

Patrimonio

Proposta N.: **DD/PRO/2025/9030**

OGGETTO: ALIENAZIONE DIRETTA DI PORZIONE DI AREA SITA IN BOLOGNA, IN VIA GANDINO N. 21, IN ESECUZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI BOLOGNA PER L'ANNO 2025 E IMPEGNO DELLA RELATIVA QUOTA PREVISTA PER IL TRASFERIMENTO ALLO STATO AI SENSI DELL'ART. 56BIS COMMA 11 DELLA LEGGE N. 98/2013.

Importo: 14.088,56

Codice intervento programma:

900007

Codice intervento SAP:

900027

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con decreto prot. n. 2015/9873 del 17 giugno 2015, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna ha disposto ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni con Legge 9 agosto 2013, n. 98, il trasferimento patrimoniale al Comune di Bologna del compendio immobiliare denominato "Area di risulta Ex Savena abbandonato e Fossa Cavallina";

- tra i beni oggetto di trasferimento vi è l'area sita in via Gandino n. 21, catastalmente via dei Borgognoni, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 236, Mappale 44, Zona Censuaria 1, Cat. F1, corrispondente al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 236, Mappale 44, Ente Urbano di 30 mq;

- in data 22 novembre 2017, è pervenuta al Comune di Bologna, con nota P.G. n. 427528/2017, la manifestazione d'interesse all'acquisto della predetta area nelle more delle verifiche da parte dell'Ente per la retrocessione delle aree a favore dell'Agenzia del Demanio;

- a seguito di Delibera P.G. n. 397713/2020, DC/PRO/2020/101, il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 56 D.L. 69/2013 ha disposto la retrocessione all'Agenzia del Demanio di aree trasferite al Comune medesimo nell'ambito del federalismo fiscale; tra le aree in questione vi era anche quella oggetto della suddetta richiesta di acquisto;

- con nota del Direttore Regionale del 14 dicembre 2020, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna ha comunicato di non poter procedere alla retrocessione dei beni indicati nella Delibera

P.G. n. 397713/2020 in virtù di parere emesso dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato;

- la predetta manifestazione d'interesse all'acquisto per l'area in oggetto è stata rinnovata, rispettivamente in data 1 febbraio 2021 con nota P.G. n. 112484/2021 e in data 20 settembre 2022 con nota P.G. n. 637546/2022;

- l'area in oggetto, in parte pavimentata con elementi di ciottolato in cemento per il transito pedonale e in parte in manto erboso, è ricompresa all'interno dell'area cortiliva di pertinenza di una privata abitazione sita nella predetta via Gandino al civico 21;

- l'accesso all'area avviene dalla via Gandino attraverso uno stradello privato condominiale che porta a un cancello in ferro pedonale e carrabile che immette sull'area cortiliva dell'edificio predetto;

- la U.I. Tecnica del Settore Patrimonio, con stima P.G. n. 35398/2023, ha quantificato in Euro 12.900,00 (oneri fiscali esclusi) il valore dell'area;

- in data 13 settembre 2024, con nota P.G. n. 613606/2024, il Comune di Bologna ha comunicato agli istanti condizioni e prezzo per l'acquisto dell'area, che sono stati dagli stessi istanti accettati con nota P.G. n. 640976/2024 del 24 settembre 2024, con riserva sul prezzo all'esito dell'attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio, da rendere entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta, in virtù delle previsioni di cui all'articolo 9, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.

Considerato che:

- con nota P.G. n. 613580/2024 del 13 settembre 2024, il Comune di Bologna ha chiesto all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna - la prescritta attestazione di congruità;

- in data 30 settembre 2024 l'Agenzia del Demanio (con PEC protocollata al P.G. n. 699078/2024) ha chiesto al Comune ulteriore documentazione al fine di procedere alla convocazione del Nucleo Tecnico di Congruità (NTC) e alle relative attività di competenza;

- con nota P.G. n. 120095/2025 del 25 febbraio 2025 il Comune di Bologna ha provveduto a inviare la richiesta di congruità debitamente integrata dalla documentazione richiesta;

- in data 11 marzo 2025 l'Agenzia ha chiesto ulteriori integrazioni, debitamente inviate dal Comune con nota P.G. n. 236058/2025 del 14 aprile 2025;

- con nota prot. n. 11040/CG del 5 maggio 2025 l'Agenzia del Demanio ha comunicato che il Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità ha ritenuto congruo l'importo di Euro 11.548,00 per il bene in oggetto.

Atteso che:

- l'area in oggetto è stata inserita nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale per l'anno 2025" approvato con Delibera del Consiglio comunale Proposta n. DC/PRO/2024/61, Repertorio n. DC/2024/107, P.G. n. 900737/2024 esecutiva dal 2 gennaio 2025 ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche e integrazioni;

Considerato, inoltre, che:

- ai fini fiscali, la presente cessione è soggetta a IVA al 22%, pari a Euro 2.540,56, trattandosi di area urbana (F/1);

- in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010, cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis, il settantacinque per cento delle risorse nette derivanti dall'alienazione degli immobili del patrimonio disponibile attribuito ai sensi del predetto decreto sono acquisite dall'ente territoriale, mentre la residua

quota del venticinque per cento deve essere trasferita allo Stato ai sensi dell'Art. 56 bis comma 10 della Legge 98/2013;

- si rende, pertanto, necessario procedere a impegnare la somma di Euro 2.887,00 che sarà liquidata all'Erario dello Stato con successivo provvedimento.

Dato atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. n. DC/2024/100, Proposta n. DC/PRO/2024/114, P.G. n. 896659/2024 del 17/12/2024, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025 - 2027, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. n. DC/2024/109, Proposta n. DC/PRO/2024/98, P.G. n. 901331/2024 del 20/12/2024, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2025 - 2027;

- con Delibera di Giunta Rep. n. DG/2024/302, Proposta n. DG/PRO/2024/298, P.G. n. 904807/2024 del 23/12/2024, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025 - 2027;

- con Delibera di Giunta Rep. n. DG/2024/308, Proposta n. DG/PRO/2024/350, P.G. n. 9399712/2025 del 27/12/2024, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 - 2027 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021;

- con Delibera di Giunta Rep. n. DG/2025/132, Proposta n. DG/PRO/2025/124, P.G. n. 399712/2025 del 28/05/2025, sono state approvate la Variazione al Piano Esecutivo di Gestione 2025 - 2027 e la Variazione di Cassa per l'Esercizio 2025 (var. 11/2025).

Dato atto, inoltre, che:

- le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono a carico della controparte e sul Comune non grava spesa alcuna;

- della presente determinazione è stata data informazione all'Assessore competente;

- il parere di regolarità tecnica favorevole, ai sensi dell'art 147 bis d. lgs. n. 267/2000 s.m.i., è compreso nella sottoscrizione della presente determinazione;

- la presente determinazione viene trasmessa al Responsabile del servizio Finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art 147 bis d. lgs. n. 267/2000 s.m.i.

- l'impegno di spesa è compatibile con gli stanziamenti di cassa ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D. Lgs.267/2000.

Visti gli artt. 44 e 64 dello Statuto, il D.lgs. n. 267/2000, il D.lgs. n. 118/2011 e i relativi allegati, ivi compresi i principi contabili, il D.lgs. n. 33/2013 s.m.i. relativo alla pubblicazione, il Regolamento di Contabilità e il Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna.

DETERMINA

per le ragioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate:

1) DI ALIENARE agli istanti, Alberto Pizzoferrato e Paola Passerone, l'area sita in Via Gandino n. 21, catastalmente Via dei Borgognoni, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 236, Mappale 44, Zona Censuaria 1, Cat. F1, corrispondente al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 236, Mappale 44, Ente Urbano di 30 mq al prezzo di euro 11.548,00 (o.f.e.).

2) DI STABILIRE che la vendita avverrà alle seguenti condizioni:

a) l'area viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente che ne ha già la disponibilità, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere, con la garanzia dell'evizione a norma di legge.

b) il Comune alienante rinunzierà all'ipoteca legale che potesse competergli in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con esonero da ogni inerente responsabilità del Dirigente dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

c) il Comune di Bologna garantisce, altresì, la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, oneri e obblighi fiscali degli immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione;

d) nel rogito le parti dichiareranno di escludere la garanzia per i vizi della cosa venduta;

e) le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono a carico della controparte e sul Comune non grava spesa alcuna.

3) DI DARE ATTO CHE ai fini fiscali la presente cessione è soggetta a IVA al 22%, pari a Euro 2.540,56, trattandosi di area urbana (F/1).

4) DI ACCERTARE l'entrata complessiva di Euro 14.088,56 come segue:

a) quanto a euro 11.548,00 al Bilancio 2025, Capitolo E40200-110 del PEG "Vendita di immobili - terreni - servizio rilevante agli effetti dell'I.V.A.", conto finanziario E404020199;

b) quanto a euro 2.540,56 al Bilancio 2025, Capitolo E40200-115 del PEG "I.V.A. relativa a vendita di beni immobili - terreni", conto finanziario E404020199.

5) DI IMPEGNARE la somma di Euro 2.887,00 al Bilancio 2025, Capitolo U63294-000 "quota delle alienazioni prevista per trasferimento allo stato ai sensi dell'art 56 bis comma 11 L. 98/2013" a favore dell'Agenzia delle Entrate (fornitore 91387).

6) DI DARE, INOLTRE, ATTO CHE il Dirigente, o suo Delegato, che stipulerà l'atto in nome e per conto del Comune di Bologna potrà apportarvi, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione degli immobili curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dei medesimi nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici e valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito, con esonero da ogni responsabilità per il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

IMPEGNO/PRENOTAZIONE								
Titolo		Missione		Programma		Macro aggregato		
02		01		05		205		
CDR		Descrizione CDR				TF		
004		Settore Patrimonio				01		
Capitolo		Descrizione capitolo				Cod. vincolo		
U63294-000		QUOTA DELLE ALIENAZIONI PREVISTA PER TRASFERIMENTO ALLO STATO AI SENSI DELL'ART. 56 BIS COMMA 10 L. 98/2013				316		
Anno	Importo	Nr. impegno	Conto di V livello	Descrizione conto di V livello	I/P	Cod. fornitore	Desc. fornitore	Cod. intervento Sap
2025	2.887,00	0325006503	U.2.05.99.99.999	Altre spese in conto capitale nac	I	0000091387	AGENZIA DELLE ENTRATE	900027

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