

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;
- dell'incarico conferito ad ACER Bologna con atti rispettivamente in data 26/02/2013 - Rep. 211327 e in data 27/03/2014 - Rep. 25/2014, per l'attività di gestione programmi di alienazione ai sensi dell'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 nei giorni 15 e 16 ottobre 2014 alle ore 10,00 presso ACER Bologna P.zza della Resistenza 4 - Bologna - si terranno aste pubbliche 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 colonna "tipo contratto" 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;
- le autorimesse/posti auto per i quali è indicato nella colonna "tipo contratto" la dicitura "C.C. Rimessa" sono condotte 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;
- 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 (e non per le unità esclusive). 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 a rinunciare a qualunque azione per risoluzione, risarcimento del danno, diminuzione di prezzo o eccezione di inadempimento;
- per alcuni immobili è in fase di presentazione all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) l'aggiornamento della relativa planimetria per corretta rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto; nella descrizione di ciascuno dei lotti interessati da tale variazione è riportata la relativa specificazione;
- i lotti dal n. 70 al 74 compresi, dal n. 81 all'84 compresi, nn. 89 e 90, dal n. 98 al 109 compresi e dal n. 146 al n. 151 compresi, sono realizzati da più di 70 anni, e quindi soggetti alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 (T.U. Beni Culturali e del Paesaggio) meglio descritta al successivo art. 7;
- per i lotti nn. 67, 68, 69 e 116, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese, anteriormente al rogito notarile, alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o altra pratica edilizia idonea a legittimare l'aumento di superficie utile e/o la ridistribuzione di spazi interni in assenza di titolo edilizio. Degli oneri inerenti e conseguenti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita;
- gli immobili per i quali è indicato nella colonna "Classe Energetica" la dicitura "RISC. ASSENTE" sono privi di impianto termico;
- i posti auto di cui ai lotti dal n. 133 al n. 145 compresi, non costituiscono pertinenze di singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 9 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. 9, 22, 35, 36 e 37 non costituiscono pertinenze di singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 9 L. 122/89 e non rientrano negli spazi da adibire a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.

L'elenco degli immobili allegato al presente verrà aggiornato successivamente ad ogni asta con progressivo stralcio dei lotti risultati aggiudicati. L'elenco aggiornato dopo ogni asta sarà pubblicato sui siti di ACER Bologna e del Comune, agli indirizzi indicati in calce al presente bando.

ART. 1) REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE

Possono presentare domanda 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, ovvero la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea, ovvero la cittadinanza extraeuropea purché in regola con il permesso/carta di soggiorno;
- 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 assegnatari e/o loro familiari): essere assegnatario dell'immobile per il quale si presenta domanda o suo familiare. Per familiari si intendono i figli, il coniuge, il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti fino al terzo grado;
- d) (per domande presentate dai locatari e/o loro familiari): essere in regola con i pagamenti attinenti il contratto di locazione. Ove sussista, alla data di uscita del presente bando, morosità a qualunque titolo, i relativi assegnatari dovranno quindi procedere alla regolarizzazione anteriormente alla data di presentazione dell'offerta.

ART. 2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque possieda i requisiti per partecipare dovrà far pervenire ad ACER Bologna, Piazza della Resistenza n° 4 - 40122 Bologna, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **13 ottobre 2014**, **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 nominativo/i, l'indirizzo e il recapito telefonico del/i concorrente/i.

Le buste dovranno essere recapitate 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, e comunque sempre **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 13 ottobre 2014**.

Resta inteso che il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente; ove, per qualsiasi causa, la busta stessa non giunga 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 che sarà fornito agli interessati e disponibile sul sito di ACER Bologna, indirizzata ad ACER Bologna, riportante:
 - l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, la residenza, il codice fiscale) del/degli offerenti, con la specifica se questi agisce ed interviene in nome e per conto di altri soggetti. In questo ultimo caso dovranno essere indicati anche tutti i dati relativi all'individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato, ivi compreso l'attuale indirizzo del medesimo;
 - 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 ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso e relativo recapito telefonico;
 - l'indicazione in cifre ed in lettera 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 di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia, di 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 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 di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o 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: UNICREDIT codice IBAN IT29 L 02008 02432 000102050008 riportando nella causale di versamento l'indicazione: **"Cauzione bando 2/2014 - LOTTO N. (indicare solo il lotto costituente prima scelta), 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; solo per coloro che non si siano resi aggiudicatari in una asta e presentino nuova offerta per un lotto nell'asta successiva potrà essere ritenuto valido il versamento di cauzione già effettuato nell'asta già esperita, ove non già restituita da ACER; in tal caso dovrà essere allegata alla nuova offerta fotocopia del versamento già effettuato (e non restituito);
- d) originale della visura camerale di data non anteriore a 30 giorni rispetto alla data di scadenza del bando, solo per offerte da parte di Società o Organismi iscritti al Registro Imprese tenuto dalle C.C.I.A.A.;
- e) (ove l'offerta sia presentata da un familiare dell'assegnatario, come sopra individuato, dovrà essere acclusa alla domanda medesima, a pena di esclusione), assenso dell'assegnatario dell'unità immobiliare all'acquisto del diritto di usufrutto ad esso riservato, con la firma autografa dell'assegnatario allegando una fotocopia di documento di identità in corso di validità del medesimo;
- 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 ovvero entro il diverso maggior termine specificato nell'atto notarile stesso.

Non sono ammesse offerte economiche condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato.

Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente. Conseguentemente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che risulteranno, ad esperita 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 però la presentazione di un'unica domanda (con unico deposito cauzionale) con l'indicazione di unità immobiliare ulteriore per cui si desidera concorrere in subordine; in tale ipotesi dovrà essere indicata, per ciascuna unità per cui si concorre, la rispettiva offerta e l'ordine di preferenza. 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 una offerta per più alloggi (l'uno in subordine all'altro) con cauzioni di diverso importo, dovrà essere versata **una sola cauzione** corrispondente **all'importo più elevato** tra quelli indicati.

La presentazione delle offerte 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 degli alloggi occupati con contratto di locazione in regime di edilizia residenziale pubblica (indicati nell'elenco degli immobili con la dicitura "ERP"), ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. 24/2001 hanno la facoltà di esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto, al prezzo di aggiudicazione determinato in seguito all'esperimento dell'asta pubblica.

Ove gli assegnatari degli alloggi posti in vendita non intendano esercitare il diritto di prelazione, è riconosciuto altresì diritto di prelazione convenzionale, a parità di condizioni (ossia al prezzo offerto da terzi), anche a favore dei 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, il Comune garantirà al nucleo la mobilità in 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 suddette.

Le spese per i traslochi che si rendessero necessari a seguito di mobilità (e quelle inerenti e conseguenti), saranno a carico del Comune per gli assegnatari degli alloggi posti in vendita, che non abbiano proceduto all'acquisto e che - al momento dell'attivazione della procedura di mobilità - abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito per accesso all'E.R.P.

Il Comune si riserva di non procedere alla vendita a soggetti diversi dall'assegnatario ove non sia possibile, per cause di forza maggiore non dipendenti dal Comune, attuare la mobilità dell'assegnatario stesso come meglio indicato al successivo art. 6.

Anche agli assegnatari di autorimesse 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'esperimento dell'asta pubblica.

Ai fini della salvaguardia del diritto degli assegnatari di autorimesse con contratto di locazione "C.C. RIMESSA", in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello stesso, 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 DEI DIRITTI DI PRELAZIONE

Il diritto di prelazione riconosciuto ai locatari, ai sensi dell'art. 37, comma 5 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n° 24, 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 la richiesta di esercitare il diritto medesimo allo stesso prezzo di aggiudicazione.

Il diritto di prelazione sull'acquisto riconosciuto a soggetti diversi dall'attuale assegnatario, dovrà essere esercitato entro 10 giorni dalla comunicazione di ACER Bologna, inviata a mezzo Raccomandata A.R., riportante l'avvenuta aggiudicazione provvisoria e la richiesta di esercitare il diritto di prelazione al prezzo di aggiudicazione.

Per esercitare il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile occupato, l'avente diritto dovrà darne formale comunicazione tramite l'invio di raccomandata A.R. indirizzata a "ACER Bologna Piazza della Resistenza n. 4 - 40122 Bologna", e contestualmente provvedere, ove non abbia partecipato al bando, al versamento della somma a titolo di deposito cauzionale dell'importo indicato nel sottostante "elenco degli immobili" per il relativo lotto, con le modalità suindicate per il versamento delle cauzioni.

Poiché è requisito per la partecipazione all'asta la regolarità con i pagamenti e quindi l'assenza di morosità alcuna, gli assegnatari che non abbiano presentato offerta ma che intendano, a seguito richiesta di ACER Bologna, esercitare il diritto di prelazione a parità di condizioni (come sopra descritto), dovranno previamente all'esercizio del diritto stesso (e quindi nel termine perentorio suindicato), procedere alla regolarizzazione della 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 loro familiari (che abbiano presentato domanda).

Nel caso in cui l'alloggio posto in vendita non sia occupato sarà data priorità nell'aggiudicazione, 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 degli alloggi in vendita; ai loro familiari suindicati che riconoscano, a favore dell'assegnatario stesso, il diritto di usufrutto sull'unità in vendita; 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 mediante sorteggio pubblico che avverrà nella stessa fase d'asta, di seguito all'apertura delle offerte.

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, ammissibilità e 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 un solo concorrente abbia presentato offerta valida.

L'aggiudicazione avverrà al miglior offerente tenuto conto dell'aumento offerto sul prezzo base. Il prezzo della vendita sarà dato dalla somma tra il citato prezzo base e l'offerta in aumento indicata dall'offerente.

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 offerta economica si procederà mediante sorteggio pubblico che avverrà nella stessa fase d'asta, di seguito all'apertura delle offerte, salvo che i concorrenti che hanno presentato offerta dello stesso importo, presenti alla gara, non intendano migliorare l'offerta, nella medesima fase d'asta, sempre in busta chiusa. Ugualmente si procederà mediante estrazione a sorte ove i detti concorrenti o uno di essi non fossero presenti alla gara.

Le domande presentate in conformità al presente bando verranno prese in esame prioritariamente confrontando tra loro tutte le prime offerte (offerta principale); quindi, solo ove non vi siano aggiudicazioni per un qualunque lotto a seguito di ciò, si procederà all'esame delle seconde scelte.

Verranno considerate "pari offerte", e quindi richiedenti un sorteggio, solo quelle appartenenti allo stesso ordine di scelta, in modo che nessuna scelta in subordine possa essere preferita ad una prima offerta, anche se di importo inferiore.

Per gli immobili occupati con contratto di "E.R.P." l'aggiudicazione del lotto a colui che ha presentato l'offerta più elevata diventerà definitiva soltanto dopo il decorso del termine riconosciuto agli assegnatari o loro familiari per l'esercizio dei diritti di prelazione, sopra meglio disciplinati.

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 occupanti stessi, aventi il diritto di prelazione, tramite raccomandata A.R., il prezzo di aggiudicazione e il termine entro il quale l'assegnatario potrà esercitare il citato diritto di prelazione (ove l'offerta non sia stata presentata da un familiare dell'assegnatario stesso con suo assenso all'acquisto al diritto di usufrutto riservato).

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, l'immobile sarà definitivamente aggiudicato al vincitore dell'asta pubblica. Resta ferma, per i beni di cui al successivo art. 7 la prelazione ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 42/2004.

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.

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.

L'aggiudicatario sarà vincolato 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 - sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione versata e 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.

A tal proposito il Comune si riserva di non procedere alla vendita a soggetti diversi dall'assegnatario ove non sia possibile, per cause di forza maggiore non dipendenti dal Comune, attuare la mobilità dell'assegnatario stesso che non abbia presentato offerta o non abbia esercitato il diritto di prelazione (o acquisito il diritto all'acquisto dell'usufrutto per offerta da parte del 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 alloggi per i quali è indicato nella colonna "vincolo storico-culturale" la dicitura "*in attesa autorizzazione alienazione*" sono sottoposti a vincolo di interesse storico-culturale ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42 del 24.01.2004, come da decreto in data 07.12.2005. L'autorizzazione all'alienazione è stata richiesta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna con prot. nn. 1395/2014, 1396/2014 e 1397/2014 in data 26.06.2014.

Gli alloggi per i quali è indicato nella colonna "vincolo storico-culturale" la dicitura "*in corso di verifica*" sono stati edificati da oltre 70 anni e sottoposti alla Disciplina di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e pertanto è già stata presentata al "Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo" (in seguito MiBACT), la relativa documentazione per la verifica di interesse ex artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004, conseguentemente:

- qualora tali immobili non fossero dichiarati di interesse storico-culturale potranno essere alienati senza alcun adempimento ulteriore da parte del Comune venditore; i termini per la stipulazione previsti dal presente bando, decorreranno dalla data di comunicazione di non interesse culturale, se successiva all'aggiudicazione;
- qualora tali immobili fossero dichiarati di interesse storico-culturale, il Comune di Bologna dovrà procedere alla richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 56 del citato D.Lgs. 42/2004;
- per tutti gli immobili già dichiarati di interesse storico-culturale (lotti dal n. 70 al n. 73 compresi e dal n. 147 al n. 151 compresi) e per quelli in corso di verifica (lotti n. 74, dal n. 81 al n. 84 compresi, nn. 89 e 90, dal n. 98 al n. 109 compresi) che saranno dichiarati tali, compete ai sensi dell'art. 60 del citato D.Lgs. 42/2004, diritto di prelazione a favore del MiBACT nonché degli enti di cui al predetto art. 60; conseguentemente la vendita sarà sottoposta a condizione sospensiva come indicato al successivo art. 8. In caso di esercizio del diritto di prelazione verranno restituiti al concorrente risultato aggiudicatario tutte le somme versate quale corrispettivo, senza corresponsione di interessi.

Per il lotto n. 146 è in corso di presentazione la richiesta per la verifica di interesse culturale ex artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004; conseguentemente vige anche per tale immobile la disciplina descritta al precedente paragrafo.

A istruttoria completata, verranno pubblicate sul sito di ACER Bologna, le risultanze delle "verifiche di interesse" suindicate, nonché le prescrizioni contenute nelle autorizzazioni di alienazione che saranno rilasciate ex art. 56 D.Lgs. 42/2004, e che faranno parte integrante delle pattuizioni del rogito notarile di compravendita.

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 e legittima proprietà, 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 in oggetto, 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, senza riduzioni di prezzo, in quanto di ciò 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 da IVA, e quindi soggette ad imposta di registro, ai sensi dell'art. 10, punti 8 e 8-ter del DPR 633/72.

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.

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

La stipulazione dei rogiti notarili degli immobili **sfitti** dovrà intervenire entro e non oltre **150 giorni** dalla data di ricevimento della comunicazione di Acer Bologna di avvenuta aggiudicazione **definitiva**, con facoltà dell'aggiudicatario di anticiparne in ogni tempo la stipulazione, previo pagamento integrale del prezzo di compravendita, salvo che per gli immobili disciplinati al suindicato art. 7), per i quali i suddetti 150 giorni decorreranno dal rilascio dell'autorizzazione all'alienazione o dalla dichiarazione di "non interesse storico-culturale" ove queste siano successive alla comunicazione di aggiudicazione.

Per gli immobili **locati** per i quali sia necessario procedere a mobilità dell'assegnatario (che non ha esercitato il diritto di prelazione) i **suindicati 150 giorni decorreranno dalla data di comunicazione da parte di Acer Bologna del completamento della mobilità dell'assegnatario, o dal rilascio dell'autorizzazione all'alienazione, ove successiva alla comunicazione di completamento della mobilità per gli immobili disciplinati al suindicato art. 7)** che saranno dichiarati di interesse storico-culturale.

Inoltre, come indicato all'art. 7), per i beni dichiarati di interesse storico-culturale tutti i rogiti saranno sottoposti alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione ex art. 60 D.Lgs. 42/2004 da parte dei competenti Enti. Ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 42/2004 tali ultimi immobili verranno consegnati solo una volta decorso il termine per l'esercizio del predetto diritto di prelazione.

Al seguito del mancato esercizio di tale diritto dovrà essere stipulato atto di mancato avveramento della condizione sospensiva da trascriversi nei Registri Immobiliari.

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 15 dicembre 2014.

La scelta del notaio e tutti gli oneri relativi all'atto di vendita (quali tasse, imposta di registro e trascrizione, 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 Iva per gli alloggi e di € 500,00 oltre ad Iva per le autorimesse/posti auto e locali venduti singolarmente (lotto autonomo).

Sono a carico degli aggiudicatari le spese condominiali derivanti da lavori di straordinaria manutenzione 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 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.

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 13 ottobre 2014, con aste nelle suindicate date del 15 ottobre 2014 alle ore 10,00 per lotti da n. 001 a n. 80 e del 16 ottobre 2014 alle ore 10,00 per i lotti da n. 81 a n. 162.

Solo per i lotti per i quali le aste suddette andassero deserte, saranno successivamente considerate le offerte pervenute dopo il suddetto termine, ma entro le ore 12,00 del giorno 24 novembre 2014 con asta da tenersi il giorno 27 novembre 2014 alle ore 10,00.

Solo per i lotti per i quali l'asta del 27 novembre 2014 andasse deserta, saranno successivamente considerate le offerte pervenute dopo il suddetto termine, ma entro le ore 12,00 del giorno 27 febbraio 2015 con asta da tenersi il giorno 3 marzo 2015 alle ore 10,00.

Le risultanze delle aste saranno pubblicate sul sito: www.acerbologna.it nella sezione "Vendite".

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

Il testo dell'avviso, l'elenco immobili, la modulistica per la presentazione dell'offerta e relativo calendario visite unitamente alle planimetrie degli immobili 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.

Degli immobili posti in vendita potrà altresì essere ritirata planimetria 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.

Si precisa che le planimetrie pubblicate come sopra, sono piante dimostrative non in scala.

Le visite degli immobili **sfitti** siti in Comune di Bologna verranno effettuate sulla base di apposito calendario predefinito e pubblicato sul suddetto sito internet di ACER Bologna.

Le visite degli immobili **occupati** dai locatari e degli immobili siti in Comune di Monterenzio e Castel Maggiore potranno essere eseguite, in base alla disponibilità data dai medesimi, con incaricati di ACER Bologna, 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 dr.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 Acer 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, 26 agosto 2014

IL DIRETTORE GENERALE
ing. Nicola Luigi Serravalle