



Atto di
Consiglio

Politiche abitative

P.G. N.: 298191/2018

N. O.d.G.: 382/2018

Data Seduta Giunta : 04/09/2018

Data Seduta Consiglio : 01/10/2018

Richiesta IE

Oggetto: APPROVAZIONE CONVENZIONE CON LA COOPERATIVA MATTONE SOLIDALE SOC .COOP.EDILIZIA SPA, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI N . 3 IMMOBILI DI PROPRIETA ' COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DEL 1 STRALCIO DEL PROGRAMMA DI " AUTORECUPERO " APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE PROGR .86 DEL 25 MARZO 2008 E DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE O.D.G NN. 47/2010, 249/2015 E 289/2017.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta progr. n. 86/2008 - P.G. 65820/2008 con cui erano state approvate le modalità di realizzazione di un progetto di autorecupero su immobili dismessi di proprietà del Comune di Bologna siti in :

Vicolo dei Prati, 4
Viale Lenin 14/2
Viale Lenin 14/3,
Via Quarto di Sopra, 15
Via Rodolfo Mondolfo, 13
Via Roncaglio, 13
Via Massarenti 232,
Via Massarenti 234-236,
Via San Donato, 207

- la deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. 47/2010, P.G. 18996/2010, con cui il programma di autorecupero era stato confermato, con alcune modifiche rispetto alle condizioni inizialmente previste, al fine di garantirne la migliore realizzabilità;

- la deliberazione della Giunta comunale progr. 103/2011 - P.G.262309/2011 con cui era stata approvata - a scopo puramente esplorativo- la raccolta di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti eventualmente interessati a partecipare alla realizzazione del suddetto Programma in qualità di assegnatari degli alloggi, dando atto che la selezione effettiva dei partecipanti sarebbe avvenuta, comunque, tramite successivo avviso pubblico;

- la determinazione dirigenziale P.G. 192244/2012, di rettifica al P.G. 188665/2012, con cui era stato effettivamente approvato un avviso pubblico per la selezione dei suddetti partecipanti, riportante anche i criteri e requisiti per la partecipazione al Programma Autorecupero;

- la determinazione dirigenziale P.G. 28580/2013, con la quale era stato approvato l'ordinamento definitivo degli stessi e la suddivisione degli interventi in due gruppi di lavoro:

- gruppo di lavoro A (o 1° stralcio) comprendente gli immobili di Via Roncaglio 13, Viale Lenin 14/2 e 14/3, Via Mondolfo 13 e Vicolo dei Prati 4;
- gruppo di lavoro B (o 2° stralcio) , comprendente gli immobili di Via Massarenti 232, Via Massarenti 234-236, Via San Donato 207 (edifici A e B), Via quarto di Sopra 15;

- la deliberazione del Consiglio O.d.G. n. 334/2014 - P.G. 283905/2014 con cui l'immobile di Via Quarto di Sopra, 15 era stato stralciato dall'elenco degli immobili compresi nel progetto per essere destinato alla vendita, per le motivazioni nella stessa riportate;

Dato atto che la cooperativa tra soci lavoratori é stata effettivamente costituita tra i soggetti selezionati attraverso il bando di cui alla citata determinazione P.G. n. 192244/2012 - di rettifica al P.G. n. 188665/2012, ed é denominata Mattone Solidale Società Cooperativa Edilizia P.A. (di seguito anche " Cooperativa");

Richiamate altresì :

- la deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 249/2015 - P.G. 163432/2015 che ha stabilito :

- 1) l'alienazione alla Mattone Solidale Società Cooperativa Edilizia P.A. del diritto di superficie sugli immobili individuati, per il corrispettivo complessivo di euro 718.298,09 e per un periodo di 99 anni;
- 2) l'approvazione della convenzione tra Comune di Bologna e la Cooperativa per la concessione del suddetto diritto di superficie , allegata quale parte integrante ;
- 3) l'approvazione dell'accordo fra Comune di Bologna e la Fondazione del Monte, con cui la Fondazione si sarebbe impegnata a subentrare, al posto del Comune, nelle obbligazioni eventualmente accese dalla Cooperativa con Istituti di Credito per la realizzazione dei progetti di autorecupero, qualora la Cooperativa stessa non fosse stata in grado di garantire l'assegnazione di immobili già ristrutturati, con assegnazione del diritto di superficie e garantendo, al contempo, il Comune di Bologna nella ricerca di un soggetto assegnatario ;

- la deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 213/2016 - P.G. 82559/2016 con cui:

- 1) é stato preso atto che la Fondazione del Monte aveva ritenuto di non procedere alla sottoscrizione dell'accordo entro i termini indicati dal Consiglio Comunale con la deliberazione O.d.G. n. 249/2015 - P.G. 163432/2015;
- 2) allo scopo di garantire la continuità del progetto, é stato stabilito l'impegno diretto del Comune all'acquisto - per un massimo di tre - degli alloggi eventualmente non assegnati dalla Cooperativa degli autorecuperatori ;
- 3) é stata stabilita la destinazione del corrispettivo del diritto di superficie versato dalla Cooperativa, quantificato in euro 718.298,09, alla realizzazione di interventi su immobili di proprietà comunale ad uso residenziale, ovvero all'acquisto degli immobili oggetto dell' autorecupero che risultassero non assegnati al momento dello scioglimento della Cooperativa;

- la deliberazione della Giunta progr. n. 250/2016 - P.G. 294847/2016 con cui si é

preso atto dell'esaurimento dell'ordinamento definitivo dei soggetti partecipanti al progetto, in conseguenza del quale sono risultati non assegnati n. 5 alloggi, e con la quale é stato valutato opportuno accogliere la richiesta di ammissione fra i soci della Cooperativa di un'associazione cittadina, in modo da consentire ad essa l'assegnazione di uno di tali alloggi, da destinare alle finalità istituzionali della stessa;

- la deliberazione O.d.G. n. 289 del 24.07.2017 - P.G. 216579/2017 con cui, accogliendo le motivazioni addotte dall'ATS costituita fra associazione Xenia, il Consorzio abn - a&b network sociale (di seguito " ATS") ed in considerazione della valenza sociale del progetto Autorecupero, del tempo e delle risorse spese negli anni da parte di tutti i soggetti coinvolti, era stata approvata la suddivisione in due fasi della realizzazione degli interventi compresi nel gruppo A (o 1° stralcio) individuato con determinazione dirigenziale P.G. 28580/2013, dando priorità agli interventi sugli immobili situati a Bologna in Vicolo dei Prati, 4 - Via Rodolfo Mondolfo, 13 - Via Roncaglio, 13 e rinviando gli interventi di Viale Lenin 14/2 e 14/3 alla seconda fase, stabilita concludersi entro e non oltre il 2019;

Dato atto che tale suddivisione degli interventi rispondeva anche alla richiesta di Banca Etica che aveva mostrato la propria disponibilità a sostenere finanziariamente l'intervento chiedendo, però, in considerazione dell'importo da anticipare, di suddividere appunto la realizzazione del primo stralcio di alloggi in due fasi ;

Dato atto inoltre che:

- con la medesima deliberazione O.d.G. n. 289 del 24.07.2017 - P.G. 216579/2017 era stato stabilito:

1) di stralciare dal programma tutti gli immobili compresi nel gruppo B (o 2° stralcio), vale a dire Via Massarenti 232, Via Massarenti 234-236, Via San Donato 207 (edifici A e B) al fine della loro diversa destinazione per fini istituzionali ;

2) di ridurre, pertanto, a due soli immobili l'impegno di acquisto del Comune della proprietà superficaria in caso di mancata assegnazione al termine dei lavori della prima fase;

3) era stato indicato il mese di ottobre 2017 quale termine per la costituzione del diritto di superficie - per un periodo di 99 anni- dovuto al Comune dalla Mattone Solidale Società Cooperativa Edilizia P.A. sugli immobili individuati per il gruppo A (o 1° stralcio), stabilendo che oltre tale termine, qualora il diritto di superficie non fosse stato stipulato, l'intero programma di Autorecupero - fasi 1 e 2 - si intendeva superato; delle intenzioni dell'Amministrazione era stata fornita preventiva comunicazione all'ATS costituita fra l'Associazione Xenia ed il Consorzio ABN - a&b network sociale, anche al fine dell'informazione agli autorecuperatori (P.G.172455/2017, agli atti del settore);

Considerato che :

- in data 07/11/2017 il dott. Grandini di Banca Prossima comunicava che entro fine gennaio/inizi febbraio 2018 la banca avrebbe concesso il mutuo per la costituzione del diritto di superficie per tre aree/immobili, chiedendo la proroga del termine da

parte del Consiglio Comunale e richiedendo anche il preventivo esame della nuova convenzione da parte di Banca Prossima;

- il Settore Politiche abitative, concordando preventivamente con il Settore Edilizia e Patrimonio, a seguito di incontro con Banca Prossima e tutti i soggetti coinvolti nell'Autorecupero (Xenia , Consorzio ABN, Cooperativa Mattone Solidale), comunicava che si attendeva la delibera di Banca Prossima per sottoporre al Consiglio Comunale un'eventuale proroga;

- Banca Prossima ha deliberato il mutuo a marzo 2018;

Dato atto altresì che :

- in data 04/04/2018 la Cooperativa Mattone Solidale inviava il verbale del CdA in cui si approvava la deliberazione di mutuo proposta da Banca Prossima;

- è stato necessario da parte del Settore Piani e Progetti Urbanistici tenere la relazione con i progettisti per aggiornare i dati tecnici dei costi , che sono pervenuti in data 06/07/2018;

- in data 10/07/2018 è stata comunicata la convenzione a Banca Prossima chiedendo osservazioni urgenti;

Considerato pertanto necessario modificare la convenzione approvata con la deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 249/2015 - P.G. 163432/2015 e stipulata con la Cooperativa Mattone Solidale per la concessione del diritto di superficie, secondo quanto riportato nello schema allegato alla presente deliberazione quale parte integrante;

Considerato inoltre che la vigente normativa (art. 1, comma 138, Legge n. 228/2012, che introduce il comma 1-ter del D.L.98/2011), per tutti gli acquisti di beni immobili prevede:

1. attestazione di indispensabilità e improrogabilità rilasciata dal Responsabile del Procedimento,
2. il rilascio da parte dell'Agenzia del Demanio, della attestazione di congruità del prezzo stimato,

Dato atto inoltre che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente che non sono stati valutati sul bilancio di previsione 2018-2020, pertanto l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così

come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Politiche abitative e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie ;

Sentiti i Settori Edilizia e Patrimonio e Piani e progetti urbanistici ,

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

Sentite le Commissioni Consiliari competenti ,

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di convenzione con la Cooperativa Mattone Solidale Società Cooperativa Edilizia S.p.A. (allegato parte integrante al presente provvedimento) per la concessione del diritto di superficie di n. 3 immobili di proprietà comunale, al fine dell'attuazione del 1° stralcio del programma di " Autorecupero", per i fini e secondo quanto in premessa indicato ;

2) DI DARE ATTO CHE :

a) tale diritto di superficie, calcolato per gli immobili di Via Roncaglio 13, Via Mondolfo 13 e Vicolo dei Prati 4, ammonta ai sensi di quanto sopra detto ad euro 379.860,27;

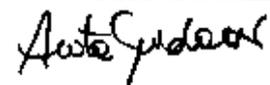
b) gli interventi di Viale Lenin 14/2 e 14/3 che, secondo quanto previsto nella deliberazione O.d.G. n. 289 del 24.07.2017 - P.G. 216579/2017, dovevano concludersi entro il 2019, visto lo slittamento di tempi dovranno essere realizzati entro il 2020.

3) DI DARE ATTO INOLTRE CHE :

a) l'importo relativo agli interventi indicati al punto 2) lett. a) comporterà un adeguamento agli strumenti di programmazione, con l'inserimento sull'esercizio 2018 del corrispettivo per l'alienazione del diritto di superficie, relativo alla prima fase, pari ad euro 379.860,27;

b) per quanto riguarda la lett. b) il Consiglio Comunale si esprimerà qualora le operazioni relative ai primi tre immobili vadano a buon fine .

Il Direttore del Settore
Anita Guidazzi



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



convenzione Mattone Solidale _08_2018.pdf

Documenti in atti :