

**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA - GESTIONE COMUNE DI FAENZA**

Asta pubblica indetta dall'Unione della Romagna Faentina in nome e per conto  
del Comune di Faenza

Prot. n. *Cfr:segnatura xml* del 23.04.2024, Class. 04-08, Fasc. 2023/103.1

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN TERRENO  
EDIFICABILE UBICATO IN VIA VIA PIERO DELLA FRANCESCA - VIA  
CONVERTITE E VIA RAMAZZINI A FAENZA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE  
DI FAENZA**

In conformità alle deliberazioni del Consiglio Comunale di Faenza n. 76 in data  
19.12.2023 nonché alla determinazione del Dirigente del Settore Finanziario  
dell'Unione della Romagna Faentina n. 1217 del 12.04.2024, esecutive ai sensi  
di legge

**SI RENDE NOTO CHE**

Il giorno **23 MAGGIO 2024 alle ore 12,00** presso la Residenza Municipale in  
Piazza del Popolo n. 31 a Faenza, si terrà pubblico incanto per la vendita di un  
terreno edificabile di proprietà del Comune di Faenza sito in Faenza in Via Piero  
della Francesca – Via Convertite e Via Ramazzini ma senza alcuna recinzione  
nel confine con la stessa.

Il lotto si trova inserito in piena matrice urbanizzata con affaccio sia su Via  
Ramazzini sia su Via Piero della Francesca – Via Convertite lungo le principali  
vie di comunicazione ed infrastrutture esistenti nel territorio ed è composto dalla  
particella 541 del Foglio 115 di forma regolare.

L'area è libera da cose e/o strutture, versa in stato di abbandono e presenta  
qualche sporadico detrito lasciato ai margini stradali da parte di ignoti.

Il terreno è censito nel Catasto Terreni nel modo seguente:

Foglio	Part.	Qualità/Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito domenicale	Reddito agrario
115	541	Seminativo arborato 2	2207	€ 22,23	€ 17,67

Il terreno in vendita confina con Automazione Romagna di Alberghi Devis e C. sas, Bucci Composites Spa, restanti ragioni del Comune di Faenza (Via Ramazzini e Via Piero della Francesca) salvo altri.

La vendita avviene a corpo e non a misura.

Trattasi di terreno libero e privo di vincoli contrattuali con terzi.

Si evidenzia la presenza nel terreno in vendita di una folta vegetazione sotto la quale si ha motivo di ritenere possano rinvenirsi rifiuti abusivamente abbandonati in considerazione della ubicazione sulle Vie Piero della Francesca e Via Ramazzini e della mancanza di recinzione nel confine con dette vie. In relazione alla eventuale presenza di rifiuti il Comune di Faenza venditore declina ogni responsabilità ed ogni onere per lo smaltimento.

La disciplina urbanistica è contenuta nelle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza all'Art. 10 – Ambito misto di riqualificazione” che per definizione è l'insieme di aree a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici e la qualità degli edifici e degli spazi aperti”.

Costituisce zona omogenea D secondo il D. L. 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della L.R. 20/2000.

A livello di destinazioni d'uso sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 (Usi del territorio) con le seguenti limitazioni:

1. il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto;

2. la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni, è ammessa nel limite massimo di 250 mq di Sul per ogni attività;

3. la funzione residenziale, svincolata dall'attività, può essere realizzata fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto qualora vi siano o sia possibile realizzare condizioni di qualità ambientale, attraverso i seguenti interventi:

o in prossimità della viabilità di accesso, per tutto il fronte del lotto di proprietà, dovrà essere realizzata una fascia continua a verde - fatti salvi i necessari percorsi di accesso all'edificio - ove piantare alberi di alto fusto con funzione di filtro e ombreggiamento;

o la recinzione dovrà essere riqualificata - se necessario - ed adeguata per assolvere funzioni di verde, mediante l'affiancamento di siepe autoctona;

o il fronte dell'edificato dovrà essere caratterizzato da un'opera di ceramica contemporanea integrata nell'edificio;

o con riferimento al lotto di proprietà dovranno essere eliminati/riqualificati i manufatti con caratteristiche di evidente incongruità o di tipo precario;

o dovranno essere adottati idonei accorgimenti atti a minimizzare eventuali impatti negativi derivanti da attività su aree esterne in aree limitrofe, compresi i depositi a cielo aperto, fermo restando ogni aspetto di conformità normativa;

o Le nuove residenze dovranno essere realizzate in bioedilizia;

o Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite con apposito atto trascritto nel limite del 10% della SUL realizzata.

Per quanto riguarda gli interventi, l'accesso alle possibilità edilizie è subordinato all'assolvimento delle prestazioni cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] ed al rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI [Condizioni per le attività di trasformazione].

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento], con le seguenti limitazioni:

- o SCO max 70% della SF;
- o H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia un'altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;
- o rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 metri ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. È comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 metri per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici

non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

É consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva ed alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo del 30% della Sul dell'unità immobiliare con un minimo sempre ammesso di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

Per quanto riguarda le attività dismesse, qualora l'area o parte di essa sia dismessa, previa redazione di un SIO di cui all'art. 31 [Modalità di attuazione], in alternativa a quanto previsto al precedente comma (destinazione d'uso), è ammessa l'estensione del commercio al dettaglio fino al 30% e della funzione residenziale fino al 40% con riferimento alla Sul esistente o di progetto. In questo caso il privato, per le finalità di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:

- o il 10% della Sul può essere messo a disposizione - per un periodo di almeno 8 anni - per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;
- o il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore

all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;

o il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

Per la specificazione dei vincoli ricadenti sul terreno in vendita si rimanda alla consultazione del documento C.2\_Tavola B.7 del RUE dalla quale si evince che l'area è sottoposta ad alta potenzialità archeologica.

Si rimanda altresì alla consultazione del documento C.2 Tavola D7 del RUE per quanto attiene gli impianti ed infrastrutture.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova attualmente e comprende vincoli, servitù e gravami di sorta così come risultanti dallo stato dei luoghi e dalla documentazione agli atti del Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina pubblicata unitamente al presente avviso di asta pubblica.

Si rinvia alla documentazione anch'essa pubblicata unitamente al presente avviso per quanto concerne le possibilità di utilizzo anche ai fini edificatori del terreno in vendita.

Ad ogni buon fine, per la comprensione e la valutazione delle servitù gravanti sul terreno in vendita si rinvia all'apposito elaborato di ricognizione delle servitù gravanti sul terreno e trascritte presso la Conservatoria RR II redatto da tecnico appositamente incaricato; detto elaborato, acquisito agli atti dell'Unione della Romagna Faentina con protocollo generale n. 76525 in data 31.07.2023 è

pubblicato tra il materiale documentario relativo alla presente asta.

Il prezzo di vendita è stato determinato tenendo conto della situazione nella quale versa il terreno come sopra precisato nonché dei gravami/servitù gravanti sul medesimo e delle limitazioni che conseguentemente ne derivano con particolare riguardo per la presenza - sul terreno confinante - di un traliccio dell'alta tensione. Per quanto concerne le limitazioni all'utilizzo anche edificatorio del terreno, si rinvia alla documentazione acquisita dalla ditta Terna Rete Italia Spa con nota prot. Gen Urf n. 19025 in data 21.02.2024 anch'essa pubblicata tra il materiale documentario relativo alla presente asta.

Il prezzo base d'asta è fissato in **€ 140.000,00 (euro centoquarantamila/00)**.

La cessione del terreno di cui al presente avviso d'asta sotto il profilo fiscale IVA è fuori campo IVA ex art. 4, DPR 633/72.

L'asta sarà tenuta con il metodo di estinzione di candela vergine, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23.5.1924 n. 827.

La vendita avrà luogo a favore del miglior offerente.

Il verbale di asta non tiene luogo di contratto.

L'aggiudicazione verrà fatta con un unico e definitivo esperimento.

Saranno ammesse solo offerte in aumento rispetto al prezzo base d'asta di importo minimo non inferiore a € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

Gli interessati all'incanto dovranno prestare, al fine dell'ammissione all'incanto stesso, un deposito cauzionale dell'importo di € 14.000,00 (euro quattordicimila/00) da effettuarsi a scelta secondo le seguenti due modalità:

a) mediante bonifico bancario a favore della Tesoreria del Comune di Faenza, Cassa di Risparmio di Ravenna (IBAN: IT20V0627013199T20990000808) specificando nella causale che si tratta di deposito cauzionale per la partecipazione all'asta per la vendita del terreno di Via Piero della Francesca. In tal caso gli interessati all'ammissione all'incanto dovranno esibire agli incaricati dell'Unione della Romagna Faentina il giorno dell'incanto la contabile bancaria comprovante il bonifico effettuato con l'avvertenza che esso deve essere eseguito con congruo anticipo per consentire agli uffici dell'Unione della Romagna Faentina di riscontrare l'avvenuto incasso del deposito cauzionale entro e non oltre la data e l'ora di apertura dell'asta quale condizione necessaria per l'ammissione all'incanto.

b) con assegno circolare intestato al Comune di Faenza, regolarmente emesso da istituto di credito autorizzato, da presentare il giorno dell'incanto agli incaricati dell'Unione della Romagna Faentina.

L'asta, ai sensi di legge, rimarrà aperta per un'ora.

Gli interessati all'incanto dovranno fornire prova dell'eseguito deposito della cauzione ai fini dell'ammissione all'incanto con le modalità sopra precisate.

Trascorsa l'ora si procederà all'accensione delle candele.

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

Saranno ammesse offerte per procura speciale autenticata o per persona da nominare.

Nel caso in cui sia presentata offerta per persona da nominare l'offerente deve



possedere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e il deposito a garanzia dell'offerta deve essere a lui intestato.

Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona entro il termine di giorni 3 (tre) a decorrere da quello dell'aggiudicazione provvisoria. La persona nominata deve possedere i requisiti richiesti per l'ammissione alla gara.

Inoltre se la persona nominata è una persona giuridica, in sede di nomina deve essere prodotta la delibera del competente organo che dispone in ordine all'acquisto del terreno oggetto della presente asta.

L'aggiudicazione definitiva e la stipula del contratto sono subordinate alla verifica della capacità d'agire nonché alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione nonché alle verifiche previste dalle disposizioni di legge in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle norme sui sistemi di alienazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 17.06.1909 n. 454 e sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato di cui al R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutte le spese contrattuali e di trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale è tenuto al pagamento del prezzo di cessione risultante dall'espletamento dell'asta nel termine di 30 (trenta) giorni dall'esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva, pena la decadenza, e comunque prima della stipula del contratto.

La consegna dell'immobile avviene dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo di cessione e contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.

Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari saranno immediatamente rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia delle offerte. Il deposito cauzionale rilasciato dall'aggiudicatario sarà incassato a titolo di acconto sul prezzo offerto ed a garanzia della stipula del contratto.

Detto deposito cauzionale sarà altresì incamerato dal Comune di Faenza se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo formale comunicazione.

Ufficio competente per informazioni: Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina (Referente: Dott.ssa Paola Nanni - Tel. 0546691346 - mail:paola.nanni@romagnafaentina.it).

Faenza, 19 aprile 2024

**LA DIRIGENTE DELL'AREA FINANZIARIA  
DELL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
(Dott.ssa Cristina Randi)**

*documento sottoscritto digitalmente*