

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 (LOTTE 1306/RI E 957/RI)”, STIPULATA IL 10 FEBBRAIO 2010 CON ATTO PUBBLICO NOTARILE REPERTORIO N. 46.742, RACCOLTA N. 22.209

L’anno, il giorno del mese di, in Bologna, innanzi a me dott., Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile di

TRA

il **Comune di Bologna** (in seguito anche solo “Comune”), con sede a Bologna, in Piazza Maggiore 6, C.F. 01232710374, in persona del dott., domiciliato per la carica presso la sede comunale, nominato con atto sindacale PG n., il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell’interesse dell’Ente, in forza della deliberazione di Giunta comunale PG n.;

E

l’**Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna** (in seguito anche “ACER Bologna” o “Azienda”), con sede a Bologna, in Piazza della Resistenza, 4, C.F., in persona de, domiciliato per la carica presso la sede dell’Azienda, nominato con, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell’interesse dell’Azienda, in forza di

(congiuntamente indicate come “le Parti”);

PREMESSO che:

1. con decreto ministeriale 16 marzo 2006 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 DL 86/2005, convertito con la legge 148/2005, come integrato dall’art. 2, comma 3, del DL 23/2006, convertito con la legge 86/2006;

2. l'art. 4 del richiamato decreto ministeriale 16 marzo 2006 dispone che gli interventi speciali di cui all'art. 1 dello stesso decreto sono finanziati con un contributo statale pari al 50% del costo complessivo degli stessi mentre il restante 50% del costo complessivo di ciascun intervento è posto a carico del singolo comune e/o della Regione e/o di operatori pubblici o privati aderenti alle singole iniziative;
3. in data 11 aprile 2007 è stato sottoscritto tra il Comune di Bologna e ACER Bologna un protocollo d'intesa che prevede l'impegno dell'Azienda a realizzare, previa convenzione da sottoscrivere con il Comune di Bologna, gli interventi speciali oggetto del co-finanziamento ministeriale, consistenti nella realizzazione di n. 76 alloggi sperimentali di edilizia sociale nella zona "Bolognina" del quartiere Navile tramite: un intervento di nuova costruzione per n. 31 alloggi (Vie Serra, Albani, Di Vincenzo) e un intervento di restauro e risanamento conservativo di un immobile dismesso per n. 45 alloggi (Via Raimondi); il protocollo di intesa prevede altresì che ACER Bologna finanzia con proprie risorse, tramite acquisizione di mutui, la spesa eccedente il contributo ministeriale, e trasferisca a titolo gratuito al Comune di Bologna gli immobili ai sensi della L.R. 24/2001, a seguito del raggiungimento dell'equilibrio finanziario tra oneri sostenuti e canoni incassati;
4. 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 nella città di Bologna dei citati interventi, che disciplina, tra l'altro, le modalità di erogazione del contributo assegnato;
5. in data 10 febbraio 2010, con atto pubblico a ministero del Notaio Rita Merone, repertorio n. 46.742, raccolta n. 22.209, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bologna 3, il 17 febbraio 2010 al n. 1994 serie 1T, è stata stipulata la "Convenzione tra il Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna - ACER 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 per brevità anche solo "Convenzione" o "Convenzione del 2010";
6. tale Convenzione dà attuazione al protocollo d'intesa, nei termini sopra richiamati, fissando altresì, sulla base dei piani economico-finanziari allegati alla stessa, i periodi di tempi stimati per il raggiungimento, da parte di ACER Bologna, dell'equilibrio economico-finanziario tra oneri sostenuti e introiti derivanti dai canoni di locazione - trentadue (32) anni per l'intervento di nuova costruzione delle Vie Serra, Albani e Di Vincenzo, venti (20) anni per l'intervento di Via Raimondi;

7. la medesima convenzione, all'art. 9, ultimi due periodi, stabilisce 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 altresì, con riferimento all'intervento di nuova costruzione delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo, che:

8. l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di n. 31 alloggi in Via Serra, Via Albani e Via Di Vincenzo è in corso di ultimazione;
9. nel corso della realizzazione dell'intervento, il finanziamento dello stesso, limitatamente alla quota da finanziarsi con mutuo da acquisire da ACER Bologna, è stato sostituito per intero da finanziamenti pubblici, a seguito dei provvedimenti di seguito indicati, relativi all'autorizzazione all'utilizzo delle economie accertate su programmi e in particolare:
 - a) delibera di Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1923 del 19/11/2018 di autorizzazione al riutilizzo, per € 1.092.849,54 quale economia realizzata a chiusura di tutti gli interventi finanziati con rientri fondi Gestione Speciale ex art. 25 della L. 513/1977;
 - b) determina del Dirigente del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia-Romagna n. 19732 del 30/10/2019 di chiusura del programma di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata della provincia di Bologna - VII biennio 1990/1991 e di autorizzazione al riutilizzo per € 2.320.587,54 quale quota parte di economia realizzata sul programma stesso;
10. in seguito a tale modifica, il Comune di Bologna ha richiesto quindi al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di poter ridefinire, proporzionalmente ai finanziamenti utilizzati, la quota di alloggi da destinare ai conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio;
11. in data 20 maggio 2025 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha risposto affermativamente alla richiesta del Comune di Bologna, che ha proposto di destinare n. 13 alloggi ai conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio e n. 18 alloggi ad assegnatari ERP. aventi le stesse caratteristiche dettate dal decreto ministeriale 16 marzo 2006;
12. si rende pertanto necessario procedere alla modifica alla Convenzione del 2010, al fine di dare atto delle nuove modalità di finanziamento intervenute 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,

prevedendo conseguentemente il trasferimento dell'immobile al Comune di Bologna all'esito della conclusione dei lavori e dell'approvazione del collaudo;

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

13. l'intervento è terminato in data 23/12/2013 ed il costo complessivo dello stesso ammonta a 5.105.668,18 euro;
14. come già richiamato ai punti 6 e 7 delle presenti premesse, la Convenzione del 2010 prevede:
 - un periodo di gestione da parte di ACER Bologna di venti (20) anni, decorrenti dall'inizio della locazione dell'immobile, finalizzato al recupero degli oneri sostenuti dall'Azienda tramite gli introiti derivanti dai canoni di locazione;
 - al quindicesimo anno dall'inizio della locazione, la verifica, di concerto tra Comune e Azienda, degli eventuali scostamenti dalle previsioni del piano economico-finanziario del 2010, con conseguente eventuale ridefinizione della durata di tale periodo;
15. la locazione dell'immobile ha preso avvio nell'anno 2015, e conseguentemente:
 - il periodo di gestione da parte di ACER Bologna di venti (20) anni previsto dalla Convenzione avrebbe termine nell'anno 2035;
 - la verifica degli eventuali scostamenti dalle previsioni del piano economico-finanziario originario cadrebbe nell'anno 2030;
16. il Comune e ACER Bologna hanno concordemente stabilito di anticipare la verifica degli scostamenti dalle previsioni del piano economico-finanziario originario, sia in ragione dei rilevanti elementi sopravvenuti incidenti sulla durata del periodo di ammortamento dei costi, di cui si dirà oltre, sia al fine di procedere alle modifiche della Convenzione nell'ambito di un unico atto, unitamente a quelle divenute necessaria per l'intervento delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo;
17. dalla verifica di cui al punto precedente, conclusa nei primi mesi del 2026, sono emersi diversi e significativi scostamenti rispetto ai parametri previsti e utilizzati per la formazione del piano economico-finanziario originario, scostamenti riconducibili prevalentemente alle seguenti circostanze, non prevedibili all'epoca della stipula della Convenzione del 2010:
 - a) i canoni di locazione originariamente ipotizzati sono stati poi quantificati sulla base dell'accordo locale in materia di locazione concordata ex L 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 dei problemi dell'intervento delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo, non è avvenuta nei tempi previsti; la

somma di 1.559.743,54 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;

18. è stato pertanto redatto un nuovo piano-economico finanziario dell'intervento, agli atti del Comune di Bologna con PG n. e allegato al presente atto (all. ...), da cui si evincono tutti gli scostamenti rispetto ai parametri utilizzati per il piano economico-finanziario originario; il nuovo piano individua il periodo per il raggiungimento, da parte di ACER Bologna, dell'equilibrio economico-finanziario tra oneri sostenuti e introiti derivanti dai canoni di locazione in anni quarantadue (42) anziché venti (20);

19. si rende pertanto necessario, ai sensi dell'art. 9, ultimo periodo, della Convenzione del 2010, provvedere, con atto integrativo, a modificare la durata del periodo di gestione dell'immobile da parte di ACER Bologna, finalizzato al recupero degli oneri sostenuti dall'Azienda tramite gli introiti derivanti dai canoni di locazione;

PREMESSO infine che:

20. il il Comune di Bologna ha approvato lo schema del presente atto con deliberazione della Giunta comunale del, PG n.;

21. che ACER Bologna ha approvato il medesimo schema del presente atto con

Tutto ciò premesso, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti, come sopra indicate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente atto modifica ed integra la "Convenzione tra il Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna - ACER 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 17 febbraio 2010 con atto pubblico a ministero del Notaio Rita Merone, repertorio n. 46.742, raccolta n. 22.209, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bologna 3, il 17 febbraio 2010 al n. 1994 serie 1T.

2. Le modifiche e integrazioni di cui al punto precedente rispondono alle seguenti finalità:

a) con riferimento all'intervento di nuova costruzione delle vie Serra, Albani e Di Vincenzo, dare atto delle nuove modalità di finanziamento intervenute 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, prevedendo conseguentemente il trasferimento dell'immobile al Comune di Bologna all'esito della conclusione dei lavori e dell'approvazione del collaudo;

b) con riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo di via Raimondi, ai sensi dell'art. 9, ultimo periodo, della Convenzione, dare atto della predisposizione del nuovo piano economico-finanziario e, per l'effetto, modificare la durata del periodo di gestione dell'immobile da parte di ACER Bologna finalizzato al recupero degli oneri dalla stessa sostenuti, da anni venti (20) ad anni quarantadue (42);

ART. 2 - NUOVE PATTUZIONI RELATIVE ALL'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DELLE VIE SERRA, ALBANI E DI VINCENZO

1. Le Parti danno atto che il finanziamento dell'intervento di cui all'art. 1, lett. a) della Convenzione del 2010 (nuova costruzione di un fabbricato di n. 31 alloggi in area compresa tra le Vie Serra, Albani e Di Vincenzo), limitatamente alla quota da finanziarsi con mutuo da acquisire da ACER Bologna, è stato sostituito per intero dai finanziamenti pubblici indicati in premessa e che, di conseguenza, sono venuti meno i presupposti per la gestione temporanea dell'immobile da parte di ACER Bologna di cui all'art. 9 della Convenzione del 2010.

2. ACER Bologna, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 24/2001, si obbliga a trasferire a titolo gratuito al Comune di Bologna la piena proprietà dell'immobile, mediante atto pubblico notarile, a seguito dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo e dell'espletamento degli adempimenti relativi all'agibilità e all'accatastamento, entro il termine del 31/12/2026

ART. 3 - NUOVE PATTUZIONI RELATIVE ALL'INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI VIA RAIMONDI

1. Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art. 1, lett. b) della Convenzione del 2010 (restauro e risanamento conservativo di un immobile in via Raimondi per la realizzazione di n. 45 alloggi), le Parti danno atto di aver concordemente stabilito di procedere alla verifica degli scostamenti dalle previsioni dei parametri utilizzati per la formazione del piano economico-finanziario, prevista dall'art. 9, penultimo periodo, della Convenzione del 2010, con anticipo rispetto ai tempi ivi previsti.

2. Sulla base del nuovo piano economico-finanziario, redatto da Acer e trasmesso al Comune di Bologna via PEC in data 10 aprile 2026 con PG n. 274437/2026 agli atti del Comune, il periodo di gestione dell'immobile in questione da parte di ACER Bologna, finalizzato al recupero degli oneri dalla stessa sostenuti per la realizzazione dell'intervento tramite gli introiti derivanti dai canoni di locazione, è stabilito in anni quarantadue (42) anziché venti (20), quindi fino al 31 dicembre 2056.

3. Al dodicesimo anno a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione verrà effettuata, di concerto fra il Comune di Bologna e Acer, una verifica circa eventuali scostamenti intervenuti rispetto alle previsioni dei parametri utilizzati per la revisione del piano economico finanziario allegato. Qualora da tale verifica risulti che l'equilibrio economico finanziario possa essere raggiunto in un arco temporale diverso, le parti provvederanno con atto integrativo a modificare la durata prevista nella presente convenzione. Al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario l'immobile sarà trasferito a titolo gratuito al Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 24/2001.

ART. 4- DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI

Come previsto dalla risposta affermativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti pervenuta in data 20 maggio 2025, in relazione alla diversa destinazione degli alloggi in conseguenza della modifica della tipologia di finanziamento delle opere, gli alloggi siti nelle Vie Serra, Albani e Di Vincenzo saranno così destinati:

- n. 13 alloggi sono da destinare prioritariamente a nuclei familiari assoggettati a misure esecutive di rilascio;
- n. 18 alloggi sono da destinare a nuclei familiari in graduatoria ERP aventi le stesse caratteristiche dettate dal DM 16/03/2006..

Gli alloggi siti in Via Raimondi, 3-7 rimangono interamente destinati prioritariamente a nuclei familiari assoggettati a misure esecutive di rilascio.

ART. 5 - LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

I 13 alloggi siti nelle Vie Serra, Albani e Di Vincenzo da destinare a nuclei familiari in possesso dei requisiti stabiliti dal finanziamento di cui al DM 16/03/2006 saranno locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, co. 3 della L. 431/98, e in coerenza con gli Accordi locali in materia di locazione concordata per tempo vigenti.

I 18 alloggi siti nelle Vie Serra, Albani e Di Vincenzo da destinare a nuclei familiari in graduatoria ERP saranno locati a canone ERP.

I 45 alloggi siti in Via Raimondi, 3-7 destinati a nuclei familiari in possesso dei requisiti stabiliti dal finanziamento di cui al DM 16/03/2006, sono locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, co. 3 della L. 431/98 e in coerenza con gli Accordi locali in materia di locazione concordata per tempo vigenti.

ART. 6 - INVARIANZA DELLE RESTANTI DISPOSIZIONI

Restano ferme e invariate tutte le altre disposizioni della Convenzione non espressamente modificate dal presente atto.

ART. 7- TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Il presente atto è trascritto nei registri immobiliari a spese di ACER Bologna.

ART. 8 - SPESE

Sono a carico di ACER Bologna tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, li

Per il Comune di Bologna

.....

Per ACER Bologna

.....