

 <p>Atto di Consiglio</p>	<p>Politiche abitative Coproponenti: Patrimonio Informati: Ufficio di Piano</p>	<p>N. Proposta: DC/PRO/2022/19</p>
<p>Oggetto: CESSAZIONE DEL PROGRAMMA DI ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI PROPRIETA ' COMUNALE DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO ODG . 261/2013 - P.G. 57375/2013 E S.M.I. NUOVE DETERMINAZIONI IN FAVORE DELL 'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO DI ERS</p>		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.g. 261/2013 - P.G. 57375/2013 veniva approvato un programma di alienazione riguardante una parte del patrimonio immobiliare di proprietà comunale (alloggi e/o pertinenze in gestione Acer), da attuarsi in più esercizi con le modalità e secondo i principi di cui all'art. 37, L.R. 24/2021;
- il suddetto piano di alienazione aveva ad oggetto fabbricati a prevalente proprietà privata caratterizzati da una particolare vetustà di costruzione, che comportavano costi di gestione ed interventi di manutenzione straordinaria eccessivamente onerosi e quindi inadatti ad una razionale ed economica gestione del patrimonio pubblico;
- la citata deliberazione consiliare disponeva inoltre di procedere, tramite Acer, ad una raccolta di manifestazioni di interesse per l'acquisto di immobili privati siti nel territorio comunale per surrogare il patrimonio Erp venduto e/o riqualificare quello esistente;
- con atto rep. 211327 del 26 febbraio 2013 allegato alla Delibera Consiliare P.G. 57375/2013, aggiuntivo alla Convenzione allora vigente, di cui al rep. 209228/2011, si affidava ad Acer Bologna la gestione del programma di alienazione degli immobili Erp e il relativo reinvestimento del gettito previsto;
- con deliberazione della Giunta Comunale progr. n. 93/2013 - P.G. 90442/2013 veniva approvato l'avviso di asta pubblica per la vendita della prima tranche di immobili;
- con deliberazione del Consiglio O.d.G n. 1/2015 - P.G. 254528/2014 veniva aggiornato il programma delle alienazioni definito con Delibera Consiliare O.d.G. 261/2013 - P.G. 57375/2013;
- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. 154/2015 - P.G. 31520/2015 venivano approvate la prosecuzione del programma delle alienazioni e l'individuazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla vendita;

Dato atto che:

- in attuazione del piano approvato con Delibera Consiliare P.G. 57375/2013, in forza dei bandi pubblicati tra il 2013 e il 2021, sono state aggiudicate n. 298 unità immobiliari - di cui 53 non residenziali -per le quali si è provveduto alla stipula degli atti conseguenti, per un gettito complessivo pari ad euro 31.054.988,45;

- n. 99 immobili, di cui 30 non residenziali, potenzialmente idonei all'alienazione nei termini del succitato piano, invece risultano ad oggi invenduti;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2001, i proventi delle alienazioni sono stati destinati allo sviluppo e alla qualificazione del patrimonio di ERP comunale ;
- l'attuale fase critica legata anche alla pandemia evidenzia una inedita domanda sociale di alloggi, cui l'Amministrazione Comunale sta rispondendo con differenti azioni e diversi interventi di nuova realizzazione e trasformazione;
- diversi dei predetti interventi di maggiore dimensione, data la loro complessità, non riusciranno ad incidere immediatamente sulla domanda corrente di edilizia sociale, chiamando perciò in causa la necessità di non ridurre, in questa delicata fase storica, il patrimonio già esistente di alloggi di ERP, quale contributo alla citata domanda sociale emergente ;
- le nuove e rilevanti opportunità di finanziamento per la rigenerazione del patrimonio di ERP comunale disposte dal Fondo Complementare al PNRR tramite il programma "Sicuro, Verde e Sociale" di cui al D.L. 6 Maggio 2021 n 59, oltre agli interventi programmati a carico del programma c.d. "superbonus 110%", di cui alla Delibera della Giunta P.G. 344897 del 28/07/2021, consentiranno, nei prossimi quattro anni, di effettuare interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio comunale di immobili, per un ammontare stimato in circa 60 milioni di Euro, anche rendendo disponibili alloggi precedentemente liberi a causa delle loro inagibilità ;
- risulta perciò necessario cessare l'attuazione del piano delle alienazioni di cui alla Delibera O.d.G. 261/2013 - P.G. 57375/2013 e s.m.i., fatte salve le procedure in corso che abbiano già determinato diritti consolidati nei confronti della parte acquirente;
- l'attività manutentiva del patrimonio di ERP, in luogo dell' apporto che avrebbe presuntivamente generato l'alienazione delle unità immobiliari residuali del citato Piano, potrà essere garantita in futuro dalla combinazione delle risorse straordinarie appena citate e dal gettito ordinario derivante dalla riscossione dei canoni d' esercizio;
- a seguito di valutazioni circa le condizioni correnti di ciascuno degli immobili che residuano nel succitato Piano, in ordine allo stato manutentivo ed all'onerosità che ne deriva dal mantenimento dello stesso immobile nell' ambito del patrimonio comunale, saranno programmate eventuali e modeste alienazioni puntuali, con priorità per le unità non residenziali, da attuarsi secondo le indicazioni della L.R. 24/2001 e s.m.i.;

Visto:

- le linee programmatiche del mandato amministrativo 2021-2026 "La grande Bologna", di cui all'Odg del Consiglio Comunale n. 54 del 31/01/2022 Pg.n. 38101/2022, nelle quali, tra l'altro, si indica l'obiettivo di aumentare il patrimonio di edilizia residenziale sociale per far fronte alla nuova domanda emergente, nonché di istituire *" un gruppo di lavoro per la ricognizione del patrimonio esistente e comprendere quali immobili possono essere utilizzati per le politiche abitative"*;
- il Piano Urbanistico Generale, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale PG 342648/2021, all'azione 2.1b della Disciplina prevede che *"// Comune sostiene azioni integrate per conseguire l'obiettivo di un adeguato*

sviluppo dell'offerta di ERS, coordinando gli interventi urbanistici con le politiche di welfare, e garantendo un mix di funzioni in grado di evitare rischi di marginalizzazione di parti della città” e “Il Comune, con finanziamenti propri o mediante l'accesso ad altri finanziamenti pubblici, realizza nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e si impegna nell'accelerazione delle procedure di assegnazione, utilizzando Acer Bologna come strumento per attuare queste politiche”;

- i comparti già dotati di strumento urbanistico attuativo, le cui previsioni sono state confermate nel vigente PUG, che contengono rilevanti potenzialità legate all'ERS non ancora attuate su suoli e immobili di proprietà comunale o di altri enti pubblici, con riferimento particolare al comparto R5.2 ex Mercato Navile ed R5.3 Bertalia-Lazzaretto;
- che è opportuno accelerare l'attuazione di queste previsioni, anche stimolando gli operatori di mercato e del Terzo Settore, disponibili a realizzare ERS nei termini indicati dal PUG, attingendo dai tessuti dismessi, senza consumo di suolo;
- che per conseguire l'obiettivo di incremento degli alloggi sociali, in coerenza con le succitate linee programmatiche del mandato amministrativo 2021-2026, è anche opportuno dare piena attuazione ai contenuti dell'art. 15 della L.R. 24/2017 “Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana” al fine di individuare eventuali patrimoni immobiliari funzionali anche alle politiche pubbliche per la casa;

Sentito il Settore Ufficio di Piano,

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000 non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, non essendo state inserite previsioni finanziarie per gli esercizi 2023-2024;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Lgs n.267 del 18.8.2000 T.U. delle leggi sull'ordinamento Enti Locali, 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 Settore Patrimonio;

Su proposta del Settore Politiche Abitative congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente e del Settore Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio,

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1. DI CESSARE l'attuazione del citato Programma delle alienazioni di cui alla Deliberazione P.G. 57375/2013 e s.m.i. - in ragione della condizione corrente di rilevante domanda sociale di alloggi anche determinata dagli impatti che sta producendo la crisi pandemica - fatte salve le procedure in corso che abbiano già determinato diritti consolidati nei confronti della parte acquirente ;

2. DI DARE IMPULSO alla Giunta affinché indirizzi ACER a valutare il patrimonio

residuo inserito nel citato Programma delle alienazioni, rispetto all'onerosità economica e gestionale che deriverebbe dal mantenimento della stessa nel patrimonio comunale, al fine di programmare eventuali alienazioni limitate e selettive, dando priorità al patrimonio non residenziale;

3. DI DARE INDIRIZZO alla Giunta al fine di esplorare gli strumenti e le modalità attuative, comprese eventuali partnership con operatori privati e del Terzo Settore, per la realizzazione di ERS in aree già nella disponibilità del Comune e in altri ambiti di rigenerazione urbana ove il PUG indica la possibilità di realizzare ERS, ovvero su immobili che verranno individuati in attuazione dell'art. 15 della L.R. 24/2017 "Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana";

4. DI DARE INDIRIZZO alla Giunta al fine di costituire un gruppo di lavoro intersettoriale per l'identificazione di patrimoni dismessi anche funzionali dell'incremento di edilizia sociale come indicato dalle linee programmatiche del Mandato amministrativo 2021-2026 e in attuazione della L.R. 24/2017;

infine con votazione separata,

DELIBERA

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