



Comune di Bologna

*Edilizia e Patrimonio*

Proposta N.: **DC/PRO/2018/54**

**OGGETTO: PERMUTA ALLA PARI TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E L'AZIENDA AUSL DI BOLOGNA DI IMMOBILI IN BOLOGNA.**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

#### IL CONSIGLIO

##### **Premesso che**

Il Comune di Bologna, al fine di ottemperare ai suoi obblighi istituzionali, ha ricercato, tra gli immobili disponibili sul mercato, un complesso immobiliare da poter destinare ad usi residenziali a sostegno di utenza debole e alle finalità di cui alla L.R. 24/2001.

A seguito di verifica effettuata, gli uffici tecnici comunali hanno accertato che il complesso immobiliare, di proprietà della Azienda AUSL, denominato Ex Casa di Cura Villa Sabaudia, meglio conosciuto come "Ex Istituto Beretta" sito in Bologna in via XXI Aprile 1945 civ. 15, già posto in vendita, per le sue dimensioni e la sua collocazione nel territorio comunale, può essere idoneo ad essere destinato agli usi sopra indicati. In data 29 novembre 2017 il Comune di Bologna ha manifestato alla AUSL l'interesse all'acquisto del predetto bene anche mediante permuta (agli atti del Settore Edilizia e Patrimonio PG. n. 433260/2017), e in data 15 dicembre 2017, la stessa AUSL ha comunicato la sua disponibilità alla cessione, stante che per l'alienazione dell'immobile erano già state espletate n. 2 gare pubbliche; la prima in data 14 aprile 2011 con un prezzo a base d'asta di euro 3.170.000,00, la seconda in data 21 settembre 2011 con il medesimo prezzo a base d'asta di euro 3.170.000,00. Entrambe le due gare sono andate deserte per mancanza di offerte.

La trattativa avviata si è conclusa con l'individuazione di due complessi immobiliari di proprietà comunale da cedere all'AUSL a titolo di permuta adibiti a poliambulatori e condotti in locazione dall'Azienda medesima. Detti immobili sono siti in Bologna via Torquato Tasso n. 2 e via Arturo Colombi n. 3 attualmente con un canone annuo di euro 42.206,40 più IVA e euro 72.902,28 più IVA. La minor entrata derivante dai predetti canoni è già stata considerata negli stanziamenti del Bilancio di Previsione 2019-2021.

La Giunta comunale con proprio atto Prog. 100/2018 PG 169241/2018 del 3 maggio 2018 nell'approvare l'attuazione dell'intervento strategico: "Ampliamento dell'offerta pubblica di edilizia residenziale sociale contenuto nel programma operativo della Città Metropolitana di Bologna -di cui alla delibera CIPE n. 75/2017 e orientamento sulla destinazione del patrimonio indisponibile del comune funzionale alla

realizzazione delle politiche abitative pubbliche" ha stabilito, tra l'altro, che l'edificio "Ex istituto Beretta", qualora si pervenga all'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Bologna, concorrerà ad aumentare la disponibilità degli alloggi in locazione a canone calmierato.

Con determina dirigenziale P.G. 129337/2018, è stato conferito all'Arch. Andrea Trebbi di Bologna l'incarico di supporto al RUP per la realizzazione di uno studio di fattibilità finalizzato ad individuare la possibilità di insediare residenze temporanee all'interno dell'edificio di via XXI Aprile 1945 n. 15 nel rispetto dei vincoli previsti dalla Soprintendenza e quindi al fine di valutare l'effettiva idoneità del complesso immobiliare a soddisfare gli obiettivi prefissati dalla Amministrazione Comunale e l'opportunità all'acquisizione del bene.

Con propria delibera Prog. 147/2018 PG 263524/2018 in data 26 giugno 2018, la Giunta ha approvato lo studio preliminare del complesso cui cui trattasi -PG 228058 del 31.05.2018 - che prevede la realizzazione di nr. 3 unità immobiliari all'interno dell'ex alloggio del custode situato al piano terra della palazzina autonoma avente accesso da Via Zannoni 52 ed il recupero ai fini abitativi dell'ex seminterrato del complesso, mediante approfondimento del piano di campagna alla quota -1,00 rispetto alla quota attuale, dove saranno realizzate 3 unità abitative ed uno spazio di uso comune per ricovero biciclette o spazio di sosta e la realizzazione di 22 unità immobiliari di cui cinque ai livelli 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> e sei a ciascuno dei livelli 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup>, per un totale complessivo di 28 unità immobiliari, che permetteranno di realizzare un mix funzionale e una flessibilità nel tempo per adattarsi alla necessità di ospitare nuclei familiari di diverso taglio e composizione. Per la realizzazione di tale intervento è stato stimato un importo di massima di euro 2.900.000,00.

**Premesso inoltre che** gli uffici tecnici dei due Enti hanno redatto le stime degli immobili:

- il complesso immobiliare "Ex Beretta" di proprietà AUSL è stato stimato in euro 2.200.000,00 dalla U.I. Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio PG 346564/2018, agli atti del Settore. Detto valore è stato accettato dalla proprietà con comunicazione PEC PG 398578/2018;
- i due poliambulatori in via T. Tasso n. 2 e via A. Colombi n. 3 di proprietà comunale sono stati stimati dal Dipartimento Tecnico Aziendale dell'AUSL rispettivamente in euro 786.000,00 e euro 1.414.000,00 e trasmessi con PEC PG 398571/2018. Detti valori sono stati accettati dal Comune di Bologna con comunicazione PEC PG 419732/2018, perfezionandosi così un negozio di permuta alla pari, senza alcun conguaglio, essendo i valori corrispondenti.

**Visto** l'art. 10 bis, comma 1, D.L. 8 aprile 2013 n. 35, convertito, con modificazioni dalla L. 6 giugno 2013 n. 64

*Art. 10-bis Norma di interpretazione autentica dell'art. 12, comma 1-quarter, del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98 convertito, con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011 n. 111*

*1. Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'art. 12 comma 1-quarter del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permuta a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali.*

**Viste**, fra l'altro, le Delibere della Corte dei Conti - Sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 164/2013 e n. 162/2013 e della Sezione regionale di controllo per la Toscana n. 125/2013 che, trattandosi di permuta alla pari, senza alcun conguaglio fra le parti, né alcun esborso di denaro e risolvendosi l'operazione nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali dell'ente, questa si considera esclusa dal divieto introdotto dall'articolo 1 comma 138 della Legge n. 228/2012.

**Preso atto** della nota pervenuta in data 2 novembre 2018 tramite PEC PG 450885/2018 dall'Agenzia del Demanio di Roma con la quale si comunica che a seguito delle diverse delibere della Magistratura contabile che distingue tra permuta "pura" e permuta con conguaglio di prezzo, per "la permuta pura, risolvendosi nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali afferenti a beni immobili, costituisce un'operazione finanziariamente neutra...e pertanto non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 12

*comma 1 ter.....Tali considerazioni si applicano ai soli casi di permuta "pura", nel presupposto dell'effettiva coincidenza di valore, idoneamente accertata, fra i beni oggetto di permuta....."*

### **Precisato che**

- L'Azienda AUSL potrà alienare il bene solo a seguito del rilascio della autorizzazione regionale;
  - il complesso "Ex Beretta" è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del d.lgs. 42/2004 con decreto in data 10/9/2009 e il Ministero per i beni e le Attività Culturali ha autorizzato la proprietà alla alienazione del bene, ai sensi dell'art. 56 lett. b) del d.lgs. 42/2004 con una serie di prescrizioni che dovranno essere riportate nell'atto di permuta;
  - il Comune di Bologna ha richiesto in data 16 ottobre 2017 al Collegio dei Revisori dei conti un parere in merito all'acquisizione a trattativa privata diretta da altro Ente Pubblico di immobile ad uso residenziale per le finalità indicate dalla L.R. 24/2001, ottenendo nulla osta dal punto di vista contabile, finanziario ed economico in data 14.11.2017 PG 413150/2017 - agli atti del Settore;
  - per accordo tra i contraenti le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di permuta saranno a carico degli stessi in parti uguali fra loro;
  - che gli immobili oggetto di permuta alla pari sono così identificati e censiti al vigente catasto:
- Immobile di proprietà dell'Azienda AUSL: complesso immobiliare in Bologna via XXI Aprile 1945 n. 15 costituito da un fabbricato cielo terra con corte circostante e alcuni locali all'interno dell'edificio di via Zannoni n. 52, censito:
    - al **catasto fabbricati** al foglio 196 con i mappali 328 subalterno 1 graffato con i mappali 297, 729, 730 e 1133, categoria catastale B/2, mc 6.138, mq 1739, rendita euro 11.095,05;
    - al **catasto terreni** area di sedime e corte circostante, al foglio 196 con i mappali 297, 1133, 729, 730 di complessivi mq 1.794 e mappale 328 di mq 235 in comproprietà con le altre unità immobiliari di via Zannoni n. 52.
  - Immobili di proprietà del Comune di Bologna:
    - a) fabbricato cielo terra con area circostante utilizzato come poliambulatorio pubblico del Servizio Sanitario Nazionale, sito in Bologna via Arturo Colombi n. 3, censito al **catasto fabbricati** al foglio 143 mappale 1123 subalterno 1, categoria B/2, consistenza mc 4636, superficie catastale mq 1.102, rendita euro 6.464,58, al **catasto terreni** al foglio 143 mappale 1123 area urbana di mq 2.542.
    - b) fabbricato cielo terra con area pertinenziale utilizzato come "Semiresidenza Psichiatrica" in Bologna via Torquato Tasso n. 2, censito al catasto fabbricati al foglio 72 con i mappali: 336 subalterno 1, categoria D/7, rendita euro 1.400,00, 336 subalterno 2, cat. A/3, vani 5,5, superficie catastale mq 112, rendita euro 1.022,58, 336 subalterno 3, cat. A/3, vani 4, superficie catastale mq 84, rendita euro 743,70.

### **Dato atto**

- che con Delibera del Consiglio comunale Odg. 417/2017 del 21/12/2017 PG. 400273/2017 è stato approvato il "Piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare per l'anno 2018 ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche e integrazioni". Con successive delibere consiliari Odg 247 PG 91992/2018 e delibera N. Repertorio DC/2018/16 PG 469467/2018 sono stati approvati il primo e secondo adeguamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2018;
- che con delibera **N. Proposta: DC/PRO/2018/53** si propone al Consiglio contestualmente al presente provvedimento, l'approvazione del terzo adeguamento al predetto Piano 2018 contenente la permuta di cui trattasi;
- che con delibera consiliare PG 426849/2018 sono stati adeguati gli stanziamenti di entrata e uscita relativi alle compravendite di immobili tramite permuta per i capitoli:  
E40200-190 codice 04040100 "Vendita mediante permuta di immobili: fabbricati - servizio rilevante agli effetti dell'IVA - esente dall'applicazione del tributo";  
U64000-130 codice 01050202 "Acquisto di immobili: fabbricato con il provento della vendita di beni mediante permuta".

### **Dato atto:**

- che con delibera del Consiglio Comunale Odg. 421 del 21 dicembre 2017 PG. 403361/2017, dichiarata

immediatamente eseguibile, è stato approvato il "Bilancio di previsione del Comune di Bologna per l'esercizio 2018-2020";

- che con delibera della Giunta Comunale Progr. 322 del 21 dicembre 2017 PG. 453335/2017 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il "Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020";

- che con delibera della Giunta Comunale Progr. 324 del 21 dicembre 2017, PG. 451910/2017 dichiarata immediatamente eseguibile, è stata approvata la "Determinazione del piano della performance e degli obiettivi assegnati ai Dipartimenti, alle Aree, Settori, Istituzioni e Quartieri per l'anno 2018".

- che il contenuto del presente atto comporta riflessi sulla situazione economico- patrimoniale dell'Ente e che tali riflessi sono stati valutati nel Bilancio di previsione dell'Ente 2018-2020;

- che limitatamente alla spesa per la realizzazione dell'intervento di recupero del complesso immobiliare "Ex Beretta" si procederà, successivamente alla acquisizione della proprietà dell'immobile, all'adeguamento del Programma dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 26, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016 e dell'Elenco annuale dei Lavori previo reperimento delle necessarie risorse economiche.

#### **Visti:**

- il D.P.C.M. del 28 dicembre 2011;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- l'art. 147 - bis comma 1 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- gli artt. 44 e 64 dello Statuto del Comune di Bologna;
- il vigente Regolamento di Contabilità.

Sentito il Settore Politiche Abitative,

**Preso atto**, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 così come modificato dal D.L.n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Edilizia e Patrimonio e del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell' Area Risorse Finanziarie;

Su proposta del Settore Edilizia e Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio.

Sentita la Commissione consiliare competente

#### **DELIBERA**

**1. DI STIPULARE** l'atto con il quale il Comune di Bologna cede e trasferisce all'Azienda Unita' Sanitaria Locale di Bologna, con sede in Bologna, codice fiscale 02406911202, a titolo di permuta alla pari, i due complessi immobiliari descritti nelle premesse siti in Bologna via Arturo Colombi n. 3 e via Torquato Tasso n. 2;

L'Azienda Sanitaria Locale di Bologna cede e trasferisce, a titolo di permuta alla pari, al Comune di Bologna il complesso immobiliare, descritto nelle premesse sito in Bologna via XXI Aprile 1945 n. 15/via Zannoni n. 52.

#### **2. DI DARE ATTO**

- che ai cespiti immobiliari, oggetto di permuta alla pari, viene attribuito il medesimo valore pari ad euro **2.200.000,00. Non viene, pertanto, evidenziato alcun conguaglio fra le parti;**

- che le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di permuta saranno ripartite al 50% tra le parti. La parcella notarile, comprendente imposte e onorario, sarà liquidata da AUSL che successivamente chiederà il rimborso al Comune della quota del 50%. Con atto del Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio si provvederà alla apposita allocazione contabile per la quota a carico del Comune di Bologna.

### 3. DI STABILIRE CHE

- L'Azienda AUSL potrà cedere il bene solo a seguito del rilascio della autorizzazione regionale;
- il complesso "Ex Beretta" è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del d.lgs. 42/2004 con decreto in data 10/9/2009 e il Ministero per i beni e le Attività Culturali ha autorizzato la proprietà alla alienazione del bene, ai sensi dell'art. 56 lett. b) del d.lgs. 42/2004 con una serie di prescrizioni che dovranno essere riportate nell'atto di permuta.  
Gli immobili di proprietà comunale in via Arturo Colombi 3 e via Torquato Tasso n. 2 risultano costruiti da meno di 70 anni e quindi non soggetti alla vigente predetta.
- il Comune di Bologna ha richiesto in data 16 ottobre 2017 al Collegio dei Revisori dei conti un parere in merito all'acquisizione a trattativa privata diretta da altro Ente Pubblico di immobile ad uso residenziale per le finalità indicate dalla L.R. 24/2001, ottenendo nulla osta dal punto di vista contabile, finanziario ed economico in data 14.11.2017 PG 413150/2017 - agli atti del Settore;
- con nota pervenuta in data 2 novembre 2018 tramite PEC PG 450885/2018 l'Agenzia del Demanio di Roma ha comunicato che a seguito delle diverse delibere della Magistratura contabile che distingue tra permuta "pura" e permuta con conguaglio di prezzo, per *"la permuta pura, risolvendosi nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali afferenti a beni immobili, costituisce un'operazione finanziariamente neutra...e pertanto non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 12 comma 1 ter.....Tali considerazioni si applicano ai soli casi di permuta "pura", nel presupposto dell'effettiva coincidenza di valore, idoneamente accertata, fra i beni oggetto di permuta....."*.

**4. DI DARE ATTO INOLTRE** che il contenuto del presente atto comporta riflessi sulla situazione economico- patrimoniale dell'Ente e che tali riflessi sono stati valutati nel Bilancio di previsione dell'Ente 2018-2020. Limitatamente alla spesa quantificata nell'importo di massima di euro 2.900.000,00 per la realizzazione dell'intervento di recupero del complesso immobiliare "Ex Beretta" si procederà, successivamente alla acquisizione della proprietà dell'immobile, all'adeguamento del Programma dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 26, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016 e dell'Elenco annuale dei Lavori previo reperimento delle necessarie risorse economiche.  
Con proposta di delibera n. **DC/PRO/2018/53** si propone, contestualmente al presente provvedimento, l'approvazione del terzo adeguamento al predetto Piano 2018 contenente la permuta di cui trattasi.

**5. DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, che stipulerà l'atto di permuta in nome e per conto del Comune di Bologna, di poter inserire nell'atto stesso, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni e le 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 degli immobili, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare e ripartire superficie e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito, a rinunciare all'ipoteca legale, il tutto con esonero del Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni e qualsiasi responsabilità.

Infine, con votazione separata

### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 al fine di stipulare l'atto di permuta entro il corrente anno 2018.

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi

Il Vice Presidente del Consiglio  
Marco Piazza

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