



**Comune  
di Bologna**

***Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI  
Patrimonio***

Proposta N.: **DG/PRO/2026/214**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA TRANSATTIVA RELATIVA ALLA VERTENZA IMMOBILIARE IN VIA REGNOLI NN. 70-72 E DELEGA AD ACER BOLOGNA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE.

**LA GIUNTA**

**Premesso che:**

- Il Comune di Bologna partecipa in qualità di condomino di maggioranza, con la detenzione di una quota maggioritaria di millesimi, al Condominio sito in Bologna, via Regnoli nn. 70 e 72;
- La vertenza in oggetto trae origine dalla contestata occupazione e unione illegittima di una porzione del sottotetto condominiale all'appartamento sottostante, in comproprietà dei proponenti della mediazione, posta in essere, presumibilmente in base a quanto riferito, originariamente nel 1999;
- Al fine di definire in via transattiva la controversia e verificare la procedibilità per l'impugnazione delle delibere del verbale assembleare del 28.11.2019, veniva introdotta dal condomino C.C. domanda di mediazione avanti all'Organismo della CCIAA di Bologna (procedimento n. MED 19 /0540), tuttora pendente;
- Una prima ipotesi di accordo transattivo, formalizzata in data 14.07.2022 per un prezzo di acquisto di Euro 20.000,00, era rimasta sospesa non avendo ricevuto l'approvazione del Comune di Bologna, il quale non aveva ritenuto congruo l'importo offerto sotto il profilo economico;
- In data 2 maggio 2025 decedeva la parte proponente M. R. alla quale succedevano per via ereditaria nella comproprietà dell'immobile, oltre al coniuge C. C., anche le figlie S. C., P. B. C. ed E. C., determinando una riconfigurazione soggettiva della vertenza.

## **Considerato che:**

- Nel corso del 2025, a seguito di nuove trattative intercorse tra i legali delle parti e la U.I. Patrimonio del Comune di Bologna i proponenti odierni (C. C., S.C., P.C. ed E. C.) hanno formulato una nuova proposta modificata nei termini economici e strutturali per superare lo stallo della mediazione e porre fine alla controversia .

I termini essenziali della nuova proposta transattiva in atti prevedono:

1. **Acquisizione della porzione immobiliare:** I signori proponenti acquistano la porzione del sottotetto condominiale sovrastante il proprio appartamento (facente parte della Particella 104 Foglio 192 del NCEU del Comune di Bologna), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con esonero del venditore da qualsivoglia responsabilità per vizi ex art. 1490 c.c. e difformità edilizio-urbanistiche.
2. **Adeguamento del Prezzo:** L'importo proposto è stato elevato a Euro 27.000,00, cifra ritenuta congrua sotto il profilo economico dai tecnici delle parti e dalla U.I. Patrimonio al fine di giungere alla chiusura stragiudiziale della vertenza. Il prezzo verrà corrisposto pro quota millesimale ai singoli condomini, con esclusione dei proponenti che rinunciano alla propria quota.
3. **Imputazione integrale delle spese:** Tutte le spese tecniche, amministrative e fiscali, compresi i compensi professionali, le spese relative ad eventuali sanzioni o sanatorie, relative al frazionamento e accatastamento sia della porzione immobiliare oggetto della compravendita, sia della restante porzione del sottotetto condominiale, nonché quelle per A.P.E. e R.T.I., sono poste a totale carico esclusivo dei soggetti proponenti.
4. **Opere compensative - Nuovo Accesso:** I proponenti si impegnano a realizzare a propria cura e spese un nuovo e autonomo accesso al sottotetto comune a beneficio dell'intero Condominio, secondo il progetto che sarà approvato dal Condominio stesso, da completarsi tassativamente prima della cessione del diritto di proprietà della porzione immobiliare succitata.
5. **Tabelle millesimali:** I proponenti si impegnano a provvedere al pagamento del compenso professionale del tecnico incaricato dal Condominio per la redazione delle nuove tabelle millesimali, conseguenti alle mutate condizioni dell'edificio in seguito alla compravendita;
6. **Spese di Mediazione:** il Tariffario dell'Organismo di Mediazione per lo scaglione di valore da € 25.001,00 ad € 50.000,00, in cui risulta incardinata la vertenza, prevede una spesa di mediazione pari ad € 488,00 (tariffe ante DM 150/2023), da dividere pro quota millesimale tra i condomini alienanti la porzione di sottotetto, considerati quale unico centro di interesse, salvo diversa indicazione dell'Organismo di mediazione in relazione ai centri di interesse. In tal caso ogni nuovo centro di interesse dovrà versare € 48,80 a titolo di spese di avvio procedura + € 488,00 come spese di mediazione.

## **Dato atto che:**

- La stipula dell'accordo transattivo in sede di mediazione consente all'Amministrazione Comunale e al Condominio di monetizzare un bene comune non strategico, sanando definitivamente una situazione di abuso amministrativo ed edilizio, nonché ottenendo un accesso condominiale al sottotetto ad ora non esistente;
- La definizione in via stragiudiziale azzerava il concreto rischio di soccombenza o l'alea di un lungo e complesso contenzioso giudiziale ordinario, tutelando l'interesse economico dell'Ente e il regolare assetto condominiale;

- La maggiore spesa per l'indennità di mediazione dovuta alla CCIAA per l'adeguamento dello scaglione di valore, stimata in € 48,80 a titolo di spese di avvio procedura + € 488,00 come spese di mediazione, salvo diverse indicazioni a proposito dei centri di interesse da parte dell'Organismo di mediazione della CCIAA di Bologna.

**Ritenuto opportuno**, per quanto concerne la rappresentanza all'interno della compagine condominiale, di delegare ACER Bologna, in persona del suo legale rappresentante o di suo delegato, a presenziare e votare, in sede di assemblea condominiale, per l'approvazione definitiva dei nuovi patti transattivi e per la conseguente modifica delle tabelle millesimali.

**Ritenuto pertanto necessario** autorizzare la sottoscrizione dell'accordo transattivo di cui trattasi, stabilendo sin d'ora che la firma è subordinata al recepimento integrale delle clausole essenziali e delle condizioni economiche e giuridiche delineate nella presente deliberazione, con espresso divieto di pattuizioni peggiorative o di ulteriori oneri a carico del Comune di Bologna rispetto a quanto sopra esposto.

**Rilevato** che le spese inerenti la stipulazione dell'atto di alienazione saranno a carico dei soggetti proponenti e che sul Comune di Bologna non grava spesa alcuna, ad esclusione delle spese relative all'indennità di mediazione.

**Richiamata** la Determinazione Dirigenziale P.G. n. 783404/2025 del 30 ottobre 2025 di attribuzione di responsabilità dei procedimenti amministrativi e deleghe alla sottoscrizione degli atti di competenza della U.I. Patrimonio.

**Dato atto**, inoltre, che il contenuto del presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente in quanto l'approvazione di detto accordo comporterà l'esborso delle relative spese di mediazione pro quota millesimale ampiamente compensate dall'introito pro quota del prezzo di vendita, ma non sul patrimonio in quanto l'approvazione dell'accordo transattivo non ne modifica la consistenza, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267 /2000.

**Dato atto** del parere favorevole del Collegio dei Revisori, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, così come modificato dal D.L n. 174/2012.

**Preso atto:**

- ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, così come modificato dal D.L. 174 /2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio;

- ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, così come modificato dal D.L. 174 /2012, si richiede e si prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal responsabile dei servizi finanziari.

Su proposta dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio

## **DELIBERA**

**1) DI AUTORIZZARE**, per le ragioni esposte in premessa, il Dirigente della U.I. Patrimonio alla sottoscrizione dell'atto transattivo di cui trattasi e inerente al Condominio di via Regnoli nn. 70-72, nell'ambito del recepimento integrale delle clausole essenziali e delle condizioni economiche e giuridiche esposte in premessa, con riferimento al procedimento di mediazione n. MED 19/0540 CCIAA, e ad apportare le integrazioni e modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede di stesura finale dell'accordo.

**2) DI AUTORIZZARE E DELEGARE** formalmente l'Azienda Casa Emilia - Romagna (ACER Bologna), in persona del suo legale rappresentante o di suo delegato, a presenziare, discutere e votare in nome e per conto del Comune di Bologna, alle assemblee del Condominio di via Regnoli nn. 70-72 convocate per l'approvazione formale della transazione, per il frazionamento ed il riaccatastamento delle porzioni immobiliari del sottotetto condominale, per l'accettazione delle opere e per l'aggiornamento/approvazione delle relative tabelle millesimali.

**3) DI PREVEDERE CHE** il Dirigente, o suo delegato, che stipulerà in nome e per conto del Comune, potrà inserire nell'atto di cui trattasi, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito.

**4) DI DARE ATTO CHE** con successiva determina dirigenziale sarà accertato il corrispettivo di € 27.000,00 da ripartire pro quota millesimale tra i condomini, esclusi i proponenti, sul Capitolo del P.E. G. E40200 - 150 "Vendita di Immobili: Fabbricati - Servizio rilevante agli effetti dell'IVA - esente dall'applicazione del tributo" .

**5) DI IMPUTARE** le spese di Mediazione, stimate in Euro 48,80 a titolo di spese di avvio procedura a cui aggiungere Euro 488,00 a titolo di spese di mediazione, da dividere pro quota millesimale tra i condomini alienanti con l'esclusione dei proponenti, salvo diverse indicazioni dell'Organismo di mediazione in relazione ai centri di interesse al Capitolo del P.E.G. U09400-000 "Servizi diversi relativi alla gestione di immobili comunali ed affitanze passive" da imputare alle apposite voci di bilancio con successivo atto.

Infine, con votazione separata, all'unanimità

## **DELIBERA**

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire di provvedere celermente con gli adempimenti tecnici e alla sottoscrizione dell'ipotesi transattiva proposta.

La Segretaria Generale  
Maria Riva

La Vice Sindaca  
EMILY MARION CLANCY

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