



Atto di
Consiglio

Patrimonio

P.G. N.: 275987/2011

N. O.d.G.: 73/2012

N. Archivio: 1

Data Seduta Giunta : 20/12/2011

Data Seduta Consiglio : 16/01/2012

Data Pubblicazione : 18/01/2012

Data Esecutività : 16/01/2012

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ DELL'AREA SITA IN BOLOGNA , VIA DOZZA N.8, IN FAVORE DEL SUPERFICIARIO GRUPPO HERA SPA .

Delibera senza parere contabile
- Delibera di Consiglio -

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che

con atto a ministero notaio Franco Stame in data 28 gennaio 1983, rep. 58736, il Comune di Bologna concedeva alla ditta Ercolelli Paolo il diritto di superficie per la durata di anni 60, (sessanta), prorogabile per ulteriori anni 30(trenta), sovra un area di terreno in Comune di Bologna località Due Madonne, distinta al N.C.T. di Bologna al foglio 248, mappali 347,348,349,350,351,352,353, per una superficie catastale di mq. 3420, a condizione che su detta area venisse realizzata, a cura del superficiario, una costruzione di tipo industriale - artigianale in base alla classificazione urbanistica "C2" -1 industriali di completamento" all'epoca vigente, e per un corrispettivo determinato tra le parti;

con successivo Atto modificativo a rogito notaio Stame in data 27 giugno 1995, rep.n. 37845, il Comune di Bologna concedeva alla Società Autorecuperi Ercolelli, subentrata all'originario superficiario per effetto del rogito notaio L.Lippi Bruni, in data 12 luglio 1991, rep. 44094, la possibilità di modificare la costituzione del diritto di superficie di cui all'atto del 1983, adeguandolo alla nuova destinazione urbanistica prevista dal PRG 1989 che destinava il terreno sopraindicato, ad usi diversi, specificamente per l'esercizio di attività commerciali, (zona "P2 industriale- artigianale di completamento integrato), ciò a fronte del pagamento di un ulteriore corrispettivo di denaro;

con ulteriore successivo atto notaio Merone in data 22 maggio 1998 rep. n. 23691, la società Hera Spa (allora Seabo Spa), acquistava dalla società Autorecuperi Ercolelli Srl in liquidazione, il diritto di proprietà superficiaria relativamente all'immobile sovradescritto, ubicato in via Bologna, via Dozza, n.8;

in tale atto veniva espressamente riportato come detto immobile fosse stato realizzato su area concessa in diritto di superficie da parte del Comune di Bologna in virtù dei suindictati rogit, per una durata originaria di anni sessanta, prorogabile per ulteriori trenta anni;

con domanda di riscatto in data 3.02.2011, recante P.G. n. 22535, rinnovata in data 28 ottobre 2011, con lettera P.G. n.253681/2011, il Gruppo Hera Spa, richiede ora al Comune di Bologna la totale dismissione del diritto reale gravante sull'immobile sito in

via Dozza, 8 con conseguente acquisto della piena proprietà dell'area come sopra identificata;

spiega la società Hera Spa di aver avviato, successivamente alla sottoscrizione nel 2008, di un Accordo di Programma con lo stesso Comune di Bologna e i limitrofi comuni di Castenaso e Granarolo, una complessa fase di ristrutturazione aziendale che prevede il mantenimento delle attività direzionali, di holding e di rapporto con il pubblico, nella attuale sede di viale Berti Pichat e lo spostamento delle attività industriali ed operative aziendali attualmente in adiacenza al termovalorizzatore di via del Frullo;

in esecuzione di tali accordi, la sede ambientale di via Dozza e successivamente quella di via Tolmino, sono in fase di trasferimento verso la sede posta in via del Frullo in comune di Granarolo; ragione per la quale la richiesta di acquisizione della nuda proprietà dell'area sita in via Dozza, si inquadra, spiega ancora Hera, nel processo di riqualificazione delle sedi Hera sul territorio bolognese, avendo come obiettivo il decentramento dal territorio urbano, e la conseguente razionalizzazione dell'attività di servizio svolta;

si rileva che tale decentramento produrrà inoltre effetti benefici per le zone ad alta densità abitativa, grazie alla riduzione del traffico veicolare di mezzi pesanti e del trattamento/trasferimento di rifiuto urbano;

occorre osservare come Hera Spa abbia attualmente la proprietà superficiaria dell'area sita in via Dozza, 8, per un periodo residuo certo di anni 31 (1983+60=2043-2012= 31), salvo la possibilità di richiedere proroga per ulteriori anni 30;

occorre altresì osservare che l'immobile in oggetto non è occupato e si presta, attraverso la richiesta di acquisto manifestata da Hera Spa, ad una immediata valorizzazione sul mercato immobiliare, valorizzazione che il Comune di Bologna potrebbe conseguire solo per effetto della scadenza naturale del diritto di superficie, prevista appunto tra circa quarant'anni, ovvero settanta nel caso di proroga, evidenziandosi infine come già alla data del 2043, le costruzioni saranno ragionevolmente contraddistinte da una rilevabile vetustà ed obsolescenza, che risulterebbe ancor più evidente nel caso di proroga del diritto di superficie ;

è, pertanto, di tutta evidenza l'interesse dell'Amministrazione comunale volto a consentire l'acquisto da parte del Gruppo Hera Spa della nuda proprietà dell'unità immobiliare sopradescritta, in coerenza con gli attuali valori di mercato e secondo obiettivi volti ad una migliore e più razionale gestione del proprio patrimonio immobiliare;

si precisa che l'area è stata fatta oggetto di perizia di stima da parte della Unità Tecnica del Settore Patrimonio, recante P.G.n. 275887 del 28.11. 2011, allegata al presente atto, che individua il valore attuale del diritto di superficie relativo all'immobile sito in Bologna, via Dozza, 8, in complessivi Euro 230.000,00 e che detto corrispettivo di cessione ha trovato il completo accordo di Hera Spa ;

Considerato inoltre che:

che la presente alienazione non è compresa nel Piano delle Valorizzazioni del

Patrimonio Immobiliare per l'anno 2011, di cui all'art. 58 della legge n. 133/2008, approvato con Atto del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio, progr n. 106/2011, e pertanto occorre procedere ai sensi dell'art 42, comma 2, lett.L) del T.U.n. 267/2000;

Dato atto che le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita saranno a carico di Hera Spa e che sul Comune non grava onere alcuno;

Sentito il parere dell'Ufficio Fiscale, agli atti del Settore, si ritiene che l'importo di euro 230.000,00 debba essere assoggettato ad IVA con aliquota ordinaria, attualmente pari al 21%;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 18.08.2000, n. 267 è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Patrimonio;

Su proposta del Settore Patrimonio, congiuntamente al Capo Dipartimento "Cura e Qualità del Territorio";

D E L I B E R A

Per le ragioni in premessa esposte e che si richiamano integralmente:

- di cedere al Gruppo Hera SPA, con sede in Bologna, Viale Berti Pichat 2/4, la nuda proprietà dell'area sita in Bologna, via Dozza, n. 8, al prezzo accettato di complessivi Euro 230.000,00, censita al N.C.T. di Bologna al foglio 248, mappali 347,348,349,350,351,352,353, per una superficie catastale di mq. 3420, oltre all'Iva prevista per legge;

- di dare atto che è interesse dell'Amministrazione procedere alla indicata dismissione, in quanto, per le ragioni in premessa evidenziate appaiono coerenti al perseguitamento di obiettivi volti ad una migliore e più razionale gestione del proprio patrimonio immobiliare;

- di dare atto che la presente alienazione non è compresa nel Piano delle Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare per l'anno 2011, di cui all'art. 58 della legge n. 133/2008, approvato con Atto del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio, progr n. 106/2011, e pertanto occorre procedere ai sensi dell'art 42, comma 2, lett.L) del T.U.n. 267/2000;

- di dare atto che, sentito il parere dell'Ufficio Fiscale, l'importo di euro 230.000,00 sarà assoggettato ad IVA, all'aliquota ordinaria, attualmente pari al 21%;

- di dare mandato al Dirigente, o suo delegato, che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire nell'atto pubblico di trasferimento, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso;

- di dare atto che, con successivo atto dirigenziale, si provvederà all'allocazione contabile dell'entrata, oltre all'Iva prevista per legge, che verrà introitata contestualmente al rogito che segue il presente provvedimento;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Dlg n.267/2000, stante la necessità di introitare il prezzo delle presenti cessione nel corrente anno.

La Direttrice del Settore
Raffaela Bruni



Il Capo Dipartimento
Giacomo Capuzzimati



Documenti allegati (parte integrante):



2011 dozza 8 valutazione finale.pdf



2011 allegati.zip

Documenti in atti :