



Politiche abitative Edilizia e Patrimonio

P.G. N.: 163432/2015

N. O.d.G.: 249/2015

Data Seduta Giunta : 09/06/2015

Data Seduta Consiglio : 29/06/2015

Richiesta IE

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON I SOGGETTI COINVOLTI NEL PROGETTO DI AUTORECUPERO E CONTESTUALE APPROVAZIONE DELLA ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI SOGGETTI AUTORECUPERATORI RIUNITI IN COOPERATIVA "MATTONE SOLIDALE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA P.A." ALLO SCOPO DI REALIZZARE IL PROGETTO STESSO .

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO

PREMESSO CHE:

il Programma di Autorecupero è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale O.d.G 47/2010 del 29/01/2010 P.G. n. 18996/2010, in coerenza con le politiche abitative di mandato, al fine di recuperare alcuni alloggi dismessi, di proprietà del Comune di Bologna, attraverso l'affidamento dei lavori di ristrutturazione o recupero degli immobili da parte degli stessi utilizzatori finali che, costituiti in cooperativa, prestano la loro opera in cantiere mettendo a disposizione un monte ore lavorativo;

gli indirizzi definiti dal Comune di Bologna sono tesi al raggiungimento dei risultati di interesse pubblico relativi alla sperimentazione di una nuova offerta abitativa per i ceti medi, alla riqualificazione edilizia e alla coesione sociale ;

la cooperativa tra soci lavoratori si è già costituita, tra le famiglie partecipanti al progetto di Autorecupero, e i soggetti selezionati attraverso il bando sotto descritto e indicato, approvato con Determinazione del Direttore del Settore Politiche Abitative PG n. 192244/2012 - di rettifica al PG n. 188665/2012 -, e si chiama Mattone Solidale Società Cooperativa Edilizia P.A. e rappresenta il soggetto firmatario della convenzione che questo atto deliberativo deve approvare nello schema fondamentale;

DATO ATTO CHE:

con determinazione del Direttore del Settore Politiche Abitative P.G. n. 85125/2008 del 15/04/2008 è stata approvata la pubblicazione del "Bando pubblico per la selezione di un soggetto partner per la realizzazione di un progetto di autorecupero di immobili dismessi di proprietà del Comune di Bologna";

con successiva determinazione del Direttore del Settore Politiche Abitative P.G. n. 143761/2008 si è stabilito di selezionare l'Associazione Xenia, quale soggetto partner per la realizzazione del progetto in parola, tenuto conto dell'impegno, sottoscritto dalla medesima Associazione, a costituire, in caso di selezione della richiesta dalla stessa presentata, un'Associazione Temporanea di Scopo (ATS) con il Consorzio abn - a&b network sociale e con la Cooperativa Sociale ABCittà;

in conseguenza di ciò, in data 04/08/2008 è stata costituita un'Associazione Temporanea di Scopo (ATS) tra l'Associazione Xenia, il Consorzio abn - a&b network sociale e la Cooperativa Sociale ABCittà con la quale in data 29/10/2008 il Comune di Bologna ha sottoscritto la convenzione per la progettazione e attuazione del programma di "autorecupero" per quanto concerne il coordinamento edilizio, sociale e amministrativo;

con Delibera di Giunta Progr. 91 del 14/04/2009 - P.G. n. 83936/2009 - sono state definite le modalità e i criteri per la selezione dei partecipanti al progetto di "autorecupero" ed è stata approvata l'emanazione di un avviso pubblico per la presentazione della dichiarazione di interesse a partecipare, dando l'avvio al percorso di selezione, concordato con l'ATS, e prevedendo:

1. una prima dichiarazione di interesse generico sulla base della presenza dei requisiti di accesso;
2. un percorso informativo per il cittadino finalizzato alla conoscenza di tutti gli aspetti del progetto, per una scelta di partecipazione consapevole,
3. un avviso pubblico rivolto solo a chi avesse seguito le prime tappe del percorso di selezione e con la stessa delibera si è stabilito, inoltre, che il titolo di godimento degli immobili fosse la concessione di durata pari all'ammortamento dell'investimento richiesto, stimato in almeno 30 anni;

CONSIDERATO CHE:

non è stato possibile portare a compimento il percorso di selezione (avviato solo fino al summenzionato punto 2) in quanto gli Istituti di credito hanno, concordemente, evidenziato la necessità che i soggetti richiedenti un mutuo ipotecario potessero offrire all'Istituto concedente delle garanzie reali, ossia un titolo che possa accertare il diritto di proprietà dell'immobile ovvero un diritto reale sullo stesso, nello specifico un diritto di superficie della durata non inferiore ad anni 99;

con propria deliberazione, sopra richiamata, Odg 47/2010, PG 18996/2010, il programma di autorecupero è stato confermato con alcune modifiche, rispetto alle condizioni inizialmente previste, al fine di garantirne la migliore realizzabilità, confermando le seguenti linee:

1. gli "autorecuperatori" saranno adeguatamente formati ed accompagnati, lungo tutto il percorso di realizzazione delle opere, dal partner selezionato dal Comune di Bologna, con competenze tecniche adeguate, e dovranno garantire la disponibilità di predeterminate ore di lavoro all'interno del cantiere, nonché la quota finanziaria necessaria alla copertura dei costi per la realizzazione dell'intervento di recupero;
2. l'intervento così realizzato evidenzia, in maniera significativa, il valore sociale

- ad esso sotteso e consente all'Amministrazione di attuare contestualmente un percorso di integrazione sociale in contesti abitativi;
3. viene confermato il titolo di priorità per le giovani coppie;
 4. per garantire la realizzazione del programma i partecipanti - riuniti in cooperativa - devono essere in grado di valersi della disponibilità economica, per la copertura dei costi delle opere e, nel caso di ricorso a credito bancario, la disponibilità di un pre-ammortamento della durata pari a quella degli interventi, onde consentire loro di evitare i costi contestuali del canone di locazione e del mutuo;
 5. il valore degli immobili oggetto di tale "Programma di Autorecupero" è stato stimato, a cura della società allora incaricata Finanziaria Bologna Metropolitana SpA (P.G. n. 76562/2009, P.G. n. 35056/2009, P.G. n. 11779/2009, P.G. n. 216844/2009, P.G. n. 148676/2009, P.G. n. 297756/2009, P.G. n. 275666/2009) in complessivi €. 4.654.000,00;
 6. in ragione del valore sociale dell'intervento e della sua importanza nell'ambito della riqualificazione urbana, nonché delle garanzie reali da offrire all'Istituto concedente il mutuo ipotecario, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno costituire un diritto di superficie, per la durata di 99 anni, sugli immobili individuati nella convenzione allegata, a favore della cooperativa edilizia costituita dai soggetti selezionati;
 7. considerate le condizioni economiche richieste ai soggetti partecipanti al programma in termini di livelli di ISE e ISEE, al fine di garantire che la partecipazione al progetto sia sostenibile sul piano finanziario per tali categorie sociali, appare opportuno stabilire per il diritto di superficie, di tutti i 10 immobili, un prezzo forfettario pari ad euro 1.500.000,00 corrispondente a circa 1/3 del valore degli immobili come sopra stimati riferito ad una superficie utile recuperabile di mq. 3.793;
 8. il corrispettivo versato dalla Cooperativa, per la costituzione del diritto di superficie, sarà reimpiegato per la realizzazione di interventi edilizi su immobili di proprietà comunale ad uso residenziale.

Successivamente, al termine di un percorso di verifica tecnico - amministrativa e, in particolare, di un approfondimento progettuale in relazione alle vigenti normative, in campo sismico, energetico e acustico, si è ritenuto opportuno procedere ad un aggiornamento, relativamente all'individuazione di soggetti interessati a partecipare alla realizzazione del programma di autorecupero;

la Giunta Comunale, con Deliberazione Prog. n. 103/2011, P.G. n. 262309/2011, ha approvato un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse, a scopo puramente esplorativo;

la selezione effettiva è avvenuta mediante un successivo bando, approvato con Determinazione del Direttore del Settore Politiche abitative, PG n. 192244/2012 – di rettifica al PG n. 188665/2012 - che ha esplicitato i criteri per la formazione della graduatoria dei soggetti interessati, indicando in particolare: la descrizione del progetto, la durata del diritto di superficie degli immobili, le tipologie degli alloggi da recuperare, i costi di realizzazione, i requisiti necessari per la partecipazione, la suddivisione dei lavori di recupero in 3 stralci, dei quali solo il primo prende avvio con la presente deliberazione;

in data 12 giugno 2014 – rep. n. 152 è stata sottoscritta fra il Comune di Bologna e l'Associazione Temporanea di Scopo (ATS), costituita dall'Associazione Xenia ed il Consorzio ABN – a&b network sociale Società Cooperativa Sociale, la convenzione relativa ad una novazione dell'incarico per la realizzazione del progetto di autorecupero (redazione e presentazione dei progetti da approvare il linea tecnica), essendo scaduta la precedente convenzione, di durata quinquennale e dando atto che l'ATS è formata Associazione Xenia, il Consorzio abn - a&b network sociale, essendosi ritirata la Cooperativa Sociale ABCcittà;

con Deliberazione del Consiglio Comunale, O.d.G. n. 334/2014, è stato stralciato dalla prima tranche di realizzazione del progetto di autorecupero l'immobile di via Quarto di Sopra n. 15 al fine di dargli una diversa destinazione. Il complesso immobiliare è stato inserito, per l'alienazione tramite asta pubblica, nel Piano delle Alienazioni 2015 approvato con delibera di Consiglio odg 151 in data 26 marzo 2015, PG 13831/2015;

con la presente deliberazione consigliare si rende necessario:

a) approvare lo schema di convenzione per la realizzazione del progetto e, più precisamente: il Comune di Bologna proprietario degli immobili concede il diritto di superficie degli stessi alla Cooperativa Mattone Solidale Società Cooperativa Edilizia P.A. costituitasi con i soggetti che faranno l'autorecupero degli immobili individuati nella convenzione allegata che costituiscono la prima tranche del progetto–sulla base dei progetti approvati in linea tecnica;

b) stabilire che, con atto separato, anch'esso allegato in schema al presente atto deliberativo e che si rende necessario approvare nelle linee fondamentali, il Comune di Bologna e la Fondazione del Monte di Bologna stipuleranno un accordo con cui la Fondazione si impegna a subentrare al posto del Comune di Bologna, nelle obbligazioni eventualmente accese dalla Cooperativa con Istituti di Credito per la realizzazione dei progetti di auto recupero degli immobili, qualora la Cooperativa stessa non fosse in grado di garantire l'assegnazione degli immobili in oggetto già ristrutturati, con assegnazione del diritto di superficie e garantendo, al contempo, il Comune di Bologna nella ricerca di un soggetto assegnatario ;

RILEVATO CHE l'attuazione del programma di Autorecupero:

- persegue obiettivi di interesse pubblico, in quanto inserito nelle politiche abitative dell'Amministrazione Comunale rivolte a giovani coppie e nuclei familiari, con limitati valori ISE ed ISEE ed è volto a favorire l'impegno mutuo e solidale del gruppo di lavoro, oltre ad essere una notevole occasione per la riqualificazione del tessuto edilizio dell'intorno, ove sono ubicati gli immobili, dismessi, da ristrutturare;

- si inquadra nella fattispecie prevista dall'articolo 10 della LR 15/2013 (testo unico di semplificazione edilizia) "procedure abilitative speciali" trattandosi di beni di proprietà pubblica, che rimangono tali per 99 anni, e vengono ristrutturati con interventi previsti da titoli edilizi che lo stesso Ente concedente il diritto di superficie approva - in linea tecnica - prima di concedere gli immobili sui quali intervenire in diritto di superficie e di opera di interesse generale ai sensi dell'articolo 17 comma 3 lettera c) del d.P.R 380/2001;

- tali immobili, pertanto, essendo oggetto di un intervento di interesse pubblico e rispondente a criteri di interesse pubblico, relativi alla sperimentazione di una nuova offerta abitativa per i ceti medi, alla riqualificazione edilizia e alla coesione sociale, possono essere esentati dal contributo di costruzione, visto il tipo di intervento, la proprietà pubblica e l'interesse comunale alla realizzazione di tale intervento ;

- con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. 170224/2015, è stato rilasciato il nullaosta, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, per il mutamento di destinazione d'uso verso usi abitativi, in deroga all'articolo 40 del RUE vigente, che all'interno delle aree classificate dal PSC come "aree verdi", di proprietà pubblica ed uso pubblico, ammette la realizzazione di edifici solo per attività di servizio compatibili ;

RICHIAMATA la propria deliberazione OdG 47/2010, PG 18996/2010 secondo cui il corrispettivo versato dalla Cooperativa per la costituzione del diritto di superficie sarà reimpiegato per la realizzazione di interventi edilizi su immobili di proprietà comunale ad uso residenziale;

VISTI :

l'art. 96 del RUE vigente;

la L.R. 30.07.2013 n. 15 "Semplificazione della Disciplina Edilizia" con particolare riferimento agli articoli 10-22-23;

il Dpr 380/2001 con le modifiche successivamente apportate;

Preso atto che:

ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Politiche abitative e dal Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanza e Bilancio;

Preso atto che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria sul patrimonio dell'ente e che tali riflessi sono già stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente.

Su proposta del Settore Politiche Abitative congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana e del Settore Edilizia e Patrimonio congiuntamente al Dipartimento Cura e Qualità del Territorio e sentito il Settore Piani e Progetti Urbanistici;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1. DI PRENDERE ATTO che si è costituita la cooperativa Mattone Solidale società cooperativa Edilizia P.A. con sede in Bologna tra coloro che sono stati selezionati per partecipare al progetto di autorecupero ;

2. DI ALIENARE alla suddetta Cooperativa Mattone Sociale società Cooperativa Edilizia P.A. con sede in Bologna via Saliceto n. 22, partita IVA 03334011206, per il corrispettivo di euro 718.298,09, il diritto di superficie, per un periodo di 99 anni,

sugli immobili individuati nella convenzione allegata e nell'allegato schema di convenzione, da recuperare in base ai progetti in linea tecnica approvati o in corso di approvazione nei modi e termini previsti nella medesima convenzione allegata e parte integrante del presente atto deliberativo ;

3. DI STABILIRE che l'alienazione di cui sopra, preveda le seguenti ulteriori concordate condizioni:

a) il pagamento del corrispettivo, dovrà avvenire prima o alla stipulazione del rogito di cessione. Il Comune di Bologna per la cessione degli immobili di cui al presente atto dichiara di non manifestare l'opzione per l'imposizione IVA.

b) gli effetti attivi e passivi decorreranno dalla stipulazione notarile .

c) le spese, contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti, sono a totale carico della controparte.

4. DI APPROVARE lo schema di convenzione allegato e parte integrante della presente deliberazione che sarà sottoscritto dai Direttori del Settore Politiche Abitative ed Edilizia e Patrimonio, i quali potranno apportare, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, le modifiche che si renderanno necessarie per meglio definire alcune parti da specificare, necessario a definire i rapporti tra il Comune di Bologna e la Cooperativa Mattone Solidale soc. Coop. Edilizia P.A., costituita dalle famiglie di autorecuperatori che sono state selezionate a seguito del bando approvato dalla determinazione dirigenziale comunale P.G n. 192244/2012 richiamata in premessa;

5. DI ESONERARE i progetti, in corso di approvazione o approvati in linea tecnica, dal pagamento del contributo di costruzione, in quanto gli stessi rientrano nel progetto di Autorecupero che è di interesse pubblico, già definito come tale con precedente deliberazione consigliare, per i motivi in premessa esplicitati ed evidenziati, e realizzato su immobili di proprietà pubblica, assegnati in diritto di superficie ai soggetti che materialmente realizzeranno gli interventi di ristrutturazione sugli stessi, così come previsto dalle normative richiamate in premessa e per i motivi ivi esplicitati;

6. DI PRENDERE ATTO del fatto che il Comune di Bologna e la Fondazione del Monte di Bologna e di Ravenna stipuleranno un accordo, con separato atto, con cui la Fondazione si impegna a subentrare, al posto del Comune di Bologna, nelle obbligazioni eventualmente accese con Istituti di Credito per la realizzazione dei progetti di autorecupero degli immobili, qualora la Cooperativa non fosse in grado di garantire l'assegnazione di immobili oggetto del progetto di autorecupero e già ristrutturati, subentrando nella concessione del diritto di superficie e garantendo, al contempo, il Comune di Bologna nella ricerca di un soggetto assegnatario ;

7. DI APPROVARE lo schema di accordo, allegato e parte integrante del presente atto, di cui al punto 6, da stipulare con la Fondazione del Monte di Bologna e di Ravenna per i motivi citati in premessa e qui richiamati .

8. DI DARE ATTO che con successivo provvedimento dirigenziale si provvederà all'allocazione contabile dell'entrata, come previsto per legge. Il corrispettivo sarà reimpiegato per la realizzazione di interventi edilizi su immobili di proprietà comunale ad uso residenziale.

Inoltre, con separata votazione

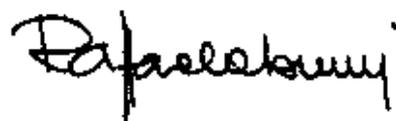
DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Il Capo Dipartimento
Claudio Paltrinieri



Il Direttore del Settore
Raffaella Bruni



Il Direttore del Settore
Davide Minguzzi



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



Convenz_all.PG 163432_2015.doc BOZZA ACCORDO FONDAZIONE COMUNE.doc

Documenti in atti :