



Atto di  
Consiglio

## Urbanistica - Edilizia Patrimonio

P.G. N.: 10248/2013

N. O.d.G.: 90/2013

N. Archivio: 26

Data Seduta Giunta : 12/02/2013

Data Seduta Consiglio : 26/02/2013

Data Pubblicazione : 28/02/2013

**Adottato**

**Oggetto: ASSENSO ALLA COSTITUZIONE DI UNA COMUNIONE , AI SENSI DEGLI ARTT . 1100 SS C.C., FRA TUTTI I PROPRIETARI - PUBBLICI E PRIVATI - DEL COMPARTO R.5 2 NAVILE, IN RELAZIONE ALLA FUTURA TITOLARITA ' DELL'AREA DI REALIZZAZIONE DELLA CENTRALE DI TRIGENERAZIONE A SERVIZIO DEL COMPARTO .**

**Delibera con parere contabile  
- Delibera di Consiglio -**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

### IL CONSIGLIO

#### **Premesso:**

che con atto a rogito notaio Federico Stame di Bologna in data 12 giugno 2007 n. 50604/18989 di rep., registrato a Bologna in data 18 giugno 2007 n. 5030, trascritto a Bologna in data 22 giugno 2007 n. 21635 part., avente ad oggetto "*convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 "Navile"*" (di seguito, "Atto del 2007"), e con successivo atto a rogito notaio Fabrizio Sertori di Bologna in data 15 luglio 2009 n. 54.564/17.346 di rep., registrato a Bologna in data 27 luglio 2009 n. 9922, trascritto a Bologna in data 28 luglio 2009 n. 21484 part., è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona R5.2 "Navile" (di seguito, "Piano") fra il Comune di Bologna e gli attuatori del comparto, approvato con O.d.g. n. 161/06 del 10 luglio 2006;

che, in base a quanto stabilito dall'art. 3, c. 3 dell'Atto del 2007, i soggetti attuatori dell'iniziativa, "*anche riuniti in Consorzio*", si sono impegnati a concordare con il Comune e a formalizzare, con apposito atto integrativo da approvarsi dalla Giunta Comunale, le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi contemplati dal Piano e ciò preventivamente al rilascio degli occorrenti permessi di costruire ;

che, in data 3 dicembre 2009, con atto a rogito Notaio Damascelli di Bologna rep. 5035/3371, è stato stipulato tra il Comune e i soggetti attuatori del Piano riuniti nel Consorzio un ulteriore "*Atto Integrativo alla Convenzione Urbanistica Del Piano Particolareggiato Zis R5.2 "Navile"*" (di seguito, "Atto del 2009");

che fra le complessive attività dedotte nell'Atto del 2009 risulta ricompresa anche la realizzazione di una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento a servizio degli immobili ricadenti nel comparto (opere, queste, costituenti interventi di urbanizzazione primaria posti a carico del Consorzio, oggetto del progetto validato dal Comune in data 22 settembre 2010 e di cui è prevista la devoluzione gratuita in

favore del Comune ad esito del positivo collaudo delle stesse), nonché l'esecuzione di una centrale di trigenerazione, espressamente definita dall'art. 11 c. 2 dell'Atto del 2009 quale "intervento esterno alle opere di urbanizzazione [che] verrà progettata come opera autonoma e realizzata dopo il rilascio di un titolo abilitativo autonomo", il tutto peraltro tenendo conto del fatto che "la produzione dei fluidi caldo e freddo per il riscaldamento ed il raffrescamento risulta comunque essere propedeutica all'utilizzo degli edifici da realizzare nel comparto", da installare all'interno di un lotto - ubicato nella porzione nord del comparto - attualmente di proprietà di privati (trattasi, in particolare, di Valdadige Sistemi Urbani SRL e degli Eredi Alessandri);

che, dal punto F delle premesse dell'"Atto tecnico integrativo impianto di trigenerazione e sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento a servizio del comparto R5.2 ex Mercato Navile" (di cui al rogito del notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 8 febbraio 2012, repertorio 10022/6669 (di seguito, "Atto 2012" approvato dal Comune di Bologna atto delibera della Giunta progr. 160 Pg.n. 289648/2011 in data 20/12/2011), in atti, risulta:

*"in relazione alla futura titolarità dell'area sulla quale è previsto venga realizzata la citata centrale di trigenerazione, le Parti hanno convenuto che i soggetti privati aderenti al Consorzio (ad esclusione, pertanto, di "ER.GO - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO AGLI STUDI SUPERIORI") provvederanno alla costituzione di una società di capitali o di un nuovo consorzio ovvero ancora di un soggetto giuridico non ricadente nello schema proprio delle società di capitali, che sarà partecipato, in sede di costituzione, dagli attuali consorziati privati in misura proporzionale alle quote dagli stessi detenute nel medesimo Consorzio (di seguito, "NewCo") - fermo restando che qualora il Comune, proprietario dei lotti "H" e "N" ricadenti all'interno del comparto, dovesse alienare a soggetti terzi - in tutto o in parte - la titolarità dei predetti lotti, ovvero ancora di altri lotti ubicati sempre nel comparto, tali soggetti privati acquirenti delle relative unità immobiliari aderiranno al Consorzio, divenendo pertanto soci e/o titolari delle quote della "NewCo" in misura proporzionale alla loro quota di adesione al medesimo Consorzio -, che, entro la data in cui si provvederà all'individuazione - da parte del Consorzio - del soggetto incaricato di eseguire la centrale di cui è prevista la realizzazione o, al più tardi, al momento dell'intervenuta realizzazione della centrale di trigenerazione, acquisterà l'area di cui trattasi dagli attuali proprietari privati, per poi porre tale bene immobile - nelle forme che il diritto privato contempla, ivi inclusa la costituzione di un diritto di superficie avente durata limitata ai sensi dell'art. 953 del cod. civ. - a disposizione del soggetto selezionato con gara dal Consorzio, e ciò sino al termine contrattualmente previsto nei relativi atti derivanti dagli esiti del citato confronto concorrenziale, fermo restando che alla relativa scadenza sarà la stessa "NewCo" a poter assicurare lo svolgimento delle attività di teleriscaldamento e di teleraffrescamento all'interno del Comparto";*

#### **Considerato :**

che, in esito ad un confronto con il Consorzio circa le modalità di attuazione del citato Atto 2012 e, in particolare, sulla questione concernente la titolarità dell'area su cui è previsto venga realizzata detta centrale, che il citato atto vorrebbe affidata a una società di capitali o a un consorzio ovvero ancora a "un soggetto giuridico non ricadente nello schema proprio delle società di capitali", partecipato, in sede di costituzione, unicamente dai consorziati privati, sono emerse le seguenti criticità:

a) dal punto di vista commerciale, risulta oggettivamente complesso far intendere ai futuri acquirenti delle porzioni costituenti i singoli fabbricati le ragioni per

cui, unitamente alla piena proprietà di tali porzioni, essi devono rendersi acquirenti anche di una quota di partecipazione a un ente giuridico ;

b) nella medesima difficoltà rischia di incorrere il Comune già in sede di preparazione del bando pubblico per la vendita a soggetti privati dei lotti del Comparto destinati a edilizia sociale ;

c) l'ente giuridico destinatario dell'area su cui è previsto che venga realizzata la centrale non avrà da svolgere - in concreto - alcuna attività, posto che il Consorzio ha già individuato il soggetto gestore della centrale per i prossimi quarant'anni e che su tale gestore gravano tutti gli obblighi di manutenzione della centrale ;

d) l'esistenza di tale ente giuridico, soprattutto se esso assumerà la forma di società di capitali, comporta l'esborso di spese fisse annuali quali i diritti di iscrizione al competente Registro delle Imprese, le competenze professionali dei soggetti incaricati della tenuta della contabilità aziendale e della predisposizione dei bilanci, i compensi dell'organo amministrativo, ecc., che vanno ad aggiungersi alle spese di manutenzione della centrale e a quelle relative a eventuali imposte comunali ;

### **Valutato,**

a fronte di ciò, più conveniente risolvere il problema facendo ricorso agli strumenti forniti dalla disciplina sui diritti reali. Precisamente, attraverso la costituzione sull'area destinata alla realizzazione della centrale una comunione ai sensi degli artt. 1100 ss. c.c., attribuendo a tutti i proprietari del Comparto - e, dunque, anche ai soggetti pubblici (Comune, Ergo e Acer) - una quota millesimale proporzionale alla superficie utile da ciascuno posseduta nel Comparto stesso ;

che detta soluzione presenta i seguenti vantaggi :

1. si evitano i problemi sopra evidenziati sub a) e b) in quanto, unitamente alla piena proprietà dell'oggetto della vendita, sarà trasferita al singolo acquirente non una partecipazione sociale, ma una quota di comproprietà sull'area destinata alla centrale (tale soluzione sarebbe ulteriormente semplificata ove fosse possibile accatastare tale area come bene comune censibile ai fabbricati che saranno edificati sui singoli lotti che compongono il Comparto in quanto, in tal caso, non sarebbe neanche necessario indicare in atto la misura della quota di comproprietà, essendo sufficiente l'indicazione dei millesimi spettanti nelle tabelle millesimali allegata ai Regolamenti di condominio dei singoli fabbricati) ;

2. si evitano le spese connesse all'esistenza di un nuovo soggetto giuridico ;

3. attraverso un'opportuna previsione nei Regolamenti di condominio riguardanti i singoli fabbricati, l'amministrazione del bene comune potrebbe essere affidata all'assemblea degli amministratori di condominio dei singoli fabbricati che, al loro interno, eleggeranno un amministratore dell'unico bene comune (e cioè, appunto, la centrale) ;

### **Considerato, inoltre:**

che l'area in cui è previsto venga realizzata la centrale di trigenerazione a servizio del comparto - ubicata nella zona Nord del comparto stesso, parzialmente ricompresa nel movimento di terra artificiale che conduce al parco di Villa Angeletti ed individuata nell'elaborato progettuale allegato all' Atto Tecnico Integrativo sub "C" - è stata localizzata dal Piano approvato all'interno di un lotto, di proprietà in parte di Valdadige Sistemi Urbani SRL ed in parte degli Eredi Alessandri (sigg.ri Meriggiani Ida, Meriggiani Vittorio, Coraducci Letizia, Coraducci Vittorio e Meriggiani

Domenico) per come più precisamente individuati e definiti all'art. 13 dell'Atto del 2009 e nell'epigrafe dell'Atto Tecnico Integrativo del 2012;

### **Ritenuto**

che, per tutte le suddette motivazioni, sia necessario procedere a una modifica della predetta lettera F delle premesse dell'Atto del 2012 al fine di prevedere, in relazione alla futura titolarità dell'area sulla quale è previsto venga realizzata la citata centrale di trigenerazione, la costituzione di una comunione ai sensi degli artt. 1100 ss c.c., attribuendo a tutti i proprietari del Comparto R5.2 ex Mercato Navile, ivi inclusi i soggetti pubblici (Comune, ER.GO e Acer), una quota millesimale proporzionale alla superficie utile da ciascuno posseduta nel Comparto stesso .

### **Dato atto**

che, successivamente alla suddetta modifica, si procederà alla stipulazione dell'atto di acquisizione della proprietà delle quote millesimali proporzionali dell'area sulla quale è prevista l'edificazione della centrale di trigenerazione che, in base a complessive intese, verrà trasferita dalla Valdadige Sistemi Urbani SRL e dagli Eredi Alessandri sigg.ri Meriggiani Ida, Meriggiani Vittorio, Coraducci Letizia, Coraducci Vittorio e Meriggiani Domenico a titolo gratuito ;

che la suddetta area è attualmente censita al catasto terreni di Bologna al foglio 72 con i mappali 299 - 988 (già n.. 75) - 12 - 333 - 989 (già n. 76);

che attualmente i millesimi riferiti alla superficie utile dei lotti di proprietà del Comune di Bologna sono complessivamente 326,55, come risulta dalla tabella predisposta dal Consorzio che si allega al presente provvedimento sub "A" ;

che le spese e oneri relativi alla stipulazione dell'atto di modifica del citato - Atto 2012 - del notaio Damascelli di Bologna in data 8 febbraio 2012, repertorio 10022/6669 e successivo rogito di acquisizione delle quote millesimali del terreno sul quale dovrà essere edificata la centrale di trigenerazione, sono a carico del Consorzio Navile e che sul Comune di Bologna non grava spesa alcuna ;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dai Responsabili dei Settori Urbanistica Edilizia e Patrimonio ;

Su proposta del Settore Urbanistica Edilizia, congiuntamente al Capo Dipartimento Riqualificazione Urbana, d'intesa con il Settore Patrimonio - congiuntamente al Capo Dipartimento Cura e Qualità del Territorio ;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti ;

## **D E L I B E R A**

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

1 - di approvare la modifica che sarà apportata, con apposito accordo integrativo/modificativo, alla lettera F delle premesse dell'Atto del 2012 di cui in premessa, al fine di prevedere, in relazione alla futura titolarità dell'area - descritta nelle premesse - sulla quale è previsto venga realizzata la citata centrale di trigenerazione, la costituzione di una comunione ai sensi degli artt. 1100 ss c.c., attribuendo a tutti i proprietari del Comparto R5.2 ex Mercato Navile, ivi inclusi i soggetti pubblici (Comune, ER.GO e Acer), una quota millesimale proporzionale alla superficie utile da ciascuno posseduta nel Comparto stesso come risulta dalla tabella predisposta dal Consorzio Navile allegata al presente atto sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale;

2 - di acquisire a titolo gratuito, dagli attuali proprietari Valdadige Sistemi Urbani SRL e dagli Eredi Alessandri sigg.ri Meriggiani Ida, Meriggiani Vittorio, Coraducci Letizia, Coraducci Vittorio e Meriggiani Domenico la quota millesimale di 326,55 riferita alla superficie utile di mq 41.917 dei lotti attualmente in proprietà al Comune di Bologna;

3 - di dare atto che le spese e oneri relativi alla stipulazione dell'atto di modifica all'Atto 2012 e successivo rogito di acquisizione delle quote millesimali del terreno sul quale dovrà essere edificata la centrale di trigenerazione, sono a carico del Consorzio Navile e che sul Comune di Bologna non grava spesa alcuna ;

4 - di dare mandato ai Direttori del Settore Urbanistica Edilizia e Patrimonio, che stipuleranno rispettivamente l'atto di modifica all'Atto 2012 e il rogito di acquisizione delle quote millesimali del terreno, in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire negli atti medesimi, 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 gli aspetti i negozi stessi , con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione catastale, nonchè 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 con esonero per il Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni e qualsiasi responsabilità .

La Direttrice del Settore  
Raffaella Bruni



Il Capo Dipartimento  
Claudio Paltrinieri



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



Il Direttore del Settore  
Mauro Bertocchi



**Documenti allegati (parte integrante):**



Lettera A.pdf

**Documenti in atti :**



Atto tecnico integrativo R5.2 Navile.pdf



atto di modifica lett. f).pdf