

**In esecuzione**

- della deliberazione del Consiglio Comunale OdG. n. 261/2013 del giorno 03/04/2013 PG. 57375/2013 con la quale veniva approvato il programma di alienazione e reinvestimento, finalizzato all'incremento ed al recupero del patrimonio del Comune di Bologna di edilizia residenziale pubblica e successivi aggiornamenti, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale OdG. n. 154/2015 del giorno 23/02/2015 P.G. 31520/2015 con cui si approvava la prosecuzione di detto programma;
  - dell'incarico conferito ad ACER Bologna con atto in data 31/03/2015 - Rep. 903, per la concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Bologna del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Bologna, tra cui la gestione dei programmi di alienazione ex art. 37 L.R. 24/2001;
- preso atto del positivo parere in merito espresso dal Tavolo Provinciale di Concertazione delle Politiche abitative nella seduta del 17 aprile 2013, per quanto riguarda la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale n. 24/2001;

**SI RENDE NOTO**

**che il giorno 12 luglio 2017 alle ore 10,30 presso ACER Bologna P.zza della Resistenza 4 - Bologna - si terrà un'asta pubblica** con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modifiche e/o integrazioni, per l'alienazione di immobili di proprietà comunale, siti nei Comuni di Bologna, Castel Maggiore e Monterezeno.

Gli immobili posti in vendita sono tutti meglio descritti nell'elenco allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale.

Con riferimento a tale elenco, si precisa che:

- i prezzi base d'asta sono fissati a corpo e le superfici esposte hanno pertanto carattere puramente indicativo;
- per ciascun lotto sono indicate le cauzioni da versare per partecipare al bando;
- gli alloggi per i quali è indicato nella descrizione la dicitura "ERP" sono attualmente assegnati con contratto di locazione di edilizia residenziale pubblica e spetta ai rispettivi assegnatari e loro familiari il diritto di prelazione di seguito meglio descritto;
- gli alloggi per i quali è indicato nella descrizione la dicitura "NON ERP" sono condotti in locazione con contratto ai sensi della L. 431/98; conseguentemente detti immobili sono posti in vendita con tale vincolo locativo;
- le autorimesse/posti auto per i quali è indicato nella descrizione la dicitura "C.C. Rimessa" sono condotti in locazione con contratti ai sensi degli artt. 1571 e seguenti C.C., con durata annuale, rinnovabili per pari periodo, salvo disdetta, da trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno, per il rilascio a decorrere dal giorno 08 maggio dell'anno successivo, fatti salvi i diritti di seguito meglio descritti;
- i locali per i quali è indicato la dicitura "C.C. Locale" sono condotti in locazione con contratti ai sensi degli artt. 1571 e seguenti C.C., con durata annuale, rinnovabili per pari periodo, salvo disdetta, fatti salvi i diritti di seguito meglio descritti;
- gli immobili per i quali è indicato nella colonna "abitabilità" la dicitura "NO" sono privi del provvedimento comunale di abitabilità/agibilità; gli immobili per i quali è indicato nella colonna "abitabilità" la dicitura "agibilità parti comuni" sono compresi in edifici per cui risulta rilasciata l'agibilità unicamente per le parti comuni. Tutti i predetti immobili vengono pertanto alienati in tale stato; con la presentazione dell'offerta di acquisto l'offerente dichiara di ben conoscere ed accettare tale circostanza e di non aver nulla a pretendere dal Comune venditore, e di rinunciare a qualunque azione per risoluzione, risarcimento del danno, diminuzione del prezzo o eccezione di inadempimento;
- per alcuni immobili lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati), pertanto in occasione dell'eventuale aggiornamento catastale la rendita potrebbe subire variazioni. La regolarizzazione di eventuali difformità, effettuate in assenza di titolo edilizio, dovranno essere attuate precedentemente alla stipula del contratto di compravendita. Tali immobili sono identificati con la presenza di un asterisco (\*) nella colonna "descrizione" dell'elenco immobili;
- per gli immobili di cui ai lotti nn. 66, 67, 68, 69 e 70 Acer provvederà alla variazione ai fini dell'aggiornamento della categoria catastale, anteriormente al rogito notarile, pertanto la rendita catastale potrebbe subire variazioni;
- gli immobili di cui ai lotti nn. 108, 109, 110 e 111 non sono rappresentati correttamente nelle planimetrie catastali, Acer provvederà a propria cura e spesa, anteriormente al rogito notarile, alla presentazione delle pratiche catastali per ripristinare la situazione originale, attribuendo ad ogni alloggio la cantina di pertinenza ad uso esclusivo, pertanto la rendita catastale potrebbe subire variazioni;
- per l'immobile di cui al lotto n. 155 l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese, anteriormente al rogito notarile, al ripristino degli spazi come da planimetria catastale. Degli oneri inerenti e conseguenti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita;

- per il lotto nn. 225 l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese, anteriormente al rogito notarile, alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante presentazione di pratica edilizia idonea a legittimare l'aumento di superficie utile e/o la redistribuzione di spazi interni, effettuati in assenza di titolo edilizio. Degli oneri inerenti e conseguenti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita. Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale la pratica sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per i lotti nn. 242, 243 e 244 Acer provvederà, anteriormente al rogito notarile, alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, come da procedura concordata col Comune;
- gli immobili per i quali è indicato nella colonna "APE/Classe Energetica" la dicitura "RISC. ASSENTE" sono privi di impianto termico;
- i posti auto di cui ai lotti dal n. 198 al n. 221 compreso e n. 153, 154 e 236 non costituiscono pertinenza di singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, ma rientrano negli spazi da adibire a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942. Conseguentemente gli stessi potranno essere acquistati unicamente dai **proprietari di alloggi** compresi nel relativo stabile di appartenenza;
- le autorimesse vendute singolarmente (lotto autonomo) di cui ai lotti nn. 56, 57 non costituiscono pertinenze di singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e **non rientrano** negli spazi da adibire a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.

#### **ART. 1) 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;
- c) (per domande presentate in qualità di locatari e/o loro familiari, anche non conviventi): essere assegnatario/i dell'immobile per il quale si presenta domanda o suo/loro familiare/i. Per familiari si intendono i figli, il coniuge, il convivente more uxorio, gli ascendenti e i discendenti fino al terzo grado;
- d) (per domande presentate dai locatari e/o loro familiari, anche non conviventi): non deve esserci morosità relativamente ai pagamenti attinenti il contratto di locazione; ove sussista, a qualunque titolo, alla data di uscita del presente bando, i locatari dovranno procedere alla regolarizzazione di detti pagamenti anteriormente alla data di presentazione dell'offerta.

#### **ART. 2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I partecipanti in possesso dei requisiti per partecipare dovranno far pervenire ad ACER Bologna, Piazza della Resistenza n. 4, 40122 Bologna (BO), entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 10 luglio 2017, termine perentorio**, mediante consegna diretta a mano, la propria offerta in busta chiusa portante all'esterno l'indicazione "ASTA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DEL COMUNE DI BOLOGNA - PRIMA SCELTA LOTTO N. ...., SECONDA SCELTA LOTTO N. ....," con l'indicazione del/i proprio/i nominativo/i, indirizzo/i e i recapito/i telefonico/i.

Le buste dovranno essere consegnate all'Ufficio Protocollo di ACER Bologna, in Bologna, Piazza della Resistenza n. 4, dalle ore 10,30 alle ore 13,00 di ogni giorno non festivo, escluso il sabato.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e ove, per qualsiasi causa, non giungesse a destinazione in tempo utile il relativo concorrente non sarà ammesso all'asta.

Non saranno tenute in considerazione offerte pervenute fuori dai termini indicati nel presente bando.

Le buste dovranno contenere:

- a) **domanda di partecipazione all'asta** su carta semplice, in conformità allo schema disponibile sul sito di ACER Bologna, indirizzata ad ACER Bologna, P.zza della Resistenza n. 4, 40122 Bologna - BO -, riportante:
  - indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale) del/degli offerente/i; qualora questo/i agisca/agiscano ed intervenga/intervengano in nome e per conto di altro/i soggetto/i dovranno essere indicati anche tutti i dati relativi all'individuazione completa e precisa del/i soggetto/i rappresentato/i, ivi compreso l'attuale indirizzo del/i medesimo/i;
  - per le società, enti ed organismi, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale;
  - la dichiarazione di aver preso visione dell'immobile in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente la vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;
  - l'indicazione del domicilio dove il concorrente desidera ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso e del relativo recapito telefonico;
  - l'indicazione in cifre ed in lettere della somma complessivamente offerta per l'immobile in vendita; in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente venditore;

- la firma autografa del concorrente o, nel caso si tratti di persona giuridica, di un amministratore munito di poteri di rappresentanza, e fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. In caso di domanda presentata in nome e per conto di terzi deve essere allegata anche la procura notarile in originale o copia autenticata da notaio;
- b) **dichiarazione sostitutiva, ai sensi del DPR 445/2000**, con la quale il concorrente attesta di possedere i requisiti necessari per la partecipazione indicati all'art. 1, in particolare:
- attesta che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è 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;
  - attesta, se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - indica, se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero e della data di iscrizione, durata della ditta e data termine, forma giuridica, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari od amministratori con poteri di rappresentanza.

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

- c) **originale della ricevuta comprovante il pagamento della somma versata quale deposito cauzionale infruttifero.**

Detto deposito dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto di tesoreria intestato ad ACER Bologna presso: BANCO POPOLARE SOC. COOPERATIVA IT 90 Q 05034 02400 000000015751, riportando nella causale di versamento l'indicazione: "**Cauzione bando 4/2017 - LOTTO N. .... , e il cognome del/gli offerente/i**". Tale deposito non potrà essere costituito mediante fidejussione bancaria, né mediante polizza fidejussoria assicurativa o equipollenti. L'omissione del suddetto versamento o la mancata allegazione a prova della sua regolare esecuzione comporterà l'esclusione del concorrente dall'asta.

Ove venga presentata offerta per due lotti, in subordine tra loro, dovrà essere versata solo la cauzione d'importo più elevato;

- d) solo per offerte da parte di Società o Organismi iscritti al Registro Imprese tenuto dalle C.C.I.A.A.: **originale della visura camerale** di data non anteriore a 30 giorni rispetto alla data di scadenza del bando;
- e) (ove l'offerta sia presentata, per quanto riguarda l'acquisto della nuda proprietà, da un familiare dell'assegnatario, dovrà essere acclusa alla domanda, a pena di esclusione): assenso dell'assegnatario dell'unità immobiliare all'acquisto, ad esso riservato, del diritto di usufrutto sull'immobile, con firma autografa e allegazione di una fotocopia del proprio documento di identità, in corso di validità;
- f) ove la domanda sia presentata da soggetto assegnatario di unità immobiliare E.R.P. del Comune di Bologna diverso da quello per cui si concorre: dichiarazione portante l'impegno a lasciare libero l'alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica di provenienza entro 60 giorni dal rogito notarile, o entro il diverso maggior termine specificato nell'atto notarile stesso.

**Non sono ammesse offerte economiche condizionate, o parziali, o a termine, o espresse in modo indeterminato.**

**Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente.**

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che risulteranno, ad esperimento gara, acquirenti dell'immobile stesso, salve le ipotesi di comunione legale tra coniugi e di offerta presentata dal familiare con riserva del diritto di usufrutto a favore dell'assegnatario.

**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.**

E' consentita la presentazione di un'unica domanda, con versamento di un solo deposito cauzionale, nel caso un concorrente partecipi alla gara per due unità immobiliari, in subordine tra loro; in tale ipotesi dovrà essere indicata, per ciascuna unità per cui si concorre, la rispettiva offerta e l'ordine di preferenza (prima scelta, seconda scelta). La facoltà di scelta in subordine è limitata ad un solo ulteriore immobile, oltre quello per cui si concorre in prima scelta.

Ove venga presentata un'offerta per più alloggi (l'uno in subordine all'altro) per i quali sono richieste cauzioni di diverso importo, dovrà essere versata solo la cauzione di importo più elevato.

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

### **ART. 3) TUTELE PER GLI ASSEGNATARI E DIRITTI DI PRELAZIONE**

Gli assegnatari che occupano gli alloggi indicati nell'elenco degli immobili con la dicitura "ERP", e quindi titolari di un contratto di locazione in regime di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. n. 24/2001 hanno la facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto del rispettivo alloggio, al prezzo di aggiudicazione determinato in seguito all'esperimento dell'asta pubblica.

Ove gli assegnatari dei detti alloggi non intendano esercitare il diritto di prelazione, è riconosciuto parimente il diritto di prelazione, sempre al prezzo di aggiudicazione offerto da terzi, a favore dei loro familiari, conviventi e non, **che abbiano presentato domanda per l'acquisto** della nuda proprietà dell'alloggio, riconoscendo il diritto di usufrutto a favore dell'assegnatario.

Ai fini della salvaguardia dei diritti degli assegnatari di alloggi E.R.P., in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli stessi o dei loro famigliari, alle condizioni sopra descritte, il Comune garantirà al nucleo la mobilità in un altro alloggio E.R.P. idoneo, da attuarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dal mancato esercizio del diritto di prelazione, prevedendo, qualora necessario, anche la deroga di uno standard abitativo.

ACER Bologna è autorizzata a mantenere una quota di alloggi di proprietà comunale sfitti per consentire l'attuazione delle mobilità.

Le spese per i traslochi che si rendessero necessarie, nonché quelle inerenti e conseguenti, saranno a carico del Comune, ma solo per gli assegnatari degli alloggi E.R.P. che, al momento dell'attivazione della procedura di mobilità, siano in possesso di un valore I.S.E.E. inferiore al 50% del limite di accesso all'E.R.P.

Anche ai locatari di autorimesse e cantine/locali con contratto di locazione viene riconosciuto il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. 24/2001, al prezzo di aggiudicazione determinato in seguito all'esperienza dell'asta pubblica.

Ai fini della salvaguardia dei diritti degli assegnatari di autorimesse e/o locali con contratto di locazione "C.C. RIMESSA", in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, l'aggiudicatario non potrà procedere alla disdetta del contratto in essere per un anno dalla data del rogito notarile di compravendita, a pena di decadenza dalla cessione dell'unità immobiliare.

#### **ART. 4) ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE**

Il diritto di prelazione riconosciuto ai locatari, ai sensi dell'art. 37, comma 5 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n° 24, al prezzo di aggiudicazione determinato in seguito all'esperienza dell'asta pubblica, 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.

Il diritto di prelazione sull'acquisto riconosciuto a soggetti diversi dall'assegnatario dovrà essere esercitato invece entro **dieci giorni** dalla comunicazione di ACER Bologna.

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.

Poiché è requisito per la partecipazione all'asta la regolarità dei pagamenti e quindi l'assenza di morosità, gli assegnatari che non abbiano presentato offerta, ma che intendano, a seguito della comunicazione di ACER Bologna, esercitare il diritto di prelazione, dovranno precedentemente all'esercizio del diritto stesso, e quindi nei termini perentori su indicati, procedere alla regolarizzazione dell'eventuale morosità.

#### **ART. 5) CRITERI DI PRIORITA' NELL'AGGIUDICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Per gli alloggi occupati con contratto di E.R.P. sarà data priorità nell'aggiudicazione, a parità di condizioni, agli assegnatari dell'alloggio posto in vendita e ai loro familiari, se concorrenti.

Nel caso in cui l'alloggio di E.R.P. in vendita non sia occupato, sarà data priorità nell'aggiudicazione, sempre a parità di condizioni, a favore dei locatari di altri alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Bologna.

In caso di parità di offerte economiche verrà quindi data la precedenza, nell'ordine: agli attuali assegnatari, ai loro familiari, tenuti a riconoscere a favore degli assegnatari stessi il diritto di usufrutto sull'unità in vendita, e, in subordine, agli altri locatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Bologna.

In tutti gli altri casi di parità di offerte economiche si procederà come previsto nel seguente art. 6.

#### **ART. 6) AGGIUDICAZIONE**

Le aste sono disciplinate 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 verranno celebrate 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.

Nei giorni e alle ore fissati per l'espletamento delle aste, pubblicamente, alla presenza di un rappresentante di ACER Bologna e di un Notaio, verrà eseguita l'apertura delle buste per il controllo della regolarità della documentazione, l'ammissibilità e la valutazione delle relative offerte.

Possono partecipare alla seduta di gara coloro che hanno presentato offerta, i legali rappresentanti dei partecipanti o loro delegati mediante apposito atto.

L'aggiudicazione avrà luogo anche se per ciascun lotto abbia presentato offerta valida un solo concorrente.

L'aggiudicazione avverrà all'offerente il prezzo più alto. Il prezzo della vendita sarà dato dalla somma del prezzo base e l'offerta in aumento.

In caso di parità di offerte economiche verrà data priorità nell'aggiudicazione secondo le modalità stabile dal precedente art. 5.

Nei casi non ricadenti nelle fattispecie predette, a parità di offerte economiche per lo stesso lotto, si procederà nella stessa fase d'asta, di seguito all'apertura delle offerte, ad invitare i concorrenti che abbiano presentato le dette offerte di pari entità a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora tali concorrenti non intendessero procedere alla gara di miglioria o qualcuno di loro fosse assente, si aggiudicherà l'immobile mediante estrazione a sorte.

Le domande presentate in conformità al presente bando verranno prese in esame confrontando tra loro tutte le offerte, sia come prima scelta che come seconda scelta.

Nel caso un concorrente risulti aggiudicatario di due lotti, ma intenda acquistarne uno solo, l'aggiudicazione avverrà secondo l'ordine di preferenza scelto dal concorrente.

L'ordine di preferenza verrà perciò considerato solo nel detto caso di concorrente aggiudicatario di due lotti.

Per gli immobili occupati con contratto di "E.R.P." l'aggiudicazione del lotto a colui che ha presentato l'offerta più elevata, se non locatario dell'immobile stesso o suo parente concorrente, diventerà definitiva soltanto dopo il decorso del termine riconosciuto agli assegnatari o ai loro familiari, essi stessi concorrenti, per l'esercizio del diritto di prelazione, sopra meglio disciplinato.

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. Contemporaneamente, per le unità immobiliari locate, ACER Bologna comunicherà agli aventi il diritto di prelazione, tramite raccomandata A.R., il prezzo di aggiudicazione e il termine entro il quale il citato diritto potrà essere esercitato.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, l'immobile sarà definitivamente aggiudicato al vincitore dell'asta pubblica.

L'aggiudicazione è immediatamente vincolante ed obbligatoria per l'aggiudicatario, mentre per il venditore lo diverrà solo dopo l'approvazione del competente Organo comunale; conseguentemente tutte le aggiudicazioni sono comunque sottoposte alla condizione risolutiva della mancata approvazione da parte del Comune di Bologna.

Si specifica ad ogni effetto di legge che, in caso di mancata approvazione da parte del Comune, l'aggiudicazione resterà priva di ogni effetto; la cauzione verrà restituita agli aggiudicatari e nessuna pretesa di danni, ristori o risarcimenti potrà essere vantata nei confronti di Acer o del Comune.

Gli aggiudicatari saranno vincolati alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta ed in particolare al rispetto del termine per il pagamento del 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 in facoltà del venditore di procedere successivamente a nuovi esperimenti d'asta, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

**Il Comune si riserva di non procedere alla vendita degli immobili a soggetti diversi dall'assegnatario ove non sia possibile, per cause di forza maggiore non dipendenti dal Comune stesso, attuare la mobilità dell'assegnatario che non abbia presentato offerta o non abbia esercitato il diritto di prelazione, oppure non abbia acquisito il diritto all'acquisto dell'usufrutto a seguito di offerta presentata da un suo familiare. L'aggiudicazione definitiva per gli alloggi ERP locati è pertanto da ritenersi sospensivamente condizionata all'esperimento della mobilità da parte del Comune. Tale circostanza è accettata dai terzi partecipanti con la semplice presentazione dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione definitiva, per la predetta oggettiva impossibilità alla mobilità dell'assegnatario, Acer procederà a tempestiva comunicazione e restituzione di tutte le somme versate, senza corresponsione di interesse alcuno.**

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. 7) IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. 42/2004**

Gli immobili edificati da oltre 70 anni, facenti parte del presente bando, sottoposti alla disciplina del D.Lgs. 42 del 24.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni, a seguito di presentazione della documentazione della verifica d'interesse ex artt. 10 e 12 del citato decreto, non sono stati dichiarati dal Ministero competente di interesse storico-culturale e potranno conseguentemente essere alienati senza alcun adempimento ulteriore da parte del Comune venditore;

#### **ART. 8) CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili in oggetto vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come posseduti dal Comune di Bologna, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accessione, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

Le vendite sono fatte 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 dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

Il Comune, parte venditrice, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi,

ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli degli immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione. 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. Il Comune resta esonerato dal consegnare la relativa documentazione e dal prestare qualunque garanzia in proposito.

Le verande indicate nella descrizione degli immobili come in corso di verifica di legittimità, verranno rimosse senza oneri per l'aggiudicatario, qualora venga appurata la mancanza del provvedimento urbanistico a sanatoria, prima della data del rogito notarile, e senza che ciò dia luogo a riduzioni di prezzo, in quanto di questa eventualità si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita.

Ai fini fiscali le alienazioni relative agli **alloggi** sono soggette ad imposta di registro ai sensi dell'art. 2, lett. a), del D.P.R. 26 aprile 1986, n° 131 e come tali esenti I.V.A. ai sensi del punto 8 - bis, dell'art. 10 del DPR 633/72; le alienazioni relative agli **immobili ad uso diverso da abitativo**, in categoria catastale C6 o C2, sono esenti I.V.A., e quindi soggette ad imposta di registro, ai sensi dell'art. 10, punti 8 e 8-ter del DPR 633/72.

**Il saldo del prezzo, decurtato del deposito cauzionale versato per la partecipazione al bando, dovrà essere versato a cura dell'aggiudicatario, prima o contestualmente alla stipulazione del rogito notarile, presso una filiale dell'Unicredit S.p.A., con le modalità che saranno comunicate direttamente dal Comune di Bologna.**

La stipulazione dei rogiti notarili degli **immobili sfitti** dovrà intervenire **inderogabilmente entro e non oltre il 30 novembre 2017**, previo pagamento integrale del prezzo di compravendita. Il termine è vincolante per l'aggiudicatario, salvo proroga disposta dal Comune.

Per gli immobili **locati** per i quali sia necessario procedere alla mobilità dell'assegnatario, la stipulazione dei rogiti notarili dovrà intervenire entro e non oltre 150 giorni dalla data di comunicazione da parte di Acer Bologna del completamento della mobilità dell'assegnatario.

Si precisa che tali termini sono da intendersi validi anche qualora l'aggiudicatario intenda effettuare il saldo del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario; conseguentemente entro tali date dovrà essere perfezionata la relativa istruttoria presso la propria Banca di fiducia.

Per l'anno in corso le stipulazioni dovranno avvenire entro il 30 novembre 2017.

Il Comune di Bologna e l'ACER non rispondono in alcun modo per vendite che per qualsivoglia motivo non sia possibile perfezionare; in tal caso si provvederà alla restituzione della cauzione al richiedente.

La scelta del notaio e tutte le spese relative all'atto di vendita, tasse, imposte e oneri notarili, saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento ad ACER Bologna della somma fissa, a titolo di diritti di istruttoria, di € 700,00, oltre ad I.V.A., per gli alloggi, e di € 500,00, oltre ad I.V.A., per le autorimesse/posti auto e locali venduti singolarmente (lotto autonomo).

Sono inoltre a carico degli aggiudicatari le spese condominiali derivanti da lavori di manutenzione straordinaria non ancora iniziati, o già in corso di esecuzione, alla data del presente bando, anche se approvati con delibera dell'assemblea condominiale anteriore alla data del rogito notarile di compravendita.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla stipula dell'atto pubblico di compravendita a semplice richiesta del Comune, dal momento che il verbale d'asta non tiene luogo di contratto e quindi non ha alcun effetto traslativo.

Il Comune di Bologna **tratterrà, a titolo di penale**, il deposito cauzionale ricevuto, qualora l'aggiudicatario, **per qualsiasi ragione**, rinunci all'acquisto dell'immobile, non presenti la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del contratto, non si presenti alla stipula stessa, o 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.

#### **ART. 9) 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 10 luglio 2017**.

Le risultanze delle aste saranno pubblicate sul sito: [www.acerbologna.it](http://www.acerbologna.it) nella sezione "Vendite".

Per informazioni: **ACER Bologna - numero verde 800.01.49.09**.

Il testo dell'avviso, l'elenco degli immobili, le relative planimetrie dimostrative, non in scala, la modulistica per la presentazione dell'offerta sono visionabili sul sito internet di ACER BOLOGNA all'indirizzo:

<http://www.acerbologna.it/site/Home/Vendite/BandidiConcorsopervenditediunitaimmobiliari.html>

Il testo dell'avviso e l'elenco immobili sono reperibili altresì sul sito del COMUNE DI BOLOGNA all'indirizzo [www.comune.bologna.it/casa](http://www.comune.bologna.it/casa).

Degli immobili posti in vendita potrà anche essere ritirata planimetria dimostrativa presso l'Ufficio Relazioni con il pubblico di ACER Bologna, in Bologna, Piazza della Resistenza n. 4, e presso la sede distaccata di ACER Bologna, in Imola (BO), Via Manfredi n. 4.

Le visite degli immobili potranno essere effettuate con incaricati di ACER Bologna, se locati in base alla disponibilità data dai locatari dei medesimi, da lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e il giovedì anche dalle 15,00 alle 17,30, previo appuntamento telefonico al numero verde di ACER, sopra indicato.

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Maria Annunziata Fabbri.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, 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. Si fa rinvio agli artt. 7 e 10 del D.Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Bologna, 14 aprile 2017

IL PRESIDENTE  
Alessandro Alberani