

Politiche abitative

Proposta N.: **DG/PRO/2026/164**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA “CONVENZIONE TRA COMUNE DI BOLOGNA E L’AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA PER LA REALIZZAZIONE IN BOLOGNA - QUARTIERE NAVILE, VIA RAIMONDI 3, 5 E 7 E VIA SERRA 28, 30 E 32, VIA ALBANI 6 E VIA DI VINCENZO 31, DI N. 76 (SETTANTASEI) ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE”, STIPULATA IL 10 FEBBRAIO 2010

LA GIUNTA

PREMESSO che:

con decreto ministeriale 16 marzo 2006, al fine di ridurre il disagio abitativo di nuclei familiari versanti in condizioni di particolare fragilità socio-economica, sono stati assegnati al Comune di Bologna euro 4.767.469,93 da utilizzare per interventi speciali finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali ed a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all’art. 1, comma 3, del D.L. 86/2005;

l’art. 4 del richiamato decreto ministeriale dispone che gli interventi siano finanziati con un contributo statale pari al 50% del costo complessivo degli stessi, mentre il restante 50% è posto a carico del singolo Comune e/o della Regione e/o di operatori pubblici o privati aderenti alle iniziative;

in data 11 aprile 2007 il Comune di Bologna e l’Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna (Acer Bologna) hanno sottoscritto un protocollo d’intesa per la realizzazione del programma di edilizia residenziale oggetto del suddetto contributo ministeriale, protocollo che prevedeva:

- l’impegno di Acer Bologna a realizzare, previa stipula di apposita convenzione, n. 76 alloggi sperimentali di edilizia sociale nella zona “Bolognina” del Quartiere Navile, mediante:

- un intervento di nuova costruzione per n. 31 alloggi nelle vie Serra, Albani e Di Vincenzo;
- un intervento di restauro e risanamento conservativo per n. 45 alloggi in via Raimondi;

- che Acer Bologna finanziasse con proprie risorse, tramite acquisizione di mutui, la quota eccedente il contributo ministeriale, trasferendo successivamente gli immobili a titolo gratuito al Comune di Bologna ai sensi della L.R. 24/2001, una volta raggiunto l’equilibrio economico-finanziario tra oneri sostenuti e canoni riscossi;

in data 17 aprile 2007 è stato sottoscritto tra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Bologna l'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi sopra richiamati;

in data 10 febbraio 2010, con atto pubblico a ministero della Notaio Rita Merone, repertorio n. 46.742, raccolta n. 22.209, è stata stipulata la "Convenzione tra Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna per la realizzazione in Bologna - quartiere Navile, via Raimondi 3, 5 e 7 e via Serra 28, 30 e 32, via Albani 6 e via Di Vincenzo 31, di n. 76 (settantasei) alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio - D.M. 16/03/2006 pubblicato sulla G.U. del 27/07/2006 n. 173 (lotti 1306/RI E 957/RI)", di seguito "Convenzione del 2010" o anche solo "Convenzione";

la Convenzione dava attuazione al protocollo di intesa e fissava, sulla base dei piani economico-finanziari allegati in atti, il periodo stimato per il raggiungimento dell'equilibrio tra oneri sostenuti e canoni riscossi:

- in anni trentadue per l'intervento di nuova costruzione delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo;
- in anni venti per l'intervento di via Raimondi;

l'art. 9 della Convenzione stabilisce inoltre che le Parti procedano, in determinati momenti della gestione, alla verifica degli eventuali scostamenti rispetto ai parametri utilizzati per la formazione del piano economico-finanziario e, ove necessario, alla ridefinizione della durata della gestione mediante atto integrativo, e precisamente che:

"Al ventisettesimo anno dall'inizio della locazione per l'intervento di via Serra ed al quindicesimo anno per l'intervento di via Raimondi verranno effettuate, di concerto tra il Comune di Bologna e l'Acer Bologna, delle verifiche circa eventuali scostamenti delle previsioni dell'evoluzione dei parametri utilizzati per la formazione del piano finanziario. Qualora da tali verifiche risulti che gli equilibri economico-finanziari possano essere raggiunti in periodi di tempo diversi, le parti provvederanno con atto integrativo a modificare la durata prevista nella presente convenzione.";

PREMESSO inoltre, con riferimento all'intervento di nuova costruzione delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo, che:

l'intervento è in corso di ultimazione, avendo superato il 95% dello stato avanzamento lavori;

nel corso della realizzazione dell'intervento, il finanziamento originariamente previsto mediante ricorso a mutuo da parte di Acer Bologna è stato integralmente sostituito da finanziamenti pubblici, mediante riutilizzo di economie derivanti da altri programmi, come meglio specificato nelle premesse dello schema di atto integrativo e modificativo allegato;

il Comune di Bologna ha conseguentemente richiesto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di ridefinire, proporzionalmente ai finanziamenti utilizzati, la quota di alloggi da destinare ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio;

con nota del 20 maggio 2025 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha accolto la richiesta del Comune, stabilendo nella seguente misura gli alloggi con destinazione vincolata:

- n. 13 alloggi da destinare a nuclei familiari assoggettati a misure esecutive di rilascio, in possesso dei requisiti di cui al citato decreto ministeriale 16 marzo 2006, a canone concordato;
- n. 18 alloggi da destinare a nuclei familiari in graduatoria ERP, in possesso dei medesimi requisiti;

le nuove modalità di finanziamento intervenute determinano il venir meno dei presupposti della gestione temporanea dell'immobile da parte di Acer Bologna finalizzata al recupero degli oneri sostenuti tramite i canoni di locazione, e la conseguente necessità che il trasferimento dell'immobile al Comune di Bologna avvenga all'esito della conclusione dei lavori e dell'approvazione del collaudo;

si rende pertanto necessario procedere all'approvazione di un aggiornamento delle previsioni della Convenzione del 2010;

PREMESSO inoltre, con riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo di via Raimondi, che:

l'intervento è stato ultimato in data 23 dicembre 2013, per un costo complessivo pari a euro 5.105.668,18;

la locazione degli alloggi ha avuto avvio nell'anno 2015, da considerarsi il primo anno del periodo ventennale di gestione da parte di Acer Bologna per il recupero dei costi sostenuti dall'Azienda, che attualmente ha quindi termine il 31 dicembre 2034;

il Comune e Acer Bologna hanno concordemente stabilito di anticipare la verifica prevista dall'art. 9 della Convenzione relativa agli scostamenti rispetto al piano economico-finanziario originario, sia in ragione dei rilevanti elementi sopravvenuti incidenti sulla durata del periodo di ammortamento dei costi (meglio specificati nel seguito), sia al fine di procedere alla eventuale conseguente modifica convenzionale unitariamente a quelle divenute necessarie per l'intervento delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo;

dalla verifica effettuata sono emersi diversi significativi scostamenti rispetto ai parametri originariamente previsti e utilizzati per la formazione del piano economico-finanziario, non prevedibili all'epoca della stipula della Convenzione del 2010, riconducibili in particolare alle seguenti circostanze:

- a) i canoni di locazione originariamente ipotizzati sono stati poi quantificati sulla base dell'accordo locale in materia di locazione concordata ex legge 431/1998, stipulato il 21 ottobre 2013 tra il Comune di Bologna, le associazioni dei proprietari edilizi e i sindacati degli inquilini; l'applicazione di tale accordo (siglato dal Comune e intervenuto successivamente alla definizione del piano economico-finanziario del 2010) ha comportato una riduzione dei canoni di locazione dell'immobile di oltre il 20%;
- b) l'erogazione del contributo ministeriale, a causa di problemi relativi all'intervento delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo, non è avvenuta nei tempi previsti; la somma di oltre 1,5 milioni di euro - corrispondente al 70% circa del finanziamento ministeriale e che si prevedeva fosse erogata in diverse soluzioni sulla base dello stato di avanzamento dei lavori - è stata invece erogata in un'unica soluzione a saldo e solo nell'anno 2019, diversi anni dopo il termine dei lavori, con conseguente importante aggravio degli oneri finanziari a carico di Acer Bologna;
- c) i tassi di interesse dei mutui con cui Acer Bologna doveva reperire le risorse finanziarie non coperte dal contributo ministeriale si sono rilevati, per imprevedibili dinamiche di mercato, più elevati rispetto a quelli presi a riferimento per la formazione del piano economico finanziario originario;

Acer Bologna ha conseguentemente predisposto un nuovo piano economico-finanziario, acquisito agli atti del Comune con PG n. 274437/2026 del 10 aprile 2026, dal quale emerge che il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario tra oneri sostenuti e introiti derivanti dai canoni di locazione è stimato in anni quarantadue anziché in anni venti;

si rende pertanto necessario procedere, ai sensi del richiamato art. 9 della Convenzione del 2010, all'approvazione di un atto integrativo e modificativo della Convenzione stessa;

VISTO lo schema di “Atto integrativo e modificativo della Convenzione tra Comune di Bologna e Acer Bologna”, allegato parte integrante alla presente deliberazione, che:

con riferimento all'intervento delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo:

- prende atto delle nuove modalità di finanziamento pubblico dell'intervento e, per l'effetto, del venir meno dei presupposti per il periodo di gestione dell'immobile da parte di Acer Bologna finalizzato al recupero degli oneri dalla stessa sostenuti;
- prevede il trasferimento a titolo gratuito dell'immobile al Comune ai sensi dell'art. 49 della L.R. 24/2001, a seguito del collaudo tecnico-amministrativo e degli adempimenti relativi all'agibilità e all'accatastamento, entro il 31 dicembre 2026;

con riferimento all'intervento di via Raimondi:

- recepisce il nuovo piano economico-finanziario predisposto da Acer Bologna;
- ridefinisce in anni quarantadue (in luogo della precedente previsione di anni venti) la durata della gestione dell'immobile da parte di Acer Bologna finalizzata al recupero degli oneri sostenuti;
- prevede una successiva verifica degli eventuali scostamenti dei parametri economico-finanziari utilizzati per la revisione del piano economico-finanziario al dodicesimo anno dalla sottoscrizione dell'atto integrativo e modificativo;
- recepisce la destinazione degli alloggi stabilita dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con nota del 20 maggio 2025, come segue: n. 13 alloggi da destinare a nuclei familiari assoggettati a misure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui al citato decreto ministeriale 16 marzo 2006; n. 18 alloggi da destinare a nuclei familiari in graduatoria ERP in possesso dei medesimi requisiti;

DATO ATTO che:

il nuovo piano economico-finanziario relativo all'intervento di via Raimondi è conservato agli atti del Settore Politiche Abitative;

tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto integrativo e modificativo, comprese quelle di stipula nella forma di atto pubblico e di trascrizione, sono poste a carico di Acer Bologna;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, al fine di consentire la tempestiva stipula dell'atto integrativo e modificativo della Convenzione;

CONSIDERATO che l'immobile delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo di cui si prevede il trasferimento al Comune nel 2026 è di nuova costruzione, e quindi non si prevedono interventi manutentivi di carattere straordinario nel prossimo triennio; che ove si verificassero necessità manutentive impreviste, le eventuali risorse necessarie andranno valutate negli apposti strumenti di programmazione economico-finanziaria;

INFORMATA l'UI Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L.

174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche Abitative;

RICHIESTO E PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole espresso dalla Responsabile dei servizi finanziari in ordine relativamente agli effetti patrimoniali, derivanti dall'anticipazione del momento di acquisizione dell'immobile delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo, avente un valore presumibile di circa 6 milioni di euro, valore che sarà più precisamente definito in esito al collaudo tecnico-amministrativo dell'opera;

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

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di “Atto integrativo e modificativo della ‘Convenzione tra Comune di Bologna e l’Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna per la realizzazione in Bologna - quartiere Navile, via Raimondi 3, 5 e 7 e via Serra 28, 30 e 32, via Albani 6 e via Di Vincenzo 31, di n. 76 (settantasei) alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio - D.M. 16/03/2006 pubblicato sulla G.U. del 27/07/2006 n. 173 (lotti 1306/RI E 957/RI)’, stipulata il 10 febbraio 2010 con atto pubblico notarile repertorio n. 46.742, raccolta n. 22.209”, allegato parte integrante alla presente deliberazione;

2) DI DARE ATTO che alla sottoscrizione dell'atto integrativo e modificativo di cui al punto precedente, in nome e per conto del Comune di Bologna, provvederà il Direttore del Settore Politiche Abitative, con facoltà, in sede di stipula, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente atto, di apportare le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti.

Infine, con votazione separata, all'unanimità,

DELIBERA

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

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore