



FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA SpA

Piazza Costituzione, 5/c

40128 BOLOGNA

Tel. 051/4151011 – Fax n. 051/372355

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO
PER LA VENDITA DI UN'AREA EDIFICABILE**

1. Descrizione dell'area.

La società Finanziaria Bologna Metropolitana rende noto che intende alienare un'area edificabile, priva di fabbricati, sita in Comune di Bologna, nel quadrante periferico di nord ovest della città, all'interno del nuovo quartiere Bertalia-Lazzaretto, non lontano dal centro storico e ad esso collegata attraverso la direttrice di Via Zanardi.

L'area è inserita all'interno del piano particolareggiato della zona R5.3 Bertalia-Lazzaretto, e individuata nell'ambito del gruppo "a", come insula 4a. Il Piano Particolareggiato è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale in data 27/7/2007, e per la sua attuazione è stata già sottoscritta, in data 24/11/2008, una convenzione attuativa, e, in data 26/3/2010, un accordo integrativo della convenzione urbanistica attuativa.

L'area edificabile offerta in vendita è costituita dall'insieme di tre sub lotti capaci di una loro autonoma edificabilità, identificati come Lotto1, Lotto2 e Lotto3 e dettagliatamente descritti nella scheda allegato A.

L'area nel suo complesso gode di una superficie fondiaria di mq 5.997, su cui potrà essere realizzato un edificio fronte strada, di 7 piani fuori terra + 2 interrati, per una superficie utile complessiva di mq. 11.953, di cui mq 8.704 destinati ad edilizia residenziale, mq 2.176 destinati ad edilizia convenzionata e mq. 1.073 destinati ad attività direzionali e/o esercizi commerciali (comprese gallerie commerciali di vicinato e pubblici esercizi).

A tali superfici si aggiungono ulteriori mq 11.994 da realizzarsi nei piani interrati da destinarsi a parcheggi e cantine.

All'area offerta in vendita, individuata al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 41, particella 752 (Lotto 1), particella 756 (Lotto 2), particella 755 (Lotto 3), fanno carico gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano

Particolareggiato, per un onere complessivo pro quota stimato di € 3.475.724 (tremilioni quattrocento settantacinquemilasettecentoventiquattro) IVA esclusa.

2. Prezzo base d'acquisto e offerte.

Le offerte, riferite all'area nel suo complesso, dovranno essere formulate in rialzo rispetto al prezzo base d'acquisto, fissato in € 9.000.000 (novemilioni), di cui € 2.000.000 (duemilioni) riferiti al Lotto1, € 3.200.000 (tremilioni duecentomila) riferiti al Lotto2 ed € 3.800.000 (tremilioni ottocentomila) riferiti al Lotto3.

I soggetti interessati potranno anche, eventualmente, formulare la loro offerta riferita singolarmente ad un solo o a più lotti, come individuati nell'allegato A.

Queste eventuali offerte parziali verranno prese in considerazione dalla società Finanziaria Bologna Metropolitana nella sola ipotesi in cui, alla data di scadenza di cui al successivo punto 3, non dovessero risultare pervenute offerte riferite all'area nel suo complesso, essendo prioritario interesse della società addivenire al perfezionamento della vendita dell'intera area.

Presso la sede della società Finanziaria Bologna Metropolitana, dalle ore 9 alle ore 13 di ogni giorno feriale dal lunedì al venerdì, è visionabile la documentazione costituente il Piano Particolareggiato della zona R5.3, le convenzioni urbanistiche attuative già stipulate da Finanziaria Bologna Metropolitana con il Comune di Bologna e l'estratto di mappa catastale, con l'esatta individuazione dell'area oggetto di compravendita.

A richiesta, con un preavviso di almeno tre giorni e dietro il pagamento di € 30,00 + IVA, verranno consegnati due CD contenenti gli elaborati di maggior rilievo del Piano Particolareggiato, la restante documentazione sopra elencata, nonché elaborati esemplificativi di un possibile utilizzo costruttivo sull'area.

Con la compravendita dell'area verranno trasferiti all'acquirente tutti gli impegni e gli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche già sottoscritte ed in particolare l'impegno di farsi carico pro-quota degli oneri di realizzazione e trasferimento al Comune di Bologna delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato approvato, con le modalità stabilite nelle citate convenzioni, assumendo ogni connesso e conseguente obbligo nei confronti del Comune di Bologna e prestando idonea garanzia fideiussoria secondo quanto previsto nelle più volte citate convenzioni.

L'area viene alienata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera e vuota da persone e da cose, 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 di evizione a norma di legge. La società Finanziaria Bologna Metropolitana ne garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e resta esonerata dal fornire la relativa documentazione ventennale.

3. Modalità di presentazione dell'offerta.

I plichi, contenenti l'offerta e la documentazione richiesta, dovranno pervenire **entro le ore 12 del giorno 28 ottobre 2011** in plico chiuso e sigillato, portante esternamente la dicitura "Offerta di acquisto di area edificabile. NON APRIRE" al seguente indirizzo: **Finanziaria Bologna Metropolitana S.p.A., Piazza Costituzione, 5/c – 40128 Bologna**. Referente per la procedura è la dott.ssa Patrizia Luchetti, tel. 051 4151011, patrizia.luchetti@fbmspa.eu. Gli uffici della società osservano il seguente orario di apertura: dalle ore 8,30 alle ore 13 e dalle ore 14,15 alle ore 17,15 dal lunedì al venerdì. Sul plico dovranno essere riportati i dati e il recapito del mittente.

Il plico potrà essere consegnato a mano, trasmesso a mezzo del servizio postale o tramite corriere o agenzia di recapito. In ogni caso l'invio e la regolare e tempestiva consegna del plico restano a totale rischio e spese del mittente.

Per la data di ricezione farà fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo della società ricevente. Della consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta.

Non saranno prese in considerazione le offerte eventualmente pervenute oltre la data e l'ora prefissate.

Il plico di offerta dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e sigillate, portanti esternamente la dicitura "A – Documenti" e "B – Offerta".

La busta contraddistinta con la dicitura "A – Documenti" dovrà contenere:

- 1) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 163/2006, nelle forme di cui al DPR n. 445/2000, con la quale l'offerente:
 - a) attesta che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure con applicazione della pena su richiesta, ai sensi

dell'art. 444 del c.p.c., per reati che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione. Se l'offerta è presentata da una persona giuridica, la dichiarazione deve essere resa da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza;

- b) dichiara di non essere in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata o straordinaria, e che nessuno dei suddetti procedimenti si è verificato nell'ultimo quinquennio o è in corso;
 - c) indica, se operatore commerciale, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio, nonché le generalità e qualifiche dei legali rappresentanti;
 - d) dichiara di aver preso visione e ben conoscere il Piano Particolareggiato della zona R5.3, le relative convenzioni attuative e ogni altra condizione attinente la vendita e di accettarli incondizionatamente;
 - e) si impegna, qualora migliore offerente e quindi acquirente dell'intera area o di uno o più lotti, a subentrare in tutti gli obblighi ed impegni, derivanti dagli atti citati, nei confronti del Comune di Bologna e degli altri soggetti partecipanti all'attuazione del Piano, in proporzione alla quota di superficie utile di spettanza dell'area, del lotto o dei lotti acquistati, con particolare riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla costituzione di specifica fidejussione a favore del Comune di Bologna, nei termini previsti da tali atti.
- 2) dichiarazione di impegno a mantenere valida e ferma la propria offerta per un periodo non inferiore a 180 giorni dal termine di ricezione;
- 3) dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dell'intera area o del Lotto/i per cui ha presentato offerta, per il rispettivo prezzo offerto, da corrispondersi integralmente al momento del rogito di acquisto che dovrà intervenire, a seguito di convocazione scritta della società Finanziaria Bologna Metropolitana, entro il termine di validità dell'offerta, secondo le tempistiche prefissate al seguente punto 5;
- 4) referenze bancarie di almeno due istituti di credito secondo quanto previsto dal D. Lgs. 163/2006.

4. Formulazione dell'offerta economica.

La busta contraddistinta con la dicitura "B – Offerta" dovrà contenere l'offerta economica in euro, espressa in cifre e in lettere, in aumento rispetto al prezzo base fissato di € 9.000.000 (novemilioni).

Qualora il soggetto intenda presentare offerta limitatamente a singoli Lotti, l'offerta dovrà chiaramente indicare il prezzo offerto per ogni singolo Lotto, individuato (Lotto 1, Lotto2, Lotto3) come descritto nell'allegato A, in aumento rispetto al relativo prezzo base come indicato al punto 2 che precede.

Non sono ammesse offerte condizionate, a termine, o per persona da nominare. L'offerta dovrà riportare in cifre ed in lettere la somma offerta per l'acquisto dell'area, o dei singoli Lotti, al netto dell'IVA e delle altre imposte, tasse ed oneri connessi al trasferimento, che saranno a totale carico dell'acquirente.

In caso di discordanza tra la somma espressa in lettere e la somma espressa in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per la società venditrice.

In totale o parziale pagamento del prezzo come sopra offerto, i soggetti interessati potranno proporre in permuta, indicando in offerta il valore proposto, un immobile di loro proprietà avente sede nel comune di Bologna.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente proposte riferite ad immobili costruiti, destinati ad uso non residenziale, liberi da ipoteche e affittanze.

Qualora la società Finanziaria Bologna Metropolitana dovesse valutare di qualche interesse la proposta di permuta così formulata, il valore dell'immobile proposto sarà soggetto a giudizio di congruità da parte della competente Agenzia del Territorio.

L'offerta, così come le dichiarazioni di cui alla busta "A – Documenti", dovrà essere sottoscritta da persona che abbia i poteri per impegnare e rappresentare legalmente il soggetto offerente. Di tali poteri dovrà essere fornita adeguata documentazione giustificativa.

5. Esame e valutazione delle offerte.

Il presente avviso non riveste carattere di proposta contrattuale, ma di mero atto esplorativo, e pertanto le offerte pervenute non potranno essere considerate accettazione di tale proposta, ma saranno esaminate dalla società che sarà libera di avviare o meno trattative, senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge pertanto in capo all'offerente per il solo fatto della presentazione della propria offerta.

Le offerte tempestivamente e regolarmente presentate verranno aperte in seduta pubblica in data 28 ottobre 2011, alle ore 15, e quindi esaminate e valutate da parte della società Finanziaria Bologna Metropolitana al fine della individuazione dell'offerta di propria maggior convenienza.

La società Finanziaria Bologna Metropolitana si riserva di procedere ad una ulteriore negoziazione, anche solo con alcuni degli offerenti, al fine di conseguire eventuali adeguamenti dell'offerta alle proprie aspettative.

L'alienazione dell'immobile potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché in rialzo rispetto al prezzo base.

Una volta formata e deliberata la volontà della società di addivenire alla effettiva alienazione dell'area, Finanziaria Bologna Metropolitana ne darà notizia al soggetto individuato quale migliore offerente, comunicandogli, con raccomandata A.R., l'intenzione di procedere con la compravendita dell'immobile.

L'esito della procedura sarà comunicato, a cura della società Finanziaria Bologna Metropolitana, a tutti i soggetti che avranno presentato offerta.

6. Tempi e modalità di alienazione.

Entro 10 giorni dal ricevimento della raccomandata della società nella quale viene comunicata la volontà di procedere all'alienazione dell'area il soggetto individuato come acquirente dovrà documentare l'insussistenza a suo carico di alcuna delle situazioni previste all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006, lettere a),b),c),g),i),m),m ter), e prestare idonea fidejussione bancaria per un importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, a garanzia dell'impegno assunto di stipulare il previsto contratto di compravendita secondo le condizioni previste nel presente avviso e nei documenti di piano particolareggiato e nelle convenzioni attuative già stipulate. La fidejussione sarà liberata ad intervenuto integrale pagamento delle somme dovute in seguito al rogito di compravendita.

Una volta ricevuti e verificati i predetti documenti, la società Finanziaria Bologna Metropolitana procederà a convocare presso un notaio di propria fiducia il soggetto acquirente, entro un termine non inferiore a 15 gg., per la stipula del rogito notarile.

Finanziaria Bologna Metropolitana, anche al fine di rendere l'esborso finanziariamente meno oneroso per l'acquirente, ha stabilito di addivenire all'alienazione dell'area attraverso tre distinti rogiti riferiti ai tre distinti Lotti (Lotto 1, Lotto2, Lotto3) con le seguenti tempistiche: un primo Lotto, a discrezione dell'acquirente, entro il 31 dicembre 2011; un secondo Lotto, sempre a discrezione dell'acquirente, entro il 31 dicembre 2012; il terzo Lotto entro il 30 giugno 2013, e ciò anche in presenza di un unico acquirente per l'intera area. Qualora non dovessero essere presentate offerte per l'intera area, ma soltanto per singoli Lotti, si procederà comunque alla alienazione di un primo lotto entro il 31 dicembre 2011 e del o dei lotti successivi con le tempistiche massime indicate, secondo un calendario concordato con gli eventuali diversi acquirenti.

Qualora, per qualsivoglia ragione comunque connessa a atti, fatti o comportamenti del o dei soggetti acquirenti, non fosse possibile perfezionare le compravendite, con la contestuale, integrale, corresponsione del prezzo offerto secondo le condizioni e previsioni di cui al presente avviso, la società Finanziaria Bologna Metropolitana procederà ad incamerare l'intero importo della relativa fidejussione, che dovrà essere corrisposto entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della società, senza possibilità di opporre alcuna eccezione, escluso anche il beneficio della preventiva escussione.

7. Trattamento dei dati personali

I dati personali degli offerenti saranno trattati in conformità al D. Lgs. 196/2003 esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi se non nei termini strettamente necessari per le finalità a ciò connesse.

Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio consenso al predetto trattamento.

Bologna, 3 ottobre 2011

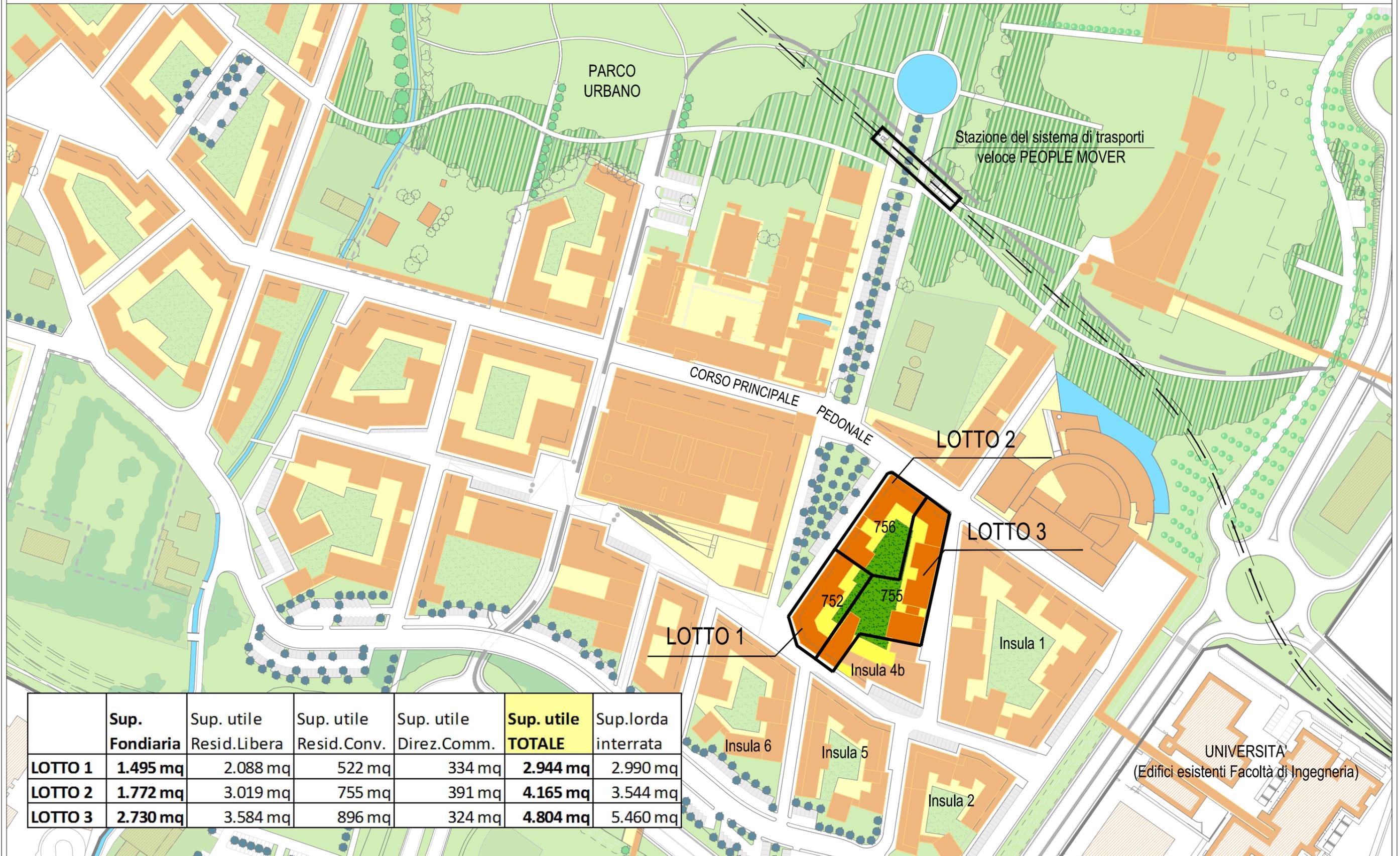
IL PRESIDENTE

Renato Baioni

ALLEGATI: Allegato "A"

X:\Commesse Attive\TPL\07-Secondo Bando\LAZ-001-2°AVVISO PUBBLICO.doc

STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R 5.3 - ISOLA 4a DI PROPRIETA' DI FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA S.P.A.



	Sup. Fondiaria	Sup. utile Resid.Libera	Sup. utile Resid.Conv.	Sup. utile Direz.Comm.	Sup. utile TOTALE	Sup.lorda interrata
LOTTO 1	1.495 mq	2.088 mq	522 mq	334 mq	2.944 mq	2.990 mq
LOTTO 2	1.772 mq	3.019 mq	755 mq	391 mq	4.165 mq	3.544 mq
LOTTO 3	2.730 mq	3.584 mq	896 mq	324 mq	4.804 mq	5.460 mq