

*Patrimonio*

Proposta N.: **DD/PRO/2024/12216**

**OGGETTO: ALIENAZIONE A SEGUITO DI ASTA PUBBLICA DI ALLOGGIO SITO IN BOLOGNA IN VIA PIEVE DI CADORE N. 1, IN ATTUAZIONE DEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" PER L'ANNO 2024.**

Importo: 134.104,00

**IL DIRETTORE**

**Premesso che:**

- con Delibera di Consiglio DC/2023/85, DC/PRO/2023/50, P.G. n. 847605/2023 del 22 dicembre 2023 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Bologna relativamente all'anno 2024, recante in allegato quale sua parte integrante e sostanziale l'elenco degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) alienabili (immobili sfitti oltre a quelli posti all'interno di fabbricati a prevalente proprietà privata);
- l'inserimento degli immobili nel suindicato piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

**Considerato che:**

- 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 conferito ad ACER Bologna l'incarico del servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna fino al 31 dicembre 2025;
- tra le relative mansioni rientra altresì la gestione dei programmi di alienazione ex art. 37 della L.R. n. 24/2001;
- in data 27 marzo 2024, è stato pubblicato sui siti istituzionali di ACER Bologna e del Comune di Bologna un avviso di asta pubblica per l'alienazione di immobili di proprietà del Comune medesimo con il metodo di cui al Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827, artt. 73 lett. c) e 76;
- tra i predetti immobili vi era l'immobile in oggetto, locato a Forbicini Monica, con prezzo a base d'asta pari a euro 114.300,00, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 277, Mappale 106: a) Sub 12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 92,

superficie escluse aree scoperte mq 92, rendita euro 610,71;

b) Sub 13, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 9, superficie totale mq 11, rendita euro 37,18;

- il termine di presentazione delle offerte è stato fissato per le ore 12:00 del 21 maggio 2024;

- in data 23 maggio 2024, come da verbale in atti ad ACER, si è proceduto all'apertura delle buste dandosi atto che, relativamente all'immobile in oggetto, la migliore offerta tra le sei pervenute è risultata quella presentata da Kidane Zerom Tirhas;

- in data 7 giugno 2024, con nota prot. n. 14289, ACER Bologna ha comunicato a Kidane Zerom Tirhas l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile in oggetto al prezzo complessivo di euro 134.100,00 subordinando l'aggiudicazione definitiva al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui infra.

#### **Considerato, inoltre, che:**

- gli assegnatari degli alloggi occupati con contratto di locazione in regime di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L. R. n. 24/2001, hanno facoltà di esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto al prezzo di aggiudicazione determinato in seguito all'esperimento dell'asta pubblica;

- il bando prevede, nel caso in cui gli assegnatari degli alloggi posti in vendita non intendano esercitare il diritto di prelazione, analogo diritto, a parità di condizioni, a favore dei familiari che abbiano presentato domanda per l'acquisto della nuda proprietà dell'alloggio riconoscendo il diritto di usufrutto a favore dell'assegnatario;

- in data 7 giugno 2024, con nota prot. n. 14290, ACER Bologna ha comunicato a Forbicini Monica e Rambaldi Marco, rispettivamente assegnataria e suo convivente, l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile in oggetto al prezzo di euro 134.100,00, invitandoli a esercitare, in caso di interesse, il diritto di prelazione nei modi e nei tempi previsti dal bando;

- con raccomandata del 23 giugno 2024, prot. n. 15921, Rambaldi Marco ha comunicato ad Acer l'esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto della nuda proprietà con contestuale diritto di usufrutto a favore dell'assegnataria Forbicini Monica;

- in data 12 luglio 2024, con nota prot n. 17665, Acer Bologna ha comunicato a Kidane Zerom Tirhas l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto e, con nota prot n. 17660, la contestuale aggiudicazione provvisoria dell'immobile a Rambaldi Marco con diritto di usufrutto a favore di Forbicini Monica.

#### **Atteso che:**

- il signor Rambaldi aveva comunque partecipato all'asta depositando, in data 7 maggio 2024, a garanzia dell'offerta, la somma di Euro 11.430,00 corrispondente al 10% dell'importo posto a base d'asta da intendersi, in seguito all'esercizio della prelazione, acconto sul prezzo di aggiudicazione;

- ai fini fiscali, trattandosi di fabbricato a uso abitativo, la cessione è esente IVA ai sensi dell'art. 10 p. 8 – bis del D.P.R. n. 633/1972.

**Evidenziato che**, come Relazione Tecnica Integrata prot n. 18851/24 redatta dall'Arch. Luca Biancucci incaricato da Acer, pervenuta tramite posta elettronica, i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali relative all'immobile sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; vi è, inoltre, corrispondenza tra lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

**Verificate** le dichiarazioni sostitutive sottoscritte in occasione della partecipazione all'asta, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000.

**Ritenuto** di procedere all'assunzione del presente provvedimento al fine di stipulare il relativo atto di compravendita.

**Dato atto che:**

con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2023/81, DC/PRO/2023/81, PG n. 843435/2023 del 19/12/2023, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024 - 2026, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2023/87, DC/PRO/2023/77, PG n. 847808/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2024 – 2026;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2023/295, DG/PRO/2023/298, PG n. 849010/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024 – 2026;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2023/301, DG/PRO/2023/357, PG n. 849024/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024 - 2026 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021;

- le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente e sul Comune non grava spesa alcuna;

- della presente determinazione è stata data informazione all'Assessore competente.

**Visti** gli artt. 44 e 64 dello Statuto, il D.lgs. n. 267/2000, il D.lgs. n. 118/2011 e relativi allegati, ivi compresi i principi contabili, il D.lgs. n. 33/2013 s.m.i. relativo alla pubblicazione, il Regolamento di Contabilità, il Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna e la Legge Regionale n. 24/2001.

**DETERMINA**

Per le ragioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente richiamate:

**1) DI ALIENARE** al prezzo complessivo di Euro 134.100,00 a Rambaldi Marco la nuda proprietà con contestuale costituzione del diritto di usufrutto a favore di Forbicini Monica, delle unità immobiliari site in Bologna, via Pieve di Cadore n. 1, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 277, Mappale 106:

a) Sub 12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 92, superficie escluse aree scoperte mq 92, rendita euro 610,71;

b) Sub 13, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 9, superficie totale mq 11, rendita euro 37,18.

Nella vendita sono comprese le parti comuni tali per legge, titolo e destinazione, compresa la comproprietà pro-quota dell'area di sedime distinta al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 277 con il mappale 106 di mq 230 e l'area di pertinenza distinta al Foglio 277 con il mappale 108 di mq 1.584 in comune ai fabbricati distinti con i mappali nn. 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 107, nonché la quota proporzionale del locale lavanderia a uso comune posta al piano terra.

**2) DI STABILIRE CHE** il negozio venga effettuato ai seguenti patti e condizioni:

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

b) sono a carico della parte acquirente le spese condominiali derivanti da lavori di straordinaria manutenzione non ancora iniziati o già in corso di esecuzione alla data di pubblicazione del bando (27 marzo 2024) anche se approvate con delibera dell'assemblea condominiale anteriore alla data del rogito notarile di compravendita;

c) gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto alla parte acquirente, senza alcuna garanzia per eventuali vizi occulti e libero da persone e cose;

d) le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente e che sul Comune non grava spesa alcuna;

e) il deposito di cui in premessa, pari a Euro 11.430,00, stante l'aggiudicazione definitiva, è da intendersi quale acconto sul prezzo complessivo di Euro 134.100,00 e il relativo il saldo pari a euro 122.670,00 sarà versato direttamente al Comune di Bologna prima o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita;

f) il Comune di Bologna garantirà la piena proprietà e legittima provenienza dei beni oggetto di cessione restando esonerato dal produrre la relativa documentazione.

**3) DI DARE ATTO CHE** per la cessione delle unità immobiliari, 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.

**4) DI EVIDENZIARE CHE**, come da Relazione Tecnica Integrata prot n. 18851/24 redatta dall'Arch. Luca Biancucci incaricato da Acer, pervenuta tramite posta elettronica, i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali relative all'immobile sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, così come risulta corrispondente lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

**5) DI DARE, INOLTRE, ATTO CHE** il Dirigente, o suo Delegato, che stipulerà l'atto in nome e per conto del Comune di Bologna potrà apportarvi, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni 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 dei medesimi nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici e valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito, con esonero da ogni responsabilità per il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

## **5. DI ACCERTARE:**

- l'entrata di Euro 134.100,00 al Bilancio 2024, Capitolo E40405-000 "Vendita di immobili di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 24/2001 - servizio rilevante agli effetti dell'IVA - esente dall'applicazione del tributo" del PEG, conto finanziario E404010801; ;

- l'entrata di euro 4,00 a titolo di marca da bollo per l'emissione di e-fatture al Bilancio 2024, Capitolo E36900-050 "Rimborsi di spese e recuperi diversi" del PEG, conto finanziario E305020304.

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