qualsiasi ragione o titolo, controversia, anche stragiudiziale, o debito pendente con ACER Bologna o con una società del Gruppo ACER;
- d) non essere membri del Consiglio di Amministrazione, Revisori dei Conti, Direttore Generale, Dirigenti, personale del Gruppo ACER Bologna, loro coniugi, parenti ed affini, nonché coloro che hanno rapporti di convivenza e affiliazione con gli stessi.

I requisiti suddetti verranno attestati mediante dichiarazione sottoscritta a norma dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, secondo il modello di domanda allegato al presente bando.

La mancata o incompleta indicazione anche di uno solo dei suddetti requisiti comporterà l'esclusione del concorrente.

#### **ART. 3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I plichi contenenti la documentazione e l'offerta dovranno pervenire con le seguenti modalità alternative: a mezzo raccomandata del servizio postale; a mezzo servizio di posta celere; tramite agenzia di recapito. Non è consentita la consegna a mano direttamente in ACER. I plichi dovranno essere chiusi e recare all'esterno, oltre al nominativo e all'indirizzo del concorrente, le indicazioni relative all'oggetto dell'asta e precisamente: **"ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 5 UNITA' IMMOBILIARI DI**

**PROPRIETA' DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA - LOTTO...VIA....." (vedi modulistica - busta offerta).**

**I plichi dovranno pervenire entro le ore 12,00 del 26 marzo 2021.**

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, e qualora per qualsiasi motivo non giungano a destinazione in tempo utile, il relativo concorrente non sarà ammesso all'asta.

I plichi devono contenere al loro interno i seguenti documenti:

**1) Domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.47 D.P.R. n.445/2000, come da modulistica pubblicata sul sito ACER Bologna.**

Alla domanda di partecipazione alla gara, deve essere allegata copia del documento di identità ovvero del permesso/carta di soggiorno valido dei sottoscrittori.

I soli offerenti che siano imprenditori devono inoltre indicare gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. con indicazione del numero e della data di iscrizione, durata della ditta e data termine, forma giuridica, indicazione di tutti i nominativi degli eventuali titolari od amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei rispettivi luoghi e date di nascita; attestare che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione controllata, e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni; ed allegare la visura camerale della società.

**2) Originale della ricevuta comprovante il versamento della somma richiesta quale deposito cauzionale infruttifero, versamento che dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto intestato ad ACER – Azienda Casa Emilia–Romagna della provincia di Bologna – presso - Banco Popolare Soc. Cooperativa, filiale Via delle Lame, 57/C, Bologna, codice IBAN IT 90 Q 05034 02400 00000015751, riportando nella causale di versamento l'indicazione: “Cauzione bando vendita del 26 febbraio 2021 - lotto n. ”, e il nominativo dell'offerente.** Tale deposito non potrà essere costituito mediante fideiussione bancaria, né mediante polizza fideiussoria assicurativa o equipollenti. In caso di presentazione di offerte per più lotti, è obbligatorio il versamento del relativo deposito cauzionale per ciascun lotto. L'omissione del suddetto versamento o la mancata allegazione a prova della sua regolare esecuzione comporterà l'esclusione del concorrente dall'asta.

**3) Offerta economica per l'acquisto dell'immobile,** redatta in conformità al modello di cui al sito aziendale. L'offerta dovrà presentare obbligatoriamente un aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

L'offerta dovrà essere indicata in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Azienda venditrice.

Non sono ammesse offerte economiche condizionate, o parziali, o a termine, o espresse in modo indeterminato. Parimenti non è consentita la presentazione di più offerte da parte di uno stesso soggetto per la medesima unità immobiliare.

La partecipazione all'asta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione di tutte le norme indicate nel presente bando.

Ogni inottemperanza, formale o sostanziale alle norme contenute nel presente avviso, comporterà l'esclusione dall'asta.

Dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e comporteranno l'immediata esclusione dalla gara, o la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica.

La domanda di partecipazione e l'offerta economica di cui sopra vengono sottoscritte dall'offerente e in caso di persona giuridica da un legale rappresentante della stessa. Se sottoscritte da un procuratore deve essere allegata la relativa procura notarile in originale o in copia autenticata dal notaio. Nel caso più soggetti intendano acquistare congiuntamente, la sottoscrizione dovrà essere effettuata da ciascuno di essi, fatta eccezione nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni dove sarà sufficiente la sottoscrizione di uno solo. Non è ammessa la riserva di nomina del contraente.

Pertanto tutti coloro che abbiano presentato offerta per l'acquisto saranno gli intestatari definitivi dell'immobile medesimo e Parte acquirente del relativo rogito di compravendita.

Non sono previsti limiti di partecipazione all'asta anche per più lotti. In tal caso l'offerente ha la possibilità di indicare nelle domande di partecipazione l'ordine di preferenza laddove volesse procedere all'acquisto di un solo lotto.

#### **ART. 4) AGGIUDICAZIONE**

**Il giorno 30 marzo 2021 fissato per l'espletamento dell'asta, alle ore 10,00**, verrà eseguita l'apertura dei plichi chiusi e regolarmente pervenuti, per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria, delle offerte e per la conseguente ammissione alla gara. Al termine di tale operazione si procederà alla valutazione delle offerte. Non sarà consentita la presenza degli offerenti stante l'emergenza epidemiologica in corso.

L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto e non si farà luogo alla gara di migliororia prevista dall'articolo 84 del R.D. 23/05/1924 n. 827.

In caso di parità di offerte economiche si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio in fase d'asta, di seguito all'apertura delle offerte.

L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora abbia presentato offerta valida un solo concorrente.

Il lotto verrà aggiudicato all'offerente il prezzo più alto.

Delle operazioni e risultanze d'asta si stenderà processo verbale. L'avvenuta aggiudicazione verrà comunque tempestivamente comunicata al vincitore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o altro mezzo postale equipollente, al domicilio dichiarato nell'offerta.

L'offerta presentata sugli immobili locati è subordinata all'esito della procedura che ACER espletterà a tutela del diritto di prelazione del conduttore come previsto dall'art. 5) del presente avviso.

L'aggiudicazione è immediatamente vincolante ed obbligatoria per l'aggiudicatario, mentre per il venditore lo diverrà solo dopo l'approvazione da parte dei competenti organi di ACER Bologna.

In ogni caso, l'effetto traslativo della proprietà del bene si produrrà solo con la stipula del contratto definitivo di compravendita e il contestuale pagamento del prezzo.

Si specifica ad ogni effetto di legge che, in caso di mancata approvazione, l'aggiudicazione resterà priva di ogni effetto; la cauzione verrà restituita all'aggiudicatario e nessuna pretesa di danni, ristori o risarcimenti potrà essere vantata nei confronti dell'Azienda.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta ed in particolare al rispetto dei termini previsti per il pagamento dell'acconto di cui oltre, per il saldo del prezzo e per la stipulazione del rogito notarile, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita della cauzione versata, con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, restando nella facoltà del venditore procedere successivamente alla vendita dell'immobile tramite le procedure che riterrà più opportune, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

Ai concorrenti non risultati vincitori il deposito cauzionale versato per la partecipazione 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 dell'asta stessa, mediante bonifico bancario.

#### **ART. 5) DIRITTO DI PRELAZIONE IN FAVORE DEGLI ATTUALI CONDUTTORI**

I conduttori degli immobili di cui al lotto n. 1) ed al lotto n. 5) potranno presentare offerta per i relativi lotti. Qualora l'offerta migliore venisse presentata dal conduttore dell'immobile posto in vendita lo stesso risulterà immediatamente aggiudicatario; mentre qualora l'offerta migliore venisse presentata da soggetto terzo, l'aggiudicazione sarà subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore allo stesso prezzo di cui alla migliore offerta secondo le modalità di seguito dettagliate.

Il diritto di prelazione è riconosciuto in ogni caso agli attuali conduttori al prezzo di aggiudicazione determinato in seguito all'esperimento dell'asta pubblica, e dovrà essere esercitato, a pena di decadenza, entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione di ACER Bologna, inviata agli assegnatari con

lettera Raccomandata A.R., riportante l'avvenuta aggiudicazione provvisoria e il relativo prezzo. Per l'esercizio della prelazione sull'immobile occupato, l'avente diritto dovrà darne formale avviso tramite l'invio di raccomandata A.R. indirizzata a "ACER Bologna, Piazza della Resistenza n. 4 – 40122 Bologna", e contestualmente provvedere con le modalità sopra indicate, ove non abbia partecipato al bando, al versamento del deposito cauzionale relativo, il cui importo viene riportato nell'elenco degli immobili.

Ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., il terzo acquirente in caso di acquisto è tenuto a rispettare il contratto di locazione in essere.

#### ART. 6) CONDIZIONI DI VENDITA

Il deposito cauzionale verrà incamerato da ACER Bologna a titolo di penale qualora l'aggiudicatario, per qualsiasi ragione, non dovesse effettuare nei termini indicati da ACER il versamento del prezzo, e in tal caso si procederà all'aggiudicazione in favore del concorrente risultato secondo classificato che dovrà pertanto ritenersi vincolato alla domanda presentata.

Il prezzo di vendita dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione contestualmente o prima della stipulazione dei rogiti notarili che dovrà intervenire entro e non oltre il **31 dicembre 2021**. La data è vincolante ed obbligatoria solo per l'aggiudicatario, mentre per il venditore lo diverrà solo al raggiungimento della completezza di tutta la documentazione obbligatoria ai fini della vendita.

ACER Bologna non risponde in alcun modo nel caso la vendita, per qualsivoglia motivo, non possa essere perfezionata; in tal caso saranno restituite all'aggiudicatario le somme versate, tutte considerate infruttifere e nessuna pretesa di danni, ristori o risarcimenti potrà essere vantata nei confronti dell'Azienda venditrice.

Si precisa che il termine del 31 dicembre 2021 per il rogito notarile è da considerarsi valido anche qualora l'aggiudicatario intenda effettuare il saldo del prezzo con il provento derivante da mutuo ipotecario; conseguentemente entro tale data dovrà essere perfezionata la relativa istruttoria presso la propria banca di fiducia per consentire il pagamento nei termini, eventualmente anche a mezzo prefinanziamento.

Il saldo del prezzo potrà avvenire tramite bonifico bancario, alle coordinate che saranno fornite dall'ACER Bologna, da effettuarsi prima della data del rogito.

Si segnala che ai sensi del D.Lgs. 231 del 21.11.2007 e ss.mm.ii. in materia di antiriciclaggio, si provvederà ad un'adeguata verifica della clientela, comprendente l'identificazione del titolare effettivo dell'operazione, comunicando eventuali operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria presso la Banca d'Italia (UIF).

ACER Bologna, ente venditore, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libertà dei beni oggetto del presente bando da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, restando esonerata dal fornire la relativa documentazione.

L'immobile viene venduto e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come da planimetria reperibile come infra, libero da vincoli locativi, con pertinenze ed accessori, servitù apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere.

La vendita è 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, numeri di mappa, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario, ben conosciuta dallo stesso ogni condizione concernente l'immobile acquistato nel suo complesso.

La messa a norma degli impianti in dotazione agli immobili, ove necessaria ai sensi della vigente normativa in materia, resta a carico della parte acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. ACER Bologna resta esonerata dal consegnare la relativa documentazione e dal prestare qualunque garanzia in proposito.

Gli immobili sopra descritti vengono compravenduti nello stato di fatto e di diritto, consistenza e manutenzione in cui attualmente si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di nulla eccepire al riguardo.

La parte acquirente dichiara inoltre di assumere tutti i rischi e gli obblighi che la legge ed in particolare il

Codice Civile prevedono a carico del proprietario, esonerando l'Ente venditore dall'obbligo di prestargli le garanzie per vizi occulti, che a norma di legge e del Codice Civile sono a posti a carico del venditore. Le spese relative all'atto di vendita, tasse, imposte e oneri notarili, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

La vendita sarà assoggettata alla disciplina fiscale in vigore al momento del rogito notarile.

**ART. 7) TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Saranno prese in considerazione le offerte pervenute presso la Sede dell'ACER Bologna, con le modalità sopra indicate entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **26 marzo 2021**.

Le risultanze delle aste saranno pubblicate sul sito web [www.acerbologna.it](http://www.acerbologna.it) nella sezione "Servizi/Vendite/Bandi di vendita di unità immobiliari".

Per informazioni è possibile contattare ACER Bologna dal lunedì al venerdì nella fascia oraria 11.30 - 12.30 (dr.ssa Susi Zilocchi, tel. n. 051-292.561; dott. Giovanni Brandino, tel. n. 051-292.426).

Il testo dell'avviso, i modelli della domanda e dell'offerta, unitamente alle planimetrie dell'immobile, sono visionabili nel sopraindicato sito.

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Affari Generali di Acer-Bo, Avv. Francesco Nitti.

Ai sensi del regolamento UE 2016/679 (GDPR), si informa che i dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici. Titolare del trattamento è l'Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Bologna.

Bologna lì, 26 febbraio 2021

IL DIRIGENTE SERVIZIO AFFARI GENERALI

Francesco Nitti

