



**Comune
di Bologna**

Patrimonio

Proposta N.: **DC/PRO/2024/61**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" RELATIVO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE PER L'ANNO 2025.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i. prevede che regioni, province, comuni e altri enti locali, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, individuino, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

- l'art. 2 comma 5 lettera b) del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 "Attribuzione ai Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'art. 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42" prevede che i beni possano essere inseriti dalle Regioni e dagli Enti locali in processi di alienazione e dismissione, secondo le procedure di cui alla sopra citata legge n. 133/2008 e succ. mm.e ii.;

- ai sensi delle norme sopra citate, l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte del Consiglio Comunale avrà i seguenti effetti:

- a) gli immobili in esso contenuti saranno classificati come patrimonio disponibile in riferimento al comma 2 dell'art. 58 della norma sopra citata, la quale stabilisce che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile";
- b) ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 58 l'inclusione di un immobile nel piano avrà effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- c) contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui sopra è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla sua pubblicazione.

Dato atto che:

- anche alla luce delle suddette disposizioni legislative, il Settore Patrimonio attua periodicamente una

procedura di ricognizione nell'ambito di immobili di proprietà comunale, redigendo un elenco di immobili suscettibili di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

- la scelta degli immobili non suscettibili di utilizzo istituzionale è stata effettuata tenendo conto:

- a) del grado di vetustà degli stessi, da cui derivano costosi interventi di manutenzione;
- b) delle diverse richieste di acquisto di piccole aree già pervenute da cittadini e/o da utilizzatori/conducenti ritenute accoglibili perché trattasi di immobili non ritenuti indispensabili per le finalità istituzionali;
- c) di alcune alienazioni e/o permutate già inserite nel Piano Alienazioni 2024, approvato con Delibera di Consiglio P.G. n. 847605/2023 in data 22 dicembre 2023, la cui procedura non si è perfezionata nel predetto esercizio e che vengono, pertanto, riproposte per l'anno 2025.

Richiamato il Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna approvato con Delibera di Consiglio P.G. n. 272210/2023 che all'art. 19 comma 3 regola l'alienazione di immobili mediante:

- asta pubblica, effettuata con il metodo delle offerte segrete e con le modalità di cui al R.D. 23 maggio 1924 n. 827;

- trattativa privata diretta, allo stesso prezzo e alle stesse condizioni dell'ultima asta andata deserta, allorché il pubblico incanto sia andato deserto o comunque non sia stato possibile procedere in quella sede all'aggiudicazione e fermo il valore di stima nelle seguenti ipotesi:

- a) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, di società controllate/partecipate da Enti pubblici o di soggetti incaricati da Amministrazioni pubbliche per la realizzazione di impianti e infrastrutture di pubblico interesse;
- b) per motivi di rilevante interesse pubblico, è consentito procedere a trattativa privata diretta qualora la cessione sia disposta a favore di società in controllo pubblico, società direttamente o indirettamente partecipate, enti pubblici vigilati ed enti di diritto privato controllati e partecipati dal Comune di Bologna;
- c) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati. In caso di più soggetti tutti i potenziali interessati sono formalmente invitati a partecipare a una procedura ristretta sul valore di stima e il bene viene aggiudicato al miglior offerente;
- d) qualora si tratti di beni funzionali all'adempimento di obblighi normativi in assenza di valide soluzioni progettuali alternative;
- e) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga necessario acquisire, sulla base di apposita perizia comparativa, salvo conguaglio in denaro;
- f) per l'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- g) in caso di transazione.

Considerato che:

- con provvedimento P.G. n. 154586/2022 del 28 marzo 2022 il Consiglio Comunale ha deliberato la "CESSAZIONE DEL PROGRAMMA DI ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO ODG. 261/2013 - P.G. 57375/2013 E S.M.I. NUOVE DETERMINAZIONI IN FAVORE DELL'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO DI ERS" e l'opportunità di procedere a una valutazione del patrimonio residuo inserito nel Programma delle alienazioni cessato, al fine di programmare eventuali alienazioni limitate e selettive, con priorità per il patrimonio non residenziale;

- all'esito di dette valutazioni, condotte anche con l'ausilio dell'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Bologna, concessionaria del servizio di gestione del patrimonio immobiliare comunale destinato all'edilizia residenziale pubblica e sociale fino al 31 dicembre 2025 in virtù di deliberazione consigliere P.G. n. 225204/2020, è stato redatto l'elenco degli immobili alienabili (immobili sfitti oltre a quelli posti all'interno di fabbricati a prevalente proprietà privata);

- occorre procedere ad alienazione degli immobili rimasti invenduti all'asta del 23 maggio 2024 come da elenco allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento con la precisazione che alle vendite provvederà Acer, previo esperimento di asta pubblica o pubblicazione di avviso per trattativa privata diretta, e che il Comune di Bologna provvederà alla stipulazione degli atti di trasferimento.

Preso atto delle disposizioni attinenti ai vincoli di destinazione dei proventi delle vendite dell'originario patrimonio comunale previste dall'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 e s.m.i. e ai vincoli di destinazione dei proventi delle alienazioni di immobili ERP previsti dall'art. 37, comma 7, della L.R. n. 24/2001;

Dato atto, inoltre, che sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni allegato immobili di cui alla procedura prevista all'art. 2 del D.Lgs. n. 85 del 28 maggio 2010.

Considerato, inoltre, che il suddetto Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce parte integrante del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione), di cui all'art. 170 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come previsto dall'allegato n. 4/1 al D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118.

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 sono già stati valutati nel bilancio di previsione dell'Ente.

Ritenuto, per le motivazioni espresse in premessa, di approvare il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del patrimonio immobiliare comunale, compresi gli immobili Erp di cui al separato elenco, per l'anno 2025, entrambi allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i..

Sentito il Settore Politiche Abitative.

Visti:

- l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i.;
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", così come modificato dal D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, 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.

Sentita la Commissione Consiliare competente.

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del patrimonio immobiliare comunale per l'anno 2025 ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., allegato parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, come meglio specificato nelle schede tecniche in atti.

2. DI APPROVARE l'elenco del patrimonio di edilizia residenziale pubblica relativamente ai beni rimasti invenduti nell'ultima asta del 23 maggio 2024.

3. DI DARE ATTO che:

- tra gli immobili inseriti nel Piano vi sono alcune tipologie di beni per i quali la competente

Soprintendenza deve dichiarare l'eventuale esistenza di vincoli e che, in tal caso, dovrà essere richiesta, ai sensi della vigente normativa, l'autorizzazione all'alienazione;

- l'inserimento di alcuni immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;

- l'elenco degli immobili di cui al citato Piano ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti sostitutivi previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, fatte salve le conseguenti attività di trascrizione e voltura;

- contro l'iscrizione del bene nell'elenco è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

- sono inseriti nel Piano allegato immobili di cui alla procedura prevista all'art. 2 del D.Lgs. n. 85 del 28 maggio 2010, pertanto l'alienazione avverrà con le modalità di cui all'art. 4 comma 3 del predetto decreto.

4. DI DARE ATTO, inoltre, che il Piano costituisce parte integrante del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025 - 2027 di cui all'art. 170 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, come previsto dall'allegato n. 4/1 al D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118.

5. DI STABILIRE che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale, con conseguente variazione da apportare ai relativi bilanci e allegati.

6. DI STABILIRE inoltre che i valori indicati nel Piano sono orientativi e potranno subire variazioni in ragione delle specifiche perizie di stima.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

La Segretaria Generale
Maria Riva

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