

**OGGETTO: RICONOSCIMENTO DI PUBBLICO INTERESSE DEI LAVORI DI  
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SULLA TOTALITA' DELLE PARTI COMUNI DEL  
FABBRICATO DI ERP A PROPRIETA' MISTA, SITO IN BOLOGNA, VIA GNUDI 2 – 4 – 6 – 8;  
INDIRIZZI AD ACER BOLOGNA**

## **L A G I U N T A**

Vista la Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", come modificata con L.R. del 13 dicembre 2013 n. 24, con particolare riferimento al comma 3 dell'art. 6 - Funzioni dei Comuni - laddove prevede che: "I Comuni o loro forme associative possono avvalersi, sulla base di apposita convenzione, delle ACER per lo svolgimento delle funzioni amministrative ad essi assegnate dal comma 1, lettere c), e), g), h) e delle attività amministrative attinenti alla assegnazione e gestione del patrimonio di alloggi pubblici.....";

Considerato che:

- tra il Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna (di seguito ACER), è stata stipulata la convenzione repertorio 4985 del 29 giugno 2020, approvata con deliberazione Consiglio Comunale P.G. 225204 del 9 giugno 2020 per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Bologna fino al 31/12/2025;
- tra gli immobili affidati in concessione ad ACER vi è un fabbricato sito a Bologna, via Gnudi, civici 2, 4, 6, 8, codice CED 2119 composto da 24 alloggi di cui 23 di proprietà del Comune di Bologna e un alloggio di proprietà privata, con 44,852 millesimi di quote sulle parti comuni per quel che riguarda la proprietà privata, e 955,146 millesimi di quote sulle parti comuni relative al Comune di Bologna;
- il predetto fabbricato necessita di lavori manutentivi di rilevante entità, a causa di continui distacchi di piccole porzioni di pannelli di facciata e da diffusi ponti termici, determinando una fruibilità non ottimale con significativi impatti anche sulle spese energetiche sostenute dagli inquilini degli alloggi pubblici, che versano in condizioni di particolare disagio socioeconomico;
- le summenzionate condizioni del fabbricato richiedono quindi l'esecuzione di lavori manutentivi e di efficientamento energetico, compreso - tra l'altro - l'applicazione di un cappotto isolante che permetterà di ridurre significativamente le problematiche appresso esplicitate;
- per sostenere i predetti lavori, che ammontano come da Quadro Economico preliminare complessivamente ad € 1.335.000,00, ACER - su delega del Comune - ha partecipato al Bando

regionale POR FESR 2021-2027 OBIETTIVO SPECIFICO 2 – AZIONI 2.1.1/2.2.1/2.4.1 di cui alla DGR 128 DEL 30/01/2023, ottenendo un cofinanziamento pari ad € 719.999,56, concesso con determinazione del dirigente regionale n.21291 del 12.10.2023;

- detto Bando di finanziamento prescrive specifiche tempistiche per l'esecuzione dei lavori (*affidamento lavori entro il 10 maggio 2024 - fine lavori entro il 28 febbraio 2025*), pena la revoca del contributo;
- l'importo di euro 719.999,56, per l'esercizio 2024, è stanziato ai capitoli:

E43440-000 “ Contributo PR FESR 2021-2027 Emilia Romagna per la riqualificazione energetica di edifici pubblici - Priorità 2 - Azione 2.1.1”,

U77304-000 “ Reimpiego contributo PR FESR 2021-2027 Emilia Romagna per la riqualificazione energetica di edifici pubblici - Priorità 2 - Azione 2.1.1”;

Considerato inoltre che:

- per l'esecuzione dei lavori in parola e l'espletamento delle connesse pratiche edilizie, è necessario il consenso anche dell'unico proprietario privato dello stabile, il quale ha tuttavia espresso la sua contrarietà nell'Assemblea Condominiale convocata da ACER il 13 Dicembre 2023;
- la stessa contrarietà all'esecuzione dell'intervento, è stata comunicata dal privato proprietario, da ultimo, con nota PEC del 20/03/2024 PG 182872/2024 (conservata in atti) in ragione dell'elevato costo da sostenere per la quota millesimale di sua competenza sulle parti comuni indivisibili, costo stimato in Euro 42.000,00 comprensivi di IVA e oneri;
- nella stessa nota il proprietario privato ha tuttavia espresso la volontà di autorizzare i lavori sulle parti comuni del fabbricato ove fosse sollevato da ogni costo e incombenza a suo carico, consentendo così l'avvio dell'appalto nei tempi prescritti dal summenzionato Bando regionale;

Valutato che:

- il Comune di Bologna riconosce un prevalente interesse pubblico a che l'intervento manutentivo in parola venga eseguito, onde assicurare:
  - la riduzione delle spese energetiche ai propri assegnatari degli alloggi ERP;
  - la riduzione delle emissioni climalteranti prodotte dall'impianto di riscaldamento del fabbricato anche per contribuire al raggiungimento degli obiettivi di neutralità al 2030 previsti dal Contratto climatico cittadino nell'ambito di Bologna Missione Clima, quale impegno assunto formalmente dal Comune;
  - la valorizzazione complessiva dell'immobile che si realizzerebbe con i lavori manutentivi in parola;
- detto interesse pubblico è altresì riferito alla necessità di non rinunciare ad un rilevante finanziamento esterno funzionale alle opere manutentive anzidette;
- in ragione di tale interesse prevalente si ritiene opportuno dare indirizzo affinché ACER si attivi per l'avvio all'appalto dei lavori in tempi rapidi e compatibili con quanto prescritto dalla DGR 128/2023 succitata, facendosi eventualmente carico, a seguito di opportuno negoziato, fino alla totalità dei costi delle opere da eseguirsi sulle parti comuni;

Visto che:

- in forza della succitata convenzione rep.4985 sottoscritta in data 29/06/2020, la gestione del fabbricato e della sua manutenzione è affidata all'Acer;
- Acer è tenuta ad affidare i lavori e le prestazioni tecniche connesse nel rispetto del Codice degli appalti, di cui al D. Lgs. n.36/2023;
- si ritiene pertanto necessario indirizzare ACER Bologna affinché si perfezioni il procedimento in parola, tramite Assemblea condominiale straordinaria o tramite altri atti ritenuti opportuni;
- in considerazione del pubblico interesse appreso esplicitato, l'importo corrispondente alla

- quota millesimale spettante alla proprietà privata, troverà copertura tramite fondi derivanti dalla Concessione di gestione succitata (canoni non-ERP incassati direttamente dall'ACER);
- ACER eseguirà detti lavori sulle parti comuni nei termini previsti dal Codice Civile, solo a fronte di formale assenso del proprietario dell'alloggio privato, riservandosi comunque, ove ciò non avvenisse, eventuali azioni amministrative tese al recupero del danno subito;

Sentito il Settore Patrimonio,

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Lgs n.267 del 18.8.2000 T.U. delle leggi sull'ordinamento Enti Locali, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche abitative;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

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

A voti unanimi e palesi;

#### DELIBERA

1. DI RICONOSCERE il pubblico interesse, per le ragioni espresse in premessa, dei lavori di manutenzione straordinaria sulla totalità delle parti comuni del fabbricato di ERP a proprietà mista sito in Bologna via Gnudi nn. 2-4-6-8;

2. DI DARE INDIRIZZO ad ACER affinché raggiunga, tramite Assemblea condominiale straordinaria o tramite altri atti ritenuti opportuni, la mediazione più favorevole per il Comune, facendosi carico comunque di non oltre la totalità dei costi manutentivi sulle parti comuni in parola, e solo a seguito di formale assenso espresso dalla proprietà privata, riservandosi, ove ciò non avvenisse, eventuali azioni amministrative tese al recupero del danno subito;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

#### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

-

Il Sindaco  
Matteo Lepore

La Vice Segretaria Generale Vicaria  
Lara Bonfiglioli

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