

 Atto di Consiglio	<p style="text-align: center;">Patrimonio Informati: Politiche abitative</p>	N. Proposta: DC/PRO/2023/83
Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALL 'ACQUISTO DELL 'IMMOBILE DENOMINATO "EX CONCERIA RAVAGLIONI" SITO IN BOLOGNA IN VIA CAPO DI LUCCA N . 22 DI PROPRIETA ' DI ASP CITTA ' DI BOLOGNA - AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA .		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione dell' Amministratore Unico n. 15/2023 del 16 giugno 2023, l'ASP Città di Bologna - Azienda pubblica di servizi alla persona ha adottato la proposta di aggiornamento al piano delle alienazioni – sezione 3 – documenti di programmazione 2023 – 2025 di cui alla precedente deliberazione n. 41/2022 del 14 dicembre 2022;
- tra gli immobili inseriti nel predetto piano alienazioni figura l'edificio in oggetto;
- con Delibera P.G. n. 469844/2023, del 10 luglio 2023, il Consiglio Comunale ha approvato le linee di indirizzo del 'Piano per l'abitare' che, tra l'altro, prevede la promozione di nuove sperimentazioni di abitare collaborativo su cinque edifici pubblici tra i quali il predetto immobile, ritenuto idoneo per la realizzazione di un cohousing dedicato a giovani e famiglie, che, sebbene dia risposte a un numero contenuto di soggetti rispetto all'emergenza abitativa del territorio metropolitano di Bologna, rappresenta un alto valore ai fini dell'etica della collaborazione, in un contesto in cui il nucleo antico della città vede una contrazione di residenti a fronte di un numero crescente di alloggi utilizzati per finalità turistiche piuttosto che residenziali;
- a seguito di interlocuzioni tra il Comune di Bologna e la proprietà, con deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 7/2023 del 25 settembre 2023, ASP ha autorizzato l'alienazione a trattativa privata diretta al Comune di Bologna al prezzo di Euro 1.190.080,00;
- in data 19 ottobre 2023, con nota P.G. n. 688528/2023, il Comune di Bologna ha confermato il proprio interesse all'acquisto e con nota P.G. n. 711588/2023 del 27 ottobre 2023 ASP ha a sua volta confermato l'interesse a procedere alla vendita con riserva di fornire la stima, pervenuta in data 6 novembre 2023 e annotata al protocollo generale dell'Ente al n. 737979/2023.

Considerato che:

- l'edificio cielo terra si sviluppa su quattro piano fuori terra, un sottotetto e un piano interrato

al cui interno si trovano sette unità abitative e relative pertinenze, con una consistenza complessiva pari a circa 534 mq, oltre all'area cortiliva, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 23, con i seguenti subalterni:

sub 8, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita Euro 708,84, abitazione;

sub 10, cat. C/3, zona censuaria 1, classe 4, consistenza 63 mq, superficie totale 70 mq, rendita Euro 634,47, Laboratorio;

sub 19, cat. C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 38 mq, superficie totale 47 mq, rendita Euro 125,60, locale di deposito (cantina);

sub 20, cat. C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 9 mq, superficie totale 16 mq, rendita Euro 29,75, locale di deposito (cantina);

sub 21, cat. C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 8 mq, superficie totale 9 mq, rendita Euro 26,44, locale di deposito (cantina);

sub 22, cat. C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 50 mq, superficie totale 59 mq, rendita Euro 165,27, deposito;

sub 23, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 4 vani, superficie totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita Euro 630,08, abitazione;

sub 24, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita Euro 551,32, abitazione;

sub 25, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita Euro 708,84, abitazione;

sub 26, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 69 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita Euro 551,32, abitazione;

sub 27, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 4 vani, superficie totale 77 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita Euro 630,08, abitazione;

sub 28, cat. C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 142 mq, superficie totale 108 mq, rendita Euro 469,36, locale di deposito (soffitta);

sub 32, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie totale 53 mq, totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita Euro 393,80, abitazione.

Il tutto con diritto alla comproprietà delle parti comuni come per legge:

sub 29, BCNC-corte comune ai sub 8,10, 22;

sub 30, BCNC-passaggio comune ai sub 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32;

sub 31, BCNC-atrio e scale comuni ai sub 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32.

- l'edificio in oggetto è classificato dagli strumenti urbanistici comunali come edificio di interesse storico-architettonico; il Piano Urbanistico Generale (PUG) lo comprende nel territorio urbanizzato del Comune di Bologna e nelle strategie locali della scheda 'Irnerio', all'interno di un nucleo antico caratterizzato dalla presenza di una forte influenza della zona universitaria con necessità di riqualificazione degli spazi pubblici per rendere meno condizionante l'abitabilità dell'intorno, anche al fine di offrire opportunità di incontro, scambio e crescita socio-culturale; l'edificio, inoltre, rientra nel perimetro denominato "Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale" per il quale è possibile proporre interventi con una progettazione che escluda o riduca significativamente l'utilizzo di veicoli motorizzati privati; la zona presenta altresì una buona quantità di servizi, spazi verdi e punti di riferimento per l'intera città fra i quali Piazza VIII Agosto, il parco della Montagnola e varie sedi universitarie;

- il Comune di Bologna promuove la realizzazione di nuovi spazi per l'abitare, anche

attraverso il riuso di immobili inutilizzati, sperimentando nuove tipologie abitative con la promozione di nuove modalità di gestione degli spazi pubblici recuperati; gli interventi di abitare condiviso e solidale possono dare luogo a forme di cohousing, condomini e villaggi solidali con spazi riservati ai nuclei familiari coinvolti e spazi a uso collettivo per attività comuni, per il tempo libero, per l'ospitalità temporanea e per attività per la cura dei beni comuni urbani.

Considerato, inoltre, che:

- l'ASP procede di norma alla vendita a mezzo asta pubblica salvo trattativa privata diretta nelle ipotesi in cui l'alienazione avvenga a favore di enti pubblici;
- ai sensi dell'art. 21 del Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna, l'Amministrazione procede all'acquisto di beni immobili di norma mediante gara ad evidenza pubblica e in particolari casi anche a trattativa privata;
- l'immobile di via Capo di Lucca n. 22 risulta idoneo al soddisfacimento degli obiettivi del Piano per l'Abitare;
- il prezzo del bene da acquistare, proposto da Asp, di importo pari a complessivi Euro 1.190.080,00, al netto delle imposte, è ritenuto congruo;
- ai fini fiscali, con nota P.G. n. 711588/2023 del 27 ottobre 2023, Asp ha comunicato che l'alienazione avviene nell'ambito dell'attività istituzionale dell'azienda e, pertanto, fuori dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972.

Atteso che:

- con decreto del 6 marzo 2017, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato regionale per l'Emilia Romagna ha dichiarato l'edificio in oggetto di interesse storico-artistico ai sensi e per gli effetti degli art. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, autorizzandone l'alienazione, ai sensi dell'art. 56 comma 1 lett. b) del citato decreto, alle condizioni riportate nel provvedimento del 14 luglio 2017, entrambi parti integranti e sostanziali del presente atto;
- la predetta autorizzazione all'alienazione comporta la sdemanializzazione del bene che resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di cui al Titolo I del D.lgs. n. 42/2004.

Dato atto che, trattandosi di bene dichiarato di interesse storico-artistico, la relativa cessione è soggetta alla denuncia di trasferimento di cui all'art. 59 del D.lgs. n. 42/2004 da effettuarsi, ai sensi del successivo art. 61, entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto di cessione, al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della detta denuncia; pertanto l'efficacia traslativa dell'atto nonché la consegna del bene dovranno ricondursi al momento della sottoscrizione dell'atto attestante il mancato esercizio del diritto di prelazione da sottoscrivere entro venti giorni dalla scadenza del predetto termine di sessanta giorni o dalla comunicazione ad entrambe le Parti dell'ultima delle rinunzie da parte degli aventi diritto.

Dato atto, inoltre, che:

- con provvedimento P.G. n. 667344/2023 il Consiglio comunale ha apportato le variazioni al Bilancio di previsione 2023 – 2025 approvato con deliberazione P.G. n. 846729/2022 del 23/12/2022;

- con provvedimento P.G. n. 667941/2023 la Giunta comunale ha apportato le variazioni al Piano Esecutivo di Gestione 2023 – 2025 approvato con deliberazione P.G. n. 850688/2022 del 23/12/2022;

- il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sia sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente, in relazione alle risorse finanziarie necessarie per l'acquisto, che sul patrimonio, in quanto l'acquisizione del complesso andrà a incrementare il patrimonio immobiliare esistente e che tali riflessi sono già stati valutati nel bilancio di previsione del Comune di Bologna come sopra riportato.

Ritenuto necessario procedere all'acquisto dell'immobile in oggetto al prezzo e alle condizioni predette.

Visti il D.Lgs 18.8.2000 n. 267, il vigente Statuto Comunale, il vigente Regolamento di Contabilità e il Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

Sentito il Settore Politiche Abitative.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Patrimonio, e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie.

Su proposta del Settore Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio.

Sentite le Commissioni Consiliari competenti.

D E L I B E R A

1) DI AUTORIZZARE, per le ragioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, il Settore Patrimonio a procedere all'acquisto da ASP Città di Bologna – Azienda Pubblica di Servizi alla Persona dell'edificio denominato 'ex Conceria Ravaglioni' sito in Bologna in via Capo di Lucca n. 22, esattamente descritto in premessa, al prezzo di euro 1.190.080,00 al netto delle imposte.

2) DI DARE ATTO che con provvedimento P.G. n. 667344/2023 il Consiglio comunale ha apportato le variazioni al Bilancio di previsione 2023 – 2025 e con provvedimento P.G. n. 667941/2023 la Giunta comunale ha apportato le variazioni al Piano Esecutivo di Gestione 2023 – 2025; pertanto le risorse necessarie trovano copertura finanziaria al Capitolo U63317-000 quanto al prezzo e al Capitolo U10200-000 quanto alle imposte.

3) DI STABILIRE che l'acquisizione abbia luogo alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) in ragione del vincolo di interesse citato in premessa, l'acquisto verrà effettuato sotto la condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 61 del D.lgs n. 42/2004 e a tal fine dopo la sottoscrizione del rogito si procederà alla denuncia di trasferimento di cui all'art. 59;
- b) la stipulazione dell'atto sottoposto a condizione sospensiva dovrà essere effettuata entro il 31 dicembre 2023;
- c) la consegna al Comune del complesso immobiliare avverrà dopo la stipulazione dell'atto attestante il mancato esercizio del diritto di prelazione di cui in premessa; da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi relativi al trasferimento del bene;
- d) le spese e gli oneri inerenti e conseguenti la compravendita in oggetto sono a carico del Comune di Bologna;
- e) ASP garantirà la piena proprietà dei beni oggetto di trasferimento, nonché la loro libertà da obblighi conseguenti a diritti od oneri reali, diritti di obbligazione, privilegi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oneri e obblighi fiscali, con rinuncia all'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento;
- f) trattandosi di immobile con vincolo di interesse culturale apposto dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato regionale per l'Emilia Romagna con Decreto del 6 marzo 2017, l'alienazione è sottoposta alle ulteriori prescrizioni e condizioni dettate dal provvedimento di autorizzazione all'alienazione del 14 luglio 2017 in quanto immobile sottoposto alle disposizioni di cui al D.lgs. n. 42/2004; il decreto di vincolo e l'autorizzazione all'alienazione costituiscono parti integranti e sostanziali del presente atto.

4) DI DARE ATTO, inoltre, che il Dirigente che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna potrà inserire nell'atto pubblico - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito.

5) DI DARE ATTO, infine che con successivo provvedimento del Direttore del Settore Patrimonio si provvederà alla puntuale allocazione contabile di prezzo e imposte.

Infine, con votazione separata,

D E L I B E R A

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 al fine di sottoscrivere l'atto di acquisto entro la fine dell'anno in corso.