

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*

Class. 04-08, Fasc. 2023/103.2

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN TERRENO
EDIFICABILE UBICATO IN VIA RIGHI A FAENZA DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI FAENZA**

In conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale di Faenza n. 66 in data
17.11.2024 nonché alla determinazione della Dirigente dell'Area Finanziaria
dell'Unione della Romagna Faentina n. 4272 del 2.12.2025, esecutive ai sensi di
legge

SI RENDE NOTO CHE

Il giorno **27 gennaio 2026 alle ore 10,00** presso la Residenza Municipale in
Piazza del Popolo n. 31 a Faenza, si terrà pubblico esperimento d'asta per la
vendita di un terreno edificabile di proprietà del Comune di Faenza sito in Faenza
in Via Righi con affaccio su detta via ma senza alcuna recinzione nel confine con
la stessa.

L'asta sarà regolata dalle norme contenute nei Regolamenti approvati con R.D.
17.06.1909 n. 454 e con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e sarà tenuta con il metodo
delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta
ai sensi dell'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

Il lotto si trova inserito in piena matrice urbanizzata su Via Righi lungo le principali
vie di comunicazione ed infrastrutture esistenti nel territorio, ha una forma
regolare ed ha accesso da Via Righi, è libero da cose e/o strutture e presenta

qualche sporadico detrito lasciato ai margini stradali da parte di ignoti. Nel lotto la viabilità interna sia carrabile sia pedonale non è organizzata.

Il terreno è censito nel Catasto Terreni nel modo seguente:

Foglio	Part.	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Reddito domenicale	Reddito agrario
115	530	Seminativo arborato 2	2604	€ 26,22	€ 20,85

Il terreno in vendita confina con Bassi Angelo S.r.l., Level 11 S.r.l., Immobiliare S. Damiano S.r.l., e Manfredi S.r.l., restanti ragioni del Comune di Faenza 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 in affaccio sulla Via Righi e della mancanza di recinzione nel confine con detta via. 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. 11.2 – Aree urbane sottoposte a scheda progetto” che sono le aree la cui attuazione si basa su schede progetto di cui alla Tavola P.1 che disciplinano in modo puntuale la loro trasformazione nello specifico la U22 “Area di Via Ramazzini”.

Per quanto riguarda le funzioni ammesse nella sub area A sono comprese quelle di cui all'art. 3.1 previste per gli “ambiti misti di riqualificazione” di cui 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. É 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 RRII 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.

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 **€ 200.000,00 (euro duecentomila/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.

Per partecipare all'asta dovrà essere fatta pervenire per posta raccomandata, posta celere o a mano entro il giorno 26 gennaio 2026 - pena l'esclusione dall'asta - al seguente indirizzo COMUNE DI FAENZA, Area Affari Generali dell'Unione della Romagna Faentina - Piazza del Popolo n. 31 - 48018 Faenza (RA) - un plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare

esternamente l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA PER ASTA ALIENAZIONE TERRENO IN VIA RIGHI FAENZA".

Per le offerte consegnate a mano il plico potrà essere recapitato presso il Servizio Archivi e Protocollo dell'Unione della Romagna Faentina - Piazza del Popolo n. 31 - 48018 Faenza (RA), negli orari di apertura al pubblico ovvero il lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00; il martedì ed il giovedì dalle ore 8,30 alle 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 16,30.

Per le offerte a mezzo del servizio postale, ai fini del ricevimento, fa fede la data di arrivo all'ufficio postale di Faenza.

In ogni caso il recapito dell'offerta nel termine assegnato è a rischio del mittente.

Eventuali offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine assegnato non saranno ammesse a valutazione.

I concorrenti possono altresì consegnare il plico sigillato direttamente a chi presiede l'asta durante l'ora di apertura della stessa.

Il plico sigillato dovrà contenere a pena di esclusione la documentazione indicata ai seguenti punti 1, 2, 3:

1) Domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal partecipante all'asta, riportante in allegato fotocopia anche non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore (art. 38 comma 3 DPR 445/2000). Resta inteso che nel caso in cui partecipante all'asta sia una persona giuridica, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. La domanda deve riportare l'indirizzo del concorrente, il codice fiscale e/o partita Iva, il numero di telefono, l'indirizzo mail e

l'indirizzo pec e contenere le seguenti attestazioni:

- se chi partecipa è una persona fisica: le generalità del concorrente e che il concorrente non è interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- se chi partecipa è una ditta individuale: le generalità della persona del titolare e l'inesistenza a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la ditta non sia stata sottoposta a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se chi partecipa è una società o altra persona giuridica: le generalità delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'inesistenza a loro carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la società non sia stata sottoposta a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni. Deve altresì, a pena di esclusione, essere prodotta delibera del competente organo comprovante la volontà della società o della persona giuridica di acquistare;
- di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del

D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci e le falsità negli atti;

- di aver piena ed integrale conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente avviso di asta pubblica;
- di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 48 del DPR 445/2000, sono pubblicati sul sito internet del Comune di Faenza i facsimili delle domande di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica di cui al presente avviso; il concorrente dovrà utilizzare quello corrispondente alla propria situazione. Qualora il concorrente non utilizzi il modello pubblicato, dovrà comunque presentare una domanda di partecipazione contenente tutte le indicazioni e attestazioni riportate nell'avviso d'asta così come sopra indicate.

2) Offerta economica – segreta ed incondizionata, redatta in lingua italiana indicante il prezzo di compravendita offerto, espresso sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni, datata e sottoscritta dall'offerente. In caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più favorevole all'Amministrazione Comunale. Le offerte condizionate o prive di sottoscrizione saranno escluse. L'offerta economica dovrà essere in aumento o almeno pari rispetto al prezzo posto a base d'asta e dovrà essere inserita in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, la quale dovrà riportare la dicitura "OFFERTA ECONOMICA PER ASTA PER L'ALIENAZIONE DI UN TERRENO IN VIA RIGHI FAENZA" e dovrà essere inserita all'interno del plico

sigillato sopraindicato. Le offerte inferiori alla base d'asta saranno escluse.

3) Documentazione comprovante il versamento della cauzione dell'importo di € 20.000,00 equivalente al 10% del prezzo base d'asta.

Tale deposito cauzionale, infruttifero, può essere costituito in uno dei seguenti modi:

- mediante bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Faenza ovvero La Cassa di Ravenna S.p.A. (Iban IT20V0627013199T20990000808) specificando nella causale che si tratta di deposito cauzionale per asta per la vendita del terreno in Via Righi – Faenza. La documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione è costituita dalla copia del bonifico eseguito fatta salva la verifica contabile da parte dei competenti servizi dell'Unione della Romagna Faentina circa l'effettivo incasso; a tal fine il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile per consentire detta verifica contabile quale condizione necessaria per l'ammissione all'asta;

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Faenza emesso da Istituto di Credito regolarmente autorizzato. In tale caso dovrà essere inserito nel plico sigillato l'assegno medesimo.

La prestazione di una cauzione di importo inferiore a quello sopra stabilito determina l'esclusione del concorrente.

Saranno ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Nel caso di offerta presentata da procuratore, i requisiti dovranno essere posseduti dal rappresentato e pertanto dichiarati per esso ed a pena d'esclusione dovrà essere altresì presentato e inserito nel piego sigillato l'atto di procura. Ai sensi di

legge le procure devono essere autentiche e speciali a pena d'esclusione.

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 tre a decorrere da quello dell'aggiudicazione provvisoria. La persona nominata deve possedere i requisiti richiesti per l'ammissione all'asta.

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'asta rimarrà aperta un'ora.

Sarà dichiarata deserta l'asta se non è pervenuta nei termini di cui al presente avviso o non è stata presentata nell'ora in cui rimane aperta l'asta alcuna offerta valida.

Chi presiede l'asta - trascorsa l'ora di apertura della stessa - apre i plichi ed esamina ai fini dell'ammissione la documentazione richiesta dal presente avviso e legge ad alta voce le offerte dei concorrenti ammessi. L'aggiudicazione ha luogo a favore del concorrente che avrà prodotto l'offerta economica più vantaggiosa per il Comune di Faenza.

In ogni caso l'offerta non può essere inferiore al prezzo a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Il verbale di asta non tiene luogo di contratto.

Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti.

Il concorrente che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta o uno di essi non fossero presenti, ovvero i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

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

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.

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

Faenza, 16 dicembre 2025

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

documento sottoscritto digitalmente