Comune di Bologna

Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio

Proposta N.: DD/PRO/2026/17557

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE SITE IN BOLOGNA, VIA ISTRIA N. 6

Importo: 12.933,58

LA RESPONSABILE

Premesso che:

- il comma 47 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, prevede la possibilità, per i proprietari superficiari di alloggi edificati a seguito di convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, di trasformare il proprio diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo pagamento di un corrispettivo calcolato con le modalità di cui al comma 48 della medesima Legge;

- i vincoli contenuti nelle sopracitate convenzioni relative alla cessione del diritto di proprietà o alla cessione del diritto di superficie possono essere rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, previo pagamento al Comune di un corrispettivo calcolato con le modalità di cui al comma 49 - bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo." e al decreto ministeriale del 28 settembre 2020 n. 151;

- in data 21 maggio 2022 è entrata in vigore la Legge 20 maggio 2022 n. 51 di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli

effetti economici e umanitari della crisi ucraina." che all'art. 10 - quinquies "(Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica)" ha modificato i comma 47, 48 e 49 - bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 predetta e le modalità di calcolo del corrispettivo ivi previste;

- con deliberazione Proposta n. DC/PRO/2022/62, Rep. n. DC/2022/64, P.G. n. 440377/2022 esecutiva dal 19 luglio 2022 sono state recepite le modifiche apportate dalla Legge n. 51/2022 e approvate le relative modalità di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e della rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie.

Considerato che è pervenuta istanza per procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativamente a unità immobiliari site in Bologna, Via Istria n. 6 annotata al P. G. n. 826025/2026 del 20/10/2026.

Vista la convenzione stipulata tra il Comune di Bologna e la Cooperativa Edilfinanze in data 25 febbraio 1997 repertorio n. 58699 a ministero del Notaio Dott. Dott. Fabrizio Gandolfi, registrata a Bologna il 12 marzo 1997 al n. 3450 ed ivi trascritta in data 10 marzo 1997 agli articoli nn. 5645 e 5646.

Visto il riferimento della U.O. Tecnica della U.I. Patrimonio P.G. n. 828488/2026, portante la determinazione del corrispettivo comunicato con nota P.G. n. 829125/2026 e accettato con P.G. n. 904331/2026.

Atteso che:

- il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, come da Deliberazione P.G. n. 440377/2022 e relativo riferimento tecnico, è pari a Euro 12.933,58;

- le limitazioni di cui alla convenzione sopracitata sono già temporalmente scaduti, ad eccezione degli usi pubblici, precisando che, per quanto attiene all'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici, valgono le disposizioni previste dalla Delibera della Giunta regionale n. 2313 del 22 novembre 2019, pubblicata sul BUR n. 430 del 27 dicembre 2019.

Ritenuto di procedere all'assunzione del presente provvedimento al fine di sottoscrivere l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata necessari per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Dato atto che le relative spese sono a carico dell'istante e, pertanto, sul Comune non grava spesa alcuna.

Dato atto, inoltre, che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2025/119, DC/PRO/2025/129, P.G. n. 951109/2025 del 16 dicembre 2025, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026 - 2028, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2025/122, DC/PRO/2025/121, P.G. n. 958174/2025 del 19 dicembre 2025, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2026 - 2028;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2025/314, DG/PRO/2025/292, P.G. n. 959136/2025 del 19 dicembre 2025, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026 - 2028;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2025/320, DG/PRO/2025/350, P.G. n. 965129/2025 del 23 dicembre 2025, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026 - 2028 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021.

Considerato , inoltre, che la Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Elisa Papucci, ai sensi dell'art. 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, la quale ha dichiarato l'insussistenza di conflitto di interessi, anche potenziale ai sensi dell'art. 6 bis della medesima Legge e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62.

Richiamata la Delega posta in essere dal Dirigente U.I. Patrimonio, alla funzionaria Responsabile Dott. ssa Elisa Papucci, con P.G. n. 766372/2026 del 29 settembre 2026 per l'attribuzione di responsabilità dei procedimenti amministrativi e deleghe alla sottoscrizione degli atti di competenza della U.O. Trasferimenti Immobiliari.

Dato atto che:

- della presente Determinazione Dirigenziale è stata data comunicazione all'Assessore competente;

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

- 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.

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

DETERMINA

per le ragioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

1. **di alienare a** Guarino Angelica, quale proprietaria superficiaria delle unità immobiliari site in Bologna, Via Istria n. 6, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 281 Mappale 1228 subb 11 et 8, in rapporto ai propri millesimi di comproprietà e quindi per la quota di 132,75/1000, l'area censita al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 281 Mappale 1228 di mq 431 che identifica l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, precisando che il portico, i parcheggi esterni ed i percorsi pedonali, sono gravati dall'uso pubblico, al prezzo di Euro 12.933,58 così come da stima della U.O. Tecnica della U.I. Patrimonio P.G. n. 828488/2026.

Nella vendita sono comprese anche le parti comuni tali per legge, titolo o destinazione. In particolare la quota di comproprietà condominiale dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 281 Mappale 1224 che spetta al fabbricato Mappale 1228 del Foglio 281 per la quota complessiva di 50,563/1000.

2. **di dare atto che** le limitazioni, come riportato nella suddetta Convenzione, risultano temporalmente scadute, ad eccezione degli usi pubblici, precisando che, per quanto attiene all'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici, valgono le disposizioni previste dalla Delibera della Giunta regionale n. 2313 del 22 novembre 2019, pubblicata sul BUR n. 430 del 27 dicembre 2019.

3. **di dare atto inoltre che** il Dirigente, o suo delegato, potrà inserire nell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni 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 del bene curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale del medesimo, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici e valori ad ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito.

4. **di accertare** l'entrata di Euro 12.933,58 al Bilancio 2026, Capitolo E40410-000 "Vendita di aree PEEP anche già concesse in diritto di superficie' del PEG - conto finanziario E404020199.

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