

ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITA' DI BOLOGNA
SEDE DI BOLOGNA

AVVISO D'ASTA

per la vendita di complesso immobiliare denominato “**Corte colonica Podere Casino**” in Comune di Granarolo dell’Emilia (BO) via Cadriano n. 58 - di proprietà dell’Alma Mater Studiorum Università di Bologna - secondo il Regolamento per l’Amministrazione, la Finanza e la Contabilità dell’Alma Mater Studiorum Università di Bologna, emanato con Decreto Rettorale 20 febbraio 1990 n. 60, e, per quanto in esso non previsto, secondo le norme di Contabilità Generale dello Stato

SI RENDE NOTO

che il giorno **30 settembre 2010** alle ore 10,00 in una Sala del Rettorato dell’Alma Mater Studiorum Università di Bologna, in Bologna Via Zamboni n. 33, dinanzi alla Commissione nominata ai sensi dell’art. 54, comma II del D.R. 60/1990, si procederà alla vendita a corpo, mediante asta pubblica con il metodo di estinzione della candela vergine, di complesso immobiliare denominato Corte colonica Podere Casino in Comune di Granarolo dell’Emilia (BO) via Cadriano n. 58 di seguito descritto.

DESCRIZIONE

CORTE COLONICA PODERE CASINO in Granarolo dell’Emilia, via Cadriano n. 58 costituito da un lotto della superficie complessiva di circa mq 9.488 comprendente:

- A) unità censite come collabenti al Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell’Emilia al foglio 33 con i mappali 7 e 199 e precisamente:
- ex casa colonica padronale a due piani fuori terra e belvedere, di circa mq 688 lordi (circa: mq 334 al pt, mq 331 al p1, mq 23 belvedere);
 - ex stalla con sovrastante fienile di circa mq 465 lordi (circa: mq 263 pt, mq 202 p1);
 - ex porcile – pollaio di circa mq 40 lordi;
 - baracca di legno condonata di circa mq 35 lordi;
 - ex casella diroccata con adiacente struttura metallica ad uso stalla aperta condonata per complessivi mq 308 circa;

B) Terreno di circa mq 4.385 censito al Catasto Terreni come “seminativo di classe 1”, foglio 33, mappale 4.

VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE

Il complesso, non utilizzato, collabente, in parte diroccato, recintato per motivi di sicurezza, è stato dichiarato di interesse culturale (ai sensi degli artt.10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 22.1.2004 n.42) con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 5.9.2007. Con Decreto della Direzione Regionale dei Beni Culturali n.2158 del 22.2.2010 (di rettifica del precedente Decreto n.1671 del 30.10.2008) è stata autorizzata l'alienazione del complesso ai sensi dell'art. 56 c.1 lett. b) del D.Lgs. 42/04, con le seguenti condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione ai sensi dell'art.56 c.4-ter del D.Lgs.42/04:

“1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 commi 4 e 5 del D.Lgs.42/04 e s.m.i.;

2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21 comma 4 del D.Lgs.42/04 e s.m.i.”

Il complesso non presenta requisiti di interesse archeologico; la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota n. 7642 del 12.6.2007 ha tuttavia comunicato che ogni progetto di ristrutturazione e o trasformazione comportante attività di scavo dovrà essere sottoposto al parere della suddetta Soprintendenza al fine di verificare in via preventiva l'eventuale presenza di resti/depositi di interesse archeologico.

L'alienazione del presente bene è soggetta a prelazione del Ministero dei Beni Culturali o di altri Enti Pubblici ai sensi dell'art.60 e ss. del D.Lgs.42/04 come specificato al successivo paragrafo “aggiudicazione e stipulazione contratto di compravendita”.

Copia della documentazione sopra citata, relativa al vincolo di interesse culturale ed all'autorizzazione all'alienazione, è disponibile presso gli Uffici del Settore Patrimonio e sul sito internet www.unibo.it/download/immobili .

SERVITU'

In sede di compravendita sarà costituita una servitù di passaggio - a favore dell'acquirente ed a carico dell'Università - sullo stradello che da via Cadriano consente l'accesso sia al complesso in vendita che ai terreni coltivati dall'Azienda Agraria Universitaria che lo circondano.

Tale servitù sarà costituita senza la dazione di alcun corrispettivo o indennità in quanto, ai sensi dell'art. 1054 del C.C., trattasi di fondo intercluso; per la relativa manutenzione si applicherà l'art. 1069 del codice civile. L'Alma Mater Studiorum Università di Bologna si obbligherà, a propria cura e spese, al ripristino di ogni eventuale danno arrecato allo stradello dai mezzi pesanti utilizzati dall'Ente e/o da suoi incaricati, che dovessero impedirne l'utilizzo normale da parte dell'acquirente, titolare della servitù.

In sede di compravendita, al fine di consentire il regolare deflusso delle acque, sarà costituita altra servitù - a favore dell'Università ed a carico dell'acquirente - in ragione dell'esistenza di un fosso di scolo posto in prossimità del confine sud-ovest del lotto in vendita, la cui manutenzione sarà a cura e spese dell'Università.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Prezzo base d'asta € 890.000,00.

Deposito a garanzia dell'offerta: € 89.000,00.

Ai fini fiscali, trattasi di alienazione soggetta ad imposta di registro.

Si ricorda a tal proposito che (cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 17.5.2007 n. 102) la base imponibile per il trasferimento in seguito ad aggiudicazione ad asta pubblica sarà costituita dal prezzo di aggiudicazione.

Il complesso immobiliare viene venduto a corpo nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

IMPIANTI

L'Università è dispensata dal prestare alcuna garanzia di conformità degli impianti, laddove esistenti, posti a servizio dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare in vendita ai requisiti richiesti dalla normativa vigente al momento della loro installazione o rifacimento, in quanto gli impianti stessi potrebbero non essere conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione

e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'apposizione, adeguamento o messa a norma degli impianti sarà a completo carico della parte acquirente che esonererà espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità accettando di acquistare gli immobili nello stato in cui si trovano e cioè collabenti e non dotati di impianti conformi alla normativa in materia di sicurezza.

STATO EDILIZIO E URBANISTICO

La costruzione dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare in vendita ebbe inizio anteriormente all'1 settembre 1967.

I fabbricati non hanno subito interventi o modificazioni tali da richiedere concessioni od autorizzazioni in sanatoria, ad eccezione:

- del locale uso ricovero attrezzi agricoli, costruito in adiacenza al fabbricato ex casa colonica padronale, per il quale era stata rilasciato dal Comune di Granarolo dell'Emilia alla precedente proprietà nulla osta per esecuzione lavori edili in data 26.9.1970 n.922;

- di una struttura metallica (stalla aperta) ed una baracca in legno, ad uso ricovero macchine, per la cui esecuzione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 28 marzo 1986 prot. 2882 la cui oblazione è stata per intero pagata il 12 marzo 1986 come da ricevute nn. 349, 350 rilasciate dall'Ufficio Postale di Granarolo dell'Emilia. Tale domanda in sanatoria trovasi allegata sotto la lettera E al rogito di provenienza stipulato dal Notaio Luigi Malaguti di Bologna in data 25.10.1993 rep. 8856/3076. In esito a tale istanza è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.228 del 3.7.1989.

AGIBILITA'

L'Università non presta alcuna garanzia in ordine al rilascio od alla sussistenza delle condizioni per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità/usabilità, alla quale l'aggiudicatario in sede di compravendita dovrà espressamente rinunciare.

VISITE

Sarà possibile visionare il complesso **Corte colonica Podere Casino** senza appuntamento nelle seguenti date:

- **20 luglio 2010** dalle ore 10,00 alle ore 13,00;
- **15 settembre 2010** dalle 15,00 alle 17,00.

Non sarà possibile alcuna visita degli interni, stante l'inagibilità degli edifici.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'ASTA

L'asta si svolgerà per pubblica gara con il metodo di estinzione della candela

vergine, con offerte in aumento sul predetto prezzo a base d'asta (di cui la prima in misura pari all' 1 % del prezzo base d'asta e le successive in misura almeno pari alla prima o ai suoi multipli), secondo le norme degli artt. 73 lettera a) e 74 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23.5.1924 n. 827, e successive modificazioni.

L'asta sarà rogata dal Notaio Dott. Fabrizio Sertori con studio in Bologna Piazza San Domenico n.9.

L'asta rimarrà aperta dalle ore 10,00 alle ore 11,00 per la presentazione dei documenti di ammissione.

L'asta sarà dichiarata deserta se, trascorsa l'ora, non si saranno presentati concorrenti.

Non si procederà ad aggiudicazione se non si avranno valide offerte di almeno due concorrenti.

Non saranno ammesse offerte al ribasso, condizionate od espresse in modo indeterminato o generico.

Non saranno ammesse né offerte per procura speciale, né offerte per persona da nominare.

DOCUMENTAZIONE DI GARA

Coloro che intendano partecipare all'asta dovranno - il giorno dell'asta dalle ore 10,00 alle ore 11,00 - presentare i seguenti documenti di ammissione:

1) **Istanza di partecipazione all'asta con dichiarazione sostitutiva** - in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 – **IN BOLLO**, sottoscritta dall'offerente e recante allegazione di copia fotostatica non autenticata di un **documento di identità** in corso di validità, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, che comprovi la propria capacità di impegnarsi per contratto, e che pertanto attesti:

a) se l'offerente partecipa per proprio conto:

- nome e cognome;
- data e luogo di nascita;
- residenza;
- codice fiscale;
- dichiarazione di essere celibe/nubile/coniugato in regime patrimoniale di _____
- che a suo carico non sono in corso procedure d'interdizione o

inabilitazione;

- di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- dichiarazione di ben conoscere tutte le prescrizioni dell'avviso d'asta ed, in particolare, il contenuto e le prescrizioni del Decreto di autorizzazione alla vendita della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Emilia Romagna n.2158 del 22.2.2010;

b) se l'offerente partecipa quale titolare di Ditta individuale o Società di fatto:

- oltre alla dichiarazione di cui al punto a), la dichiarazione di essere titolare della Ditta o Società e che la stessa non si trova in stato di liquidazione, fallimento, amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- n. partita IVA e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;

c) se l'offerente partecipa quale legale rappresentante di una persona giuridica (Società legalmente costituita, Ente, ecc.):

- dichiarazione di cui al punto a) relativa a sé medesimo;
- dichiarazione di essere legale rappresentante della Società/Ente e di esprimere la volontà di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara;
- all'istanza dovranno essere allegati atti comprovanti che chi sottoscrive l'offerta ha facoltà di obbligare l'impresa o la società stessa (ad esempio delibera Consiglio di Amministrazione, Statuto, ecc.);

e, nel caso di società commerciale:

- n. partita IVA e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
- dichiarazione che la Società non si trovi in stato di liquidazione, fallimento, amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- dichiarazione di non aver in corso procedure d'interdizione o

inabilitazione e di non aver riportato condanne penali, prodotta da tutti gli accomandatari se concorrente è una società in accomandita semplice, e da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se concorrente è una società legalmente costituita, Ente, ecc.

In alternativa, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, il legale rappresentante potrà produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio - con l'allegazione di copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità - circa l'assenza di procedure d'interdizione o inabilitazione e di condanne penali anche con riguardo a tutti gli accomandatari, se concorrente è una società in accomandita semplice, e a tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se concorrente è una società legalmente costituita, Ente, ecc.

2) **Cauzione** di una somma pari ad un decimo del prezzo a base d'asta costituita, in alternativa, da:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Alma Mater Studiorum – Università di Bologna";
- fidejssione bancaria "a prima richiesta", recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 c.c., con validità fino al **31 maggio 2011**. Tale fidejssione sarà trattenuta fino al pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Tale cauzione non sarà produttiva di interessi e sarà restituita, al termine dell'asta, ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara.

CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui manchi anche uno solo dei documenti richiesti al capitolo "documentazione di gara".

AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicazione del complesso immobiliare avverrà a favore di colui che avrà fatto l'offerta più alta rispetto al prezzo base d'asta.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico, di non effettuare l'aggiudicazione: nulla sarà dovuto in tal caso ai concorrenti.

Dell'esito della gara verrà redatto verbale di aggiudicazione che sarà vincolante ed obbligatorio a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione deve ritenersi provvisoria: essa dispiegherà efficacia definitiva soltanto dopo che l'Amministrazione avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli sull'aggiudicatario, in ordine al possesso dei requisiti previsti dal bando di gara.

L'Amministrazione provvederà a dare notizia all'aggiudicatario della definitiva aggiudicazione, fissando entro 60 (sessanta) giorni dalla data di tale comunicazione il giorno in cui si dovrà procedere alla stipulazione dell'atto notarile di vendita, salvo impedimenti dipendenti da questa Università.

L'atto notarile di vendita rimarrà condizionato sospensivamente in pendenza del termine, previsto dall'art. 61 c. 4 del D.Lgs. 42/04, per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali o degli altri Enti a ciò legittimati e all'Università alienante, in pendenza di detto termine, è vietato effettuare la consegna all'acquirente del complesso immobiliare.

Il Notaio rogante provvederà a denunciare con immediatezza al Ministero per i Beni Culturali, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004, l'atto di vendita per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, diritto da esercitarsi successivamente alla stipulazione dell'atto di vendita ed entro 60 gg. dalla data di ricezione della denuncia di cui al sopra citato art.59 D.Lgs.42/04.

Mancato esercizio della prelazione

Decorso il termine di 60 (sessanta) giorni per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 61 del D.Lgs. 42/2004, con ulteriore rogito notarile si procederà:

- a dare atto del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed altri Enti legittimati;
- al pagamento, da parte dell'acquirente, dell'intero ammontare del prezzo di aggiudicazione, delle spese d'asta, di redazione e registrazione del verbale di gara, dedotta la cauzione corrisposta mediante assegno circolare in sede d'asta che andrà a costituire parte del prezzo.

Dalla data di tale rogito, si avranno l'immissione nel possesso della parte acquirente e gli effetti attivi e passivi della compravendita.

Le spese d'asta, comprese le spese di affissione e pubblicazione del presente avviso, oltre a quelle di redazione e registrazione del verbale d'asta, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Qualora il pagamento non venisse effettuato nei termini predetti, si procederà a norma dell'art. 58, comma II, del D.R. n. 60/1990, con decadenza dall'aggiudicazione ed incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il

risarcimento di ulteriori danni. In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

Incaricato della stipulazione del contratto di compravendita e del rogito di avveramento della condizione è il Notaio dott. Fabrizio Sertori con studio in Bologna Piazza San Domenico n.9.

Esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali o altri Enti legittimati

Qualora il Ministero dei Beni Culturali o gli Enti legittimati di cui all'art.60 e ss. D.Lgs.42/04 esercitino la prelazione, l'atto di compravendita non potrà avere alcun effetto stante l'obbligo dell'Università alienante di trasferire la proprietà del bene al prelazionario a seguito della notifica del provvedimento di prelazione, ai sensi dell'art.62 del D.Lgs.42/04.

Resta inteso che l'acquirente avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale o della fidejussione corrisposti. E' in ogni caso esclusa, a favore dell'acquirente, la maturazione di interessi, rivalutazione o altro sulle somme da restituire.

TUTELA DELLA PRIVACY

I dati forniti dagli offerenti in occasione della partecipazione alla presente asta saranno trattati esclusivamente ai fini dell'asta stessa e degli obblighi di pubblicità da essa derivanti e della successiva eventuale stipula del contratto, ai sensi dell'art. 18 DLgs 196/2003.

Sono fatti salvi i diritti che l'art. 7 DLgs 196/2003 garantisce ai soggetti interessati.

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Alma Mater Studiorum Università di Bologna con sede in Bologna via Zamboni n. 33. Responsabile del trattamento dei dati personali è la dott.ssa Monica Passarini, Dirigente dell'Area del Patrimonio e dei Servizi Economici.

AVVERTENZE

Si procederà a termine degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque con violenza, minaccia e con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse i concorrenti, e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il presente avviso d'asta sarà per intero affisso nelle sedi dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna e pubblicato sul sito internet:

www.unibo.it/download/immobili - ai sensi dell'art. 52 del D.R. n. 60 del 20.2.1990, e in sunto sulla Gazzetta Ufficiale - ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827 del 23.5.1924.

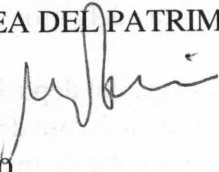
Il modulo per la dichiarazione sostitutiva di cui al punto 1 del paragrafo "Documentazione di gara" del bando e i Decreti della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna del 5.9.2007 e n. 2158 del 22.02.2010, sono disponibili sul sito internet www.unibo.it/download/immobili e potranno essere richiesti, così come ogni informazione, alla sig.ra Walda Tossani e.mail: walda.tossani@unibo.it, telefono 0512098847 - fax 0512098827.

Il Responsabile del procedimento è il dott. Daniele Riso.

Bologna, 8 luglio 2010

IL DIRIGENTE DELL'AREA DEL PATRIMONIO E DEI SERVIZI
ECONOMALI

Dott.ssa Monica Passarini



Rep. N. 1780 -2010

Prot. N. 31321 in data 8 luglio 2010