



Atto di
Consiglio

Patrimonio

P.G. N.: 299176/2013

N. O.d.G.: 503/2013

Data Seduta Giunta : 03/12/2013

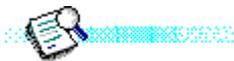
Data Seduta Consiglio : 16/12/2013

Richiesta IE

Oggetto: CESSIONE DELLA PROPRIETA ' DI AREE, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE , ALLA CO.FA.MO - COOPERATIVA FACCHINI MERCATO ORTOFRUTTICOLO SOCIETA ' COOPERATIVA - SITE IN BOLOGNA VIA PAOLO CANALI COMPRESSE NEL P .I.P. DELLA ZONA ANNONARIA E MERCANTILE .

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |



Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Commissioni

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che, con convenzione a rogito dr. C.A. Forestieri repertorio n. 60078 del 31.10.1994, come successivamente modificata ed integrata con rogiti dr. P.L. Ferrari Treccate del 25.7.1996, rep. n. 10629 e del 14.11.2000, rep. 13961, sono state cedute a CAAB S.c.p.a. aree, per una superficie utile di mq 150.704 in diritto di superficie e, per superficie utile di mq 128.600 in proprietà, per la realizzazione del Centro Agro Alimentare e strutture annesse del vigente PIP (Comparto CAAB) tra la via S.Donato e lo scalo ferroviario della Zona Annonaria e Mercantile (CAM);

- che, con deliberazione consiliare O.d.g. n. 4 del 14/1/2004, è stato autorizzato il trasferimento a CAAB S.c.p.a., a titolo di aumento di capitale sociale mediante conferimento in natura, di ulteriori mq 50.000 di diritti edificatori da realizzarsi nelle AREE ANNESSE A SUD, già in proprietà di CAAB stessa, aventi una superficie territoriale di mq 147.549.

Precisato

- che il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 865/71, approvato con deliberazione consiliare OdG n. 104/96 pg.n. 39143/1996 e confermato con successiva propria deliberazione OdG n. 247/2005 pg.n. 247936/2005 del 12/12/2005, prevede la suddivisione della Zona per Centro Alimentare CAM in 4 sub-comparti: AREA CAAB, AREE CAAB ANNESSE A SUD, AREA EX ASAM e AREE A NORD.

Premesso, inoltre:

- che, con la legge 23.12.1996, n. 662 (finanziaria del 1997), art. 3, comma 64, è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale delimitate ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865 (Zone PIP);

- che il Comune di Bologna, quale proprietario di aree incluse nel P.I.P. della Zona Annonaria e Mercantile localizzata tra la Via S. Donato e lo scalo ferroviario a nord del Pilastro, ha concesso parte delle stesse in diritto di superficie a diverse Cooperative volte a realizzare edifici aziendali ed impianti affini alle infrastrutture produttive e commerciali esistenti nella zona e che, successivamente, con delibera del Consiglio comunale odg 163 in data 26 aprile 1999, PG 54740/1999, ha ceduto alle Cooperative stesse richiedenti la piena proprietà delle aree comprese nel PIP di cui trattasi.

Atteso

- che, in ragione della manifestata opportunità di destinare alcune delle suddette aree ad altra utilizzazione, compatibile con gli usi previsti nel P.I.P., è pervenuta da CAAB e da CO.FA.MO. una nota congiunta, protocollata al n. 287932/2013, agli atti del Settore, con la quale le due società comunicano di aver stipulato un accordo avente ad oggetto l'acquisto, in diritto di superficie, dei fabbricati di proprietà CAAB e aree di pertinenza, siti in Bologna via Paolo Canali n. 1, già distinti al catasto fabbricati del comune di Bologna al foglio 87 mappale **526 sub 2**, Cat. D/8, rendita euro 7.302,70;

- che, per il suddetto acquisto, CO.FA.MO. ha dichiarato che utilizzerà un contratto di locazione finanziaria;

- che CO.FA.MO., nella medesima nota, ha richiesto al Comune di Bologna di poter riscattare l'area relativa e di pertinenza della porzione immobiliare, acquisendo il diritto di nuda proprietà dell'area medesima, previo acquisto del diritto di superficie da CAAB.

Considerato

- che l'immobile, a seguito di variazione in data 27 giugno 2013 prot. BO0108747, è ora catastalmente così identificato:

Centro Ingressi

Catasto Terreni: foglio 131 mappale **653 e**

Catasto Fabbricati: foglio 87 mappale **836** area urbana e mappale **526 sub 3** categoria catastale D/8 rendita catastale euro 3.844,00;

- che il valore del riscatto del diritto di superficie di cui sopra, costituito per complessivi anni 60 a decorrere dal 31 ottobre 1994, è stato quantificato in complessivi euro **33.517,00**, come si evince dalla relazione tecnico-estimativa della U.I. Tecnica del Settore Patrimonio, PG. 176783/2013, documento conservato in atti al Settore;

Richiamato l'art. 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273, che ha sostituito il comma 64 dell' articolo 3 della legge 23/12/1996, n. 662 il quale dispone: "I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22

ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

Precisato che

- con delibera del Consiglio comunale P.G.n. 54740/1999 O.d.G. 163/99, sopra citata relativa alla cessione in proprietà di aree comprese nel PIP Zona Annonaria e Mercantile, già concesse in Diritto di Superficie ex art. 27 della Legge 865/71, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà fu calcolato sottraendo al prezzo delle aree trasformate (determinato ai sensi dell'art. 3 comma 61 della legge 662/1996, che ha indicato quale criterio di determinazione del prezzo di cessione, quello stabilito dall'art. 5 bis della Legge 359/1992), gli oneri rivalutati di concessione a suo tempo corrisposti. Dopo la pronuncia della Corte Costituzionale sulla illegittimità dell'art. 5-bis commi 1 e 2 del D.L. 333/92, che disciplinavano le suddette modalità di calcolo del valore della indennità di espropriazione, in coerenza con altre decisioni assunte dall'Amministrazione (delibera consiliare P.G.n 19409/2013 - N. O.d.G. 88/2013), il valore dell'area di cui trattasi è stato calcolato come previsto dall'art. 37, comma 1, del DPR n. 327/2001, come modificato dalla legge 244 del 2007.

Considerato che CO.FA.MO. ha accettato la determinazione del valore del riscatto del diritto di superficie con la sopra citata nota PG 287932/2013 ed ha siglato per accettazione la bozza del presente provvedimento .

Sentito l'Ufficio Fiscale, la cessione di cui trattasi deve essere assoggettata ad IVA con aliquota ordinaria.

Precisato che

- con delibera del Consiglio Comunale odg 250/2006 in data 18 dicembre 2006 P.G. 263489/2006 sono state rideterminate le modalità di pagamento da parte di CAAB s.c.p.a. del debito residuo complessivo nei confronti del Comune di Bologna relativo all'acquisizione delle aree e dei diritti per la realizzazione del centro Agro-alimentare;

- che, a quel momento, il debito residuo ammontava nella complessiva somma di euro 17.804.271,60, di cui euro 14.460.793,20 relativi al residuo capitale da ammortizzare, euro 1.301.471,38 relativi agli interessi dovuti per gli anni 2003 e 2004 ed Euro 2.042.007,02 relativi ad oneri di urbanizzazione secondaria;

- che, per le motivazioni descritte e riportate nel sopra citato provvedimento odg 250/2006, il debito complessivo fu ricontrattato in complessivi euro 15.762.264,58 che, comprensivo degli interessi, risulta pari a euro 24.983.189,39.

Considerato che :

- l'ultima rata scaduta il 31 dicembre 2012 è stata regolarmente versata da CAAB;

- a tale, data il debito residuo ammonta a euro 20.018.076,02, comprensivo di interessi;

- tale debito con ultima scadenza annuale al 31 dicembre 2020, rimane a carico di CAAB;

Ritenuta pertanto accoglibile la richiesta di CO.FA.MO. che stipulerà l'acquisizione dal Comune di Bologna del diritto di nuda proprietà mediante un contratto di locazione finanziaria successivamente all'acquisizione del diritto di superficie da CAAB.

Precisato che tutti gli oneri contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti la stipulazione degli atti di cessione sono a totale carico della parte acquirente .

Dato atto che la cessione di cui trattasi è stata inserita nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2013 ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche e integrazioni" - n. 39 - approvato con delibera del Consiglio comunale odg 338/2013 del 20 giugno 2013 PG 120840/2013.

Vista l'accettazione dei contenuti del presente provvedimento da parte dei legali rappresentanti di CAAB e CO.FA.MO che hanno siglato per accettazione la bozza del presente atto;

Sentito il Settore Piani e Progetti Urbanistici.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D. 174/2012, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti del Settore, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Patrimonio e dal Responsabile del Settore Finanza e Bilancio.

Che occorre dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza per la parte acquirente di procedere alle acquisizioni degli immobili mediante la stipulazione di contratto di locazione finanziaria .

Su proposta del Settore Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento Cura e Qualità del Territorio.

Sentita la Commissione Consiliare competente.

DELIBERA

Per le ragioni esposte in premessa, che si intendono integralmente richiamate.

- 1) Di accettare la richiesta della Cooperativa Facchini Mercato Ortofrutticolo Società Cooperativa con sede in Bologna codice fiscale 00567350376, che acquisirà, mediante contratto di locazione finanziaria, il riscatto del diritto di superficie all'interno del Piano delle aree da destinare ad insediamenti Produttivi (PIP) zona annonaria e mercantile e, quindi, di cedere in proprietà, previa acquisizione del relativo diritto di superficie da CAAB, le aree esattamente descritte nelle premesse.
- 2) Di dare atto che il valore totale del riscatto del diritto di superficie di cui sopra è stato quantificato in € **33.517,00**, come da perizia tecnico-estimativa PG 176783/2013, agli atti del Settore.
- 3) Di dare atto che l'art. 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273, che ha sostituito il comma 64 dell' articolo 3 della legge 23/12/1996, n. 662 dispone: "I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie

nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

- 4) Di stabilire che a seguito dell'atto di cessione, con il limite di cui al punto 3), decadranno i vincoli previsti con la convenzione di cui al citato atto notaio Forestieri rep. N. 60078 del 30.10.1994.
- 5) Di prevedere che il negozio di cui sopra avvenga alle seguenti ulteriori concordate condizioni:
 - a) il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire prima o alla stipulazione del rogito di cessione;
 - b) gli effetti attivi e passivi relativi al trasferimento decorreranno dalla stipula del rogito;
 - c) le spese, contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti sono a totale carico della parte acquirente.
- 6) Di autorizzare il Dirigente che stipulerà a rinunciare all'ipoteca legale che potesse competere all'Amministrazione comunale in dipendenza della trascrizione del relativo atto pubblico di trasferimento, con esonero da conseguenti responsabilità del Dirigente dell'Agenzia delle Entrate .
- 7) Di dare mandato al Dirigente, o suo delegato, che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire nell'atto pubblico - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nel presente atto deliberativo, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito .
- 8) Di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale si provvederà all'accertamento della relativa entrata .
- 9) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere per i motivi esposti nelle premesse .

Il Capo Dipartimento
Claudio Paltrinieri



La Direttrice del Settore
Raffaela Bruni

Dafaelokunji

Documenti allegati (parte integrante):

Documenti in atti :