Comune di Bologna

Politiche abitative

Proposta N.: **DG/PRO/2025/190**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE, TRA COMUNE DI BOLOGNA E FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA, PER LA CONCESSIONE IN USO DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER LE FINALITA' STATUTARIE DELLA STESSA FONDAZIONE

LA GIUNTA

PREMESSO che:

con deliberazione di Consiglio comunale del 10 luglio 2023, PG n. 469844/2023, sono state approvate le linee d'indirizzo del Piano per l'Abitare, che costituisce un insieme coordinato di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, finalizzato a ridurre la tensione abitativa attraverso la rigenerazione dei tessuti urbani e il miglioramento dell'abitabilità e dell'attrattività della città;

tra le strategie di tale Piano, si individuano la sperimentazione di "nuove forme di abitare collaborativo" (seconda strategia), attraverso un processo che inizi con edifici pubblici messi a disposizione dal Comune di Bologna, e l'implementazione di "una nuova governance per l'edilizia sociale" (quarta strategia), di cui è elemento fondamentale l'Agenzia sociale per l'affitto, concepita come "gestore con l'obiettivo generale di intercettare una parte degli alloggi che già transitano per il mercato privato e favorire la rimessa nel circuito dell'affitto degli alloggi sfitti o ad uso turistico, per locarli a canoni ridotti a soggetti e famiglie con redditi intermedi, a fronte di significativi incentivi pubblici diretti ai locatori (contributi, garanzie e altro)";

con deliberazione di Consiglio comunale del 20 gennaio 2025, PG n. 35720/2025, è stata approvata per il Comune di Bologna la costituzione della Fondazione Abitare Bologna (di seguito anche "Fondazione"), quale fondazione di partecipazione a totale controllo pubblico con finalità di interesse generale - orientate alla promozione del diritto alla casa e alla risposta al bisogno abitativo nell'area metropolitana bolognese - e con funzioni di Agenzia sociale per l'affitto;

la Fondazione - che ha come soci fondatori, oltre al Comune, la Città metropolitana di Bologna e l'ASP Città di Bologna - è stata formalmente costituita con atto notarile il 12 febbraio 2025 e iscritta al registro regionale delle persone giuridiche il 17 marzo 2025 (n. registro regionale 1334);

la Fondazione, come espressamente previsto dal suo statuto e dagli atti che ne hanno accompagnato la nascita, persegue le proprie finalità anche attraverso la gestione di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che questi mettono a disposizione;

proprio in tale ottica, la citata deliberazione PG n. 35720/2025 di costituzione della Fondazione ha st abilito anche che il Comune conceda progressivamente in gestione alla Fondazione - in ragione della natura di quest'ultima e per il perseguimento delle finalità statutarie della medesima - alcuni immobili residenziali di proprietà comunale;

DATO ATTO che tali immobili saranno concessi alla Fondazione affinché ne assuma, per un periodo prestabilito, la conduzione e la gestione tecnica e amministrativa, con lo scopo primario di concederli in locazione, a canone concordato, ad assegnatari da individuare sulla base di specifici avvisi pubblici;

CONSIDERATO che è necessario disciplinare tramite apposita convenzione tra le parti le modalità per tale concessione;

VISTO lo schema di convenzione, da stipulare tra il Comune di Bologna e la Fondazione Abitare Bologna, predisposto in accordo tra le parti e allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante;

DATO ATTO che tale convenzione:

- individua puntualmente gli immobili di proprietà comunale da concedere alla Fondazione, come di seguito elencati:
- edificio di Via Fioravanti 24, composto da n. 10 alloggi oltre a due posti auto ed alle parti comuni (si dà atto che nello stesso immobile è presente un ulteriore alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, in gestione all'ACER Bologna);
- compendio denominato ex Clinica A. Beretta, in via XXI Aprile 15, composto da 16 alloggi;
- complesso residenziale in corso di edificazione nel c.d. Lotto H del Comparto Urbanistico R5.2 ex Mercato Navile, composto da 121 alloggi, una unità ad uso diverso dalla residenza e posti auto al piano interrato;
- n. 25 ulteriori alloggi di proprietà del comune di Bologna, da ripristinare, oltre ad eventuali pertinenze se presenti, che saranno individuati con specifico verbale di consegna;
- gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale all'interno del Comparto Urbanistico Bertalia-Lazzaretto, in fase di progettazione, oltre alle relative pertinenze e parti comuni, localizzati nelle insule 22, 24a, 25, 26a, 27a del PUA vigente, che allo stato del redigendo progetto preliminare corrispondono a circa 118 alloggi in differenti fabbricati di civile abitazione e 119 posti letto in uno studentato, consistenze comunque da precisare in fase esecutiva.
- disciplina le modalità di concessione degli stessi, stabilendo che la Fondazione ne assuma la gestione tecnica e amministrativa, con relativi oneri e costi, a fronte della facoltà di trattenere i canoni derivanti dalla loro locazione;
- prevede che la consegna degli immobili alla Fondazione avvenga a seguito del loro collaudo tecnico-amministrativo, nello stato di fatto e di diritto risultante da appositi verbali di consegna, e senza ulteriori atti formali;
- individua le funzioni assunte dalla Fondazione in qualità di soggetto gestore degli immobili, riguardanti, tra le altre: la cura delle assegnazioni, dei contratti, dei canoni e delle situazioni di morosità; l'amministrazione condominiale e gli approvvigionamenti di beni e servizi per il corretto funzionamento dei complessi immobiliari gestiti; l'attività legale per il recupero crediti o l'esecuzione di provvedimento di sfratto o di rilascio di immobili occupati illegalmente;
- prevede che la Fondazione esegua sugli immobili, a sua cura e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria individuati in un documento predisposto annualmente in accordo tra le parti, contenente anche l'ammmontare massimo delle risorse, individuate nel bilancio della Fondazione, da destinare a tale scopo;
- stabilisce gli obblighi informativi reciproci, nonché le modalità di rendicontazione delle attività di gestione e di contabilità economico-finanziaria e patrimoniale;

DATO ATTO altresì che:

- la convenzione ha validità dalla data di stipula fino al 31 dicembre 2035 e può essere prorogata o rinnovata, previo assenso dei rispettivi organi deliberativi, per un ulteriore periodo che i medesimi organi deliberativi individueranno;
- il Comune ha diritto di revocarne il conferimento, riacquisendone la piena disponibilità e gestione, mediante comunicazione scritta con preavviso di almeno dodici mesi;

ATTESO che la gran parte degli immobili in via di concessione alla Fondazione hanno impressa, fin dall'origine, una destinazione a finalità di interesse generale connessa all'edilizia residenziale sociale, e che i restanti immobili sono stati individuati nella stessa ottica, riconoscendo l'edilizia residenziale sociale quale destinazione più consona degli stessi, anche in relazione agli utilizzi alternativi possibili;

VISTO che le modalità di assegnazione degli immobili del Comune di Bologna alla Fondazione, oggetto della presente Convenzione, rientrano nella disciplina prevista dall'art. 7 co. 2 del Regolamento del patrimonio comunale di cui alla Delibera del Consiglio Comunale PG 123281 del 23 Marzo 2020, che recita: "*La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni immobili senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base a disposizioni di legge, protocolli di intesa o atti amministrativi generali, quali ad esempio: accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della legge n. 241/1990 e accordi di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica*";

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per consentire tempestivamente l'assegnazione dei primi alloggi, già disponibili e collaudati, e contribuire a ridurre la tensione abitativa in città;

SENTITI:
l'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio- U.I. Patrimonio;
il Dipartimento segreteria generale, partecipate, appalti, sport e Quartieri;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche Abitative;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 non si richiede il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Politiche Abitative, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale sua parte integrante, tra il Comune di Bologna e la Fondazione Abitare Bologna per la concessione in uso di alcuni immobili di proprieta' comunale per le finalità statutarie della stessa Fondazione, ;

2) DI DARE ATTO che alla sottoscrizione della convenzione di cui al punto precedente del presente dispositivo, in nome e per conto del Comune provvederà il Direttore del Settore Politiche Abitative, con facoltà di inserire tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurata nel presente atto;

Inoltre, con votazione separata, all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore

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