



Edilizia e Patrimonio

P.G. N.: 214055/2015

N. O.d.G.: 276/2015

Data Seduta Giunta : 14/07/2015

Data Seduta Consiglio : 27/07/2015

Richiesta IE

Oggetto: ACQUISIZIONE DI TERRENO PRIVO DI POTENZIALITA ' EDIFICATORIA E DI UNA PORZIONE DI MANUFATTO DALLA SOCIETA ' ADRIA RENO SRL PER EFFETTO DELL 'ACCORDO TRANSATTIVO RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA ' COMUNALE IN BOLOGNA VIA DEL TREBBO 12/VIA DEL ROSARIO 1/5 E 2/7.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- a seguito dell'accertamento della realizzazione di opere edili in assenza di idoneo titolo edilizio nell'area sita in via del Rosario n. 2/5 e n. 2/7 - Via del Trebbo n. 12, in data 21.3.1997 si ingiungeva alla proprietà dei beni, Società IDENTICAR SYSTEMS S.r.l., oggi ADRIA RENO S.r.l. con sede in Bologna, in Via Stalingrado n. 65/15, la demolizione delle opere in discorso;
- a seguito dell'inottemperanza all'ordine di demolizione P.G. N. 34021/97 si disponeva, ai sensi della normativa vigente, l'acquisizione di diritto gratuita dell'area al patrimonio del Comune delle opere abusive e dell'area circostante di mq. 9175 pari a dieci volte l'area di sedime dei fabbricati (provvedimento trascritto nei registri immobiliari in data 23.07.1997 n.ri 22244 e 22245);
- ai sensi del comma 5 dell'art. 13 della L.R. 23/2004, con delibera di Consiglio P.G. N. 278241/2012 veniva dichiarata la sussistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione degli immobili acquisiti che, pertanto, non venivano demoliti, ma destinati a sede delle Associazioni di volontariato operanti nell'ambito della Protezione Civile attualmente allocate nel complesso immobiliare denominato "Villa Tamba" di Via della Selva Pescarola, 26;
- contestualmente veniva individuata nuova destinazione d'uso per il complesso immobiliare di Villa Tamba;
- in data 25 ottobre 2013 l'Amministrazione Comunale procedeva alla formale immissione in possesso del complesso immobiliare di via del Rosario n. 2/5 e n. 2/7 - Via del Trebbo n. 12 e alla ricognizione dei locali, rilevando che dagli edifici erano stati rimossi tutti gli elementi di finitura che li rendevano utilizzabili, quali porte, sanitari, impianti elettrici, impianti meccanici etc.;
- fino alla data del 25 ottobre 2013, gli immobili acquisiti al patrimonio comunale

erano rimasti nella disponibilità della Società ADRIA RENO S.r.l., configurandosi, pertanto, una occupazione senza titolo

- in ragione di questa situazione, il Comune di Bologna ha richiesto alla controparte ristoro dei danni subiti e la corresponsione di quanto dovuto per effetto della occupazione senza titolo o dei danni per occupazione abusiva del bene, sulla base di stime redatte dai settori competenti, anche mediante ricorso alle vie legali;
- la Società ADRIA RENO si è dichiarata disponibile al pagamento di un importo da definirsi in via stragiudiziale con l'Amministrazione impegnandosi a corrispondere al Comune di Bologna la somma di Euro 210.000,00 per il risarcimento danni rilevati nell'immobile di Via del Rosario/ Via del Trebbo oltre alla rinuncia alla restituzione degli oneri concessori pagati a seguito di richiesta di condono, pari ad euro 176.000,00, per un totale di euro 386.000,00; inoltre, si è impegnata a cedere in proprietà al Comune terreni confinanti con le aree circostanti già acquisite;

Considerato che:

- la proposta della ADRIA RENO è stata valutata conveniente nel suo complesso, anche in relazione al fatto che l'immobile deve essere reso fruibile al più presto per trasferirvi le Associazioni aderenti alla Consulta della protezione Civile e che l'acquisizione al patrimonio comunale avvenuta ai sensi della legge 47/85 non ha interessato alcune aree di accesso agli edifici, alcune reti interrato di alimentazione del complesso acquisito, una porzione di centrale termica ed altre piccole costruzioni, per cui, per rendere funzionale il complesso, sarebbe necessario eseguire onerosi ripristini, interventi di scavo e posa di reti, per realizzare gli allacciamenti necessari non potendo utilizzare quelli già esistenti in aree non entrate nella proprietà comunale;
- gli uffici hanno stimato che il risarcimento in denaro sia sufficiente a permettere il ripristino funzionale degli immobili per le destinazioni d'uso impresse dalla delibera P.G. N. 278241/2012 citata sopra;

Considerato, inoltre, che:

- sulle aree che la ADRIA RENO ha offerto al Comune di Bologna, adiacente alle aree già acquisite con il provvedimento P.G. n. 90024/2007, insiste una porzione di immobile al piano seminterrato (centrale termica e relativo accesso) che è necessario legittimare ai fini della cessione in proprietà con modalità che sono state definite di concerto con il Settore Servizi per l'Edilizia;
- ADRIA RENO si è dichiarata disponibile alla legittimazione, a sua cura e spese, di detta porzione immobiliare;
- che, pertanto, su indicazione dell'Avvocatura comunale incaricata della difesa in giudizio del Comune di Bologna, è stato predisposto schema di accordo transattivo, accettato da ADRIA RENO che prevede:
 - che ADRIA RENO corrisponda l'importo di Euro 470.000,00 per danno per mancato utilizzo degli immobili di proprietà e l'importo di Euro 386.000,00 per danni arrecati agli stessi;

- che ADRIA RENO si impegni a cedere entro 120 giorni dalla legittimazione degli immobili presenti non dotati di titolo edilizio, tutte le aree confinanti con quella già acquisita dall'Amministrazione stessa;
 - che, a fronte di quanto sopra, il Comune di Bologna rinunci alle azioni legali già intraprese a spese compensate e ad ogni altra pretesa nei confronti di ADRIA RENO avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale siti in Via del Rosario 2/5 e 2/7 – Via del Trebbo 12;
 - che l'efficacia dell'accordo, sia sospensivamente condizionata all'approvazione dell'acquisizione delle aree da parte del Consiglio Comunale;
- che tale accordo, agli atti, è stato approvato dalla Giunta Municipale con atto PG 126892/2015 del 5 maggio 2015 ed è stato sottoscritto in data 6 maggio 2015 repertorio 955, registrato a Bologna in data 26 maggio 2015 al n. 3619;
- che, a seguito della approvazione dell'accordo, ADRIA RENO ha già corrisposto al Comune di Bologna la somma di Euro 210.000,00 per il risarcimento danni rilevati nell'immobile;

Che, l'Unità Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio, con stima PG 186360/2015 agli atti del Settore, nel determinare il danno (comprensivo degli interessi) in euro **470.000,00** per il mancato utilizzo dell'immobile da parte del Comune di Bologna divenuto proprietario, per il periodo dal 19 gennaio 2013 al 25 ottobre 2013, ha stimato in euro **470.000,00** il valore del terreno privo di potenzialità edificatoria adiacente il complesso immobiliare già di proprietà comunale e della porzione di manufatto adibito a centrale termica che la Società debitrice aveva proposto la cessione al Comune a titolo di pagamento del debito. Detta stima, fermo restando i valori, è stata aggiornata con riferimento del Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio in data 19 giugno 2015 PG 187902/2015 agli atti del Settore;

Accertato che

- per poter procedere al perfezionamento dell'accordo e, quindi, stipulare l'atto di cessione a favore del Comune di Bologna degli immobili, ai sensi della vigente normativa (art. 1, comma 138, Legge n. 228/2012, che introduce il comma 1-ter del D.L.98/2011):
 1. è stata rilasciata l'attestazione di indispensabilità e improrogabilità dal Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio PG 211610/2015 agli atti;
 2. è stata richiesta all'Agenzia del Demanio, con nota PG 211620/2015, l'attestazione di congruità del valore stimato;

Precisato:

- che l'acquisizione degli immobili è subordinato all'ottenimento da parte dell'Agenzia del Demanio della suddetta attestazione di congruità. Solo successivamente potrà essere stipulato il relativo rogito.
- che i beni da acquisire sono catastalmente così identificati:
terreno censito al catasto terreni di Bologna al foglio 18 mappali 190, 186, 279, 280, 276 e 275 della complessiva superficie catastale di mq 47.879.
La suddetta descrizione catastale potrà subire variazioni a seguito del frazionamento e dell'accatastamento del manufatto al catasto fabbricati in corso di redazione.

- che per la unità immobiliare centrale termica, in corso di accatastamento, che sarà censita al catasto fabbricati con categoria D, si precisa che, così come dichiarato dalla società nell'accordo sottoscritto 6 maggio 2015 verrà emessa fattura in esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma, n. 8 ter del D.P.R. 633/72 in quanto non viene esercitata l'opzione. I terreni con destinazione agricola sono fuori campo IVA ai sensi dell'art. 2, terzo comma, lett. c) del D.P.R. 633/72.
- che il Comune di Bologna subentrerà quale nuovo proprietario nella procedura di esproprio in corso avviata dalla Città Metropolitana avente ad oggetto piccole aree censite al catasto terreni al foglio 18 mappali 280 e 276 per la realizzazione di opere stradali;

Dato atto che tutte le spese e oneri derivanti e discendenti dalla cessione al Comune di Bologna degli immobili sopra descritti sono a totale carico della società cedente;

Dato atto inoltre che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti (spese di manutenzione straordinaria) sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che tali riflessi sono stati già valutati nel bilancio di previsione dell'Ente.

Visti

- il D.Lgs 18.8.2000 n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, così modificato dal DL 174/2012 del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Edilizia e Patrimonio e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie.

Dato atto del parere favorevole espresso dal Collegio dei Revisori, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Sentita la Unità Protezione Civile della Polizia Municipale;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

Su proposta del Settore Edilizia e Patrimonio congiuntamente al Dipartimento Cura e Qualità del Territorio;

DELIBERA

1. DI ACQUISIRE dalla società ADRIA RENO s.r.l. con sede in Castel Maggiore Via delle Lame n. 300 codice fiscale e partita IVA 04320140371, **a titolo di permuta ed a compensazione del debito indicato nelle premesse**, il terreno agricolo privo di potenzialità edificatoria censito al catasto terreni di Bologna al foglio 18 mappali 190, 186, 279, 280, 276 e 275 della complessiva superficie catastale di mq 47.879.

La suddetta descrizione catastale potrà subire variazioni a seguito del frazionamento e dell'accatastamento del manufatto al catasto fabbricati in corso di redazione. Si allega al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, planimetria dimostrativa nella quale l'area da acquisire è evidenziata in colore verde chiaro e verde scuro.

Il prezzo degli immobili, stimato in euro 470.000,00, è pari al danno (comprensivo degli interessi) stimato in **470.000,00** per il mancato utilizzo dell'immobile oggetto del provvedimento P.G. n. 90024/2007 da parte del Comune di Bologna divenuto proprietario, per il periodo dal 19 gennaio 2013 al 25 ottobre 2013, quantificato in euro **470.000,00**.

I suddetti valori sono stati stimati dalla Unità Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio con PG 186360/2015 e successiva integrazione del Direttore del Settore in data 19 giugno 2015 PG 187902/2015, fermo restando i valori, documenti agli atti del Settore.

2. DI DARE ATTO CHE, ad intervenuta esecutività del presente provvedimento, con successivo atto del Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio si provvederà alla apposita allocazione contabile delle somme costituenti rispettivamente il debito a carico della Società cedente ed il prezzo degli immobili da cedere al Comune di Bologna a titolo di compensazione. Pertanto, non è evidenziato alcun conguaglio fra le parti, né effettuato alcun esborso di denaro.

3. DI STABILIRE che l'acquisizione dei beni da parte del Comune di Bologna sia subordinata all'ottenimento, da parte dell'Agenzia del Demanio, dell'attestazione di congruità del valore stimato;

4. DI STABILIRE, inoltre, che l'acquisizione abbia luogo alle seguenti ulteriori concordate condizioni:

a) prima della stipulazione notarile del trasferimento della proprietà degli immobili, tutte le attività riguardanti la legittimazione del manufatto e tutte le pratiche catastali dovranno essere ultimate;

b) ai fini fiscali che per l'unità immobiliare censita con categoria D, la società cedente ha dichiarato che verrà emessa fattura in esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma, n. 8 ter del D.P.R. 633/72 in quanto non viene esercitata l'opzione. I terreni con destinazione agricola sono fuori campo IVA ai sensi dell'art. 2, terzo comma, lett. c) del D.P.R. 633/72;

c) la consegna al Comune degli immobili avverrà contestualmente alla stipulazione del trasferimento della proprietà, tramite la sottoscrizione di apposito verbale.

Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi inerenti al trasferimento dei beni.

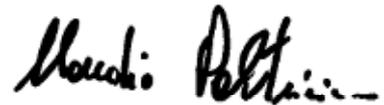
d) le spese e oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito della cessione, sono a carico della società Adria Reno Srl.

e) la società cedente garantisce la piena proprietà dei beni oggetto di trasferimento, nonché la libertà degli stessi da obblighi conseguenti a diritti od oneri reali, diritti di obbligazione, privilegi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oneri ed obblighi fiscali rinuncia all'ipoteca legale che potesse competerle in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento.

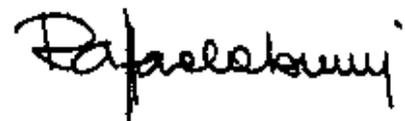
5. DI DARE ATTO che il Dirigente che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna potrà inserire nell'atto pubblico - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e

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, ad una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, 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.

Il Capo Dipartimento
Claudio Paltrinieri



Il Direttore del Settore
Raffaella Bruni



Documenti allegati (parte integrante):



planimetria dimostrativa.pdf

Documenti in atti :



Attestazione.pdf atto di transazione sottoscritto 6 maggio 2015.pdf



P.G. N. 214055_2015.pdf