

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Atto del Dirigente DETERMINAZIONE

Num. 6031 del 31/03/2025 BOLOGNA

Proposta: DPG/2025/6212 del 28/03/2025

Struttura proponente: SETTORE PATRIMONIO, LOGISTICA, SICUREZZA E APPROVVIGIONAMENTI
DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI

Oggetto: INDIZIONE DEL SECONDO ESPERIMENTO DI PUBBLICO INCANTO PER LA
VENDITA DI IMMOBILI REGIONALI SITI NEL COMUNE DI SANTA SOFIA (FC),
LOCALITA' CORNIOLO, VIA NUOVA N. 1 E N. 5.

Autorità emanante: IL RESPONSABILE - AREA GESTIONE CONTRATTI IMMOBILIARI, ALIENAZIONI
E APPALTI

Firmatario: ALESSANDRO FIGÀ in qualità di Responsabile di area di lavoro dirigenziale

**Responsabile del
procedimento:** Stefania Albertazzi

Firmato digitalmente

IL DIRIGENTE FIRMATARIO

Richiamata la Legge Regionale 25 febbraio 2000 n. 10 e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare gli artt. 11 e 15 nell'ambito dei quali sono indicate le modalità di alienazione dei beni immobili di proprietà della Regione Emilia-Romagna e le modalità di pubblicizzazione;

Premesso che la Giunta Regionale con proprie deliberazioni n. 1551 del 30/07/2004 e successive precisazioni approvate dalla Giunta Regionale con delibere n. 1236/2005, n. 172/2006, n. 1993/2006, n. 1633/2018 e n. 2108 del 10/12/2018 ha approvato gli indirizzi per la valorizzazione del patrimonio regionale non strategico;

Dato atto che:

- la Regione Emilia-Romagna con l'approvazione del **PAV-ER 2024, adottato con DGR n. 2119/2023**, ha individuato la necessità di intraprendere un processo di alienazione di alcuni immobili siti nel Comune di Santa Sofia (FC);
- in particolare, la Regione è proprietaria nel suddetto Comune
 - Loc. Corniolo, Via Nuova n. 1 e n. 5 delle porzioni immobiliari sotto identificate:

Catasto fabbricati del Comune di Santa Sofia

FGL	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONSI-STENZA	SUP. CAT. (Mq)	R.C. (€)	INDIRIZZO
56	179	14	A/2	1	Vani 6	127	464,81	Via Nuova n. 5, loc. Corniolo, P.1
56	179	17	A/2	1	Vani 6	131	464,81	Via Nuova n. 5, loc. Corniolo, P. 2
56	179	19	C/2	1	-----	29	115,32	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S1
56	179	22	C/2	1	-----	25	63,63	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S1-S2
56	179	23	C/2	1	-----	26	75,56	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2
56	179	24	C/2	1	-----	50	143,16	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2
56	179	25	C/2	1	-----	21	55,67	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2

Catasto Terreni Comune di Santa Sofia:

Foglio 56; Part. 179 Ente Urbano ha: 0.17.50

- sia il fabbricato di Via Nuova n. 5, dove sono ubicati due appartamenti di cui ai sub 14 e 17, sia quello di Via Nuova n. 1, dove sono ubicate cinque cantine/depositi di cui ai subb. 19, 22, 23, 24 e 25, sono stati trasferiti alla Regione Emilia-Romagna dall'Azienda di Stato Foreste Demaniali (nel seguito anche A.S.F.D.) in ottemperanza al Decreto del 10/10/1980 (in GU n. 10 del 12.01.1981), con processo verbale del 30.06.1981, trascritto il 15/10/1981;
- il complesso immobiliare, cui afferiscono le porzioni di cui al presente atto, è stato dichiarato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali Paesaggistici dell'Emilia - Romagna, con proprio Decreto del 04/11/2005 n° 462, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10, commi 1 e 12, del D.lgs. 22/01/2004 n°42, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 19/03/2007, R. gener. 5670 e R. part. 3338 e con successivo Atto del Direttore Regionale n° 903 del 28/11/2006 ne è stata autorizzata l'alienazione, nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute;

Considerato che gli immobili oggetto di alienazione, come sopra individuati, risultano:

- liberi da locazioni o da occupazioni senza titolo l'appartamento distinto dal sub 14, ad eccezione di uno dei due sottotetti di pertinenza dell'unità immobiliare, in cui è presente materiale di sgombero di proprietà di ignoti, probabilmente lasciato dai precedenti locatari dell'appartamento al momento della riconsegna dell'immobile;
- libero da locazioni o da occupazioni senza titolo l'appartamento con l'annesso sottotetto identificato dal sub. 17;
- occupate le cantine/depositi distinte dai subb. 19, 22, 23, 24, alcune dai proprietari degli appartamenti ubicati al civico 1 ed altre da materiale di ignoti, probabilmente abbandonato da precedenti inquilini al momento della cessazione della concessione degli appartamenti;

Dato atto che la Regione ha provveduto ad acquisire dagli occupanti una dichiarazione relativa allo sgombero degli immobili entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione dell'esito della procedura di vendita, salvo diversi accordi con l'aggiudicatario, nel qual caso la Regione nulla avrà da pretendere e che le suddette dichiarazioni sono trattenute agli atti del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e Approvvigionamenti;

Considerato, inoltre, che la vendita di cui sopra dovrà avvenire a mezzo di pubblico incanto, preceduto da idonea pubblicizzazione, ai sensi degli artt. 11 comma 1 e 15 della citata L.R. 10/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in base alle disposizioni inerenti l'alienazione di beni immobili stabilite negli indirizzi per la gestione dei beni approvati con Delibere della Giunta Regionale n. 1551 del 30-7-

2004 e successive precisazioni come sopra richiamate e n. 2108 del 10/12/2018;

Considerato, infine, che:

- per i predetti beni, ai sensi delle disposizioni normative e degli indirizzi vigenti, è stata effettuata la perizia di stima predisposta dai tecnici regionali del Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamenti, conservata agli atti del Settore sopracitato con Prot. 26.09.2024.1075603.I, che ha determinato i seguenti valori da porre a base per l'asta pubblica:

PREZZO A BASE D'ASTA

Lotto 1

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.14	€ 53.000,00	€ 5.300,00

Lotto 2

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.17	€ 53.000,00	€ 5.300,00

Lotto 3

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.19	€ 4.400,00	€ 440,00

Lotto 4

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 22	€ 2.800,00	€ 280,00

Lotto 5

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 23	€ 2.900,00	€ 290,00

Lotto 6

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 24	€ 5.600,00	€ 560,00

Lotto 7

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 25	€ 2.350,00	€ 235,00

- i lotti oggetto dell'asta pubblica di cui alla presente determinazione potranno essere venduti anche separatamente;

Dato atto che:

- con atto di determinazione **n. 21789 del 18 ottobre 2024** sono stati indetti i pubblici incanti per le vendite dei sopradescritti beni e con avvisi in data **21 ottobre 2024** sono stati pubblicati i bandi per il **1°** esperimento di pubblico incanto per la vendita dei sopradescritti beni;
- che di detti avvisi di trattativa privata è stata data pubblicità sul <https://paver.regione.emilia-romagna.it/bandi/santa-sofia>, all'albo pretorio del Comune di Santa Sofia e sul sito immobiliare on line di Idealista e Casa.it;

Dato atto altresì che entro le ore 12 del **12 dicembre 2024**, termine ultimo per la presentazione delle offerte, non è pervenuta alcuna offerta di acquisto, e pertanto le suddette procedure ad evidenza pubblica **sono risultate deserte**, così come risulta dai verbali di gara trattenuti agli atti del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti.

Ritenuto:

- necessario procedere ad una nuova indizione di pubblico incanto, nonché approvare i relativi bandi;
- ai sensi della normativa vigente e sopra richiamata, qualora sia esperito un pubblico incanto a seguito di pubblico incanto andato deserto, l'immobile potrà essere venduto, previa pubblicizzazione, sulla base di un prezzo diminuito fino 25% rispetto al prezzo che era stato posto a base del pubblico incanto, e che si è deciso di apportare una riduzione del **5%** del prezzo per tutti i beni.

Pertanto il prezzo a base di gara del **II esperimento di pubblico incanto** risulta essere pari a:

Lotto 1

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.14	€ 50.350,00	€ 5.035,00

Lotto 2

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.17	€ 50.350,00	€ 5.035,00

Lotto 3

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.19	€ 4.180,00	€ 418,00

Lotto 4

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 22	€ 2.660,00	€ 266,00

Lotto 5

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 23	€ 2.755,00	€ 275,50

Lotto 6

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 24	€ 5.320,00	€ 532,00

Lotto 7

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 25	€ 2.232,50	€ 223,25

Viste:

- la L. R. n. 10 del 25/02/2000 e s.m.i.,
- la L.R. n. 43 del 26/11/2001 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 190 del 6/11/2012, "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

Visti, sotto il profilo organizzativo, della pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni le deliberazioni di Giunta Regionale:

- n. 2416 del 29/12/2008 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007" e ss.mm.ii., per quanto applicabile;
- le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale del 13/10/2017 PG/2017/0660476 e del 21/12/2017 PG/2017/0779385;
- n. 426 del 21 marzo 2022 "Riorganizzazione dell'Ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. Conferimento degli incarichi ai direttori generali e ai direttori di agenzia" e s.m.;

- n. 2077 del 27 novembre 2023 "Nomina del Responsabile per la prevenzione della corruzione e trasparenza" per le strutture della Giunta Regionale;
- n. 2319 del 22 dicembre 2023 "Modifica degli assetti organizzativi della Giunta regionale. Provvedimenti di potenziamento per fare fronte alla ricostruzione post alluvione e indirizzi operativi";
- n. 110 del 27/01/2025 "PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in Regime di esercizio provvisorio";
- n. 2376 del 23/12/2024 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2025."

Richiamate:

- la determinazione dirigenziale n. 6089 del 31/03/2022 "Micro-organizzazione della Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni. Istituzione aree di lavoro. Conferimento incarichi dirigenziali e proroga incarichi di posizione organizzativa";
- la determinazione dirigenziale n. 25318 del 27/12/2022 "Modifica micro-assetti organizzativi nell'ambito della Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni. Conferimento e proroga incarichi dirigenziali";
- la determinazione dirigenziale n. 6399 del 24/03/2023 "Modifica micro-assetti organizzativi e conferimento incarichi dirigenziali presso la Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni";
- la determinazione dirigenziale n. 2805 del 13/02/2024 "Modifica micro assetti organizzativi nell'ambito della Direzione Generale risorse, Europa, innovazione e istituzioni";
- la determinazione dirigenziale n° 14234 del 22/07/2022 "Conferimento incarichi di posizione organizzativa nell'ambito della Direzione Generale Risorse, Europa, innovazione e istituzioni";
- la determinazione dirigenziale n° 14831 del 29/07/2022 "Deleghe di funzioni dirigenziali ai titolari delle posizioni organizzative nell'ambito del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti";
- la determinazione dirigenziale n. 3146 del 14/02/2025 ad oggetto: "Proroga incarichi dirigenziale nell'ambito della Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni e delle strutture ordinarie del Gabinetto del Presidente della Giunta.";
- la determinazione dirigenziale n. 3484 del 19/02/2025 ad oggetto: "Proroga incarichi di Elevata Qualificazione nell'ambito della Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni e delle strutture ordinarie del Gabinetto del Presidente della Giunta."

- la determinazione dirigenziale n.3894 del 25/02/2025 ad oggetto "Riattribuzione deleghe di funzioni dirigenziali a un'incaricata di elevata qualificazione nell'ambito dell'Area di lavoro dirigenziale "Gestione Contratti immobiliari, Alienazioni e Appalti";

Verificato che il presente atto sarà oggetto delle ulteriori pubblicazioni, ai sensi dell'articolo 7 bis, del D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 e ss.mm.ii., previste dal Piano Integrato delle attività e dell'organizzazione approvato con deliberazione n. 110 del 27/01/2025 "PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in Regime di esercizio provvisorio";

Attestato che la responsabile del procedimento, ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Attestato che il sottoscritto dirigente non si trova in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto;

D E T E R M I N A

- 1) di indire, il secondo** esperimento di pubblico incanto, per la vendita dei seguenti beni immobili:

Catasto fabbricati del Comune di Santa Sofia

FGL	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONSI-STENZA	SUP. CAT. (Mq)	R.C. (€)	INDIRIZZO
56	179	14	A/2	1	Vani 6	127	464,81	Via Nuova n. 5, loc. Corniolo, P.1
56	179	17	A/2	1	Vani 6	131	464,81	Via Nuova n. 5, loc. Corniolo, P. 2
56	179	19	C/2	1	-----	29	115,32	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S1
56	179	22	C/2	1	-----	25	63,63	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S1-S2
56	179	23	C/2	1	-----	26	75,56	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2
56	179	24	C/2	1	-----	50	143,16	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2
56	179	25	C/2	1	-----	21	55,67	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2

Catasto Terreni Comune di Santa Sofia:

Foglio 56; Part. 179 Ente Urbano ha: 0.17.50

- 2) che il prezzo a base d'asta, per l'incanto di cui al precedente punto **1)** è il seguente:

Lotto 1

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.14	€ 50.350,00	€ 5.035,00

Lotto 2

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.17	€ 50.350,00	€ 5.035,00

Lotto 3

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.19	€ 4.180,00	€ 418,00

Lotto 4

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 22	€ 2.660,00	€ 266,00

Lotto 5

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 23	€ 2.755,00	€ 275,50

Lotto 6

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 24	€ 5.320,00	€ 532,00

Lotto 7

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 25	€ 2.232,50	€ 223,25

- 3) che i lotti, di cui al precedente punto **2)** potranno essere venduti anche separatamente;
- 4) di dare atto che le caratteristiche degli immobili sono quelle descritte nella relazione tecnica-descrittiva acquisita agli atti con Prot. 26.09.2024.1073310.I, che si intende qui integralmente richiamata;
- 5) di approvare l'avviso di vendita, attraverso pubblico incanto relativo ai beni sopracitati e relazione tecnica-descrittiva,

allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

- 6) di stabilire che all'avviso di vendita di cui al punto 4) che precede sarà data pubblicità attraverso idonei portali on-line specializzati in annunci immobiliari, sull'albo pretorio del Comune di Santa Sofia, nonché sul sito web della regione all'indirizzo <https://paver.regione.emilia-romagna.it/> .

Alessandro Figà



SETTORE PATRIMONIO, LOGISTICA, SICUREZZA E APPROVVIGIONAMENTI

Viale Aldo Moro n.38 - Bologna

AVVISO DI PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA AD USO CIVILE ABITAZIONE E CANTINE/DEPOSITO, SITI NEL COMUNE DI SANTA SOFIA (FC), LOC. CORNIOLO, VIA NUOVA N. 5 E N. 1.

Il Responsabile dell'Area Gestione contratti immobiliari, Alienazioni e Appalti **ai sensi** dell'art. 9 bis della L. R. 10/2000 e successive modificazioni e delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 324/2022 e n. 1276/2024 e della determinazione dirigenziale n. 6089/2022 e s.m.i., ed **in esecuzione** delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1551 del 30/07/2004 e successive precisazioni approvate dalla Giunta Regionale con delibere n. 1236/2005, n. 172/2006, n. 1993 del 29/12/2006, n. 1633 del 1/10/2018, e n. 2108 del 10/12/2018, e delle deliberazione della Giunta Regionale n. 2110/2021, n. 2142/2022 e n. 2119/2023, nonché dell'atto di determinazione n. _ del _/_/2025 atti esecutivi a norma di legge,

RENDE NOTO

che nei propri uffici, posti nella sede del Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti, della Regione Emilia-Romagna – **Viale Aldo Moro n. 38 – 1° mezzanino – stanza 1072 Bologna**, davanti a lui, nel giorno del **04/06/2025 alle ore 10,30**, avrà luogo il pubblico incanto per la vendita dei sottodescritti immobili di proprietà regionale, al prezzo indicato e con le modalità sotto riportate.

Gli immobili oggetto di vendita sono **due** appartamenti e **5** locali ad uso cantina/deposito distinti al Catasto come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Santa Sofia

FGL	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONSIGLI TENZA	SUP. CAT. (Mq)	R.C. (€)	INDIRIZZO
56	179	14	A/2	1	Vani 6	127	464,81	Via Nuova n. 5, loc. Corniolo, P.1
56	179	17	A/2	1	Vani 6	131	464,81	Via Nuova n. 5, loc. Corniolo, P. 2
56	179	19	C/2	1	-----	29	115,32	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S1
56	179	22	C/2	1	-----	25	63,63	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S1-S2
56	179	23	C/2	1	-----	26	75,56	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2
56	179	24	C/2	1	-----	50	143,16	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2
56	179	25	C/2	1	-----	21	55,67	Via Nuova n. 1, loc. Corniolo, P. S2

Catasto Terreni comune di Santa Sofia:

Foglio 56; Part. 179 Ente Urbano ha: 0.17.50

Descrizione del compendio

Sia il fabbricato al civico 5 dove sono ubicati i due appartamenti di cui ai sub 14 e 17 e sia quello al civico 1, dove sono ubicate le sei cantine/depositi di cui ai subb. 18, 19, 22, 23, 24 e 25 sono stati trasferiti alla Regione Emilia-Romagna dall'Azienda di Stato Foreste Demaniali (nel seguito anche A.S.F.D.) in ottemperanza al Decreto del 10/10/1980 (in GU n. 10 del 12.01.1981), con processo verbale del 30.06.1981, trascritto il 15/10/1981. Originariamente i due fabbricati erano di proprietà del conte Zanetti Pronotari Campi Francesco, venduti (unitamente a H. 220.56.16 di terreni) all'Azienda di Stato Foreste Demaniali con atto Rep. 6146 del 30/10/1957. 2

Gli immobili oggetto della presente vendita risultano:

- libero da locazioni o da occupazioni senza titolo l'appartamento distinto dal sub 14, ad eccezione di uno dei due sottotetti di pertinenza dell'u.i., in cui è presente materiale di sgombero di proprietà di ignoti, probabilmente lasciato dai precedenti locatari dell'appartamento al momento della riconsegna dell'immobile.
- libero da locazioni o da occupazioni senza titolo l'appartamento con l'annesso sottotetto identificato dal sub. 17;
- le cantine/depositi distinte dai subb. 19, 22, 23, 24, sono occupate da alcuni proprietari degli appartamenti ubicati al civico 1 ed altre da materiale di ignoti, probabilmente abbandonato da precedenti inquilini al momento della cessazione della concessione degli appartamenti.

La Regione ha provveduto ad acquisire dagli occupanti una dichiarazione relativa allo sgombero degli immobili entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione da parte della Regione dell'esito della procedura di vendita, salvo diversi accordi con l'aggiudicatario, nel qual caso la Regione nulla avrà da pretendere. Le dichiarazioni sono trattenute agli atti del Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e Approvvigionamenti.

L'edificio al civico 5, in cui sono ubicati i due appartamenti oggetto di vendita, si presenta esternamente intonacato, con facciate restaurate di recente col bonus facciate, ed è a pianta rettangolare sviluppantesi in elevato su tre livelli.

Le due unità abitative sono in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed abbisognano di interventi di restauro per ripristinare condizioni di abitabilità secondo gli standards normali richiesti oggi, sia per le parti edilizie che per quelle impiantistiche.

Le cantine/depositi sono ubicate in parte al primo piano seminterrato e in parte al secondo piano seminterrato del fabbricato al civico 1. Si presentano in discreto stato di manutenzione, tenuto conto della loro funzione di deposito, e l'impiantistica è limitata al solo impianto di illuminazione.

Si rimanda per una più esaustiva descrizione degli immobili alla relazione tecnico descrittiva, alle planimetrie catastali e al report fotografico allegato. In particolare, in merito alla regolarità catastale ed edilizia si rimanda al paragrafo 3 della relazione tecnico descrittiva citata ed allegata al presente bando.

Si evidenzia fin d'ora che delle spese stimate per le regolarizzazioni, di cui al paragrafo 3 della relazione tecnico descrittiva citata, si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta con la decurtazione delle stesse dal valore di mercato.

L'appartamento sub. 14 è in **CLASSE ENERGETICA "F"**

L'appartamento sub. 17 è in **CLASSE ENERGETICA "G"**

Gli immobili ad uso cantina/deposito sono esenti dall'obbligo di presentazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi del DGR 07.09.15 n. 1275 e DGR 19.10.20 n. 1385.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Santa Sofia (rif. Tav. P 1.5) classifica l'ambito in cui ricade il complesso immobiliare "Case Zanetti" Centro Storico (art. A-7 LR 20/2000), soggetto alla disciplina dell'art. 3.3 delle "NORME del RUE".

Tuttavia, il complesso medesimo è stato dichiarato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali Paesaggistici dell'Emilia – Romagna, con proprio Decreto del 04/11/2005 n° 462, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10, commi 1 e 12, del D.lgs. 22/01/2004 n°42, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 19/03/2007, R. gener. 5670 e R. part. 3338 e, pertanto, qualunque intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza.

Con successivo Atto del Direttore Regionale n° 903 del 28/11/2006 ne è stata autorizzata l'alienazione, nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute.

PREZZO A BASE D'ASTA

Lotto 1

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.14	€ 50.350,00	€ 5.035,00

Lotto 2

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.17	€ 50.350,00	€ 5.035,00

Lotto 3

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub.19	€ 4.180,00	€ 418,00

Lotto 4

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 22	€ 2.660,00	€ 266,00

Lotto 5

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 23	€ 2.755,00	€ 275,50

Lotto 6

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179, Sub. 24	€ 5.320,00	€ 532,00

Lotto 7

IMMOBILE	PREZZO BASE	DEPOSITO CAUZIONALE
Fg. 56, Part. 179,	€ 2.232,50	€ 223,25

I lotti oggetto del presente incanto potranno essere venduti anche separatamente.

Il pubblico incanto di cui al presente avviso si svolgerà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara indicato nel presente bando, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2000 e s.m. e dagli indirizzi approvati dalla Giunta Regionale con proprie deliberazioni n. 1551/2004 e s.p. e n. 2108/2018.

I partecipanti al pubblico incanto dovranno osservare le seguenti

NORME

- A)** Ogni concorrente dovrà far pervenire alla Regione Emilia-Romagna, a mezzo posta o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano in plico chiuso e sigillato, l'offerta e la prescritta documentazione. Tale plico, dovrà essere indirizzato a **"Regione Emilia - Romagna - Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti – Viale Aldo Moro n. 38 -2° mezzanino - 40127 Bologna"** e recare a pena di esclusione dalla gara la dicitura **"ASTA VENDITA LOTTO N. SANTA SOFIA (FC) – LOC. CORNIOLO, VIA NUOVA N. 1 E N. 5"** e dovrà pervenire a pena di esclusione entro le ore **12.00 del 29/05/2025.**

Qualora la partecipazione all'avviso riguardi più di un lotto, le offerte economiche dovranno essere presentate in buste sigillate separate.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa, il plico stesso, non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico di cui sopra, per mera esigenza di protocollazione dovrà essere completato dall'indicazione della generalità, indirizzo del mittente, e indirizzo PEC. Le eventuali comunicazioni personali indirizzate ai singoli offerenti, saranno inviate agli stessi alla casella di posta elettronica certificata (PEC) indicata nell'offerta.

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità per la mancata ricezione di comunicazioni causata dalla mancata o inesatta indicazione degli indirizzi, o contatti, nella domanda, dalla mancata o tardiva comunicazione del cambiamento degli stessi, dal loro malfunzionamento ovvero da eventuali disguidi imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

- B)** Il suindicato plico sigillato dovrà contenere separatamente:

- 1) UNA BUSTA CHIUSA** sigillata recante all'esterno la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"** contenente solo la comunicazione dell'offerta che dovrà essere redatta su carta bollata da € **16,00**, indirizzata alla Regione Emilia - Romagna - Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti - Bologna.

La comunicazione dell'offerta deve recare e contenere, a pena di nullità:

- l'indicazione dell'oggetto dell'offerta avendo cura di specificare il numero di Lotto (partecipazione ASTA vendita **Lotto n.** Comune di Santa Sofia (FC), Loc. Corniolo, Via Nuova n.1 e n.5;
- l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo) del concorrente;
- indirizzo PEC e recapito telefonico;
- l'indicazione chiara e precisa, in cifre ed in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta per l'acquisto degli immobili di interesse;
- la dichiarazione - per i soli concorrenti assoggettabili alle procedure di cui al R.D. 16

marzo 1942, n. 267 (recante le norme relative alla disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa) e successive modificazioni - di non versare in stato di insolvenza o di dissesto e che non sono in corso nei loro confronti le suindicate procedure;

- la firma per esteso del concorrente;
- copia di un documento di identità del concorrente in corso di validità.

La mancanza degli elementi sopra riportati costituisce motivo di esclusione dalla gara.

2) Una busta contenente la seguente DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

a) Per ciascuna offerta economica:

- ricevuta di deposito cauzionale provvisorio completo di CRO e con valuta antecedente la data di scadenza del bando, pari al 10% del prezzo a base di gara per l'immobile di interesse, così come quantificati al precedente punto "PREZZO A BASE D'ASTA", quale cauzione infruttifera.

Il suddetto deposito potrà essere costituito esclusivamente tramite bonifico bancario alla Tesoreria della Regione Emilia - Romagna presso UniCredit Banca SpA – Agenzia di Bologna Via Rizzoli n. 34, sul conto intestato a Regione Emilia-Romagna IBAN **IT15H0200802435000003010203** con causale **"Deposito cauzionale Asta Lotto n. Santa Sofia (FC)"**.

Il deposito cauzionale provvisorio prestato dal concorrente aggiudicatario provvisorio verrà introitato immediatamente e sarà congruato con il saldo del pagamento dell'immobile. Il deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari a conclusione del procedimento di gara, nel rispetto dei modi e dei tempi relativi alle normali procedure amministrative della Regione Emilia-Romagna.

O in alternativa al deposito cauzionale:

- garanzia fideiussoria provvisoria pari al 10% del prezzo a base di gara per l'immobile di interesse così come quantificati al precedente punto "PREZZO A BASE D'ASTA".

La garanzia fideiussoria a scelta dell'offerente può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia fideiussoria deve essere verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma 1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La Regione Emilia-Romagna, nell'atto con cui comunica l'aggiudicazione ai non

aggiudicatari, provvede nei loro confronti allo svincolo della garanzia.

b) nel caso in cui il concorrente sia una persona fisica o una ditta individuale, deve essere allegato il Certificato generale del Casellario giudiziale rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento del pubblico incanto;

c) nel caso in cui il concorrente (sia esso ditta individuale, società od ente di qualsiasi tipo) eserciti attività imprenditoriale di qualsivoglia natura (industriale, commerciale, artigianale od agricola) deve essere allegato:

- un certificato della competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento della gara, attestante i dati anagrafici e di individuazione della ditta individuale, della società o dell'ente, con specificazione della persona fisica cui è attualmente attribuita la rappresentanza legale e che è quindi autorizzata a sottoscrivere l'offerta impegnando la ditta, la società o l'ente rappresentato;
- un certificato della competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento del pubblico incanto, contenente:
- gli estremi dell'atto costitutivo e degli eventuali atti successivi che abbiano modificato o integrato l'atto medesimo, nonché dello statuto della società o ente;
- il nominativo delle persone delegate a rappresentare e ad impegnare giuridicamente la società o l'ente, con l'indicazione dei poteri ad esse conferiti a norma di statuto o mediante altro eventuale atto idoneo, da specificarsi;
- l'attestazione che la ditta, società o ente non si trova in stato di liquidazione.

Ove i concorrenti siano, a norma delle leggi vigenti, assoggettabili alle procedure di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, deve essere allegato un Certificato della Camera di Commercio Industria, Agricoltura e Artigianato competente rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento del pubblico incanto, attestante:

- che nel quinquennio anteriore alla data fissata per l'espletamento del Pubblico Incanto, non si sono verificate, nei confronti dei suddetti concorrenti, le procedure di fallimento, di concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa;
- che non sono in corso, né che è stata presentata istanza per il loro inizio, le procedure previste dal menzionato R.D. n. 267/1942 e successive modificazioni (fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o liquidazione coatta amministrativa).

d) nel caso in cui il concorrente sia una persona giuridica privata ai sensi del D.P.R. 10 febbraio 2000 n. 361 deve essere allegato un Certificato di iscrizione al registro istituito presso l'Ente competente, rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento del pubblico incanto, attestante i dati indicati all'art. 4 del D.P.R. 361/2000;

e) nel caso in cui il **concorrente sia una società o un ente di qualsiasi tipo**, deve essere allegata una copia autenticata nelle forme di legge, **dell'atto deliberativo che autorizza la partecipazione alla gara. La delibera non deve contenere l'indicazione del prezzo offerto, la presenza di suddetta cifra sarà motivo di esclusione dalla gara.**

C) Non sono ammesse e costituiscono cause di esclusione dalla gara le offerte presentate per conto di una terza persona con riserva di nominarla e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti.

La documentazione indicata ai precedenti punti b), c) e d) potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi esclusivamente sulla base dello schema che sarà fornito dal Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti della Regione Emilia-Romagna. In tale caso l'aggiudicatario sarà sottoposto a verifica delle dichiarazioni rese mediante acquisizione d'ufficio della documentazione probante quanto dichiarato.

Il Bando in versione integrale e lo schema di dichiarazione, oltre alla relazione tecnico-descrittiva, planimetrie catastali degli immobili e report fotografico possono essere visionati e scaricati sul sito INTERNET della Regione Emilia-Romagna al seguente indirizzo: <https://paver.regione.emilia-romagna.it/>

- D)** Le offerte del prezzo dovranno pervenire alla sede dell'Amministrazione intestata **entro e non oltre le ore 12:00 del 29/05/2025.**

Le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla gara.

- E)** Non saranno parimenti ritenute valide le offerte presentate in forma diversa da quella prescritta nel presente avviso di gara, nonché offerte aggiuntive o sostitutive di offerte precedenti. Non saranno inoltre ammesse offerte per mezzo telegramma, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e con riferimento ad altre offerte proprie o di altri concorrenti.

Il prezzo offerto deve essere maggiore o almeno pari al prezzo posto a base di gara pena la non ammissione alla gara stessa.

Poiché l'esperimento del pubblico incanto si svolgerà secondo le modalità più avanti descritte, è opportuno che i concorrenti, siano presenti, il giorno della gara, presso la sede della stessa per assistere a tutte le successive fasi.

VISITE AGLI IMMOBILI

Le visite agli immobili potranno essere effettuate previa richiesta da inviare alla Regione Emilia-Romagna al seguente indirizzo GestioneTecnica.Patrimonio@regione.emilia-romagna.it indicando nell'oggetto: "RICHIESTA VISITA LOTTO ____ via _____ civ ____"

Alla richiesta dovrà essere allegata copia di documento valido di identità e il recapito telefonico.

Successivamente, a ciascun richiedente, la Regione Emilia-Romagna comunicherà via e-mail le date previste per le visite. Le visite agli immobili saranno effettuate con la presenza di funzionari incaricati.

Sarà possibile visionare gli immobili entro il **16/05/2025**. Non saranno prese in considerazione richieste di visita pervenute oltre le ore 23:59 del **13/05/2025**.

CONDIZIONI DI VENDITA

- I.** Gli immobili sopra descritti vengono venduti a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

In particolare, l'offerente attraverso la partecipazione alla presente procedura di gara accetta e si dichiara edotto relativamente a tutto ciò che è contenuto ed illustrato nella relazione tecnica-descrittiva allegata e, in particolare a quanto contenuto al paragrafo 3

“Regolarità catastale e edilizia”, accollandosi le eventuali spese ed oneri per l’aggiornamento edilizio-urbanistico conseguenti a quanto precisato nel paragrafo citato.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall’aggiudicatario per vizi dell’immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell’offerta.

- II. La vendita è sottoposta alla condizione sospensiva prevista nell’ambito del D. Lgs 42/2004.**
- III.** Il giorno **04/06/2025**, fissato per l'espletamento del pubblico incanto, nel luogo predetto alle **ore 10:30** verrà eseguita l'apertura dei plichi sigillati, per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria delle offerte e la conseguente ammissione alla gara. Al termine di tale operazione, si procederà all'apertura delle buste sigillate contenenti le offerte e alla redazione di una graduatoria degli offerenti. Qualora l'offerta vincente sia fatta da più concorrenti (parità dell'offerta) si procederà ad una gara tra i soli concorrenti che si trovino in tali condizioni e seguendo la procedura sottoindicata:
- 1°- data lettura ai presenti della momentanea situazione della procedura si rendono noti i nominativi dei concorrenti rimasti in gara;
- 2° - seduta stante si invitano questi ultimi o i loro legali rappresentanti, che si trovino presenti, a fare un'ulteriore offerta, verbalmente. Il rilancio minimo è fissato in euro 500,00. Viene dichiarato aggiudicatario il partecipante la cui offerta non sia stata superata da un'altra nel tempo di un minuto.
- IV.** Qualora gli interessati non siano presenti alle già menzionate operazioni o seppure presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'assegnazione verrà fatta per sorteggio, secondo le norme di legge.
- V.** L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Regionale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
- VI.** L'aggiudicazione della vendita avrà luogo anche se un solo concorrente abbia presentato l'offerta del prezzo, a condizione che abbia superato o almeno raggiunto il prezzo posto a base di gara.
- VII.** La Regione Emilia-Romagna venditrice garantisce la legittima provenienza dell'immobile e la sua libertà da ipoteche.
- VIII.** L'aggiudicatario della vendita, se presente, firmerà il verbale delle operazioni di gara: in caso di sua assenza, la Regione Emilia-Romagna gli comunicherà **l'aggiudicazione tramite PEC entro cinque giorni dalla data dell'espletamento della gara.**
- IX.** L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso di pubblico incanto, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione e la conseguente perdita del deposito cauzionale (o escussione della garanzia fideiussoria) e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, restando in facoltà della Regione Emilia-Romagna venditrice di procedere all’aggiudicazione al secondo miglior offerente o comunque agli offerenti in posizione valida in graduatoria. Qualora non vi sia nessun altro offerente in posizione valida in graduatoria, l’Amministrazione si riserva di procedere a nuovi esperimenti di gara, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.
- X. La stipulazione del rogito** di compravendita dovrà essere effettuata **entro centoventi giorni** dalla data di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva che sarà adottata

dalla Regione Emilia-Romagna. È facoltà dell'Amministrazione concedere eventuali proroghe, con provvedimento motivato, senza che ciò possa costituire un diritto per l'aggiudicatario.

- XI. All'atto della sottoscrizione del rogito di compravendita l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento dell'intero prezzo eventualmente conguagliato con il deposito cauzionale già versato. Il notaio rogante sarà scelto dall'aggiudicatario, la stipula del rogito di compravendita dovrà avvenire presso la sede del Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti della Regione Emilia-Romagna in Bologna – Viale Aldo Moro 38 – 2° mezzanino.
- XII. Le spese di rogito e qualunque altra spesa inerente e conseguente la compravendita in argomento, faranno carico all'aggiudicatario.**
- XIII. La Regione Emilia-Romagna venditrice rinuncia alla costituzione dell'ipoteca legale che dovesse competerle in dipendenza della trascrizione dell'atto di compravendita, con esonero da ogni responsabilità del notaio rogante e dell'Ufficio Provinciale di Forlì-Cesena Servizio di pubblicità immobiliare – Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).
- XIV. L'aggiudicazione e la vendita saranno impegnative per la Regione venditrice dopo che la determinazione di cui al punto **X** sarà dichiarata esecutiva a norma di legge, mentre l'aggiudicatario è vincolato alle condizioni di vendita stabilite nel presente avviso di pubblico incanto dal momento stesso dell'aggiudicazione.
- XV. Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano le norme vigenti in materia.
- XVI. Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione alla alienazione è competente il Foro di Bologna.
- XVII. I dati raccolti saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/4/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione dei dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati). I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003.

Il Responsabile dell'Area
Gestione contratti immobiliari, Alienazioni e
Appalti
(Ing. Alessandro Figà)

(sottoscritto digitalmente)

Bologna, ____