



**AVVISO DI ASTA PUBBLICA  
PER L'ALIENAZIONE DI N. QUATTRO LOTTI EDIFICABILI A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE SITI NELLA FRAZIONE FUNO DEL COMUNE DI ARGELATO  
APPARTENENTI AL COMPARTO AMBITO 11.1.**

Il comune di Argelato ha acquisito al proprio patrimonio un terreno edificabile a destinazione residenziale, articolato in quattro lotti ubicati all'interno del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: AMBITO 11.1 in via degli Orti approvato con D.C. n. 32 del 22/12/2016 e convenzione urbanistica sottoscritta con atto a rogito del dott. Giuseppe Vannini, notaio in Bologna, in data 21 aprile 2016 rep. n° 9643.

**RENDE NOTO CHE**

nella sala consiliare del comune di Argelato, in via Argelati, 4, il giorno **31/03/2025** con inizio alle **ore 10.00**, avrà luogo un pubblico esperimento d'asta di quattro lotti edificabili con il sistema delle offerte segrete.

I lotti di seguito descritti hanno destinazione residenziale e sono ubicati nella frazione Funo del comune di Argelato, all'interno del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: AMBITO 11.1 in via degli Orti, come di seguito specificato:

**LOTTO 1**

Identificazione catastale	foglio 40, mappali 162, 639, 646, 653, 655, 658, 660
Superficie fondiaria (SF):	1.634,60 mq
Superficie utile totale (SU):	758,11 mq
di cui	
Superficie utile a libero mercato:	571,57 mq
Superficie utile destinata ad edilizia residenziale sociale :	186,54 mq

**LOTTO 2**

Identificazione catastale	foglio 40, mappali 641, 647, 648, 669
Superficie fondiaria (SF):	996,01 mq
Superficie utile totale (SU):	461,94 mq
di cui	
Superficie utile a libero mercato:	348,28 mq
Superficie utile destinata ad edilizia residenziale sociale :	113,66 mq

**LOTTO 3**

Identificazione catastale	foglio 40, mappali 649, 668
Superficie fondiaria (SF):	1.011,23 mq
Superficie utile totale (SU):	469,00 mq
di cui	
Superficie utile a libero mercato:	353,60 mq
Superficie utile destinata ad edilizia residenziale sociale :	115,40 mq

**LOTTO 4**

Identificazione catastale	foglio 40, mappali 650, 667
Superficie fondiaria (SF):	1.006,20 mq
Superficie utile totale (SU):	466,66 mq
di cui	
Superficie utile a libero mercato:	351,83 mq
Superficie utile destinata ad edilizia residenziale sociale:	114,83 mq

La tabella seguente riepiloga i dati fondamentali dei quattro lotti.

LOTTO	SF [m <sup>2</sup> ]	SU TOTALE [m <sup>2</sup> ]	Sa TOTALE [m <sup>2</sup> ]	SU LIBERA [m <sup>2</sup> ]	Sa LIBERA [m <sup>2</sup> ]	SU ERS [m <sup>2</sup> ]	Sa ERS [m <sup>2</sup> ]
LOTTO 1	1.634,60	758,11	454,87	571,57	342,94	186,54	111,92
LOTTO 2	996,01	461,94	277,16	348,28	208,97	113,66	68,20
LOTTO 3	1.011,23	469,00	281,40	353,60	212,16	115,40	69,24
LOTTO 4	1.006,20	466,66	280,00	351,83	211,10	114,83	68,90
<b>TOTALI</b>	<b>4.648,04</b>	<b>2.155,71</b>	<b>1.293,43</b>	<b>1.625,28</b>	<b>975,17</b>	<b>530,43</b>	<b>318,26</b>

**Tabella 1:** articolazione delle superfici per singolo lotto (vedi art. 1.6 delle NTA – Norme Tecniche di Attuazione del PUA).

**L'offerta dovrà riguardare l'acquisto in un'unica soluzione dei 4 (quattro) Lotti.**

Il valore complessivo dei quattro lotti edificabili ad uso residenziale è stato rideterminato a seguito dei precedenti esperimenti andati deserti e sulla base delle attuali condizioni del mercato, pertanto la base d'asta per la presentazione dell'offerta è di € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00).

La cessione dei quattro lotti edificabili è fuori campo IVA.

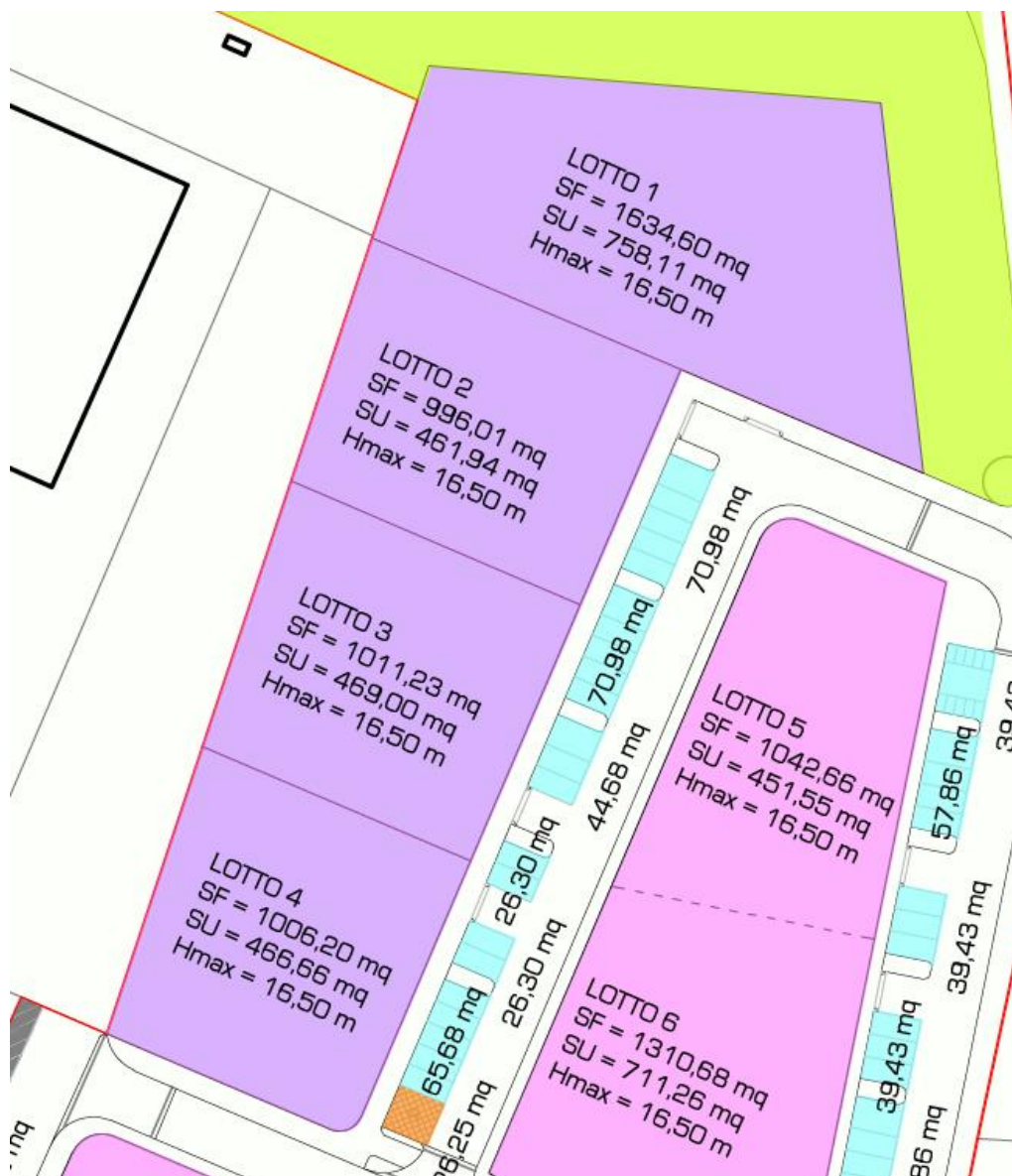


Figura 1 – Standard urbanistici dei singoli lotti oggetto di alienazione. Stralcio tavola 03 dell'elaborato NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: AMBITO 11.1



## Articolo 1

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

I quattro lotti oggetto di vendita, ubicati a Funo di Argelato, con attuale accesso da via Degli Orti, ricadano in ambito di PSC vigente n. 11 "Ambiti di nuovi insediamenti su area libera", all'interno del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) relativo all'ambito 11.1 (PUA approvato con D.C. n. 32 del 22/12/2016), sono stati acquisiti dall'Amministrazione nel proprio patrimonio con convenzione urbanistica sottoscritta con atto a rogito del dott. Giuseppe Vannini, notaio in Bologna, in data 21 aprile 2016 rep. n° 9643.

**Le urbanizzazioni primarie U1 sono state eseguite dal *soggetto attuatore del PUA* relativo all'Ambito 11.1, pertanto per i quattro lotti oggetto di cessione, le opere di urbanizzazione U1 sono già assolte.**

**I quattro Lotti sono serviti dalle reti: acqua, energia elettrica, gas, fognature collaudati e in corso di cessione ad Hera ed è stato realizzato e collaudato l'impianto della pubblica illuminazione.**

**La viabilità carrabile e ciclopedonale realizzata nella parte strutturale, è priva del pacchetto di finitura, per la parte carrabile e pavimentazione con elementi autobloccanti per la parte ciclopedonale, che verranno realizzati dal soggetto attuatore nel corso di validità della convenzione con scadenza il 21/04/2026.**

**Saranno a carico del *soggetto attuatore dei quattro lotti* di cui alla presente asta, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria U2 e della quota del costo di costruzione (QCC), che saranno computati secondo la normativa vigente in fase di presentazione dei titoli abitativi.**

## Articolo 2

### PARAMETRI EDILIZI

E' possibile attuare interventi edilizi diretti, previo rilascio di Permessi di Costruire secondo le capacità edificatorie individuate nella Tabella 1.

La "Superficie complessiva" (Sc) per singolo lotto è quella indicata nelle Definizioni Tecniche Uniformi della Regione Emilia – Romagna, approvate con deliberazione di Giunta regionale n. 922 del 28/06/2017, ossia è la "Somma della *superficie utile e del 60% della superficie accessoria* ( $Sc = Su + 60\% Sa$ )".

Si potranno prevedere spostamenti e compensazioni di SU anche fra più lotti fino ad un massimo del 15% (in più o in meno, riferito al lotto più piccolo) allegando al permesso di costruire apposito conteggio scalare e relativa tavola grafica generale.

Per spostamenti e compensazioni superiori al 15% e inferiori al 25% sarà necessario avere l'autorizzazione della Giunta Comunale.

Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie relative ai singoli lotti sono dettagliatamente specificate sulle NTA – Norme Tecniche di Attuazione del PUA, consultabili su richiesta presso lo sportello SUE in via F.lli Cervi, 3 previo appuntamento (TE.: 051 6694648).

## Articolo 3

### PARTECIPAZIONE ALL'ASTA



La vendita dei quattro lotti in un'unica soluzione, così come sopra descritto ha luogo a mezzo di asta pubblica, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76, 2° comma del R.D. 23/05/1924 n. 827, per mezzo di offerta segreta in aumento o alla pari, rispetto al prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in ribasso, in variante, indeterminate, condizionate, parziali, plurime; eventuali offerte in difformità da quanto indicato precedentemente potranno essere tenute in considerazione a seguito del risultato negativo dell'asta.

L'asta è aggiudicata al concorrente che offre il prezzo più elevato.

Per l'ammissione all'esperimento d'asta pubblica i concorrenti devono presentare un deposito cauzionale infruttifero a titolo di garanzia, pari al 5,00% del prezzo a base d'asta mediante bonifico bancario sul conto corrente presso la banca Intesa Sanpaolo intestato al Comune di Argelato e identificato con IBAN:

**IT80A0306936745100000046026**

indicando come causale del versamento: "*Cauzione asta per alienazione di terreno edificabile, ambito 11.1, a destinazione residenziale - Funo*".

Nel caso di aggiudicazione, il deposito sarà convertito in prezzo a titolo di caparra.

La cauzione potrà essere prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa, il cui importo è determinato come sopra indicato e potrà essere rilasciata anche da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

La cauzione dovrà recare in maniera espressa:

- l'operatività entro 15 giorni su semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione, per l'importo da quest'ultimo indicato;
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente bando;
- la rinuncia del beneficiario alla preventiva escussione del debitore principale;
- la causale, con espresso riferimento all'asta.

Per partecipare all'asta, i concorrenti dovranno far pervenire, all'ufficio URP del Comune di Argelato, ubicato in via Argelati 4, 40050 Argelato (BO), nei giorni e negli orari di apertura, improrogabilmente **entro le ore 12:00 di venerdì 28/03/2025**, la busta chiusa e sigillata (con ceralacca o nastro adesivo), controfirmata sui lembi di chiusura, sulla quale deve essere riportato oltre alla denominazione del mittente, anche la seguente dicitura "**asta per alienazione di terreno edificabile, ambito 11.1, a destinazione residenziale – Funo**"

L'offerta presentata, comprese le eventuali integrazioni o sostituzioni, oltre i termini di cui al comma precedente, non sarà accettata; né è consentita in sede di seduta d'asta la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

La busta relativa alla singola offerta deve contenere i seguenti documenti:

- 1) domanda di partecipazione**, su carta semplice e **secondo il modello A)**, sottoscritta dal concorrente (e dal coniuge, se in regime di comunione dei beni) o dal legale rappresentante del medesimo, nel caso di persona giuridica, comprendente altresì le seguenti dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del D.P.R. 445/2000:



**a) nel caso di persona fisica:**

- i. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- ii. di non aver riportato condanne penali definitive e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- iii. che nei propri confronti non è stato emesso alcun provvedimento che comporta uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/52016 e dal D.Lgs. 159/2011;

**b) nel caso di impresa individuale:**

- i. provincia e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio;
- ii. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- iii. di non trovarsi in stato di insolvenza;
- iv. di non aver riportato condanne penali definitive e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- v. che nei propri confronti non è stato emesso alcun provvedimento che comporta uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/52016 e dal D.Lgs. 159/2011;

**c) nel caso di impresa esercitata in forma societaria:**

- i. provincia e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio;
- ii. i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti con relativi poteri;
- iii. che la società non si trova in stato di insolvenza;
- iv. che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente non hanno riportato condanne penali definitive e non hanno procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, che non sono interdette o inabilite, e che a loro carico non sono in corso le procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- v. che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente non sussistono provvedimenti che comporta uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/52016 e dal D.Lgs. 159/2011;

**d) nel caso di Ente o soggetto diverso da quelli sopraindicati:**

- i. che sono iscritti presso gli appositi registri istituiti presso la Regione/ Prefettura/Ministero;
- ii. che partecipa all'asta quale rappresentante legale di un Ente o comunque soggetto diverso dalle società;
- iii. i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti con relativi poteri;
- iv. che non si trova in stato di insolvenza;
- v. che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente, non hanno riportato condanne penali definitive e non hanno procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di



contrattare con la pubblica amministrazione, che non sono interdette o inabilite, e che a loro carico non sono in corso le procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- vi. che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente, non sussistono provvedimenti che comportano uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/52016 e dal D.Lgs. 159/2011;

inoltre, **per tutti i partecipanti:**

- i. che il partecipante esplicitamente accetta e s'impegna a rispettare tutti gli oneri e le clausole previste dal presente avviso;
- ii. l'indicazione del lotto cui si intende partecipare;
- iii. di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con tutte le servitù attive e passive, nonché di aver piena conoscenza dei vincoli e della destinazione urbanistica degli immobili;

**2) ricevuta del bonifico** comprovante il pagamento della somma versata quale deposito cauzionale infruttifero, ovvero **fideiussione in esemplare originale;**

**3) copia fotostatica non autenticata** di un documento di identità valido del sottoscrittore della domanda di partecipazione e degli altri sottoscrittori di dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;

**4) una seconda busta**, anch'essa chiusa e sigillata (con ceralacca o nastro adesivo), controfirmata sui lembi di chiusura, contenete **l'offerta economica** su carta semplice e **secondo il modello B)**, con apposto contrassegno telematico per l'assolvimento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00, indicante il prezzo offerto, sia in cifre che in lettere, con due decimali dopo la virgola, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, debitamente sottoscritta con firma leggibile e con allegata copia fotostatica del documento d'identità valido dello stesso.

#### Articolo 4

#### PRESCRIZIONI D'ASTA

L'asta è aggiudicata al partecipante che offre il prezzo più elevato. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta ritenuta valida.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. del 23/05/1924 n. 827.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà preso in considerazione il valore più alto.

Qualora il partecipante sia una persona fisica in regime di comunione di beni, anche il coniuge dovrà sottoscrivere la domanda di partecipazione e rendere le dichiarazioni sostitutive parimenti al partecipante.

Nel caso in cui il partecipante appartenga ad uno stato extra comunitario e non si trovi nella situazione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazioni, in



quanto non certificabili dalla Pubblica Amministrazione, dovrà presentare certificazione o dichiarazione equipollente.

L'assenza e/o la carenza, anche di uno solo dei documenti richiesti, comporta l'esclusione dall'asta.

L'esclusione dall'asta è comunque prevista nel caso in cui l'offerta economica:

- non sia contenuta nell'apposita busta debitamente sigillata e controfirmata;
- non sia sottoscritta dal partecipante o dal legale rappresentante del medesimo, nel caso di persona giuridica;
- non sia definibile il prezzo offerto.

A conclusione dell'esperimento d'asta è redatto il relativo verbale determinante il miglior offerente e aggiudicatario provvisorio. L'anzidetto verbale è pubblicato sul sito internet del comune di Argelato a valere quale notificazione ai concorrenti dell'esito dell'esperimento d'asta.

L'aggiudicazione definitiva interviene a positiva verifica di veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dal partecipante miglior offerente, che resta comunque immediatamente impegnato con l'aggiudicazione provvisoria, mentre il comune di Argelato diverrà obbligato solo al momento dell'aggiudicazione definitiva.

Le offerte presentate hanno natura di proposta irrevocabile d'acquisto e rimangono vincolanti per l'offerente per centottanta giorni successivi al giorno fissato per l'esperimento d'asta.

I depositi cauzionali sono restituiti dall'aggiudicazione agli offerenti non rimasti aggiudicatari entro 20 giorni senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. Analogamente per le eventuali polizze fideiussorie.

## **Articolo 5**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere e con la garanzia dell'evizione a norma di legge. Nel rogito, le parti dichiareranno di escludere ogni garanzia per i vizi della cosa venduta.

L'aggiudicatario deve stipulare l'atto di vendita entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, in caso di mancata stipula nel termine prescritto oltre a perdere l'intera caparra è tenuto all'eventuale risarcimento dei danni. All'atto della stipula è versato l'intero prezzo come risultante dall'offerta a saldo della caparra.

Tutte le spese per la stipulazione del contratto, nessuna esclusa o eccettuata, sono a totale carico dell'aggiudicatario, che ha diritto alla designazione del Notaio.

## **Articolo 6**

### **PUBBLICITA' E CHIARIMENTI**

L'avviso d'asta e gli allegati sono pubblicati e disponibili: sul sito web del comune di Argelato in home page e nella sezione bandi di gara e contratti di amministrazione trasparente e all'Albo Pretorio del Comune di Argelato.



Le eventuali richieste di chiarimenti potranno essere formulate entro venerdì 21/03/2025 e presentate a mezzo pec all'indirizzo [comune.argelato@pec.renogalliera.it](mailto:comune.argelato@pec.renogalliera.it); le risposte saranno pubblicate per quanto possibile progressivamente, comunque entro le ore 12:00 del 26/03/2025 sul sito web del comune di Argelato in home page e nella sezione bandi di gara e contratti di amministrazione trasparente.

In ragione dell'accessibilità dei terreni oggetto d'asta non è previsto alcun sopralluogo.

#### **Articolo 7**

#### **INFORMATIVA AI SENSI SULLA TUTELA DELLA RISERVATEZZA**

I dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento sono utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento e conservati presso il comune di Argelato. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti sanciti dall'art. 8 del D.Lgs. n. 196/2003 medesimo e dal Regolamento del Parlamento europeo 2016/679 (GDPR).

#### **Articolo 8**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Il comune di Argelato si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di prorogare l'asta, di disporre la modifica e di revocarla in qualsiasi momento, senza che i partecipanti, anche potenziali, possano vantare diritti di sorta.

Inoltre fino alla stipula della compravendita, l'amministrazione si riserva di non procedere alla vendita per intervenuti motivi di pubblico interesse, senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario, salvo la restituzione senza interessi del deposito cauzionale prestato.

Per tutto quanto non previsto nelle norme sopra indicate, si rinvia alle disposizioni di legge in materia.

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito alla presente asta sarà competente il Foro di Bologna.

*Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Marco D'Alesio*

*(il documento è firmato digitalmente)*

#### **ALLEGATI**

- **Modello A - Domanda di partecipazione e relative dichiarazioni;**
- **Modello B - Offerta economica.**