

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E L'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA STESSA ACER SITO IN BOLOGNA, VIA DE' CARRACCI, 61-63-63/2, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO DI ABITARE COLLABORATIVO E SOLIDALE, E IN VIA TRANSITORIA DI UN INTERVENTO DI RISPOSTA ALL'EMERGENZA ABITATIVA

L'anno duemila ventiquattro, il mese di, il giorno,

T R A

il Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza Maggiore, 6, codice fiscale/partita I.V.A. n. 01232710374, di seguito denominato Comune, rappresentato dal dott. _____ nato a ____ il _____, domiciliato per la carica in Bologna presso Comune di Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10- 40129, Bologna , che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di _____, in esecuzione _____

E

l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna con sede in Bologna, Piazza della Resistenza, 4, codice fiscale/partita I.V.A n. 00322270372, di seguito denominata ACER, rappresentata dal dott. Marco Bertuzzi, nato a Bologna, il 22/01/1985, domiciliato per la carica in Bologna - Piazza della Resistenza n.4, che interviene al presente atto, non in proprio, ma in qualità di Presidente e Legale Rappresentante Pro Tempore, a quanto appresso autorizzato in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione di ACER Bologna,ogg. 10), seduta n. 390 del 12/07/2024.

Premesso che:

- ACER Bologna è proprietaria di un immobile con destinazione residenziale situato a Bologna in Via Dè Carracci civici 61-63-63/2 (codice ced 2693), composto da 24 alloggi, 28 cantine e 6 sottotetti, una corte esterna con 19 posti auto, per una SLV di circa 2.033 mq;
- con l'atto aggiuntivo alla convenzione stipulata in data 29/06/2020 Rep 4985, tra il Comune di Bologna e l'Acer, sottoscritto in data 20/03/2024, gli enti hanno ipotizzato di valutare l'opportunità di attivare un progetto innovativo con finalità sociali sull'immobile in discorso, al fine del suo recupero complessivo per l'utilizzo nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale, e pertanto hanno concordato di procedere ad una "Valutazione di sicurezza" dell'immobile con lo scopo di individuare costi e modalità realizzative degli interventi manutentivi dell'immobile in parola;
- come comunicato dal Comune di Bologna, le valutazioni summenzionate hanno restituito un quadro complessivo, che pur non coerente con le attuali Norme Tecniche (così come la maggior parte delle costruzioni in muratura di vecchia edificazione), "non ha determinato evidenze di

criticità tali da rendere inagibili, anche parzialmente, i suddetti spazi”. Le medesime valutazioni hanno altresì evidenziato la necessità di interventi programmabili di miglioramento sismico e di consolidamento strutturale in relazione al sistema di copertura, al vano scale e ai solai di piano/pareti portanti;

- il Comune di Bologna, con Atto della Giunta del 23 Aprile 2024, ha assunto un Orientamento recante “Indirizzi per l’ampliamento di progetti per l’Abitare condiviso e solidale, in attuazione del Piano per l’Abitare, con specifico riferimento all’immobile di proprietà comunale denominato ex conceria Ravaglioni in via Capo di Lucca civico 22, e all’immobile di proprietà di Acer Bologna in via Carracci civici 61-63-63/2”, ove tra l’altro si stabiliva, relativamente all’immobile in discorso, una volta acquisiti gli esiti della valutazione di sicurezza e il Quadro Economico degli interventi manutentivi necessari alla piena rifunzionalizzazione dell’edificio, di verificare la disponibilità di Acer a concedere il predetto immobile al Comune per almeno 30 anni, a titolo non oneroso, per finalità connesse a progetti di abitare condiviso e solidale;
- con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione ACER Bologna (ogg. 10), seduta n. 390 del 12/07/2024 e con la deliberazione di Giunta Comunale PG. n. 481985/2024, le parti hanno preso atto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile ed hanno condiviso l’indirizzo di realizzare, a cure e spese del Comune, un progetto per l’abitare condiviso e solidale, e in via transitoria un intervento di risposta all'emergenza abitativa rilevata;
- per consentire al Comune di insediare immediatamente il presidio, negli stessi atti si prevedeva il perfezionamento di una scrittura privata con carattere transitorio volta a concedere la gestione immediata, a titolo non oneroso, del fabbricato in oggetto al Comune di Bologna, nelle more di una definitiva Convenzione che disciplini nel dettaglio le condizioni e gli impegni reciproci finalizzati alla messa a disposizione del Comune di Bologna dell’immobile in parola, per un periodo massimo di 30 anni, a titolo non oneroso, per realizzarvi un progetto di abitare collaborativo e solidale;
- tale scrittura privata è stata sottoscritta il 26 Luglio 2024, Rep. 9232, e gli impegni ivi contenuti si intendono qui completamente assorbiti.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – OGGETTO

ACER Bologna concede in gestione al Comune di Bologna l’immobile con destinazione catastale ad uso residenziale situato a Bologna in Via Dè Carracci civici 61-63-63/2 (codice ced 2693), composto da 24 alloggi, 28 cantine e 6 sottotetti, una corte esterna con 19 posti auto, per una SLV di circa 2.033 mq, per la realizzazione di un progetto di abitare condiviso e solidale e, in via transitoria, di un intervento di risposta all'emergenza abitativa. L’immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Bologna, al foglio 113, mappale 270, sub dal 27 al 52 compresi, e relative pertinenze.

In coerenza con il principio di sussidiarietà previsto dall’art. 118 della Costituzione, nella

realizzazione del progetto gestionale il Comune potrà avvalersi, nel rispetto delle normative vigenti, della collaborazione di enti, persone giuridiche pubbliche o private, cittadini e associazioni del territorio. Il Comune è e rimarrà, comunque, l'unico interlocutore dell'Acer per qualsiasi questione afferente alla presente convenzione. Gli eventuali proventi che dovessero essere generati dall'utilizzo dell'immobile, compresi i canoni di locazione degli alloggi, saranno interamente a beneficio del concessionario.

ART. 2 - GRATUITA' DELLA CONCESSIONE

L'immobile in discorso viene concesso a titolo gratuito, in considerazione della natura del concessionario, dell'uso previsto che ha rilevante interesse pubblico, dell'impegno di custodire ed effettuare tutte le opere edilizie ed impiantistiche funzionali al suo pieno ripristino, oltre la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria a presidio del bene concesso in gestione.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

Il Comune di Bologna si impegna:

- ad accettare l'immobile indicato nella presente Convenzione, assumendone la gestione e la custodia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- a dare continuità al servizio di prossimità, secondo quanto previsto nella scrittura privata del 26 Luglio 2024, Rep. 9232, rivolto ai nuclei fragili presenti nell'immobile in parola, per la prima risposta ai bisogni emergenti e l'accompagnamento verso i servizi territoriali competenti per la presa in carico. Tale servizio transitorio si concluderà con la dimissione definitiva dei nuclei presenti e in concomitanza con l'avvio della seconda fase d'intervento, di cui al punto successivo;
- a realizzare un progetto per l'abitare condiviso e solidale, come definito dal PUG vigente (Azione 2.1c), individuando con proprio Atto le condizioni di accesso e permanenza delle famiglie che costituiranno la comunità di abitanti, nonché le eventuali modalità di coinvolgimento di soggetti del Terzo Settore che possano concorrere a realizzare il citato progetto;
- a svolgere a propria cura e spese gli interventi edilizi per la piena rifunionalizzazione dell'immobile, con specifico riferimento alle opere di miglioramento sismico, di consolidamento strutturale in relazione al sistema di copertura, al vano scale e ai solai di piano/pareti portanti, come indicato in una prima stima sommaria contenuta nel Quadro Esigenziale di cui alla Delibera del Consiglio Comunale PG n. 754794/2024 recante "Approvazione del quarto adeguamento del Programma triennale dei lavori pubblici 2024-2026 e dell'Elenco annuale dei lavori per il 2024. adeguamento del DUP 2024-2026" e predisposto ai sensi dell'Art.41 D.Lgs. 36/2023. Questi lavori potranno essere eseguiti, in tutto o in parte, anche con il concorso di operatori privati secondo le modalità previste dal Dlgs. 36/2023 e dalle norme che regolano la collaborazione pubblico-privato nella realizzazione e gestione di opere e servizi;
- a fornire ad Acer, prima dell'avvio dei citati lavori, gli elaborati costituenti il progetto esecutivo approvato;
- a rendicontare ad ACER i lavori svolti, specificandone tipologia e spese sostenute, e a fornire la

documentazione inerente la certificazione di regolare esecuzione, i collaudi tecnici e il collaudo tecnico amministrativo;

- ad accollarsi le spese e l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessari sull'immobile per tutta la durata della presente Convenzione;
- a riconsegnare ad Acer, a semplice richiesta, l'immobile in discorso libero da persone e cose, entro 15 giorni dalla scadenza della presente Convenzione;

ART. 4 – IMPEGNI DI ACER BOLOGNA

ACER Bologna concede al Comune di Bologna l'immobile in oggetto, trasferendogli ogni responsabilità connessa alla gestione e custodia dello stesso, su persone, cose, e lavorazioni da effettuare a Sua cura e spese.

ACER Bologna autorizza l'esecuzione, a cura e spese del Comune di Bologna, di ogni tipo di manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero intervento edilizio che il concessionario reputasse necessario, anche con il concorso di operatori privati secondo le norme che regolano la collaborazione pubblico-privato nella realizzazione e gestione di opere e servizi.

Ad Acer Bologna è garantita l'Alta sorveglianza per svolgimento dei lavori di manutenzione straordinaria di cui al precedente articolo.

ACER Bologna dà atto che l'immobile in oggetto è assicurato con la Polizza n. 440395484, decorrente dalle ore 24.00 del 30/06/2024, contratta da ACER Bologna con la Compagnia "GENERALI ITALIA SPA", che si è aggiudicata la gara per l'affidamento del servizio assicurativo – polizza globale fabbricati del patrimonio immobiliare di proprietà o gestito da Acer per conto terzi per il periodo dal 30/06/2024 al 31/12/2026, come da delibera del Consiglio di Amministrazione ACER n. 389 del 26 giugno 2024.

ACER Bologna dà atto che sussiste mutuo ipotecario non ancora estinto riguardante il fabbricato in oggetto stipulato con Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.a., in data 01/07/2008, rep. 19382/11949 a rogito Notaio Pierluigi Ferrari Trecate, di cui si impegna a garantirne la regolare estinzione, stante che, con comunicazione prot. DG n. 61 del 07/08/2024, è stato comunicato all'istituto bancario la volontà di addivenire alla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 5 - DURATA

La presente Convenzione ha la durata di 720 mesi (30 anni) dalla sua sottoscrizione.

Art. 6 – RESTITUZIONE DEL BENE

Al termine della convenzione, in qualunque modo o momento si determini, il Comune riconsegnerà l'immobile libero da cose o persone, consegnando contestualmente le certificazioni di conformità catastale, urbanistica, edilizia ed impiantistica. L'avvenuta riconsegna consterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Le parti danno altresì atto che in caso di recesso o riconsegna anticipata, da comunicare via Pec con almeno 12 mesi di anticipo, verrà effettuata una perizia di stima e verifica di congruità, il cui

esito dovrà dare luogo a uno specifico accordo finalizzato ad assicurare il rimborso al Comune, proporzionalmente al periodo di utilizzo non goduto, delle spese di manutenzione straordinaria sostenute per la piena rifunionalizzazione dell'immobile, ove il recesso anticipato fosse disposto da Acer.

Art. 7 - MANLEVA E ASPETTI ASSICURATIVI

Il Comune è il custode del bene, anche con riferimento all'art. 2051 del Codice Civile, ed esonera espressamente ACER da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivare a chiunque dall'uso dei beni concessi con il presente atto. Il Comune assume, in particolare, a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione straordinaria e di riassetto funzionale e nell'esercizio delle attività che verranno svolte nell'ambito del progetto gestionale. Il Comune si impegna, infine, a tenere ACER sollevata e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza, diretta e indiretta, della concessione dei beni e, più in generale, di quanto previsto dal presente atto. Il Comune si impegna all'attivazione di una polizza che assicuri l'immobile e le relative pertinenze concesse in gestione, circa la responsabilità civile che grava sul Comune stesso ai sensi degli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per eventuali danni al bene immobile di proprietà di Acer o per danni arrecati a terzi durante l'intera durata della concessione. Copia della polizza dovrà essere inviata ad Acer.

Il Comune di Bologna si impegna nella propria polizza RCT a prevedere rinuncia alla rivalsa ex art. 1916 c.c. verso ACER, da parte dell'assicuratore in corso.

Le parti si rendono disponibili a valutare congiuntamente modifiche o integrazioni rispetto a quanto indicato nel presente articolo con l'avvio della fase di realizzazione del progetto per l'abitare condiviso e solidale, anche in ragione del coinvolgimento di soggetti terzi che concorrano a realizzare il citato progetto.

Art. 8 - CONSUMI, SPESE E TRIBUTI

Sono a carico del Comune di Bologna le utenze e tutte le altre spese di gestione comprese imposte, tasse e contributi legate all'utilizzo del bene concessogli. Sono altresì a carico del Comune le spese di registrazione del presente atto.

Art. 9 – VERBALE DI CONSEGNA

Si dà atto che la già citata Scrittura privata del 26 Luglio 2024 Rep.9232 ha funzione di verbale di consegna dell'immobile, a tutti gli effetti di legge. La presente Convenzione ne assorbe il contenuto, con le seguenti specifiche:

- il Dipartimento Welfare interviene nell'immobile attraverso un servizio sociale di prossimità realizzato da ASP Città di Bologna finalizzato alla presa in carico delle persone ivi presenti, limitatamente alla durata dei lavori provvisori previsti dalla citata Scrittura privata e con esclusiva responsabilità degli stessi interviene il Settore Gestione Bene Pubblico;

- al termine della predetta fase transitoria, con l'immobile libero da persone e cose, esso verrà trasferito al Settore Politiche Abitative per la successiva fase relativa alla realizzazione di un progetto di abitare condiviso e solidale.

Il Comune di Bologna si impegna a comunicare ad ACER i referenti con cui interfacciarsi nelle varie fasi del progetto.

Art. 10 - FORO COMPETENTE

Tutte le questioni, patrimoniali e non, afferenti alla presente convenzione verranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Bologna.

Letto, approvato e sottoscritto.

Bologna, _____

per il **COMUNE DI BOLOGNA**
F.to digitalmente

per **ACER**
F.to digitalmente
Marco Bertuzzi