



Comune di Bologna

*Politiche abitative
Edilizia e Patrimonio*

Proposta N.: **DC/PRO/2020/15**

**OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI AREE CORTILIVE DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI BOLOGNA.**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- il Comune di Bologna é proprietario di alloggi di edilizia residenziale pubblica situati anche in fabbricati a proprietà mista nei quali, accanto a quella pubblica, è presente la proprietà privata di alloggi a suo tempo acquistati dagli attuali proprietari ai sensi ed alle condizioni della Legge 560/93;
- fra questi, il condominio di Via Irma Bandiera 18-20/ Via XXI aprile 42 dove però, l'intera area cortiliva é rimasta di piena proprietà comunale ma é stata finora utilizzata esclusivamente dal condominio, essendo recintata;

dato atto che la gestione degli alloggi pubblici di proprietà comunale (e fra questi anche quelli compresi in tutti i condomini a proprietà mista) è affidata in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Bologna (ACER) con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 153/2015 - P.G.32620/2015 (repertorio n. 903/2015 agli atti del settore) avente durata fino al 31 dicembre 2019 ma, nelle more dell'approvazione della nuova concessione prorogata - assieme a tutti i suoi atti aggiuntivi - fino al 31 marzo 2020 con deliberazione della Giunta comunale DG/PRO/2019/343 - n.rep.DG/2019/292 – P.G.550532/2019 del 10.12.2019;

rilevato che:

- il suddetto condominio ha richiesto al Comune di Bologna l'assenso all'utilizzo di una porzione dell'area cortiliva per l'installazione di due ascensori;
- tale anomala situazione patrimoniale è presente anche in altri condomini a proprietà mista che l'Amministrazione comunale ritiene di dover regolarizzare;
- nel caso specifico del condominio di Via Irma Bandiera 18-20/ Via XXI aprile 42 é stato valutato e proposto allo stesso condominio l'acquisto dell'intera area, che comprende n. 16 posti auto (regolarmente frazionati ed accatastati al Catasto Fabbricati, assegnati con regolare contratto da ACER, a cui é affidata la specifica procedura), stimando il suo valore in analogia con i criteri della suddetta legge 560/93 in base ai quali furono venduti gli alloggi;

considerato che :

- la legge n. 560 del 24 dicembre 1993, recante le norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica prevede che i prezzi siano costituiti da operazioni di rivalutazione e deprezzamento delle rendite catastali proprie di ciascuna unità immobiliare;

- l'area oggetto di stima é censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al Foglio 195, Mappale 660 subalterno 1 in qualità di Bene Comune non Censibile e, quindi, priva di rendita catastale propria, per la quale si é ritenuto di procedere come segue:

- calcolo della rendita catastale media delle Unità Immobiliari (alloggi) appartenenti al Mappale 372 parametrizzato a mq = euro 5,96;
- rivalutazione della rendita catastale calcolata nella misura del 100%, in applicazione dell'art.10 L.560/93 = euro 506, 00 a mq.;
- a tale valore va applicato un correttivo per vetustà pari ad un massimo del 20%, sempre in attuazione dell'art. 10 della L.560/93 = euro 476,80 a mq;
- in funzione di tale ultimo indicatore si é stimato nella quota del 2% il valore a mq. dell'area cortiliva di pertinenza condominiale = euro 9,54;

vista la consistenza dell'area (al netto della superficie dei posti auto) pari a mq 1.498, il valore stimato risulta di euro 14.290,92;

per la stima dei valori dei posti auto, essendo autonomamente accatastati all'interno dello stesso Mappale 660, ciascuno con il proprio subalterno e relativa rendita catastale, si è proceduto – come sopra – alla rivalutazione nella misura del 100% di ogni singola RC ed al successivo deprezzamento per vetustà pari al 20%, per un valore complessivo dei 16 posti auto pari ad euro 94.981,60;

Valore dell'area cortiliva euro 14.290,92 più valore dei posti auto euro 94.981,60 = valore complessivo euro 109.272,52;

dato atto che le stime di cui sopra sono state elaborate del Settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna;

dato atto inoltre che il condominio ha deliberato in data 9 gennaio 2020:

- l'assenso all'acquisto come parte comune dell'area cortiliva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 195, mappale 660, sub 1 di mq 1.498,00 - il cui valore complessivo, stimato in analogia con la legge 560/93, ammonta ad euro 14.290,92;
- l'assenso all'acquisto ad uso esclusivo dei posti auto censiti al Nuovo Catasto al Foglio 195, mappale 660, sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, anch'essi stimati in analogia alla legge 560/93 per complessivi euro 94.981,60; dovendosi in questo caso procedere attraverso asta pubblica la priorità dell'acquisto sarà riservata ai residenti del condominio (verbale in atti);

rilevato che a detta area accede pedonalmente l'associazione Equi-Libristi, concessionaria del Comune di Bologna (determinazione P.G.352557/2019 del Dipartimento Cultura e Promozione della Città) per i locali di sua proprietà posti nel fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 195, mappale 374 (codice ACER 6132.70.01) posto all'interno di detta area, il condominio ha richiesto che venga istituita sulla stessa area oggetto della vendita, mappale 660 sub 1, contestualmente all'atto di vendita, apposita servitù di passaggio pedonale in favore del suddetto mappale 374 e regolata la sua partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria dell'area stessa, quantificate da ACER in euro 130,00 annuali;

stabilito infine che il Comune di Bologna, proprietario per 587,955 millesimi del condominio, venderà solo 412,045 millesimi per euro 5.888,502;

precisato che l'alienazione diretta dell'area cortiliva e dei posti auto é inserita nel Primo adeguamento al Piano delle Alienazioni 2020, la cui delibera sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale a cura del Settore Edilizia e Patrimonio;

ritenuto pertanto di :

- autorizzare il settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna alla vendita dell'area cortiliva in oggetto e dei posti auto sulla base dei valori sopra indicati, stimati in analogia ai criteri della legge 560/93 come sopra detto;
- autorizzare ACER Bologna a procedere con la disdetta dei vigenti contratti di locazione dei posti auto al fine di poter poi procedere, sulla base delle competenze affidate con la sopra indicata convenzione rep. 903/2015, alla pubblicazione di apposito avviso per la vendita ad uso esclusivo di tali posti auto,

riconoscendo priorità all'acquisto in favore dei residenti del condominio;

valutato dall'Amministrazione che, sempre al fine di eliminare altre anomalie patrimoniali, sia opportuno applicare la suddetta procedura anche alle situazioni simili presenti in altri condomini a proprietà mista;

ritenuto inoltre:

- che l'alienazione delle altre aree cortilive da cedere per millesimi e con le stesse modalità ai proprietari delle unità immobiliari dei fabbricati di cui sono di fatto pertinenze, previa istruttoria, sarà inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'anno in cui detta istruttoria sarà conclusa;

- di dover dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva per consentire una breve conclusione dei successivi necessari adempimenti burocratici e l'installazione degli ascensori nell'anno corrente, per potere accedere ai relativi sgravi fiscali e concludere le compravendite in corso;

dato atto che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sia sulla situazione economico-finanziaria in relazione alle entrate delle alienazioni, che sul patrimonio dell'Ente stante la vendita degli immobili e che tali riflessi, non essendo già stati valutati negli strumenti di programmazione 2020-2022 produrranno effetti solo dopo l'approvazione della delibera di adeguamento al Piano delle Alienazioni come sopra indicato ;

preso atto, ai sensi dell'art.49 comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L.n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dai Responsabili dei Settori Politiche abitative ed Edilizia e Patrimonio;

Ai sensi del medesimo art.49 comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari;

Su proposta del settore Politiche abitative congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente e del settore Edilizia e Patrimonio congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI APPROVARE la vendita per millesimi dell'area cortiliva di piena proprietà comunale e di n. 16 posti auto presenti nel condominio a proprietà pubblico/privata di Via Irma Bandiera 18-20/ Via XXI aprile 42, allo scopo di regolarizzare l'anomala situazione patrimoniale, secondo quanto in premessa indicato;

2) DI DARE ATTO che l'alienazione diretta dell'area cortiliva e dei posti auto é inserita nel Primo adeguamento al Piano delle Alienazioni 2020, la cui delibera sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale a cura del Settore Edilizia e Patrimonio;

3) DI AUTORIZZARE il Settore Edilizia e Patrimonio alla vendita dell'area cortiliva per millesimi e dei posti auto ai prezzi stimati in analogia alla legge 560 del 23 dicembre 1993 ed in premessa riportati, per i motivi ugualmente in premessa indicati;

4) DI APPLICARE tali criteri di stima anche ad analoghe situazioni presenti in altri condomini a proprietà mista;

5) DI DARE MANDATO ad ACER Bologna, concessionario della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 153/2015 - P.G.32620/2015 (repertorio n. 903/2015 agli atti del settore) avente durata fino al 31 dicembre 2019, nelle more dell' approvazione della nuova concessione prorogata - assieme a tutti i suoi atti aggiuntivi - fino al 31 marzo 2020 con deliberazione della Giunta comunale DG/PRO/2019/343 - n.rep.DG/2019/292 – P.G.550532/2019 del 10.12.2019, di procedere con la disdetta dei contratti di locazione in essere per i posti auto;

6) DI DARE ATTO INOLTRE che ACER Bologna procederà ad apposito avviso pubblico per la vendita ad uso esclusivo di tali posti auto, riconoscendo priorità all'acquisto ai residenti del condominio.

Infine, con votazione separata

D E L I B E R A

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

La Presidente del Consiglio
Luisa Guidone

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -