



Comune di Bologna

*Politiche abitative  
Edilizia e Patrimonio*

Proposta N.: **DC/PRO/2020/139**

**OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI AREA CORTILIVA DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE DI BOLOGNA.**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

### **IL CONSIGLIO**

**Premesso che:**

- il Comune di Bologna é proprietario di alloggi di edilizia residenziale pubblica situati anche in fabbricati a proprietà mista nei quali, accanto a quella pubblica, è presente la proprietà privata di alloggi a suo tempo acquistati dagli attuali proprietari ai sensi ed alle condizioni della Legge 560/93;  
- fra questi, il condominio situato fra le via Busacchi 7- Via Irma Bandiera 8 dove però, l'intera area cortiliva é rimasta di piena proprietà comunale ma é stata finora utilizzata esclusivamente dal condominio, essendo recintata; l'area comprende anche n. 20 posti auto, sempre di proprietà del Comune di Bologna;

**dato atto che** la gestione degli alloggi pubblici di proprietà comunale (e fra questi anche quelli compresi in tutti i condomini a proprietà mista) è affidata in concessione all'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Bologna (ACER) con deliberazione del Consiglio Comunale DC/PRO/2020/70 – n. rep. DC/2020/61 – P.G.225204/2020 del 08.06.2020 ( rep.n. 4985 del 29.06.2020, agli atti del settore), avente durata fino al 31 dicembre 2025;

**vista** la deliberazione del Consiglio DC/PRO/2020/15 -n. rep. DC/2020/33 – P.G.123302/2020 del 23.03.2020 ad oggetto:”AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI AREE CORTILIVE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOLOGNA”,con la quale è stata autorizzata la vendita di altra area cortiliva applicando i criteri della L.560 del 24 dicembre 1993, come nella stessa riportati, ed è stato stabilito che, al fine di eliminare altre anomalie patrimoniali, fosse opportuno applicare la suddetta procedura anche alle situazioni simili presenti in altri condomini a proprietà mista;

**rilevato che** il Condominio di via Busacchi 7- Via Irma Bandiera 8 ha manifestato l'interesse all'acquisto della quota millesimale in modo da diventare proprietario dell'intera area, che comprende anche n.20 posti auto (regolarmente frazionati ed accatastati al Catasto Fabbricati, assegnati con regolare contratto da ACER, a cui é affidata la specifica procedura), stimando il suo valore in analogia con i criteri della suddetta legge 560/93 in base ai quali furono venduti gli alloggi;

**considerato che :**

- la legge n. 560 del 24 dicembre 1993, recante le norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica prevede che i prezzi siano costituiti da operazioni di rivalutazione e deprezzamento

delle rendite catastali proprie di ciascuna unità immobiliare;

- l'area oggetto di stima é censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al Foglio 195, Mappale 371 subalterno 1 in qualità di Bene Comune non Censibile e, quindi, priva di rendita catastale propria, per la quale si é ritenuto di procedere come segue:

- calcolo della rendita catastale media delle Unità Immobiliari (alloggi) appartenenti al Mappale 370 parametrizzato a mq = euro 5,93;

- rivalutazione della rendita catastale calcolata nella misura del 100%, in applicazione dell'art.10 L.560/93 = euro 593,00 a mq.;

- a tale valore va applicato un correttivo per vetustà pari ad un massimo del 20%, sempre in attuazione dell'art. 10 della L.560/93 = euro 474,40 a mq;

- in funzione di tale ultimo indicatore si é stimato nella quota del 2% il valore a mq. dell'area cortiliva di pertinenza condominiale = euro 9,49;

**vista** la consistenza dell'area (al netto della superficie dei posti auto) pari a mq 647, il valore stimato risulta di euro 6.140,03;

per la stima dei valori dei posti auto, essendo autonomamente accatastati all'interno dello stesso Mappale 371, ciascuno con il proprio subalterno e relativa rendita catastale, si è proceduto – come sopra – alla rivalutazione nella misura del 100% di ogni singola RC ed al successivo deprezzamento per vetustà pari al 20%, per un valore complessivo dei 20 posti auto pari ad euro 126.669,60;

Valore dell'area cortiliva euro 6.140,03 più valore dei posti auto euro 126.669,60 = valore complessivo euro 132.809,63;

**dato atto che** le stime di cui sopra sono state elaborate dal Settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna;

**dato atto inoltre che:**

- il condominio ha deliberato in data 25 giugno 2020 ( verbale in atti) l'assenso ad acquisire una quota parte della sola area cortiliva, per un importo corrispondente ai 412,092 millesimi del totale e per un valore di euro 2.530,26 e NON dei posti auto censiti al Nuovo Catasto al Foglio 195, mappale 371, sub 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22;

- l'area cortiliva mappale 370 - sub 1 costituisce anche corsello di manovra per i 20 posti auto e con l'atto di vendita dell'area cortiliva sarà necessario dare atto della servitù di passaggio pedonale e carrabile di fatto esistente a favore dei posti auto di proprietà del Comune di Bologna;

**considerato di** procedere, per la vendita dei posti auto di proprietà comunale, con asta pubblica, in analogia a quanto già stabilito per l'area di Via XXI Aprile/ Irma Bandiera di cui alla citata delibera Consiglio DC/PRO/2020/15 -n. rep. DC/2020/33 – P.G.123302/2020 del 23.03.2020, riservata in prima istanza ai condòmini, dando mandato ad ACER Bologna di predisporla e gestirla;

**precisato che** l'alienazione diretta dell'area cortiliva e dei posti auto é inserita nel Piano delle Alienazioni per l'anno 2021 la cui delibera N. Proposta: DC/PRO/2020/122 a cura del Settore Edilizia e Patrimonio sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale unitamente alla approvazione del Bilancio di Previsione 2021-2023;

**ritenuto pertanto di :**

- autorizzare il settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna alla vendita dell'area cortiliva in oggetto per 412,092 millesimi del totale e per un valore di euro 2.530,26, nonché di n. 20 posti auto sulla base dei valori sopra indicati, stimati in analogia ai criteri della legge 560/93 come sopra detto;

- autorizzare ACER Bologna a procedere con la disdetta dei vigenti contratti di locazione dei posti auto al fine di poter poi procedere, sulla base delle competenze affidate con la sopra indicata convenzione rep.n. 4985 del 29.06.2020, alla pubblicazione di apposito avviso per la vendita ad uso esclusivo di tali posti auto, riconoscendo priorità all'acquisto in favore dei residenti del condominio;

**ritenuto inoltre:**

- che l'alienazione delle altre aree cortilive da cedere per millesimi e con le stesse modalità ai proprietari

delle unità immobiliari dei fabbricati di cui sono di fatto pertinenze, previa istruttoria, sarà inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'anno in cui detta istruttoria sarà conclusa;

**dato atto che** il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sia sulla situazione economico-finanziaria in relazione alle entrate delle alienazioni, che sul patrimonio dell'Ente stante la vendita degli immobili e che tali riflessi, non essendo già stati valutati negli strumenti di programmazione 2020-2022 produrranno effetti solo dopo l'approvazione della delibera di approvazione del Piano delle Alienazioni per l'anno 2021;

**visto** l'atto del Sindaco P.G. 389122/2020 con cui è stato conferito al Capo Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente dott.ssa Marika Milani anche l'incarico di Direttore a.i. del settore Politiche abitative fino al 30/09/2021;

**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 dai Responsabili dei Settori Politiche abitative ed Edilizia e Patrimonio;

**ai sensi del medesimo** art.49 comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari;

**su proposta** del Settore Politiche abitative congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente e del Settore Edilizia e Patrimonio congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio;

**sentite** le Commissioni consiliari competenti;

### **DELIBERA**

**1) DI APPROVARE** la vendita di quota parte dell'area cortiliva ( per 412,092 millesimi ) e di n. 20 posti auto di piena proprietà comunale, presenti nel condominio a proprietà pubblico/privata di Via Busacchi 7 - Irma Bandiera 8, allo scopo di regolarizzare l'anomala situazione patrimoniale, secondo quanto in premessa indicato;

**2) DI DARE ATTO** che l'alienazione diretta dell'area cortiliva e dei posti auto é inserita nel Piano delle Alienazioni per l'anno 2021 la cui delibera N. Proposta: DC/PRO/2020/122 a cura del Settore Edilizia e Patrimonio, sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale unitamente alla approvazione del Bilancio di Previsione 2021-2023;

**3) DI AUTORIZZARE** il Settore Edilizia e Patrimonio alla vendita dell'area cortiliva per millesimi e dei posti auto ai prezzi stimati in analogia alla legge 560 del 23 dicembre 1993 ed in premessa riportati, per i motivi ugualmente in premessa indicati;

**4) DI DARE MANDATO** ad ACER Bologna, concessionario della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale DC/PRO/2020/70 – n. rep. DC/2020/61 – P.G.225204/2020 del 08.06.2020 ( rep.n. 4985 del 29.06.2020, agli atti del settore), avente durata fino al 31 dicembre 2025, di procedere con la disdetta dei contratti di locazione in essere per i posti auto;

**5) DI DARE ATTO INOLTRE** che ACER Bologna procederà ad apposito avviso pubblico per la vendita ad uso esclusivo di tali posti auto, riconoscendo priorità all'acquisto ai residenti del condominio.

La Presidente del Consiglio  
Luisa Guidone

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi

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