



**Comune
di Bologna**

*Politiche abitative
Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente*

Proposta N.: **DG/PRO/2026/134**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2001, PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBBLIGHI E DELLE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI POSTI NELL'IMMOBILE DI VIALE ILIC ULJANOV LENIN NN. 14/2-14/3, CEDUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE DAL COMUNE DI BOLOGNA ALLA COOPERATIVA DOZZA

LA GIUNTA

PREMESSO che:

la Regione Emilia-Romagna, con deliberazione di Giunta Regionale n. 2127 del 4 dicembre 2023, ha approvato il bando per l'attuazione del programma denominato "Social Housing 2023", finalizzato "alla presentazione di proposte che prevedano la realizzazione di progetti innovativi e sperimentali riguardo alle forme dell'abitare" e alla selezione di quelle da finanziare tramite contributo per la loro realizzazione;

il Comune di Bologna:

- con deliberazione di Consiglio comunale del 12 febbraio 2024 (PG n. 88549/2024) - stante l'idoneità di un immobile di sua proprietà, ubicato in viale Lenin 14/2 e 14/3, alla realizzazione di interventi del tipo di quelli finanziati nell'ambito del programma "Social Housing 2023" - ha stabilito la destinazione di tale immobile alle esclusive finalità individuate da tale bando regionale, approvando contestualmente un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse all'acquisizione del diritto di superficie dell'immobile in questione per sessant'anni, con l'obiettivo di procedere alla costituzione del diritto di superficie a favore del soggetto interessato, qualora risultato beneficiario del contributo regionale;

- con determinazione dirigenziale del Settore Politiche Abitative (PG n. 89137/2024), ha disposto la pubblicazione dell'avviso pubblico, in risposta al quale sono state presentate tre manifestazioni di interesse, tra cui quella della Cooperativa Giuseppe Dozza;

la Cooperativa Giuseppe Dozza (di seguito "Soggetto attuatore") ha partecipato al sopracitato bando regionale presentando un progetto comprendente la realizzazione unitaria di:

- n. 10 alloggi ERS, ammissibili al contributo regionale, da vincolare alla locazione o godimento nelle modalità e alle condizioni previsti dal bando stesso per un periodo di almeno 60 anni;
- un undicesimo alloggio da destinare ad usi abitativi temporanei, non ammissibile al contributo

- regionale;
- locali da adibire a usi comuni e ad attività d'interesse del Quartiere, anch'essi non ammissibili al contributo regionale;

la Regione:

- con determinazioni dirigenziali n. 13220/2024 e n. 13998/2024 ha approvato l'elenco delle domande finanziate;
- con successiva determinazione dirigenziale n. 15404/2024 ha concesso e impegnato i contributi a favore dei soggetti ammessi a finanziamento, tra cui il Soggetto Attuatore (progressivo n. 1 ID A.02) a cui ha riconosciuto un contributo di euro 1.100.000,00;

il Comune di Bologna, previa apposita determinazione dirigenziale dei Settori Patrimonio e Politiche Abitative (PG n. 844712/2024), con atto a ministero del notaio dott. L. Montalti di Bologna (rep. n. 5135 del 09 gennaio 2025) ha costituito a favore del Soggetto attuatore il diritto di superficie sessantennale dell'immobile in questione;

ai fini della realizzazione sull'immobile ottenuto in diritto di superficie del progetto finanziato dalla Regione, il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune istanza di rilascio del permesso di costruire per il recupero dei fabbricati esistenti (istanza PG n. 441741/2025); per consentire la messa in sicurezza dei luoghi ha inoltre presentato la CILA relativa alla demolizione dei fabbricati collabenti ed alla predisposizione delle necessarie opere di bonifica ambientale (CILA PG n. 468621/2025) ;

DATO ATTO che:

ai sensi dell'art. 14 della L.R. 24/2001, in caso di concessione di contributi regionali per il recupero, l'adeguamento, la realizzazione e l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale sociale, *“gli obblighi assunti dall'operatore e il canone di locazione delle abitazioni sono recepiti in un'apposita convenzione con il Comune, da trascriversi alla conservatoria dei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei beneficiari”*;

lo stesso bando regionale, più volte citato, richiama tale obbligo di convenzionamento, precisando che in applicazione della L.R. 24/2011 *“sia nel caso di locazione o godimento a termine che permanente, l'operatore si impegna a stipulare con il Comune convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), debitamente trascritta nei registri immobiliari, ove siano espressamente individuati gli alloggi ai quali è riconosciuto il contributo e per i quali sussiste l'obbligo di garantire il canone di cui alle precitate lettere a) e b) o quello ulteriormente ribassato se così proposto in sede di progetto di gestione.” e che “Per la redazione di tali convenzioni i Comuni e gli operatori beneficiari dovranno utilizzare lo schema di convenzione tipo, approvato con successivo atto dall'Assemblea Legislativa Regionale (...).”*;

con deliberazione di Assemblea legislativa n. 18 del 13 maggio 2025, la Regione ha approvato lo *“Schema di convenzione tipo da utilizzare per gli interventi di Housing Sociale 2023”*;

DATO ATTO, inoltre, che:

ai fini della qualificazione del progetto quale forma di abitare condiviso e solidale, il Soggetto attuatore è tenuto al rispetto delle previsioni del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, in particolare dell'azione 2.1c della Disciplina del Piano, nonché dell'art. 29, punto 2, del Regolamento Edilizio (RE), con particolare riferimento:

- all'obbligo di dotarsi di una "carta dei valori" o di un "regolamento" o di specifiche previsioni statutarie contenenti: *"gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi; il contributo sociale che il progetto offre alla città; gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento"*;
- all'obbligo di sottoscrivere un Patto di collaborazione con l'Amministrazione o analogo atto di impegno, per definire *"le modalità di gestione e utilizzazione condivisa di spazi ad uso collettivo per attività di interesse generale"*;

VISTO, pertanto, che il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento in questione è subordinato alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione e il Soggetto attuatore che disciplini:

- da un lato, gli obblighi e le modalità di assegnazione in godimento degli alloggi ERS oggetto di contributo regionale, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 24/2001;
- dall'altro, gli usi e le attività che saranno svolte nelle parti comuni del cohousing non oggetto di contributo regionale, vale a dire nell'undicesimo alloggio destinato ad usi abitativi temporanei e nei locali destinati a usi comuni e ad attività di interesse del Quartiere;

VISTO lo schema di convenzione allegato parte integrante alla presente deliberazione, predisposto in accordo tra le parti, il quale, tra le altre cose:

per quanto riguarda gli alloggi ERS oggetto di contributo regionale.

- definisce i criteri per la determinazione del canone di locazione/godimento;
- stabilisce le modalità di assegnazione in locazione/godimento, anche per quanto concerne i requisiti soggettivi richiesti agli assegnatari, le priorità e le riserve di assegnazione;
- individua in anni sessanta, decorrenti dalla data di concessione del diritto di superficie, la durata del vincolo di locazione/godimento degli alloggi ERS;

per quanto riguarda gli usi e le attività nelle parti comuni del cohousing non oggetto di contributo regionale.

- contiene l'impegno del Soggetto attuatore a sottoscrivere, entro 120 giorni dalla data di efficacia della convenzione, il patto di collaborazione o l'analogo atto di impegno in cui sostanziare un programma condiviso di gestione e utilizzo di tali spazi, che comprendono sia l'undicesimo alloggio sia una parte dei locali e delle aree pertinenziali non soggette al contributo regionale;
- individua in anni trenta i vincoli di destinazione di tali spazi;
- specifica gli usi consentiti e prioritari per i medesimi, indicando in particolare:

- che l'undicesimo alloggio sia locato o assegnato a un soggetto senza scopo di lucro per essere a sua volta destinato all'ospitalità temporanea di persone sottoposte a cure mediche ospedaliere, di familiari di lungo degenza ospedalieri o, in subordine, agli operatori neoassunti dell'AUSL che necessitino di una soluzione abitativa temporanea, o, ancora, previo accordo con il Comune di Bologna, quale "Modulo abitativo di transizione e autonomia per persone con disabilità adulta", finalizzato alla realizzazione di percorsi individualizzati di progetto di vita;
- che i locali e le aree pertinenziali, per una parte di tempo e/o superficie non prevalente, o comunque in modalità tali da preservare la natura di tali locali e aree quali spazi qualificanti il progetto di abitare condiviso, siano messi a disposizione del Quartiere Savena per funzioni e attività individuate dal Quartiere stesso come di interesse collettivo;

in generale.

- prevede che i lavori debbano terminare entro tre anni dall'inizio degli stessi, avvenuto il 10 luglio 2025 con la demolizione degli edifici collabenti;
- individua gli effetti che derivano dalla violazione degli obblighi assunti con la convenzione;

DATO ATTO che la convenzione e le eventuali successive integrazioni o modifiche saranno trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del Soggetto attuatore; che tutte le spese relative alla stipula della convenzione, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del Soggetto attuatore;

DATO ATTO che la convenzione non prevede oneri per l'Amministrazione;

INFORMATO il Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, per consentire la tempestiva conclusione del procedimento avviato con l'istanza di permesso di costruire;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche Abitative e dalla Responsabile del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Politiche Abitative e del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 24/2001, "per la definizione degli obblighi e delle modalità di assegnazione in godimento degli alloggi posti nell'immobile di Viale Ilic Uljanov Lenin nn. 14/2-14/3, ceduto in diritto di superficie dal Comune di Bologna alla Cooperativa Dozza", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante;

2) DI DARE ATTO che alla sottoscrizione della convenzione di cui al punto precedente del presente dispositivo, in nome e per conto del Comune, provvederà il Direttore del Settore Politiche Abitative, con facoltà in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurata nel presente atto, di inserire tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti.

Infine, con votazione separata, all'unanimità,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.lgs. 267/2000.

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. -