

 Atto di Consiglio	Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio Coproponenti: Politiche abitative	N. Proposta: DC/PRO/2026/112
Oggetto: ACQUISIZIONE DI N. 9 IMMOBILI SITI IN VIA ZANARDI E IN VIA LARGA DALLA COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA C .A.S.E.R. A FRONTE DEL CONTRIBUTO DELLA REGIONE EMILIA - ROMAGNA, EROGATO SECONDO LE MODALITA ' INDICATE NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N . 601 DELL'8/04/2024.		

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

La Giunta propone al Consiglio

Premesso che:

- con atto rep. n. 29475 del 18 maggio 1984 e con atto rep. n. 45683 del 21 settembre 1989 il Comune di Bologna ha costituito a favore della Cooperativa Edilizia "Case Popolari" il diritto di superficie su due aree di proprietà comunale, site rispettivamente in via Larga e in via Francesco Zanardi, concedendo altresì la possibilità di costruire alloggi ad uso civile abitazione;

- con atti rep. nn. 97131 e 97132 del 19 dicembre 2007, la Cooperativa Edilizia "Case Popolari" ha provveduto a trasformare il diritto di superficie in proprietà e a divenire pertanto piena proprietaria degli immobili oggetto degli interventi già citati in via Larga e in via Francesco Zanardi;

- la Cooperativa Case Popolari è stata sottoposta alla procedura concorsuale di liquidazione coatta amministrativa con decreto n. 558 emesso dal Ministero dello Sviluppo Economico (ora Ministero delle Imprese e del Made in Italy) in data 02/11/2015 di cui si allega copia in atti;

- con la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 117 del 24 gennaio 2023 sono state integrate le disposizioni della precedente deliberazione n. 106 del 17 gennaio 2017, con lo scopo di favorire la cessione in proprietà individuale degli alloggi originariamente vincolati alla locazione permanente. Nello specifico, la misura prevede che una quota del contributo restituito alla Regione Emilia-Romagna nell'ambito di una procedura concorsuale – e derivante dall'alienazione di parte degli immobili ai soci assegnatari – possa essere assegnata al Comune territorialmente competente. Tale attribuzione è subordinata all'impegno formale del Comune medesimo ad acquistare le unità abitative residue, rimaste invendute per mancanza di adesione da parte dei soci, nell'osservanza di precise condizioni e vincoli stabiliti dalla normativa quali

1. L'acquisto di tutti gli alloggi rimasti invenduti e di quelli liberi in quanto non più assegnati;
2. Integrare, con risorse proprie, il contributo regionale per una percentuale non inferiore al 30% in quanto Comune sopra i 5.000 abitanti;

3. La prosecuzione della locazione permanente alle condizioni previste dalle convenzioni vigenti, per gli alloggi già assegnati;
4. Destinare gli immobili acquisiti a Patrimonio indisponibile comunale per politiche di edilizia residenziale sociale (ERS).

- Con Delibera di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 601 del 08/04/2024 è stata approvata la procedura con la quale sono state definite le modalità attuative per la determinazione e l'erogazione ai Comuni di quota parte del contributo restituito alla Regione Emilia Romagna, la quale prevede, oltre alle condizioni e i vincoli riportati nella Delibera n. 117/2023 e sopra elencati anche:

- indicazione del prezzo di acquisto di ciascun alloggio preventivamente concordato con la procedura concorsuale ed asseverato come congruo dall'Ufficio tecnico comunale;
- dichiarazione della disponibilità al Bilancio Comunale delle risorse proprie necessarie da destinare all'acquisto pari almeno al 30% del contributo regionale richiesto se il Comune rientra nella fascia di popolazione superiore ai 5.000 abitanti.

- Con comunicazione PEC P.G. n. 41616/2026 ricevuta dalla Società Cooperativa in liquidazione C.A.S.E.R. in data 21/01/2026, la stessa ha richiesto al Comune di Bologna la propria disponibilità a manifestare l'impegno formale all'acquisizione di n. 9 unità immobiliari, non riscattate dagli assegnatari, di cui n. 8 unità immobiliari collocate nel fabbricato sito in Via Larga n. 52 (BO) e n. 1 unità immobiliare sita nel fabbricato di Via Zanardi 403/2 (BO).

Premesso altresì che:

- le unità immobiliari (composte da appartamento, cantina e autorimessa) oggetto della presente acquisizione sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna e quantificati dalla Società Cooperativa in liquidazione C.A.S.E.R., ai fini dell'acquisto da parte del Comune di Bologna, come segue:

Foglio 131, mappale 33 subb. 1 et 96, attualmente locati, € 77.334,63
Foglio 131, mappale 33 subb. 5 et 87, attualmente locati, € 55.840,26
Foglio 131, mappale 33 subb. 13 et 84, attualmente locati, € 85.294,53
Foglio 131, mappale 33 subb. 16 et 81, attualmente locati, € 70.989,59
Foglio 131, mappale 33 subb. 18 et 79, attualmente locati, € 74.151,25
Foglio 131, mappale 33 subb. 23 et 98, attualmente locati, € 82.050,84
Foglio 131, mappale 33 subb. 25 et 100, attualmente locati, € 93.988,96
Foglio 131, mappale 33 subb. 32 et 110, attualmente locati, € 76.188,11
Foglio 42, mappale 49 subb. 39 et 94, attualmente liberi, € 146.800,00

- la determinazione del contributo regionale massimo erogabile pari ad Euro 586.644,75 è stata calcolata e comunicata da C.A.S.E.R., ai sensi del punto 4 dell'allegato A della Delibera di Giunta Regionale n. 601 del 08/04/2024, e la spesa effettiva a carico del Comune di Bologna è pari ad Euro 175.993,42 (corrispondente al 30% del contributo regionale erogabile per i comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti).

Considerato che l'acquisizione degli immobili summenzionati risulta di considerevole valore strategico, sia sotto il profilo sociale ed economico, sia sotto quello amministrativo e patrimoniale, consentendo al Comune di Bologna di incrementare il patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Dato atto che, ai fini del perfezionamento della procedura di acquisizione delle unità abitative citate, è necessario formalizzare l'impegno all'acquisto e alle condizioni citate, da trasmettere alla Società Cooperativa C.A.S.E.R., la quale richiederà l'autorizzazione al Ministero competente che si esprimerà nel termine massimo di 120 giorni.

Rilevato che le spese inerenti la stipulazione sono a carico del Comune di Bologna, nello specifico:

- le spese e oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito della compravendita sono a carico del Comune di Bologna, quantificate nella misura massima di Euro 68.897,00 per quanto riguarda le imposte dovute, le quali trovano copertura sul Bilancio di previsione 2026-2028, sul Capitolo del P.E.G U10200-000 "Imposte, tasse ed oneri diversi relativi ad immobili comunali ed affittanze passive" e di Euro 16.000,00 per quanto riguarda l'incarico notarile e i corrispettivi per la rimozione delle ipoteche, i quali trovano copertura sul Bilancio di previsione 2026-2028, sul Capitolo del P.E.G U08300-000, "Gestione patrimonio: acquisto di beni e servizi per il normale funzionamento e incarichi per la gestione patrimonio."

- In sede di rogito, il Comune di Bologna chiederà di avvalersi del regime agevolato di cui all'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e [ss.mm.ii](#), ossia l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastale in quanto l'acquisizione rientra nella casistica degli immobili trasferiti e realizzati ai fini dell'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale che risultino finalizzati a soddisfare i bisogni di classi sociali particolarmente disagiate in riferimento al bene primario della propria abitazione.

Dato, inoltre, atto che:

- Con Delibera di Consiglio DC/PRO/2026/97 risulta in corso di approvazione la variazione al bilancio di previsione 2026-2028, necessaria a reperire le risorse per l'investimento pari ad euro 762.638,17, che ora trova pertanto interamente copertura nel bilancio di previsione 2026-2028 ai capitoli U63317-000 ACQUISTO DI IMMOBILI - CONTRO AVANZO DI AMMINISTRAZIONE e U64000-040 ACQUISTO DI IMMOBILI - CONTRO AVANZO DI AMMINISTRAZIONE.

- L'importo totale dell'operazione risulta interamente finanziato dalle risorse stanziare nel Bilancio di previsione e che il contributo regionale spettante, stimato in un massimo di Euro 586.644,75, sarà introitato mediante distinto provvedimento di accertamento successivamente alla sottoscrizione del rogito di acquisto dei beni immobili, e che saranno conseguentemente adeguati gli strumenti di programmazione.

Richiamata la Determinazione Dirigenziale P.G. n. 783404/2025 del 30 ottobre 2025 di attribuzione di responsabilità dei procedimenti amministrativi e deleghe alla sottoscrizione degli atti di competenza della U.I. Patrimonio.

Dato atto che il contenuto del presente provvedimento comporta riflessi diretti sia sulla

situazione economico - finanziaria dell'Ente sia sul patrimonio, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

Dato atto, inoltre, che, sulla presente proposta di deliberazione, dovranno essere acquisiti i seguenti pareri:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio e, in assenza sia del Direttore del settore Politiche abitative che dalla capo Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente, dalla Dirigente della U.I. Coordinamento Amministrativo Dipartimentale in virtù della delega P.G.63505/2026;
- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Responsabile dei servizi finanziari;
- ai sensi dell'art. 239, comma 1, del TUEL e del Regolamento di Contabilità, il parere dell'Organo di revisione.

Su proposta dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio e del Settore Politiche Abitative congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti

PROPONE

1. DI ACQUISIRE dalla Società Cooperativa in liquidazione C.A.S.E.R n. 9 unità immobiliari, non riscattate dagli assegnatari, di cui n. 8 unità immobiliari collocate nel fabbricato sito in Via Larga n. 52 (BO) e n. 1 unità immobiliare sita nel fabbricato di Via Zanardi 403/2 (BO) e catastalmente identificate come segue:

Foglio 131, mappale 33 subb. 1 et 96, attualmente locati, al prezzo di € 77.334,63
Foglio 131, mappale 33 subb. 5 et 87, attualmente locati, al prezzo di € 55.840,26
Foglio 131, mappale 33 subb. 13 et 84, attualmente locati, al prezzo di € 85.294,53
Foglio 131, mappale 33 subb. 16 et 81, attualmente locati, al prezzo di € 70.989,59
Foglio 131, mappale 33 subb. 18 et 79, attualmente locati, al prezzo di € 74.151,25
Foglio 131, mappale 33 subb. 23 et 98, attualmente locati, al prezzo di € 82.050,84
Foglio 131, mappale 33 subb. 25 et 100, attualmente locati, al prezzo di € 93.988,96
Foglio 131, mappale 33 subb. 32 et 110, attualmente locati, al prezzo di € 76.188,11
Foglio 42, mappale 49 subb. 39 et 94, attualmente liberi, al prezzo di € 146.800,00

per la complessiva somma di € 762.638,17.

2. DI DARE ATTO CHE :

-ai fini del perfezionamento della procedura di acquisizione delle unità abitative citate è necessario formalizzare l'impegno all'acquisto e alle condizioni citate, da trasmettere alla

Società Cooperativa C.A.S.E.R., la quale richiederà l'autorizzazione al Ministero competente che si esprimerà nel termine massimo di 120 giorni.

-la determinazione del contributo regionale massimo erogabile pari ad Euro 586.644,75 è stata calcolata e comunicata da C.A.S.E.R. ai sensi del punto 4 dell'allegato A della Delibera di Giunta Regionale n. 601 del 08/04/2024, e la spesa effettiva a carico del Comune di Bologna è di Euro 175.993,42 (pari al 30% del contributo regionale erogabile per i comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti).

3. DI DARE ATTO, INOLTRE, CHE:

- le spese e gli oneri contrattuali derivanti dalla stipula del rogito, quantificati in un importo massimo di € 68.897,00, sono a carico del Comune di Bologna e trovano copertura nel Bilancio di previsione 2026-2028, al Capitolo P.E.G. U10200-000 ("Imposte, tasse ed oneri diversi relativi ad immobili comunali ed affittanze passive"). Le spese relative all'incarico notarile e i corrispettivi per la cancellazione delle ipoteche, quantificati in € 16.000,00, trovano invece copertura nel medesimo Bilancio di previsione 2026-2028, al Capitolo P.E.G. U08300-000 ("Gestione patrimonio: acquisto di beni e servizi per il normale funzionamento e incarichi per la gestione patrimonio")

-In sede di rogito, il Comune di Bologna chiederà di avvalersi del regime agevolato di cui all'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e [ss.mm.ii.](#), ossia l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastale in quanto l'acquisizione rientra nella casistica degli immobili trasferiti e realizzati ai fini dell'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale che risultino finalizzati a soddisfare i bisogni di classi sociali particolarmente disagiate in riferimento al bene primario della propria abitazione.

PROPONE

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