



Comune di Bologna

Edilizia e Patrimonio

Proposta N.: **DD/PRO/2021/7012**

OGGETTO: ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA DI UN ALLOGGIO E RELATIVO POSTO AUTO SITI IN BOLOGNA, VIA DAGNINI N. 27/2 - LOTTO N.164, A SEGUITO DI ASTE PUBBLICHE ANDATE DESERTE. ATTUAZIONE PROGRAMMA DI ALIENAZIONI E REINVESTIMENTO FINALIZZATO ALL'INCREMENTO ED AL RECUPERO DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BOLOGNA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Importo: 200.100,00

IL DIRETTORE

Premesso che:

- la Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e succ. modifiche ed integrazioni, che - al Capo V, art. 37 - disciplina l'alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- il Comune di Bologna, ai fini di una più razionale ed economica gestione del proprio patrimonio immobiliare, ha valutato la necessità di procedere ad un piano di alienazione di parte del proprio patrimonio, prevalentemente di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), da attuare in più esercizi con le modalità di cui all'art. 37 L.R. 24/2001;
- il patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica è articolato in numerosi fabbricati con situazioni di proprietà mista, nelle quali è prevalente la proprietà privata rispetto a quella pubblica, con la presenza, pertanto, di numerose situazioni condominiali;
- la gestione immobiliare di unità, in fabbricati ove è prevalente la proprietà privata, si è rivelata particolarmente onerosa per il Comune e inadatta ad una razionale gestione dell'ERP;
- il numero di immobili individuati per l'alienazione si ritiene rispondente all'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio di ERP, come richiesto dal suindicato art. 37 L.R. 24/2001;

- il comma 7 dello stesso art. 37 L.R.24/2001 stabilisce che i proventi delle alienazioni di ERP siano destinati dal Comune allo sviluppo ed alla qualificazione del medesimo patrimonio di ERP.

Premesso inoltre che:

- in considerazione di quanto sopra esposto, il Comune di Bologna con deliberazione consiliare O.d.G. n. 261/2013 del giorno 03/04/2013 PG. 57375/2013 ha approvato il programma di alienazione e reinvestimento, finalizzato all'incremento ed al recupero del patrimonio del Comune di Bologna di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale n. 24/2001;

- con altra delibera di Consiglio O.d.G. n. 154 del 23 febbraio 2015, P.G.n. 31520/2015 dichiarata immediatamente eseguibile, il Comune di Bologna ha approvato la prosecuzione di detto programma per l'anno 2015;

- con atto rep.n. 903 del 31 marzo 2015, il Comune di Bologna ha conferito ad ACER Bologna l'incarico del servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, tra cui la gestione dei programmi di alienazione ex art. 37 della L.R. N. 24/01, in esecuzione della delibera consiliare O.d.G. n. 153/2015 esecutiva dal 23 febbraio 2015, P.G.n. 32620/2015;

- con atto rep.n. 4985 del 29 giugno 2020 stipulato in esecuzione della delibera consiliare DC/PRO/2020/70 esecutiva dal 9 giugno 2020, il Comune di Bologna ha nuovamente conferito ad ACER Bologna l'incarico del servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, tra cui la gestione dei programmi di alienazione ex art. 37 della L.R. N. 24/01 fino al 31 dicembre 2025.

Rilevato che:

- gli immobili inseriti nei programmi di alienazione sono stati già oggetto di avvisi di asta pubblicati rispettivamente in data 22 aprile 2014, 26 agosto 2014 e 14 aprile 2017;

- i verbali di asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete, si sono tenuti in data 4 giugno 2014 rep.n. 71707/30782, in data 6 giugno 2014 rep.n.71727/30794, in data 23 luglio 2014 rep.n.72102/31007, in data 24 luglio 2014 rep.n.72111/31016 tutti a ministero Dott.F. Rossi, in data 15 ottobre 2014 rep.n. 403/255 a ministero Dott.ssa C.Chiusoli, in data 16 ottobre 2014 rep.n. 37038/14732 a ministero Prof.P. Zanelli, in data 27 novembre 2014 rep.n.11496/8643 a ministero Dott.ssa E.Tradi, in data 3 marzo 2015 rep.n. 661/450 a ministero Dott.ssa Camilla Chiusoli e in data 12 luglio 2017 rep.n.1473/1236 a ministero Dott.ssa M.A. Amati Marchionni. A conclusione di tali esperimenti d'asta sono risultati invenduti alcuni immobili.

Considerato che:

- all'art. 55 del R.D. 17/06/1909 n. 454 è data facoltà all'Amministrazione di vendere a partiti privati, quando lo ritenga conveniente, gli immobili o lotti per i quali si siano verificate uno o più diserzioni di incanti, purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non siano variati se non a tutto vantaggio dell'Amministrazione stessa;

- l'art. 19 comma 3.2 del Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna approvato con delibera consiliare in data 23 marzo 2020 PG 123281/2020 prevede che "fermo il valore di stima è consentito procedere a trattativa privata diretta allorché il pubblico incanto sia andato deserto o comunque non sia stato possibile in quella sede procedere all'aggiudicazione".

Tenuto conto che:

- per alcune delle unità immobiliari invendute si è giunti alla determinazione di alienarli con il metodo delle alienazioni dirette;

- in data 9 dicembre 2019 è stata pubblicato sul sito internet di Acer Bologna l'elenco delle unità immobiliari di proprietà del Comune di Bologna, da alienare a trattativa diretta, allo stesso prezzo e con le

modalità previste dai precedenti bandi d'asta pubblica di riferimento.

Preso atto che:

- in data 17 dicembre 2019 con nota protocollata da Acer Bologna al n. 32527, è pervenuta manifestazione di interesse da parte dei signori Mollica Nicoletta e Longobardi Carmine per l'acquisto di un alloggio e relativo posto auto siti in Bologna, Va G.Dagnini n. 27/2 - Lotto n. 164, al prezzo di Euro 187.000,00;

-in data 1 luglio 2020, con nota protocollo Acer n. 16660, Acer Bologna, in presenza di altre offerte, ha invitato i signori Mollica Nicoletta e Longobardi Carmine a migliorare l'offerta rispetto al prezzo di vendita;

- in data 6 luglio 2020 hanno provveduto, a garanzia della serietà della proposta di acquisto al versamento del deposito cauzionale infruttifero corrispondente al 10% dell'importo posto a base dell'ultima asta andata deserta e quindi per Euro 18.700,00 (eurodiciottomilasettecento virgola zero zero).Detto deposito è stato regolarizzato con bolletta n. 23007 del 11 giugno 2021.

- in data 15 luglio 2020 presso Acer Bologna si è proceduto all'apertura delle buste portanti le offerte in rialzo. I signori Mollica Nicoletta e Longobardi Carmine hanno migliorato il prezzo a base d'asta di euro 13.100,00 (eurotredicimilacentο virgola zero zero), per un totale complessivo pari a Euro 200.100,00 (euroduecentomilacentο virgola zero zero);

- con successiva nota prot.n. 18403 del 20 luglio 2020, Acer Bologna ha comunicato ai signori Mollica Nicoletta e Longobardi Carmine che, come risulta dal verbale del 15 luglio 2020, la loro offerta è risultata la prima in graduatoria, nonché unica, pertanto sono risultati aggiudicatari del Lotto 164 al prezzo complessivo di euro 200.100,00 (euroduecentomilacentο virgola zero zero).

Preso atto inoltre che, a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'assegnataria dell'alloggio e relativo posto auto siti in Bologna, Via G.Dagnini n. 27/2, nonché dell'avvenuta mobilità, come risulta da comunicazioni di ACER annotate rispettivamente ai prot. nn. 23698 del 22 settembre 2020 et 12738 del 4 maggio 2021, si procede all'alienazione diretta ai signori Mollica Nicoletta e Longobardi Carmine per l'importo complessivo di Euro 200.100,00 (duecentomilacentο virgola zero zero).

Ritenuto di procedere all'assunzione del presente atto amministrativo al fine di stipulare il rogito di cessione.

Dato atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2020/137, DC/PRO/2020/137, PG n. 535398/2020 del 17/12/2020, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021 - 2023, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2020/138, DC/PRO/2020/129, PG n. 535593/2020 del 17/12/2020, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2021 – 2023;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2020/309, DG/PRO/2020/290, PG n. 540556/2020 del 22/12/2020, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021 – 2023;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2020/312, DG/PRO/2020/355, PG n. 540561/2020 del 22/12/2020, è stato approvato il Piano della Performance-piano dettagliato degli obiettivi assegnati ai Dipartimenti, Aree, Settori, Istituzioni ed Quartieri per l'anno 2021;

Richiamato inoltre, il Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna approvato con delibera consiliare PG 123281/2020.

Dato atto inoltre che:

- le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono a carico delle parti acquirenti e che sul

Comune non grava spesa alcuna;

- della presente determinazione è data informazione all'Assessore Matteo Lepore.

Visti gli artt. 44 e 64 dello Statuto;

Visto il Regolamento di Contabilità;

D E T E R M I N A

Per quanto precisato in premessa:

-di vendere a trattativa diretta ai signori Mollica Nicoletta e Longobardi Carmine l'alloggio comprensivo di soffitta posta al piano sottotetto, così descritto 1-10, **Lotto n. 164**, sito in Bologna, Via G.Dagnini n. 27/2 censito al C.F. del Comune di Bologna, al Foglio 243 mappale 2228 sub 3, Categoria A/3, classe 2, zona censuaria 1, vani 6,5, rendita catastale euro 1.208,51, superficie catastale totale: 100 m², totale escluse aree scoperte: 99 m², nonchè posto auto piano S1, censito al C.F. del Comune di Bologna, al Foglio 243 mappale 2228 sub 30, Categoria C/6, classe 4, zona censuaria 1, consistenza 9 mq, Superficie Catastale 9 mq, rendita catastale euro 102,72.

Il prezzo complessivo da corrispondere è di Euro 200.100,00.

Nella compravendita è compresa la comproprietà, pro-quota, delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'area di sedime censita al Catasto terreni al Foglio 243 mappale 2228 e in particolare dell'area di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 243 con parte del mappale 2189 (esclusa l'area di sedime del sovrastante fabbricato) e con il mappale 48 in comproprietà ai fabbricati di Via Dagnini dal n.33 al n.39, Via Dagnini dal n.29 al n.31 e Via Dagnini n.27/2.

Tale area è gravata da servitù di passaggio a favore di Enel allo scopo di accedere ad un locale sotterraneo posto in prossimità del fabbricato contraddistinto con il mappale 2188 (Via Dagnini dal n.29 al n.31), come risulta dalla scrittura privata autenticata dal notaio Paolo Magli in data 18 et 28 maggio 1971 rep.n. 18146/4303 et 18164, registrata a Bologna- Atti Privati - il 16 giugno 1971 al n. 42376, trascritta a Bologna il 24 giugno 1971 all'art. 9549, alla quale si fa pieno riferimento.

Sono inoltre parti comuni:

- 1) il porticato, un locale contatori Enel, un locale ex deposito immondizia e l'atrio, posti al piano terra, nonché vano scale e vano ascensore, comuni a tutti gli alloggi dal sub. 1 al sub. 27 del mappale 2228;
- 2) il lastrico e i corridoi di accesso ai locali ad uso esclusivo posti al decimo piano, comuni a tutti gli alloggi dal sub. 1 al sub 27 del mappale 2228;
- 3) il vano scale esterne, la corsia e rampa di accesso ai posti auto posti al piano interrato, comuni ai sub dal n.28 al n.54 del mappale 2228.

Le parti acquirenti prendono atto che la centrale termica identificata con il mappale 2189 sub 2 del Foglio 243 posta nel fabbricato di Via Dagnini dal civico n.33 al civico n. 39, fornisce il servizio di riscaldamento anche al fabbricato del quale fa parte l'alloggio oggetto del presente atto e si obbligano per sé e i propri aventi causa, al pagamento pro-quota delle spese di manutenzione e gestione degli impianti stessi.

Il negozio dovrà essere effettuato ai seguenti patti e condizioni:

- a) per la cessione dell'unità immobiliare comprensiva di soffitta censita con Categoria A/3, nonchè per la

cessione del posto auto censito con Categoria C/6, quale unità immobiliare pertinenziale all'abitazione principale, il Comune di Bologna dovrà emettere fattura in esenzione I.V.A. ai sensi del punto 8-bis, dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972;

b) gli effetti attivi e passivi della compravendita avranno decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento;

c) sono a carico delle parti acquirenti le spese condominiali derivanti da lavori di straordinaria manutenzione non ancora iniziati o già in corso di esecuzione alla data 9 dicembre 2019, data di pubblicazione dell'avviso di vendita con trattativa diretta, anche se approvate con delibera dell'assemblea condominiale anteriore alla data del rogito notarile di compravendita;

d) l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alle parti acquirenti, senza alcuna garanzia per eventuali vizi occulti e libero da persone e cose;

e) le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono a carico delle parti acquirenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

f) il prezzo di alienazione dovrà essere versato al Comune di Bologna prima o contestualmente alla stipulazione del rogito di trasferimento della proprietà;

g) Il Comune di Bologna garantirà la piena proprietà e legittima provenienza del bene oggetto di cessione e resta esonerato dal produrre la relativa documentazione.

Di dare mandato al Dirigente, o suo delegato, che stipulerà l'atto, in nome e per conto del Comune di Bologna, di poter inserire nell'atto pubblico di trasferimento, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, anche a seguito di variazioni catastali, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dei medesimi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte anche in qualità di aventi causa, a precisare e ripartire superfici e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito, con esonero da ogni responsabilità per il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Di accertare l'entrata di euro 200.100,00 al Bilancio 2021, Capitolo E 40405-000 "Vendita di immobili di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 24/2001 - Servizio rilevante agli effetti dell'I.V.A. - Esente dall'applicazione del Tributo", del PEG, conto finanziario E404010801.

Di dare atto che l'entrata relativa all'imposta di bollo per emissione e-fattura verrà introitata al Capitolo E36900-050 "Rimborsi di spese e recuperi diversi" accertamento n. 621000299 del PEG, conto finanziario E305020304.

Il Direttore di Settore
Arch. Mauro Muzzi

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