

**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

Azienda pubblica di servizi alla persona

Servizio Gestione Tecnica del Patrimonio

Tel. 051 6201672

e-mail: fabrizio.tugnoli@aspbologna.it

Spett.le

**CONFERENZA TERRITORIALE SOCIALE E  
SANITARIA METROPOLITANA DI BOLOGNA**  
conferenza.sanitaria@cittametropolitana.bo.it

Bologna, 23 luglio 2019  
Protocollo n° 14821  
Tit. V Cl. F SCI. / Fasc. 1/2018

**Oggetto: Richiesta parere per alienazione immobiliare.**

In ottemperanza a quanto previsto dalla direttiva approvata con delibera di Consiglio regionale 624/2004, recante: "Definizione di norme e principi che regolano l'autonomia statutaria, gestionale, patrimoniale, contabile e finanziaria delle Aziende pubbliche di servizi alla persona secondo, quanto previsto all'art. 22, comma 1, lett d), della Legge regionale 12 marzo 2003, n. 2", si chiede con la presente a Codesta Conferenza, di esprimere il proprio parere, prescritto dalla delibera regionale citata, in ordine l'alienazione al Comune di Alto Reno Terme (BO), per trattativa diretta privata, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna, dei beni immobiliari di proprietà dell'Azienda, ad ogni buon fine si espone, a seguire, una breve descrizione:

1. terreni disseminati e reliquati; alcuni anche inseriti nel contesto del borgo, di fatto a uso pubblico, e altri, soprattutto boschivi, limitrofi al borgo e adiacenti al complesso del castello "Mansevisi", oltre a quanti altri prossimi alle borgate Campoferraio, Serenna e Canovaio, per totali 13,5315 ha, alcuni con sovrastanti fabbricati, tutti appartenenti al lascito Manservisi, in località Castelluccio e vicinanze, nel Comune di Alto Reno Terme. L'importo di alienazione stimato in € 21.888,09 è stato determinato secondo il ragionevole riferimento dei valori agricoli medi della provincia di Bologna relativi alla Regione agraria n. 2 per i terreni, dato che la destinazione edilizio - urbanistica risultate dagli strumenti urbanistici del Comune di Alto Reno Terme non attribuisce agli stessi alcun indice di edificabilità e mediante la relazione di stima redatta per il solo fabbricato censito alla particella 507 del foglio 15, posto che l'altra unità immobiliare di cui alla particella 569, è stata costruita dall'allora Comune di Porretta Terme, sebbene su sedime al tempo di proprietà dell'I.P.A.B. colonia scolastica "Alessandro Manservisi".



Unito alla presente, copia della deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 7 del Unito alla presente, copia della deliberazione dell'Assemblea dei Soci succitata, con la quale, a parziale integrazione del vigente Piano delle vendite 2019 - 2021, avente funzione di Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, a norma dell'art. 58 della L. 133/2008, adottato dall'Azienda, è stata disposta l'alienazione summenzionata, accompagnata, dalla relazione di stima redatta sul fabbricato (ns. prot. 8466 del 19/04/2019) prima menzionata e dall'elenco puntuale degli immobili oggetto dell'alienazione, così come puntualmente censite al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati.

Si precisa che in relazione all'obbligo di cui alla presente richiesta, l'alienazione deliberata dall'Assemblea dei Soci, è subordinata all'ottenimento del Vs. parere in argomento e che i proventi derivanti dalla stessa saranno destinati a investimenti per la manutenzione incrementativa del patrimonio immobiliare dell'Azienda e/o altri investimenti, in attuazione dei piani programmatici aziendali adottati.

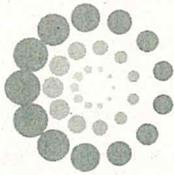
A disposizione per ogni eventuale chiarimento, con l'occasione si inviano

Distinti saluti.

LA DIRETTRICE GENERALE *ad interim*

Irene Bruno

\ft\_18/07/2019



## ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

Servizio Gestione Tecnica del Patrimonio

Tel. 051 6201672

e-mail: [fabrizio.tugnoli@aspbologna.it](mailto:fabrizio.tugnoli@aspbologna.it)

### **ALL: Consistenza catastale dell'alienazione**

Di seguito la consistenza catastale dei beni da alienare per il quale si richiede l'autorizzazione:

Comune: Alto Reno Terme (BO), dalla fusione Porretta Terme e Granaglione

### Catasto Terreni

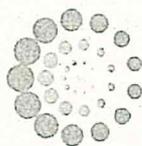
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE Ha	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	215	A	SEMINATIVO	3	0,5000	2,84	10,33
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	215	B	BOSCO ALTO	2	1,7405	13,48	2,70
MANSERVISI	VIA MANSERVISI	ALTO RENO TERME	15	217	-	BOSCO CEDUO	3	0,0534	0,22	0,08
MANSERVISI	VIA BATTISTI	ALTO RENO TERME	15	287	-	BOSCO ALTO	2	0,0173	0,13	0,08
MANSERVISI	VIA PIAVE	ALTO RENO TERME	15	290	-	SEMINATIVO	3	0,0254	0,14	0,52
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	484	-	SEMINATIVO	3	0,0182	0,10	0,38
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	497	-	SEMINATIVO	3	0,0006	0,01	0,01
MANSERVISI	VIA MANSERVISI	ALTO RENO TERME	15	502	-	SEMINATIVO	3	0,0353	0,20	0,73
MANSERVISI	LOCALITA' CA' DI SOTTO	ALTO RENO TERME	15	506	-	FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE	-	0,2132	-	-
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	15	507	-	ENTE URBANO	-	0,0631	-	-
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	15	510	-	BOSCO ALTO	2	1,8257	14,14	2,83
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	15	519	-	BOSCO ALTO	2	2,3317	18,06	3,61
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	57	AA	BOSCO CEDUO	2	0,8288	5,14	1,28
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	57	AB	PASCOLO ARBORATO	U	0,0580	0,15	0,09
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	58	-	SEMINATIVO	3	1,3192	7,49	27,25
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	59	-	AREA FABBRICATO DEMOLITO	-	0,0018	-	-
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	119	-	BOSCO CEDUO	2	0,0420	0,26	0,07
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	148	-	SEMINATIVO	3	0,9920	5,64	20,49
MANSERVISI	-	ALTO RENO TERME	16	251	-	BOSCO CEDUO	2	0,0880	0,55	0,14
MANSERVISI	-	ALTO RENO TERME	16	284	-	BOSCO ALTO	2	2,4963	19,34	3,87
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	91	-	BOSCO CEDUO	2	0,0360	0,22	0,06
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	92	-	SEMINATIVO	2	0,3064	3,01	7,91



DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	PORZIONE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE Ha	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	93	-	PASCOLO	2	0,0072	0,02	0,01	
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	117	-	PASCOLO	1	0,1476	0,76	0,38	
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	118	-	BOSCO ALTO	1	0,0896	1,39	0,28	
MANSERVISI	LOCALITA' CANOVAIO	ALTO RENO TERME	22	253	-	BOSCO CEDUO	3	0,2942	1,22	0,46	
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>								13,5315			

### Catasto Fabbricati

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	NUMERO CIVICO	COMUNE	FOGLIO CATASTALE	PARTICELLA CATASTALE	SUBALTERNO CATASTALE	CODICE CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA CATASTALE	RENDITA CATASTALE
MANSERVISI	LOCALITA' CA' DI SOTTO	-	ALTO RENO TERME	15	507	-	C/1	1	66 MQ	726,04
MANSERVISI	LOCALITA' CA' DI SOTTO	-	ALTO RENO TERME	15	569	1	C/2	3	88 MQ	331,77
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>									154 MQ	



## ASP CITTÀ DI BOLOGNA

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

DELIBERAZIONE N. 5 / 2019

DEL 15/07/2019

**OGGETTO: ALIENAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI APPARTENENTI AL LASCITO MANSERVISI IN COMUNE DI ALTO RENO TERME, LOCALITÀ CASTELLUCCIO AL COMUNE DI ALTO RENO TERME PER TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA.**

### L'ASSEMBLEA DEI SOCI

#### RICORDATO CHE

- con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 2078 del 23/12/2013 è stata costituita, a decorrere dal 01/01/2014, l'ASP Città di Bologna, con contestuale cessazione delle ASP Giovanni XXIII e Poveri Vergognosi;
- con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014, è stata incorporata in ASP Città di Bologna anche ASP IRIDeS, a decorrere dal 01/01/2015;
- le ASP unificate subentrano a titolo universale e senza soluzione di continuità negli obblighi e nel complesso dei rapporti giuridici attivi e passivi delle ASP che si unificano (art. 2 comma 3 L.R. 12/2013);

VISTO lo Statuto dell'ASP Città di Bologna, approvato con deliberazione di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014;

#### PREMESSO CHE:

- ASP Città di Bologna è proprietaria di alcuni fabbricati e terreni appartenenti al lascito Manservisi, in località Castelluccio nel Comune di Alto Reno Terme, già Porretta Terme, tra cui in particolar modo il castello, e pertinenti fabbricati, nonché l'annesso giardino, tutti locati dall'allora Colonia scolastica Alessandro Manservisi, poi divenuta I.P.A.B. Fondazione Alberto Dallolio e Alessandro Manservisi, trasformata in ASP IRIDeS - Istituzioni Riunite Infanzia Disabilità e Sociale e da ultimo incorporata in ASP Città di Bologna, nel lontano 1989 all'allora Comune di Porretta Terme per quarantenni, fino al 31/12/2029, allo scopo di incentivare e promuovere le attività culturali, sociali, turistiche e ricreative del territorio montano;
- allo scopo di perseguire le finalità succitate espresse nel contratto di locazione, il Comune di Alto Reno Terme ha conferito la gestione del complesso architettonico - paesaggistico del castello, all'Associazione "Castello Manservisi", divenuto una vera e propria attrazione turistica;

DATO ATTO in particolar modo che ASP Città di Bologna è altresì proprietaria in località Castelluccio e vicinanze, di altri terreni, alcuni anche inseriti nel contesto del borgo, di fatto a uso pubblico, e altri, soprattutto boschivi, limitrofi al borgo e adiacenti al complesso architettonico - paesaggistico del castello, oltre a quanti altri prossimi alle borgate Campoferraio, Serenna e Canovaio, come meglio esplicitato nel prospetto a seguire riportato:

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	Ha SUPERFICIE	OMINICALEREDDITO	AGRARIOEREDDITO
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	215	A	SEMINATIVO	3	0,5000	2,84	10,33
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	215	B	BOSCO ALTO	2	1,7405	13,48	2,70
MANSERVISI	VIA MANSERVISI	ALTO RENO TERME	15	217	-	BOSCO CEDUO	3	0,0534	0,22	0,08
MANSERVISI	VIA BATTISTI	ALTO RENO TERME	15	287	-	BOSCO ALTO	2	0,0173	0,13	0,08
MANSERVISI	VIA PIAVE	ALTO RENO TERME	15	290	-	SEMINATIVO	3	0,0254	0,14	0,52
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	484	-	SEMINATIVO	3	0,0182	0,10	0,38
MANSERVISI	STRADA VICINALE DEI FARNETI	ALTO RENO TERME	15	497	-	SEMINATIVO	3	0,0006	0,01	0,01
MANSERVISI	VIA MANSERVISI	ALTO RENO TERME	15	502	-	SEMINATIVO	3	0,0353	0,20	0,73
MANSERVISI	LOCALITA' CA' DI SOTTO	ALTO RENO TERME	15	506	-	FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE	-	0,2132	-	-
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	15	507	-	ENTE URBANO	-	0,0631	-	-
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	15	510	-	BOSCO ALTO	2	1,8257	14,14	2,83
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	15	519	-	BOSCO ALTO	2	2,3317	18,06	3,61
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	57	AA	BOSCO CEDUO	2	0,8288	5,14	1,28
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	57	AB	PASCOLO ARBORATO	U	0,0580	0,15	0,09
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	58	-	SEMINATIVO	3	1,3192	7,49	27,25
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	59	-	AREA FABBRICATO DEMOLITO	-	0,0018	-	-
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	119	-	BOSCO CEDUO	2	0,0420	0,26	0,07
MANSERVISI	LOCALITA' CAMPOFERRAIO	ALTO RENO TERME	16	148	-	SEMINATIVO	3	0,9920	5,64	20,49
MANSERVISI	-	ALTO RENO TERME	16	251	-	BOSCO CEDUO	2	0,0880	0,55	0,14
MANSERVISI	-	ALTO RENO TERME	16	284	-	BOSCO ALTO	2	2,4963	19,34	3,87
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	91	-	BOSCO CEDUO	2	0,0360	0,22	0,06
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	92	-	SEMINATIVO	2	0,3064	3,01	7,91
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	93	-	PASCOLO	2	0,0072	0,02	0,01
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	117	-	PASCOLO	1	0,1476	0,76	0,38
MANSERVISI	LOCALITA' SERENNA	ALTO RENO TERME	22	118	-	BOSCO ALTO	1	0,0896	1,39	0,28
MANSERVISI	LOCALITA' CANOVAIO	ALTO RENO TERME	22	253	-	BOSCO CEDUO	3	0,2942	1,22	0,46

DATO ATTO ALTRESÌ CHE su taluni dei terreni sopra elencati insistono i fabbricati di seguito esplicitati, come da risultanze catastali:

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	CIVICONUMERO	COMUNE	CATASTALEFOLGIO	CATASTALEPARTICELLA	CATASTALESUBALTERNO	CATEGORIACODICE	CLASSE	CONSISTENZA CATASTALE	RENDITA CATASTALE
MANSERVISI	LOCALITA' CA' DI SOTTO	-	ALTO RENO TERME	15	507	-	C/1	1	66 MQ	726,04
MANSERVISI	LOCALITA' CA' DI SOTTO	-	ALTO RENO TERME	15	569	1	C/2	3	88 MQ	331,77

oltre al sedime di una legnaia demolita non risultante a catasto fabbricati alla particella 59 del foglio 16;

**PRESO ATTO CHE:**

- il Comune di Alto Reno Terme ha manifestato fin dal 2017, in particolare con nota del 27/04/2017 (prot. 10807 del 09/05/2017), l'interesse ad acquistare taluni dei terreni sopra elencati, compresi eventualmente dei soprastanti fabbricati, che di fatto sono utilizzati a spazio pubblico e/o funzionali al castello e alle iniziative turistico - ricreative organizzate nel borgo, sempre inerenti la valorizzazione del complesso architettonico - paesaggistico;
- in relazione al particolare stato di fatto di utilizzo e di finalità dei beni di cui sopra e secondo il principio di reciproca collaborazione con gli enti locali del territorio ove insiste il proprio patrimonio, ASP Città di Bologna ha espresso con lettera del 11/09/2018, prot. 16847, la possibilità di addivenire alla compravendita declinata con la lettera di manifestazione precitata del Comune di Alto Reno Terme, a condizione che la cessione avesse altresì a oggetto ulteriori terreni limitrofi al borgo e adiacenti al complesso architettonico - paesaggistico del castello, oltre ad altri prossimi alle borgate Campoferraio, Serenna e Canovaio, insediate nelle vicinanze della frazione di Castelluccio, con lo scopo di garantire la sostenibilità economica della compravendita complessiva, in quanto tali residuali beni, sempre appartenenti al lascito Manservisi, se non alienati con i principali, diverrebbero di marginale interesse commerciale con conseguente consistente diminuzione del valore di mercato;
- il Comune di Alto Reno Terme ha accettato la condizione di ASP Città di Bologna espressa sulla possibilità di addivenire alla compravendita come sopra riferita, nuovamente e recentemente confermata con lettera del 19/04/2019, prot. 8431;

**CONSIDERATO CHE** i beni immobiliari oggetto di alienazione risultanti pertanto esplicitati come dai prospetti sopra elencati, sono stati valutati dai Servizi dell'Azienda competenti in materiale di patrimonio col valore di 21.888,09 €, pure accettato dal Comune di Alto Reno Terme, secondo il ragionevole riferimento dei valori agricoli medi della provincia di Bologna per i terreni, dato che la destinazione edilizio - urbanistica risultate dagli strumenti urbanistici del Comune di Alto Reno Terme non attribuisce agli stessi alcun indice di edificabilità e mediante la relazione di stima conservata al prot. 8466 del 19/04/2019, per il solo fabbricato censito alla particella 507 del foglio 15, posto che l'altra unità immobiliare di cui alla particella 569, è stata costruita dall'allora Comune di Porretta Terme, sebbene su sedime al tempo di proprietà dell'I.P.A.B. e pertanto quale opera pubblica, trattandosi infatti, di uno spogliatoio sportivo funzionale ai vicini campi di proprietà comunale, nel tempo continuativamente utilizzati dal Comune medesimo;

**RITENUTO** opportuno alienare al Comune di Alto Reno Terme gli immobili sopra esplicitati appartenenti al lascito Manservisi in Comune di Alto Reno Terme, per trattativa privata diretta, anche al fine di conseguimento l'allineamento giuridico di alcuni beni rispetto allo stato d'utilizzo pubblico di fatto rilevato da decine di anni;

**VALUTATA** la finalità per il quale il Comune di Alto Reno Terme intende acquistare i beni dell'originaria proposta, di pubblica utilità, in relazione all'utilizzazione attuale degli stessi e dato atto che, per gli ulteriori terreni e fabbricati oggetto di alienazione, ricorre invece una precisa situazione di convenienza per ASP, data dallo stesso interesse esclusivo del Comune sui beni di pubblica utilità predetti, che ha consentito di annettere nella proposta iniziale anche quant'altro non conveniente per l'Azienda;

**VISTO** l'art. 23 del Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna, il quale disciplina l'alienazione per procedura negoziata con un solo soggetto: trattativa privata diretta e dato atto che nel caso di specie ricorrono diversi dei presupposti esplicitati dall'art. medesimo, in particolare:

- valore degli immobili oggetto di alienazione inferiore a 40.000,00 €;
- circostanze speciali di cui all'art. 41, comma 1, lett. 6) del R.D. 827/1924, declinate sempre dal Regolamento, come per l'appunto: l'alienazione a favore di un Comune, inerente immobili rivolti a soddisfare esigenze e fini di pubblica utilità e specifica convenienza intesa a garantire maggiori vantaggi economici all'Azienda, secondo le considerazioni suesposte;

**RAVVISATO** per quanto predetto, di alienare al Comune di Alto Reno Terme (BO), gli immobili sopra esplicitati appartenenti al lascito Manservisi in Comune di Alto Reno Terme, per trattativa privata diretta, per il valore a corpo di compravendita di € 21.888,09, nelle nello stato di fatto, unitamente a tutti gli inerenti diritti con accessioni, pertinenze, comunioni, fissi, seminfissi, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, compresa quindi la cessione dei vigenti contratti di affitto e locazione al momento della compravendita;

**RICORDATO CHE** con propria precedente deliberazione n. 6 del 19/12/2018, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2019 – 2021 a cui è annesso il Piano delle vendite 2019 – 2021, avente funzione di Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, a norma dell'art. 58 della L. 133/2008;

**ATTESO CHE** l'alienazione di tali beni non è prevista dal vigente Piano e ravvisato quindi a norma della facoltà di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento per l'alienazione succiata, di aggiornare contestualmente il Piano medesimo con l'alienazione in trattazione e quindi il Documento Unico di Programmazione 2019 – 2021 di cui è parte integrale;

**TENUTO CONTO CHE:**

- i beni oggetto di alienazione sono qualificati dal vigente "Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del patrimonio" tra i beni destinati a reddito, patrimonio disponibile, così come definiti dalla lett. b), comma 1, dell'art. 5 della L.R. 13/2012;
- l'alienazione è subordinata all'acquisizione dei pareri favorevoli rilasciati dalle competenti Amministrazioni, tra cui il Comune di Bologna e la Conferenza territoriale sociale e sanitaria metropolitana di Bologna;

**DATO ATTO CHE** la vendita al Comune di Alto Reno Terme (BO) è in particolare modo subordinata all'eventuale esercizio dei diritti di prelazione agraria, oltre a quelli previsti dal Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna;

**SENTITO** il parere favorevole della Direttrice Generale;

**VISTO** il parere favorevole dell'Amministratore unico;

**RICHIAMATA** la delega permanente del Sindaco Virginio Merola all'Assessore Giuliano Barigazzi, a partecipare e rappresentare il Comune di Bologna, in via permanente, con diritto di voto, nelle sedute dell'Assemblea dei Soci dell'Azienda pubblica di servizi alla persona (ASP) Città di Bologna (PG 409303/2017 – nostro Prot. 24636/2017).

Con il voto favorevole del Socio Comune di Bologna;

Con il voto favorevole del Socio Città Metropolitana di Bologna;

Con il voto favorevole del Socio Fondazione Carisbo;

all'unanimità delle quote presenti

### **DELIBERA**

1. le premesse tutte e le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, così come gli atti e i provvedimenti in essa richiamati;
2. di alienare al Comune di Alto Reno Terme (BO), gli immobili in premessa esplicitati con i riportati prospetti, appartenenti al lascito Manservisi in Comune di Alto Reno Terme, per trattativa privata diretta, per il valore a corpo di compravendita di € 21.888,09, nelle nello stato di fatto, unitamente a tutti gli inerenti diritti con accessioni, pertinenze, comunioni, fissi, seminfissi, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, compresa quindi la cessione dei vigenti contratti di affitto e locazione al momento della compravendita;
3. di aggiornare contestualmente il Piano delle vendite 2019 – 2021, avente funzione di Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, a norma dell'art. 58 della L. 133/2008, con l'alienazione in trattazione e quindi il Documento Unico di Programmazione 2019 – 2021 di cui è parte integrale;
4. di subordinare l'alienazione all'acquisizione dei pareri favorevoli rilasciati dalle competenti Amministrazioni, tra cui il Comune di Bologna e la Conferenza territoriale sociale e sanitaria metropolitana di Bologna;
5. di dare atto che la vendita al Comune di Alto Reno Terme (BO) è in particolare modo subordinata all'eventuale esercizio dei diritti di prelazione agraria, oltre a quelli previsti dal Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna;
6. di dichiarare il presente atto esecutivo;
7. di pubblicare la presente delibera nel sito internet di ASP Città di Bologna.

LA DIRETTRICE GENERALE *ad interim*

*Irene Bruno*

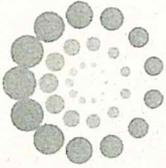
*Irene Bruno*

IL PRESIDENTE

*Giuliano Barigazzi*

*Giuliano Barigazzi*





**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

Azienda pubblica di servizi alla persona

Servizio Gestione Tecnica del Patrimonio

Tel. 051/620.16.60

e-mail: gianluca.solaroli@aspbologna.it

Protocollo n. 8466 del 19/04/2019  
TIT. V CL.F SC. FASC. 1/18

**Oggetto: STIMA FABBRICATO LOC. CA' DI SOTTO FR. CASTELLUCCIO – COMUNE DI  
PORRETTA TERME (BO) – F.15 PART.507 SUB.0**

La presente relazione di stima è finalizzata a valutare il piu' probabile valore di mercato del fabbricato ad uso bar sito in Loc. Ca' di Sotto nella Frazione di Castelluccio nel Comune di Porretta Terme (BO).

La stima è basata su un preventivo accertamento dello stato legittimo e dal riscontro di verifiche urbanistiche effettuate con il comune di Porretta oltre che da sopralluogo.

Per le analisi dei valori di mercato si è fatto riferimento ai valori OMI 2° semestre 2018 *commerciale*, su Porretta Terme Centro in quanto sulla frazione di Castelluccio non sono disponibili i valori rispetto a destinazioni d'uso corrispondenti a quella oggetto di stima, e alle quotazioni del Borsino immobiliare 2019.

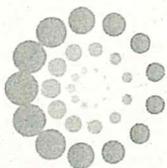
### 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è composto da un fabbricato ad un piano in muratura fuori terra con copertura a falda con tettoia e area cortiliva.

Le superfici lorde determinate dallo stato legittimo sono:

Superficie Lorda (mq)	Superficie Utile SU (mq)	Superficie Accessoria SA (mq)	Area lorda cortiliva (mq)
68,00	57,80	44,10	600,00

Allo stato attuale il fabbricato è inutilizzato ed inagibile.



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

Il fabbricato presenta lesioni strutturali di ampiezza > 1,00 cm soprattutto nello spigolo nord – ovest tali da non consentirne l'utilizzo.

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è scadente.

## 2. STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E PREVISIONI URBANISTICHE

Da riscontri presso l'Ufficio Edilizia del Comune Alto Reno Terme si è constatata la presenza della pratica di condono prot. N.1715 del 19.03.1998 che legittima la costruzione.

Si evidenziano difformità tra lo stato legittimato dal condono e quanto riportato in catasto relativamente a diversa distribuzione interna.

Per quanto riguarda il PSC vigente tale area è destinata ad *Area a verde pubblico sopra locale ACv* e ammesse alcune funzioni tra cui gli esercizi pubblici mentre per gli interventi anche la ricostruzione RI.

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI COMPRAVENDITA

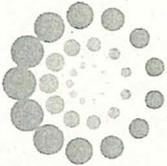
I valori relativi OMI 2° semestre 2018 *commerciale*, su Porretta Terme

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato Euro / mq		Sup. L/N	Valore Locazione Euro / mq / mese		Sup. L/N
		min	max		min	max	
Negozi	Normale	1.250	2.300	L	7	10	L

I valori dedotti dal *Borsino Immobiliare 2019* relativamente a negozi e commerciale su Porretta capoluogo sono:

2° Fascia Euro / mq	Fascia media Euro / mq	1° fascia Euro / mq
1.314	1.901	2.488

Dal confronto tra i due riferimenti sopra citati volendo considerare un deprezzamento rispetto alla posizione meno appetibile della Frazione di Castelluccio rispetto al centro abitato



**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

Azienda pubblica di servizi alla persona

di Porretta, ci si può attendere un valore di compravendita per attività commerciali pari a 1.314 Euro/mq.

#### **4. PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per la stima del più probabile valore di mercato si fa riferimento a quanto determinato al punto 3 e al punto 4 considerando quanto segue:

1) Valore di mercato =  $1.314 \text{ €/mq} \times 68 \text{ mq} = 89.352 \text{ €}$

2) Costo di costruzione stimato: si fa riferimento ad un valore parametrico (fonte Woodspace o CasaClima) di circa 1.000 €/mq quindi si ha:

C1 costi di costruzione edificio in legno =  $1.000 \text{ €/mq} \times 68 \text{ mq} = 68.000 \text{ €}$

3) Costi di smaltimento:

il volume demolito e conseguente peso si stima nel 10% del volume lordo complessivo

$V_{dem} = 10\% \times 68,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ ml} = 20,40 \text{ mc}$

$P_{dem} = 20,40 \text{ mc} \times 2.000 \text{ kg/mc} = 40,80 \text{ ton}$  circa 41 ton material da smaltire

$C2 = 350 \text{ €/mc} \times 41 \text{ ton} = 14.350 \text{ €}$

4) Costi di demolizione:

si stima in maniera forfettaria in un costo

$C3 = 4.300 \text{ €}$

Costi totali di costruzione:

$C1 = 68.000 \text{ €}$

$C2 = 14.350 \text{ €}$

$C3 = 4.300 \text{ €}$

$C_{tot} = 68.000 + 14.350 + 4.300 = 86.650 \text{ €}$

Valore più probabile di mercato:

$V_{merc} = 89.352 \text{ €} - 86.650 \text{ €} = 2.702 \text{ €}$

Dalle valutazioni sopra effettuate si può affermare che:

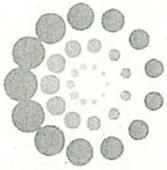
**Valore piu' probabile di mercato: 2.700 Euro** (relativo a fabbricato da demolire + corte relativa al foglio 15 particella 507).

Bologna, 19/04/2019

Il Responsabile del Servizio

Ing. Gianluca Solaroli

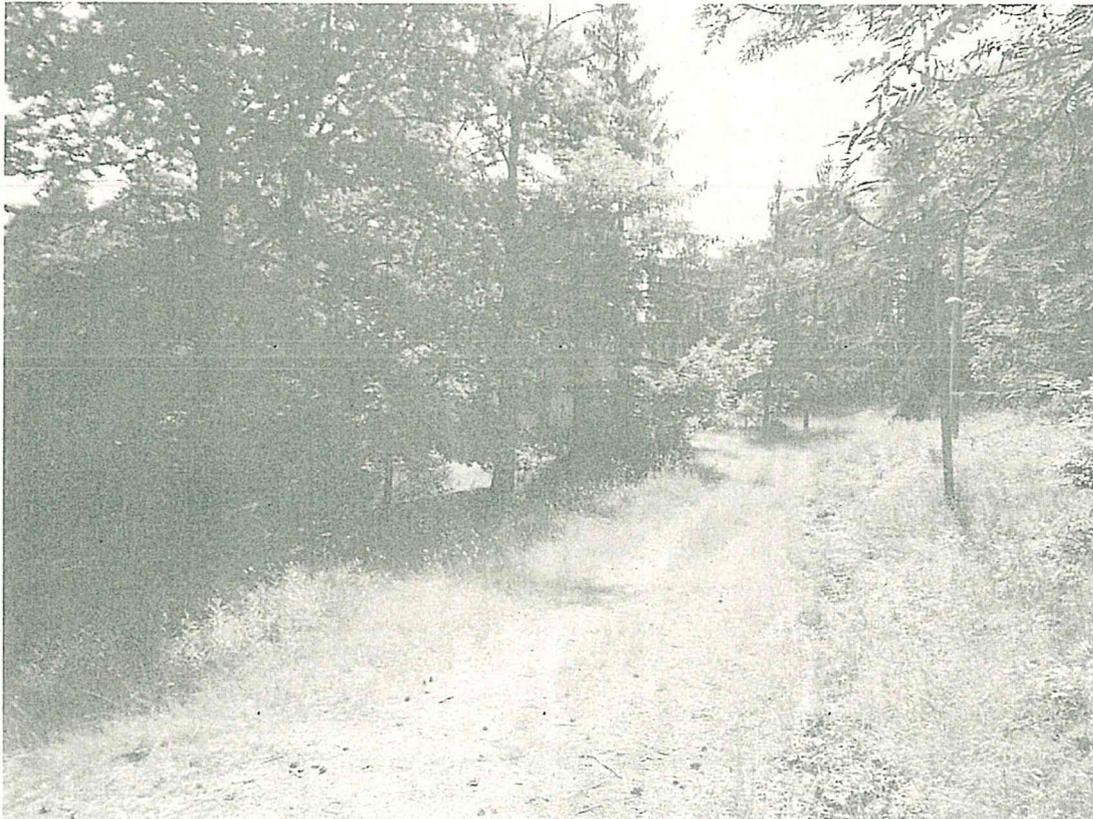
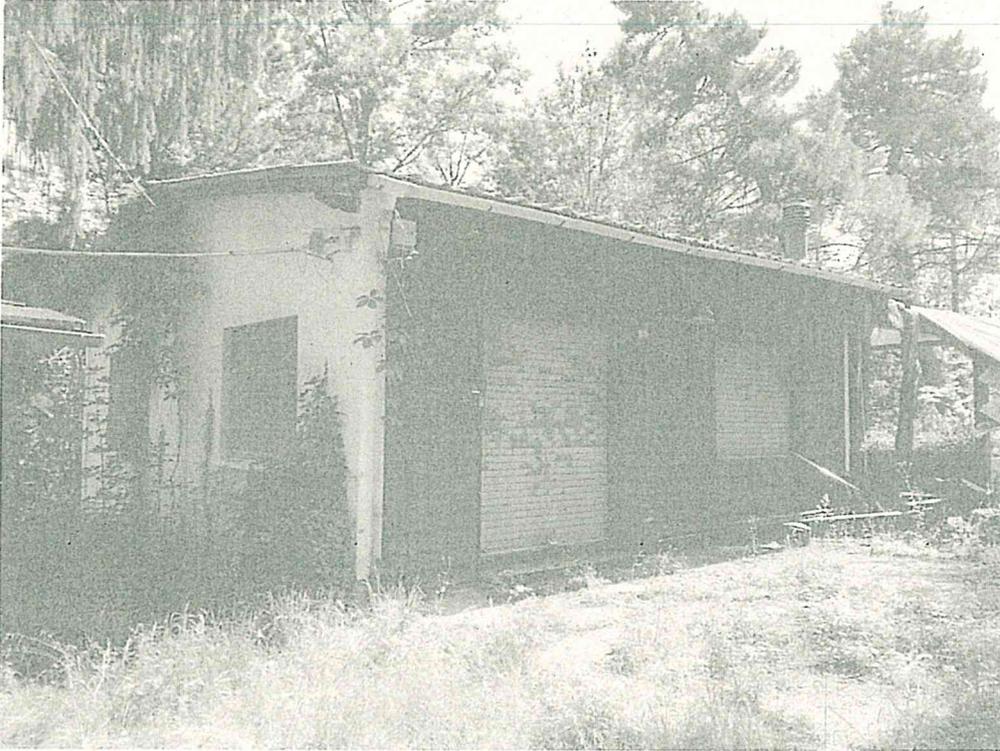
ASP CITTÀ DI BOLOGNA  
SEDE LEGALE: Via Marsala, 7 - 40126 Bologna  
SEDE AMM. VA: Via ... 021 - 40139 Bologna  
CE/P1 03/11/2019



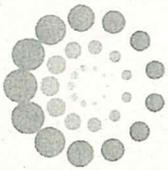
**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA**

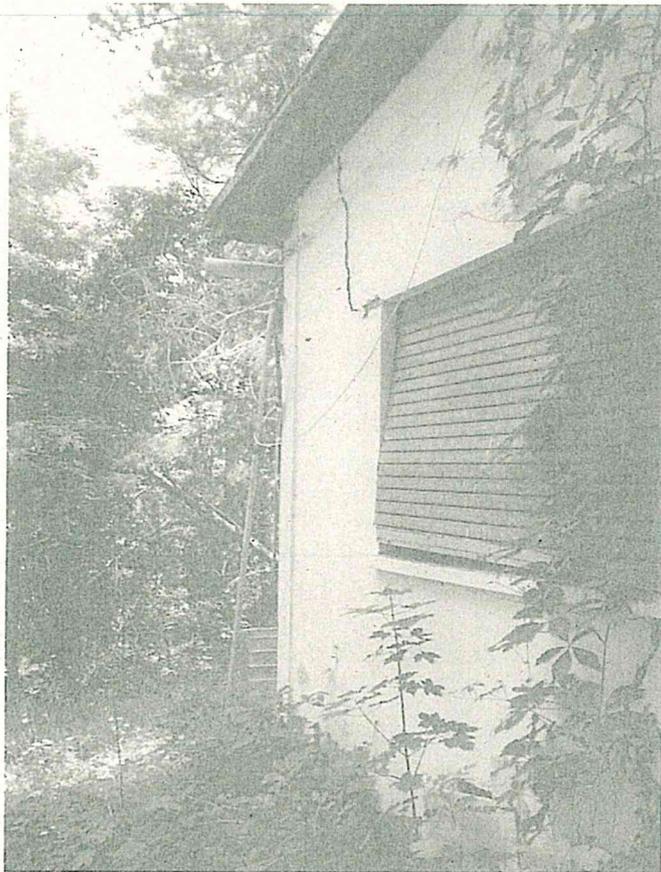


ASP CITTÀ DI BOLOGNA  
SEDE LEGALE Via... - 40126 Bologna  
SEDE AMM. VIA... - 40139 Bologna  
CF/PI 03339111201



**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

*Azienda pubblica di servizi alla persona*



SEDE AMM. VAL. VIGEVANO 41015 Bologna  
SEDE AMM. VAL. VIGEVANO 41015 Bologna  
C.F. 0152111011201

MODULARIO  
F. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

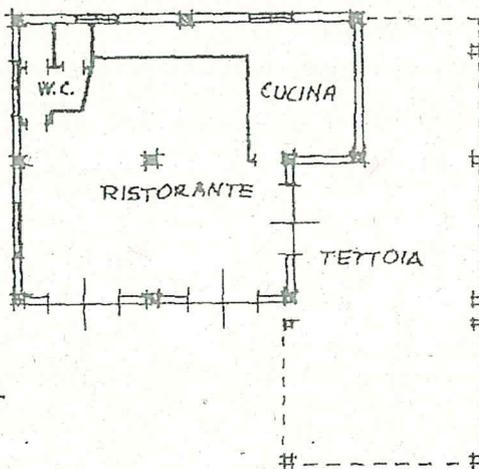
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

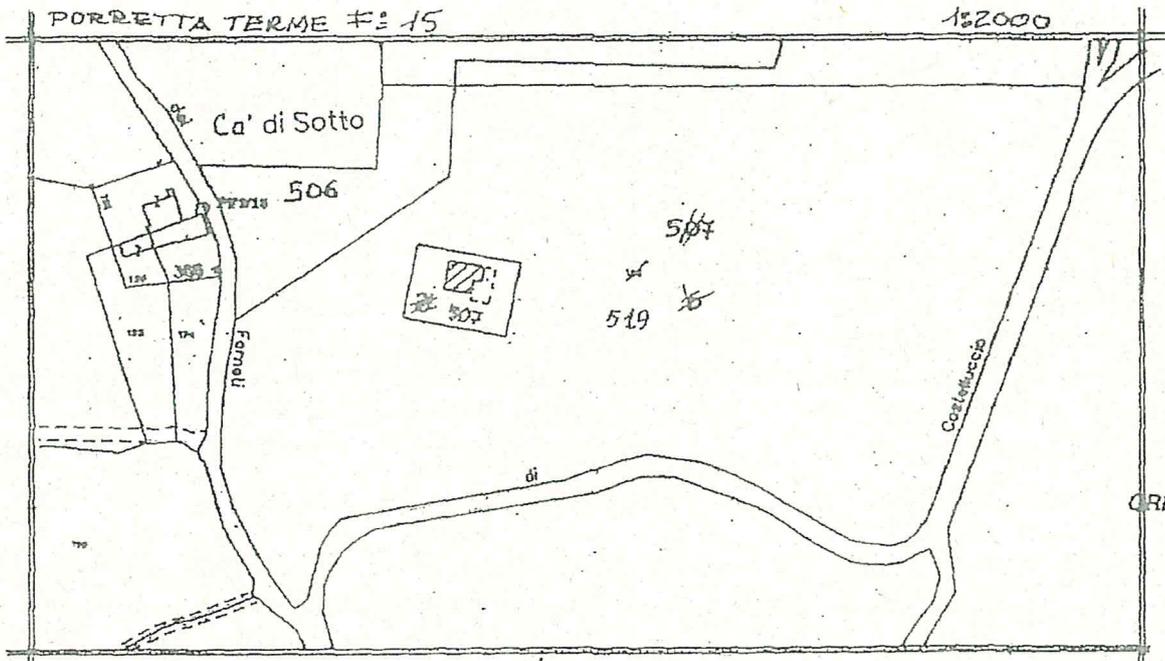
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di POPRETTA TERME via Loc. CA' DI SOTTO-Castelloccio civ. 15

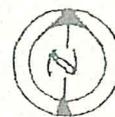
Prot. (Mod. B) n. 21662 37  
Misure in u.i.u. n. 1097  
PORTO L. 5000



PIANO TERRA H=3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

A 2151 SET 15

Dichiarazione di N.C.   
Ulteriori variazioni

Compilata dal g.e.o.m. FABBRICATI  
(titolo, cognome e nome)  
FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/09/1997 - Data: 02/08/2018 del Cad. 05272 - Richiedente: 03337111201  
Totale schede: L. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)  
n. 107 sub 107 della provincia di Bologna

data ..... Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/08/2018 - Comune di ALTO RENO TERME/A (M369) - < Foglio: 15 - Particella: 507 - Subalterno: 0 >  
ALTO RENO TERME/A - CA' DI SOTTO piano: T