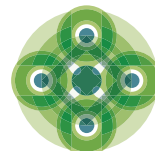




Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

Variante grafica al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica R5.2 Navile ex mercato ortofrutticolo

Relazione
TESTO APPROVATO

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente
Valentina Orioli

Segretario Generale
Roberto Finardi

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici
Francesco Evangelisti

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente

Valentina Orioli

Tecnico progettista e responsabile del procedimento

Francesco Evangelisti

Direzione generale

Valerio Montalto (direttore generale)

Progettazione a cura del Settore Piani e Progetti Urbanistici, unità Pianificazione Attuativa

Davide Fornalè, Laura Pollacci

Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Ufficio di Coordinamento Giuridico - Dipartimento Ri-qualificazione Urbana

Silvia Silvagni, Paola Minetti

Contributi settoriali:

Settore Piani e Progetti Urbanistici

Luciana Africani

INDICE

RELAZIONE.....	7
Premessa.....	9
Procedimento.....	9
Obiettivi variante.....	11
Contenuti della variante.....	11
 APPENDICE.....	 15
Planimetria catastale.....	16
Delibera di Giunta con PG n. 409988/17 e allegato Accordo PG n. 387805/2017. .	17

RELAZIONE

Premessa

La presente variante è relativa ad una modifica grafica del Piano Particolareggiato (PP) della Z.I.S. R5.2 Navile “ex Mercato Ortofrutticolo”.

Il PP è stato approvato dal Consiglio Comunale con OdG 161 del 10 luglio 2006 e in data 12 giugno 2007 è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa.

In data 3 dicembre 2009 è stato stipulato l'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica, approvato dalla Giunta in data 2 dicembre 2009, che definisce le modalità di attuazione delle opere pubbliche e private previste dal piano particolareggiato nonché i tempi e le modalità di realizzazione.

In data 15/05/2017 con Delibera PG n.144489/17, OdG n.205, è stata approvata la variante normativa al Piano Particolareggiato che prevedeva un diverso utilizzo del Lotto 2, diventando area adibita a parcheggio privato di uso pubblico.

L'area oggetto della presente modifica si trova a sud del comparto e confina con la zona denominata, dall'ex PRG, R1.16 come identificato nella Fig.1 seguente.

Procedimento

La variante è stata adottata con Delibera PG n. 146818/2018 dalla Giunta Comunale con Progr. n. 109 nella seduta del 15/05/2018 e pubblicata dal 24 maggio 2018 al 23 luglio 2018.

Durante la pubblicazione non sono pervenute osservazioni, pertanto in fase di approvazione non vi sono modifiche allo strumento rispetto all'adozione.



Progetto integrato di riqualificazione urbana Ex Mercato Navile - Bologna

Fig. 1_Planimetria ex mercato da PP approvato

Obiettivi variante

La Variante risulta necessaria per dare compiuta attuazione ai contenuti dell'Accordo transattivo del 25 ottobre 2017 recante PG n. 380875/2017, approvato con Delibera di Giunta PG n. 409988/2017, sottoscritto da Comune di Bologna, società La Ferrarese s.r.l. Sucre s.r.l. e il Condominio di via de' Carracci 69 al fine di definire una controversia insorta in relazione alla titolarità del diritto di proprietà di un tratto stradale censito nell'attuale catasto terreni al foglio 112 particella 400.

Al fine di definire bonariamente la controversia già pendente avanti al Tribunale di Bologna con PG n. 2117/2013 la Ferrarese s.r.l. ed il Condominio si sono impegnati ad acquistare dal Comune di Bologna la porzione di area oggetto di controversia sul fronte dell'edificio di Via de' Carracci 69 ed altre limitrofe, come meglio identificato nella planimetria fig. 2, nonchè ad assumere tutte le spese conseguenti alla modifica del tracciato del percorso ciclabile dal lato est e dell'edificio al lato nord su via de' Carracci .

In virtù di tale accordo, e al fine di rendere possibile l'alienazione delle aree, occorre procedere con una Variante grafica al Piano per modificarne il perimetro escludendo le aree che verranno cedute; la modifica del percorso ciclabile sarà poi oggetto di una variante al permesso di costruire dell'opera di urbanizzazione.

Contenuti della variante

La variante grafica in oggetto, a seguito dell'Accordo sopra richiamato, riguarda la rettifica del perimetro del Piano Particolareggiato confinante su tre lati con l'edificio, denominato dall'ex PRG con la sigla R 1.16, sito in via de' Carracci 69.

La modifica prevede lo spostamento del confine del fabbricato sul lato ovest di 10 mt, a nord di 5mt e a est di circa 7,05mt, o comunque fino al piano in cemento della rampa Fioravanti (Fig. 2 come da disegno allegato all'Accordo).

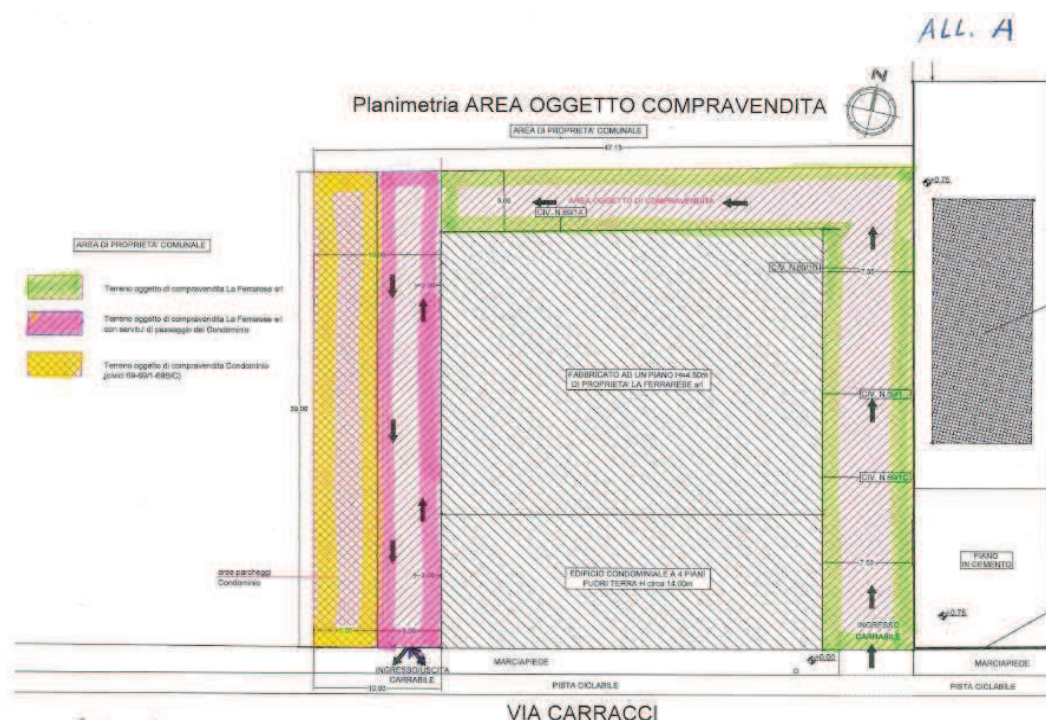


Fig.2 Planimetria allegata scrittura privata, Allegato A dell'Accordo.

La variante proposta apporta modifiche esclusivamente al perimetro d'intervento del Piano, pertanto si considerano variate tutte le tavole di Piano che ne fanno specifico richiamo, mentre nella nuova tavola n. 23 bis sono evidenziate le modifiche oggetto della presente variante e nella tavola n. 23 ter si riporta per intero il nuovo confine del comparto R 5.2. La nuova planimetria generale n. 23 ter sarà l'unica tavola di riferimento per l'identificazione esatta del perimetro del Piano. Per le specifiche si rimanda agli elaborati allegati :

- Tav.23 bis Planimetria piano terra – Stralcio Sud - Interventi
- Tav.23 ter Planimetria piano terra – Perimetro Piano Particolareggiato

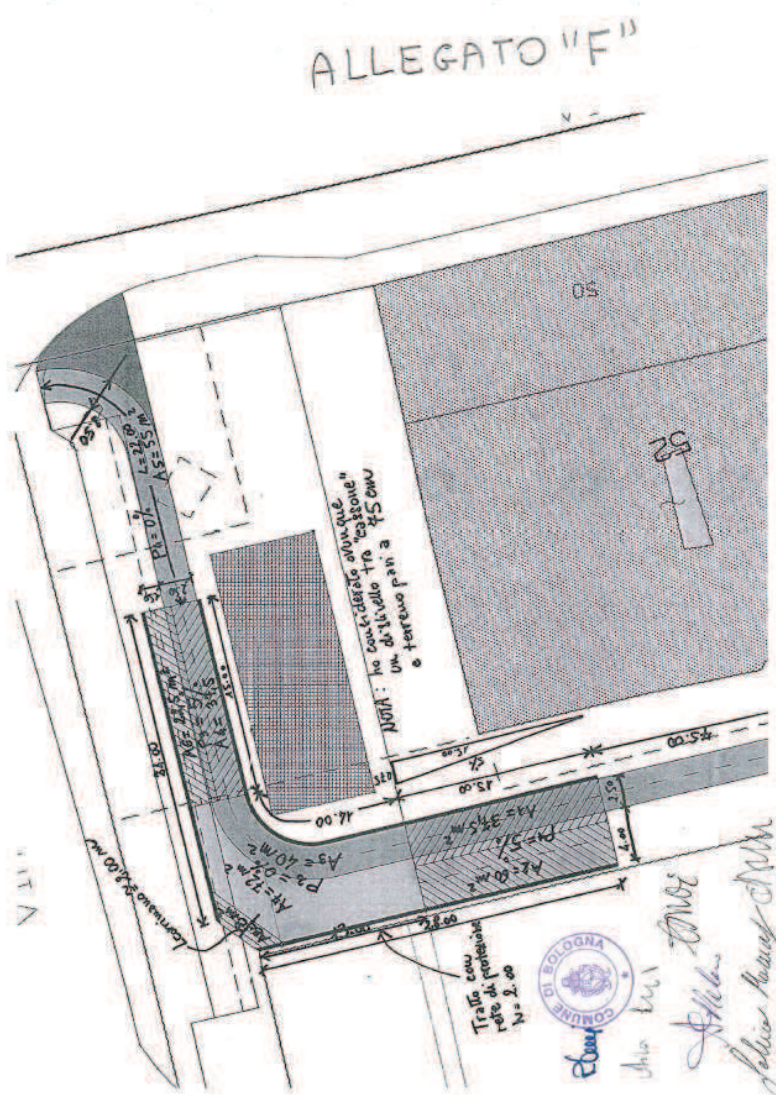


Fig.3 Schema progettuale modifica pista ciclabile, Allegato F dell'Accordo.

A seguito della presente variante, il Consorzio Mercato Navile dovrà realizzare la pista ciclabile come da schema progettuale (Fig.3) e da computo metrico contenuti nell'Accordo.

Il progetto della modifica alla pista sarà oggetto di variante al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione (PG n. 169137/12) che, come detto, dovrà tener conto della scrittura privata (PG n. 387805/17) allegata.

APPENDICE

E=1685900

1 Particella: 400





Edilizia e Patrimonio Mobilità Sostenibile e Infrastrutture

P.G. N.: 409988/2017

Prog. n.: 281/2017

Data Seduta Giunta : 28/11/2017

Data Pubblicazione : 01/12/2017

Data Esecutività : 11/12/2017

Esecutivo

Oggetto: APPROVAZIONE DELL 'ACCORDO TRANSATTIVO TRA COMUNE DI BOLOGNA , SOCIETA' LA FERRARESE SRL, SUCRE SRL E IL CONDOMINIO DI VIA CARRACCI N . 69 IN RELAZIONE AD UN 'AREA ADIACENTE IL FABBRICATO IN BOLOGNA VIA CARRACCI CIV . 69 E 69A.

- Delibera di Giunta -

LA GIUNTA

Premesso che

- il Comune di Bologna in data 1 marzo 2013 notificava alle società La Ferrarese S.r.l. e **Sucre** S.r.l. (rispettivamente proprietaria, la prima, e conduttrice, la seconda, dell'immobile sito in Bologna, Via De' Carracci n. 69/a) ricorso ex art. 702 bis c.p.c. n. 2117/2013 R.G. chiedendo al Giudice di:

- accertare il suo diritto di proprietà di un tratto stradale censito nell'attuale catasto terreni al foglio 112 particella 400;
- condannare La Ferrarese S.r.l. e **Sucre** S.r.l. alla restituzione del bene;
- accertare l'inesistenza del diritto de La Ferrarese S.r.l. ad aprire vedute e luci sull'area comunale;
- condannare le Società convenute al risarcimento dei danni.

- Nel giudizio così radicato, con comparsa depositata il 3.5.2013, si costituiva **Sucre** S.r.l. rilevando di avere acquistato la proprietà dell'immobile di Via De' Carracci n. 69/a nel 1997 con tutti i diritti ad essa spettanti (uso, concessione o quant'altro), eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo stati dedotti da controparte fatti ed eventi avvenuti in un momento temporale (dal 2004 in poi) in cui **Sucre** S.r.l. non era più proprietaria del bene, concludendo, quindi, per l'accertamento del difetto di legittimazione passiva e la condanna del Comune al pagamento delle spese processuali.

- Con comparsa in pari data si costituiva La Ferrarese S.r.l. chiedendo la reiezione dell'avverso ricorso e, in via riconvenzionale, l'accertamento della sua proprietà dell'area intervenuta per usucapione, o, in via subordinata il diritto di uso esclusivo della stessa, ovvero, in via ulteriormente subordinata, il proprio diritto ad accedere all'area sia dall'immobile di sua proprietà che dalla pubblica via e di parcheggiare sull'area medesima.

- Istruito il giudizio con il deposito di memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c. ed assunte le prove testimoniali, il G.O.T., con ordinanza resa in data 8.7.2016 disponeva CTU volta ad accertare la natura giuridica del bene, incaricando il medesimo di tentare la conciliazione fra le parti.

- Venivano, così, effettuati alcuni incontri fra le parti in presenza del CTU nominato dal Giudice, nel corso dei quali La Ferrarese Srl ribadiva formalmente il proprio interesse e la propria disponibilità all'acquisto della porzione di area oggetto di controversia (frontistante il lato est del fabbricato) e le residue porzioni (rispettivamente frontistanti il lato nord ed il lato ovest del medesimo fabbricato), oltre ad una ulteriore fascia di terreno sul lato ovest (come meglio evidenziato nella

planimetria allegata all'accordo).

- All'esito delle effettuate verifiche, il Comune di Bologna si diceva disponibile alla vendita della citata area solo a condizione del preventivo accordo fra La Ferrarese srl ed il Condominio di Via Carracci n.69 in merito all'acquisto dell'area medesima.
- Il Comune, inoltre, comunicava che l'eventuale vendita di una porzione dell'area, avrebbe dovuto comportare la predisposizione di variante al Piano Particolareggiato e la modifica dei progetti esecutivi, oltre che lo spostamento, a spese degli acquirenti, della pista ciclabile (originariamente progettata sul lato est dell'edificio).
- In data 21.9.2017 il Condominio di Via Carracci n. 69 raggiungeva l'unanimità dei consensi, nonché l'accordo con La Ferrarese Srl in relazione all'acquisto dell'area di cui trattasi, anche con riferimento alle spese accessorie, al prezzo complessivo stimato dalla U.I. Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio in euro 72.000,00.
- Nessuna spesa graverà sul Comune di Bologna.

Considerato che

- per le sue caratteristiche e dimensioni, l'area di interesse non risulta strettamente indispensabile per le finalità stabilite dall'Amministrazione Comunale che può disporre di aree alternative, similmente idonee alla destinazione prevista. Al contrario, tale area, che circonda tre lati del fabbricato di via Carracci n. 69, presenta a tutti gli effetti le caratteristiche di un'area di pertinenza del stesso condominio;
- il corrispettivo richiesto e le condizioni proposte dall'Amministrazione sono state accettate dalla controparte che si accolla il maggior onere per la modifica del tracciato della pista ciclabile che il Consorzio Navile deve realizzare all'interno del Piano Particolareggiato quale opera di urbanizzazione, previa apposita variante al Piano medesimo;
- con la sottoscrizione dell'Accordo sottoscritto in data 25 ottobre 2017 recante il P.G. 387805/2017, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, condizionato all'assenso dell'Amministrazione comunale, le parti in causa si danno atto di aver compiutamente definito e composto ogni controversia fra esse insorta in relazione ai fatti ed alle circostanze dedotte nel procedimento n. 2117/2013 R.G. attualmente pendente avanti il Tribunale di Bologna, che pertanto, verrà abbandonato con integrale compensazione delle spese di lite, sul presupposto ed alla condizione che devono intendersi transatte e definite tutte le possibili doglianze per eventi noti alla data del 25 ottobre 2017 se conseguenti a fatti antecedenti.

Precisato che

- la cessione dell'area alla società Ferrarese S.r.l. ed ai proprietari del Condominio di via Carracci 69, è inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2018 che sarà approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Bilancio di Previsione entro il 31 dicembre 2017. Ai sensi della Legge 133/2008 e successive modificazioni e integrazioni, gli immobili inseriti nel predetto Piano, sono classificati come patrimonio disponibile in riferimento al comma 2 dell'art. 58 della norma sopra citata, la quale stabilisce che "l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile".

Dato atto

- che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che tali riflessi sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'Ente in fase di approvazione;

- del parere del Collegio dei Revisori di cui all'art. 239 del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, agli atti del Settore;

Visto il parere favorevole del Settore Avvocatura;

Sentito il Settore Piani e Progetti Urbanistici;

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, dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Edilizia e Patrimonio e dal Responsabile del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

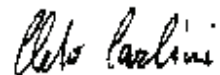
Su proposta dei Settori Edilizia e Patrimonio e Mobilità Sostenibile ed Infrastrutture congiuntamente al Dipartimento Cura e Qualità del Territorio;

A voti unanimi e palesi

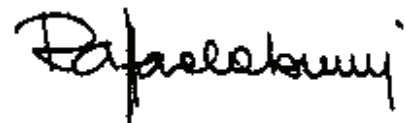
DELIBERA

DI APPROVARE la scrittura allegata, tesa a definire bonariamente il giudizio tra il Comune di Bologna, la società La Ferrarese Srl e la società **Sucre** Srl con l'intervento dell'Amministratore pro tempore del Condominio di via Carracci n. 69 ed avente ad oggetto la cessione dell'area adiacente il fabbricato in Bologna via Carracci n. 69 e 69/A.

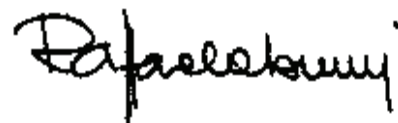
Il Direttore del Settore
Cleto Carlini



Il Capo Dipartimento
Raffaella Bruni



Il Direttore del Settore
Raffaella Bruni



Documenti allegati (parte integrante):



- scrittura_privata_PG_387805_2017.pdf

Documenti in atti :



parere Revisori.pdf



ATTC30UA.pdf

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2017, il giorno 25 del mese di ottobre, negli uffici comunali di Piazza Liber Paradisus n.

10.

PG 387805
DEL 25.10.2017

Con la presente scrittura privata tra:

- **Comune di Bologna**, con sede in Piazza Maggiore n. 6, (C.F. 01232710374) in persona dell'Ing. Raffaella Bruni, nata a Carpi (Mo) il 14 maggio 1953, nella sua qualità di Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, nominata dal Sindaco con ordinanza in data 30 aprile 2015 PG 122481/2015 confermata in data 29 giugno 2016 con ordinanza PG 220309/2016 (in seguito per brevità, il Comune);

e

- **La Ferrarese S.r.l.**, con sede in Bologna, Via De' Carracci, n. 33, (C.F. e P. IVA 03087480376), in persona del legale rappresentante ed amministratore unico pro tempore Sig. Fabio Meliconi, nato a Zola Predosa (Bo) il 5 maggio 1951, Società rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Delucca e
- **Sucre S.r.l.**, con sede in Bologna, Via dell'Osservanza n. 28 (C.F. e P. I.V.A. 01057330373), in persona del legale rappresentante e Amministratore Unico, Sig. Fabio Meliconi, nato a Zola Predosa (Bo) il 5 maggio 1951, Società rappresentata e difesa dall'Avv. Arconovaldo Bonacorsi, dall'altra

con l'intervento

- **dell'Amministratore del Condominio Via Carracci n. 69, Bologna**, Dott. Federico Masaracchia, nato a Bologna il 30 gennaio 1975 domiciliato ai fini del presente atto in Bologna presso lo Studio Tecnico Associato M.G.M. in via Dagnini n. 13, a quanto infra autorizzato, per la proprietà di millesimi 929,25, nell'assemblea straordinaria del Condominio stesso tenutasi il giorno 26 aprile 2017 e con espresso parere favorevole della proprietà di millesimi 70,750 in data 20 settembre 2007, documenti che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B".

PREMESSE DI FATTO

- 1) Il Comune di Bologna in data 1.3.2013 notificava a La Ferrarese S.r.l. e Sucre S.r.l. (rispettivamente proprietaria, la prima, e conduttrice, la seconda, dell'immobile sito in

Bologna, Via De' Carracci n. 69/a) ricorso ex art. 702 bis c.p.c. n. 2117/2013 R.G. chiedendo al Giudice di:

- accertare il suo diritto di proprietà di un tratto stradale censito nell'attuale catasto terreni al foglio 112 particella 400; condannare La Ferrarese S.r.l. e Sucre S.r.l. alla restituzione del bene; accertare l'inesistenza del diritto de La Ferrarese S.r.l. ad aprire vedute e luci sull'area comunale;
- condannare le Società convenute al risarcimento dei danni.

- 2)** Nel giudizio così radicato, con comparsa depositata il 3.5.2013, si costituiva Sucre S.r.l. rilevando di avere acquistato la proprietà dell'immobile di Via De' Carracci n. 69/a nel 1997 con tutti i diritti ad essa spettanti (uso, concessione o quant'altro), eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo stati dedotti da controparte fatti ed eventi avvenuti in un momento temporale (dal 2004 in poi) in cui Sucre S.r.l. non era più proprietaria del bene, concludendo, quindi, per l'accertamento del difetto di legittimazione passiva e la condanna del Comune al pagamento delle spese processuali.
- 3)** Con comparsa in pari data si costituiva La Ferrarese S.r.l. chiedendo la reiezione dell'avverso ricorso e, in via riconvenzionale, l'accertamento della sua proprietà dell'area intervenuta per usucapione, o, in via subordinata il diritto di uso esclusivo della stessa, ovvero, in via ulteriormente subordinata, il proprio diritto ad accedere all'area sia dall'immobile di sua proprietà che dalla pubblica via e di parcheggiare sull'area medesima.
- 4)** Istruito il giudizio con il deposito di memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c. ed assunte le prove testimoniali, il G.O.T. Dott.ssa Zucconi, con ordinanza resa in data 8.7.2016 disponeva CTU volta ad accertare la natura giuridica del bene, incaricando il CTU di tentare la conciliazione fra le parti.
- 5)** Venivano, così, effettuati alcuni incontri fra le parti, nel corso dei quali La Ferrarese Srl ribadiva formalmente il proprio interesse e la propria disponibilità all'acquisto della porzione di area oggetto di controversia (frontistante il lato est del fabbricato) e le residue porzioni (rispettivamente frontistanti il lato nord ed il lato ovest del medesimo fabbricato), oltre ad una ulteriore fascia di terreno sul lato ovest (come meglio evidenziato nella planimetria allegata).

- 6) All'esito delle effettuate verifiche, il Comune di Bologna si diceva disponibile alla vendita della citata area solo a condizione del preventivo accordo fra La Ferrarese ed il Condominio di Via Carracci n.69 in merito all'acquisto dell'area medesima.
- 7) Il Comune, inoltre, comunicava che l'eventuale vendita avrebbe dovuto comportare la predisposizione di variante al Piano Particolareggiato e la modifica dei progetti esecutivi, oltre che lo spostamento, a spese degli acquirenti, della pista ciclabile (originariamente progettata sul lato est dell'edificio).
- 8) In data 21.9.2017 il Condominio di Via Carracci n. 69 raggiungeva l'unanimità dei consensi, nonché l'accordo con La Ferrarese in relazione all'acquisto dell'area de qua, anche con riferimento alle spese accessorie.

Tanto premesso, posto che le parti intendono definire il contenzioso bonariamente;

si conviene

- a) Le premesse sono parte integrante della presente scrittura.
- b) Il Comune di Bologna, in persona dell'Ing. Raffaella Bruni,
- previo frazionamento da eseguire a cura e spese delle promissarie parti acquirenti, e
 - previa approvazione da parte del competente organo comunale della variante al Piano Particolareggiato R5.2 Navile,
- si impegna a vendere a La Ferrarese Srl ed ai proprietari del Condominio di Via Carracci n. 69, che si impegnano ad acquistare, l'area priva di potenzialità edificatoria di cui all'allegata planimetria (sub C) al complessivo prezzo di **€ 72.000,00=**
- c) In particolare si dà atto che l'area evidenziata in verde nell'allegata planimetria (allegato "C") verrà acquistata da La Ferrarese S.r.l., mentre l'area evidenziata in giallo verrà acquistata dai condòmini (per sé o per persona da nominare fra i condòmini; nomina da effettuarsi in tempo utile prima della redazione della determina dirigenziale propedeutica alla stipulazione notarile) ciascuno per i propri millesimi di proprietà nel Condominio di Via Carracci n. 69. I proprietari interverranno nel rogito o potranno, tramite procura speciale notarile, delegare un condomino o l'Amministratore del Condominio.
- d) Sulle porzioni oggetto della presente scrittura, La Ferrarese ed il Condominio costituiranno reciproche servitù di passaggio pedonale e carrabile.

- e) Per quanto previsto ai precedenti punti b), c), d) le spese inerenti alla compravendita delle citate porzioni, nonché quelle accessorie, comprese quelle catastali, graveranno sui promissari acquirenti come da separato accordo allegato alla presente scrittura. (allegato "D")
- f) Contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura, la parte promissaria acquirente consegna al referente del Settore Piani e Progetti Urbanistici polizza fidejussoria assicurativa a garanzia del valore delle opere di urbanizzazione di modifica del percorso ciclabile a nord della via Carracci, del valore di € 29.447,19 come da Computo Metrico Estimativo e da schema progettuale, allegati alla presente scrittura privata sotto rispettivamente sotto le lettere "E" e "F", necessarie a creare le condizioni per poter procedere alla alienazione del bene da parte del Comune di Bologna, previa approvazione di variante allo Strumento Urbanistico del PP - R5.2 - Ex Mercato Ortofrutticolo. La suddetta polizza dovrà essere sostituita prima della stipulazione dell'atto con esatta identificazione nelle premesse così come indicato preventivamente.
- g) Sull'area di cui trattasi sarà facoltà dei promissari acquirenti apporre cancelli e/o sbarre telecomandate a delimitazione dell'accesso e dell'uscita ai/dai corselli stradali, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali.
- h) Con l'adempimento dei patti qui previsti, le parti si danno atto di aver compiutamente definito e composto ogni controversia fra esse insorta in relazione ai fatti ed alle circostanze dedotte nel procedimento n. 2117/2013 R.G. attualmente pendente avanti il Tribunale di Bologna che, pertanto, verrà abbandonato con integrale compensazione delle spese di lite. Quanto sopra, sul presupposto ed alla condizione che devono intendersi transatte e definite tutte le possibili doglianze per eventi ad oggi noti se conseguenti a fatti antecedenti.
- i) La presente scrittura, e conseguentemente la definizione transattiva della controversia in premessa, resta condizionata all'approvazione dell'organo comunale competente.
- j) La cessione dell'area alla Società Ferrarese S.r.l. e ai proprietari del Condominio di via Carracci 69, sarà inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2018 che sarà approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Bilancio di Previsione entro il 31

dicembre 2017. Ai sensi della Legge 133/2008 e successive modificazioni e integrazioni, gli immobili inseriti nel predetto Piano, sono classificati come patrimonio disponibile in riferimento al comma 2 dell'art. 58 della norma sopra citata, la quale stabilisce che "l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile".

Si allegano al presente atto sotto le lettere:

A: verbale dell'assemblea straordinaria del Condominio in data 26 aprile 2017,

B: parere favorevole dell'ultimo condomino in data 20 settembre 2017,

C.: planimetria dimostrativa e accordo tra i promissari acquirenti,

D: accordo tra La Ferrarese ed il Condominio circa il riparto delle spese,

E: .Computo Metrico Estimativo

F: schema progettuale,

Il presente atto viene sottoscritto in n. 4 originali.

Bologna, 25 ottobre 2017

Letto, confermato e sottoscritto.

Comune di Bologna

Paffaella



La Ferrarese S.r.l.

La Ferrarese

Sucre S.r.l.

Sucre

Per il Condominio di Via Carracci n. 69, il dott. Federico Masaracchia

Federico Masaracchia

Per espressa rinuncia alla solidarietà ex-art. 13 L.P.

(Avv. Giovanni Delucca)

Giovanni Delucca

(Avv. Arconovaldo Bonacorsi)

Arconovaldo Bonacorsi

(Avv. Ada Labriola)

Ada Labriola

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO
VIA DE' CARRACCI N. 69
40129 BOLOGNA
C.F. 91038200373
^^

COPIA DEL VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL GIORNO 26/04/2017.

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 2017 alle ore 19.00 presso la "Residenza Carracci" in via De' Carracci 33, Bologna, si è riunita in 2° convocazione l'Assemblea Straordinaria dei Condomini, essendo andata deserta la 1° convocazione del 25/04/2017.

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori: VENTURA (m/m 52,21), LUPICCIO (m/m 127,04), CIAVATTA (m/m 88,14), RONCONI (m/m 70,75), DEBRAM SRL (m/m 128,39), LA FERRARESE SRL (m/m 250,00), AGOSTINI ELENA (m/m 69,73 delega Agostini Cesare), AGOSTINI VITTORIA (m/m 72,45), RIMONDINI (m/m 51,88).

Vengono eletti a Presidente il Sig. FABIO MELICONI e a Segretario il Sig., MASARACCHIA FEDERICO.

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 9 Condomini su un totale di n. 11 per complessivi millesimi 910,59 ai sensi dell'art. 1136 c.c., verificata la regolarità formale della convocazione e costituzione dell'assemblea, dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) – Possibilità di acquisire porzione di area cortiliva adiacente il Condominio, dal Comune di Bologna, da adibire a posti auto esclusivi (uno per ogni unità immobiliare): Esame dei costi di acquisto e relative spese accessorie, Conseguente delibera di autorizzare l'amministratore alla firma dell'atto notarile di acquisto.

Interviene all'assemblea l'Ing. Fini, tecnico della proprietà La Ferrarese Srl e Debram Srl, che illustra gli aspetti tecnici.

Il condominio manifesta il formale e preventivo accordo circa l'acquisizione dell'area proposta in vendita dal Comune per un importo complessivo di € 99.000,00.

L'area interessata è il lato ovest per una striscia di 5 m. a distanza di 5 m. dal fabbricato.

La restante area verrà acquisita dalla società La Ferrarese srl che si impegna a lasciare ai condomini una servitù di passaggio sul lato ovest del fabbricato condominiale e del capannone di proprietà La Ferrarese Srl,

Messo ai voti, votano a favore i Sigg.: Agostini Elena, Agostini Vittoria, Ciavatta, Ventura, Lupiccio, Debram Srl, La Ferrarese Srl e Rimondini, la proprietà Li Xiao Ling verbalmente tramite il sig. Lupiccio esprime parere favorevole per un totale di m/m 839,84 + 89,41 = m/m 929,25.

Vota contro il sig. Ronconi per un totale di m/m 70,75.

Alle ore 21.30 si chiude l'Assemblea.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Sig. MELICONI FABIO

IL SEGRETARIO

F.to Sig. MASARACCHIA FEDERICO



Handwritten signatures and initials on the right margin:
- A signature starting with 'D' (likely Fabio Meliconi).
- A signature starting with 'F' (likely Federico Masaracchia).
- A signature starting with 'L' (likely Li Xiao Ling).
- A signature starting with 'F' (likely Federico Masaracchia).
- A signature starting with 'F' (likely Federico Masaracchia).

STUDIO TECNICO

MGM

AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

VIA DAGNINI n. 13 - 40137 BOLOGNA - Tel./ Fax 051/ 62.30.200

BOLOGNA, 20/09/2017

Ai Signori Condomini Tutti
dello Stabile di
Via DE' CARRACCI N. 69
40129 BOLOGNA.

Spett.le
LA FERRARESE SRL



OGGETTO: CONDOMINIO DI VIA DE' CARRACCI 69 - BOLOGNA
INTEGRAZIONE AL VERBALE DI ASSEMBLEA DEL GIORNO 26/04/2017.

Faccio seguito alla delibera di Assemblea del Condominio in oggetto del giorno 26/04/2017, e alla lettera/proposta finale del 12/09/2017 dell'ing. Fabio Fini per conto de La Ferrarese Srl, per precisare e comunicare quanto segue:

- Premesso che la presente ha per oggetto il perfezionamento della volontà del Condominio ad acquisire dal Comune di Bologna, porzione di area cortiliva adiacente il Condominio,
- Che viene considerata una spesa complessiva di circa €. 145.000,00 per la realizzazione dell'area (tra acquisto e spese accessorie per la creazione di posti auto e spazi di transito/manovra), e che viene quantificato in €. 3719,00 il costo per ogni posto auto a carico dei Condomini.

Tutto ciò premesso, il Condomino sig. Ronconi Michele manifesta parere favorevole all'acquisto dell'area da parte del condominio.

Pertanto, avendo tutti gli altri condomini già manifestato in sede di assemblea la loro adesione, si raggiunge all'unanimità la volontà del Condominio ad acquisire tale area.

La firma in calce alla presente del Sig. Ronconi Michele, conferma tale adesione.

Resto a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e con l'occasione porgo i più cordiali saluti.

IN FEDE

F.to SIG. RONCONI MICHELE

L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO
Di VIA DE' CARRACCI 69 - BOLOGNA
Studio Tecnico Associato MGM
Dott. FEDERICO MASARACCHIA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MGM

di MARIA GIOVANNA MASI - Dott. FEDERICO MASARACCHIA LL.M. - Geom. PIETRO MASARACCHIA

C.F. e P.IVA 02987021207 - INDIRIZZO EMAIL: studio.mgm@tin.it

ISCRIZIONE UNAI N. BO 5814 - N. BO 7392 - ISCRIZIONE COLLEGIO DEI GEOMETRI N. 3014

Handwritten notes and signatures on the right margin, including "DM", "S. Luter", and "Fabio Fini".

Planimetria AREA OGGETTO COMPRAVENDITA

AREA DI PROPRIETA' COMUNALE

-47.13-

AREA DI PROPRIETA' COMUNALE

Terreno oggetto di compravendita La Ferrarese srl

Terreno oggetto di compravendita La Ferrarese srl
con servitu' di passaggio del Condominio

**Terreno oggetto di compravendita Condominio
(civici 69-69/1-69B/C)**

area parcheggi
Condominio

PIANO
IN CEMENTO $\phi + 0.75$

MARCIAPIEDE

PISTA CICLABILE

MARCIAPIEDE

PISTA CICLABILE

VIA CARRACCI

John May
Phalen
the book
form
draw
Rbg.

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata tra:

La Ferrarese S.r.l., con sede in Bologna, Via De' Carracci, n. 33, (C.F. e P. IVA 03087480376), in persona del legale rappresentante ed amministratore unico pro tempore Sig. Fabio Meliconi, nato a Zola Predosa (Bo) il 5 maggio 1951

e

Geom. Federico Masaracchia, nato a Bologna il 30 gennaio 1975, non in proprio, ma quale amministratore pro tempore del Condominio Via Carracci n. 69, Bologna, domiciliato ai fini del presente atto in Bologna presso lo Studio Tecnico Associato M.G.M. in via Dagnini n. 13, a quanto infra autorizzato, per la proprietà di millesimi 929,25, nell'assemblea straordinaria del Condominio stesso tenutasi il giorno 26 aprile 2017 e con espresso parere favorevole della proprietà di millesimi 70,750 in data 20 settembre 2007, documenti che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B";.

PREMESSO CHE

- 1) fra Il Comune di Bologna e La Ferrarese Srl è pendente controversia giudiziale n. 2117/2013 R.G. avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà sul tratto stradale censito nell'attuale catasto terreni al foglio 112 particella 400, nonché, in subordine, il diritto di uso esclusivo della predetta strada in capo a La Ferrarese Srl;
- 2) nel predetto giudizio è stata disposta CTU volta ad accertare la natura giuridica del bene, incaricando il CTU di tentare la conciliazione fra le parti;
- 3) nel corso degli incontri fra le parti, la Ferrarese Srl manifestava la propria disponibilità all'acquisto dell'area oggetto di controversia e di una ulteriore porzione posta sul lato ovest del Condominio di Via De' Carracci n. 69 (all. A) ed il Comune si diceva disponibile alla vendita della citata area solo a condizione del preventivo accordo fra La Ferrarese ed il Condominio di Via Carracci n.69 in merito all'acquisto dell'area medesima e, comunque, previa predisposizione di variante al Piano Particolareggiato e modifica dei progetti esecutivi, oltre allo spostamento, a spese degli acquirenti, della pista ciclabile (originariamente progettata sul lato est dell'edificio);
- 4) in data 21.9.2017 il Condominio di Via Carracci n. 69 raggiungeva l'unanimità dei

consensi in relazione all'acquisto dell'area de qua ed alle spese relative allo spostamento della pista ciclabile, il tutto per complessivi € 99.000,00 circa (€ 72.000,00 per acquisto area ed € 26.770,17 per spostamento ciclabile), oltre spese accessorie della compravendita - a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, frazionamento, notarili, catastali - (all. B, C);

- 5) le parti della presente scrittura hanno già concordato un costo complessivo di circa € 145.000,00 (fra acquisto, spese accessorie e spese per la realizzazione delle opere necessarie all'utilizzo del bene) che verrà ripartito secondo quanto previsto dalla nota a firma dell'Ing. Fabio Fini e dell'Avv. Arconovaldo Bonacorsi che si allega sub D);
- 6) con separata scrittura il Comune di Bologna si è impegnato a vendere a La Ferrarese Srl ed ai proprietari del Condominio di Via Carracci n. 69, (i quali si sono impegnati ad acquistare) la predetta area al summenzionato prezzo (all. E);

tanto premesso,

si conviene quanto segue

- a. Le premesse sono parte integrante della presente scrittura.
- b. La Ferrarese Srl si impegna ad acquistare pro quota l'area evidenziata in verde nell'allegato A, oltre le spese, pro quota, di cui al precedente punto 5).
- c. I proprietari del Condominio di Via Carracci n. 69 si impegnano ad acquistare, ciascuno in proporzione ai propri millesimi, l'area evidenziata in giallo nell'allegato A, oltre le spese, ciascuno in proporzione ai propri millesimi, di cui al precedente punto 5).
- d. La Ferrarese Srl ed il Condominio Via Carracci n. 69, entro la data di sottoscrizione della transazione di cui al precedente punto 6) si impegnano a stipulare polizza fidejussoria assicurativa a garanzia del valore delle opere di urbanizzazione di modifica del percorso ciclabile a nord della via Carracci, del valore di € 29.447,19.
- e. Sull'area posta ad ovest del fabbricato condominiale le parti costituiranno reciproche servitù di passaggio e transito.

Si allegano al presente atto:

- A) Planimetria;

- B) Verbale dell'assemblea straordinaria del Condominio in data 26 aprile 2017;
- C) Nota a firma Sig. Michele Ronconi del 20 settembre 2017;
- D) Nota Ing. Fabio Fini ed Avv. Arconovaldo Bonacorsi;
- E) Scrittura privata di transazione

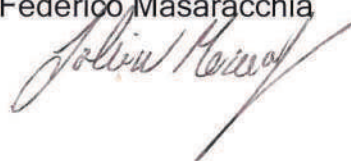
Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, 25 ottobre 2017

La Ferrarese Srl



Per il Condominio di Via Carracci n. 69, il geom. Federico Masaracchia



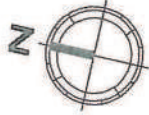
ALL. A

ALL. A

Planimetria AREA OGGETTO COMPRAVENDITA

AREA DI PROPRIETA' COMUNALE

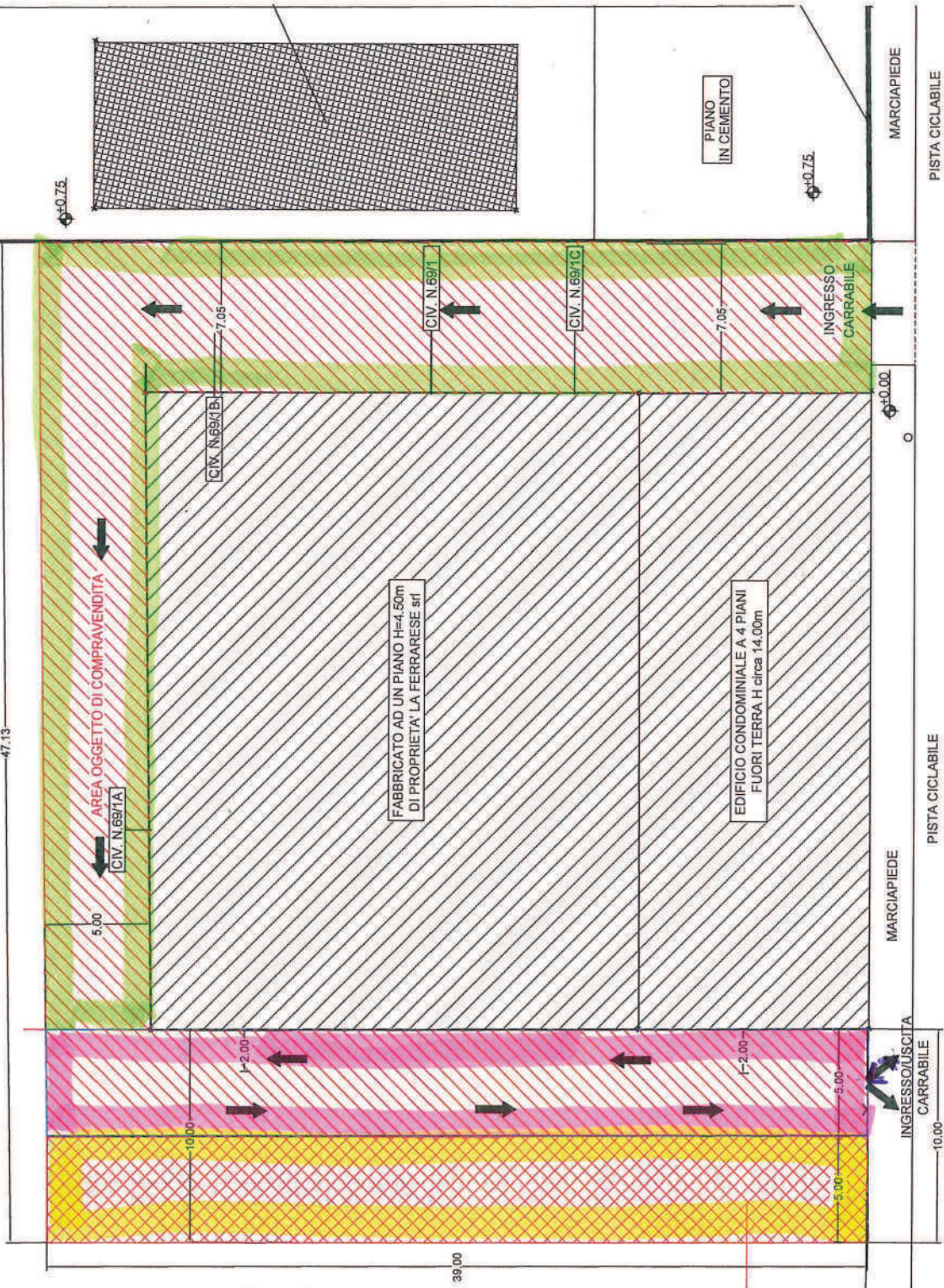
47.13



AREA DI PROPRIETA' COMUNALE

-  Terreno oggetto di compravendita La Ferrarese srl
-  Terreno oggetto di compravendita La Ferrarese srl con servitu' di passaggio del Condominio
-  Terreno oggetto di compravendita Condominio (civici 69-69/1-69B/C)

area parcheggi
Condominio



VIA CARRACCI

Handwritten signature

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO
VIA DE' CARRACCI N. 69
40129 BOLOGNA
C.F. 91038200373

^^

COPIA DEL VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL GIORNO 26/04/2017.

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 2017 alle ore 19.00 presso la "Residenza Carracci" in via De' Carracci 33, Bologna, si è riunita in 2° convocazione l'Assemblea Straordinaria dei Condomini, essendo andata deserta la 1° convocazione del 25/04/2017.

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori: VENTURA (m/m 52,21), LUPICCIO (m/m 127,04), CIAVATTA (m/m 88,14), RONCONI (m/m 70,75), DEBRAM SRL (m/m 128,39), LA FERRARESE SRL (m/m 250,00), AGOSTINI ELENA (m/m 69,73 delega Agostini Cesare), AGOSTINI VITTORIA (m/m 72,45), RIMONDINI (m/m 51,88).

Vengono eletti a Presidente il Sig. FABIO MELICONI e a Segretario il Sig., MASARACCHIA FEDERICO.

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 9 Condomini su un totale di n. 11 per complessivi millesimi 910,59 ai sensi dell'art. 1136 c.c., verificata la regolarità formale della convocazione e costituzione dell'assemblea, dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) – Possibilità di acquisire porzione di area cortiliva adiacente il Condominio, dal Comune di Bologna, da adibire a posti auto esclusivi (uno per ogni unità immobiliare): Esame dei costi di acquisto e relative spese accessorie, Conseguente delibera di autorizzare l'amministratore alla firma dell'atto notarile di acquisto.

Interviene all'assemblea l'Ing. Fini, tecnico della proprietà La Ferrarese Srl e Debram Srl, che illustra gli aspetti tecnici.

Il condominio manifesta il formale e preventivo accordo circa l'acquisizione dell'area proposta in vendita dal Comune per un importo complessivo di € 99.000,00.

L'area interessata è il lato ovest per una striscia di 5 m. a distanza di 5 m. dal fabbricato.

La restante area verrà acquisita dalla società La Ferrarese srl che si impegna a lasciare ai condomini una servitù di passaggio sul lato ovest del fabbricato condominiale e del capannone di proprietà La Ferrarese Srl,

Messo ai voti, votano a favore i Sigg.: Agostini Elena, Agostini Vittoria, Ciavatta, Ventura, Lupiccio, Debram Srl, La Ferrarese Srl e Rimondini, la proprietà Li Xiao Ling verbalmente tramite il sig. Lupiccio esprime parere favorevole per un totale di m/m 839,84 + 89,41 = m/m 929,25.

Vota contro il sig. Ronconi per un totale di m/m 70,75.

Alle ore 21.30 si chiude l'Assemblea.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
 F.to Sig. MELICONI FABIO

IL SEGRETARIO
 F.to Sig. MASARACCHIA FEDERICO

ALL.C

STUDIO TECNICO

MGM

AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

VIA DAGNINI n. 13 - 40137 BOLOGNA - Tel./ Fax 051/ 62.30.200

BOLOGNA, 20/09/2017

Ai Signori Condomini Tutti
dello Stabile di
Via DE' CARRACCI N. 69
40129 BOLOGNA.

Spett.le
LA FERRARESE SRL

**OGGETTO: CONDOMINIO DI VIA DE' CARRACCI 69 - BOLOGNA
INTEGRAZIONE AL VERBALE DI ASSEMBLEA DEL GIORNO 26/04/2017.**

Faccio seguito alla delibera di Assemblea del Condominio in oggetto del giorno 26/04/2017, e alla lettera/proposta finale del 12/09/2017 dell'ing. Fabio Fini per conto de La Ferrarese Srl, per precisare e comunicare quanto segue:

- Premesso che la presente ha per oggetto il perfezionamento della volontà del Condominio ad acquisire dal Comune di Bologna, porzione di area cortiliva adiacente il Condominio,
- Che viene considerata una spesa complessiva di circa €. 145.000,00 per la realizzazione dell'area (tra acquisto e spese accessorie per la creazione di posti auto e spazi di transito/manovra), e che viene quantificato in €. 3719,00 il costo per ogni posto auto a carico dei Condomini.

Tutto ciò premesso, il Condomino sig. Ronconi Michele manifesta parere favorevole all'acquisto dell'area da parte del condominio.

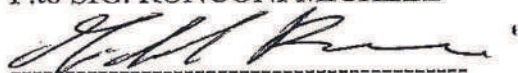
Pertanto, avendo tutti gli altri condomini già manifestato in sede di assemblea la loro adesione, si raggiunge all'unanimità la volontà del Condominio ad acquisire tale area.

La firma in calce alla presente del Sig. Ronconi Michele, conferma tale adesione.

Resto a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e con l'occasione porgo i più cordiali saluti.

IN FEDE

F.to SIG. RONCONI MICHELE



L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO
Di VIA DE' CARRACCI 69 - BOLOGNA
Studio Tecnico Associato MGM
Dott. FEDERICO MASARACCHIA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MGM

di MARIA GIOVANNA MASI - Dott. FEDERICO MASARACCHIA LL.M. - Geom. PIETRO MASARACCHIA

C.F. e P.IVA 02987021207 - INDIRIZZO EMAIL: studio.mgm@tin.it

ISCRIZIONE UNAI N. BO 5814 - N. BO 7392 - ISCRIZIONE COLLEGIO DEI GEOMETRI N. 3014



Dott. Ing. Fabio Fini
Via L. Alberti 76 - 40139 Bologna - Tel. 051/6241172
PROGETTAZIONE CIVILE E INDUSTRIALE
IMPIANTI TECNOLOGICI

Bologna lì 12/09/2017

PROPOSTA FINALE

PREMESSA

Per comprendere le ragioni della proposta ultima del Sig. Meliconi, occorre comunque ricordare il percorso svolto fino ad ora per poter dare una valutazione corretta sul valore dell'area cortiliva a servizio del fabbricato condominiale di via Carracci n.69 e del fabbricato posto sul retro di proprietà esclusiva, in cui si possono ricavare dei posti auto.

Partiamo dalla valutazione eseguita dal Comune.

Il Comune, tramite i suoi funzionari, ha valutato il valore economico dell'area in relazione al numero di posti auto che si possono ricavare; non c'è dubbio che i posti auto che si possono realizzare sono molto di più sul lato ovest che sul lato est, in ragione del fatto che l'area sul lato ovest è profonda 10 m. per cui si possono realizzare i parcheggi a pettine, mentre sul lato est la profondità è di soli 7.05 m. e pertanto si possono realizzare solo posti auto in linea; l'area posta a nord risulta essere poi solamente un'area di transito e di eventuale manovra per le auto e gli automezzi che scaricano merci per l'attività commerciale che si andrà ad insediare.

Pertanto non vi è dubbio che le aree sui tre fronti dei fabbricati hanno valori completamente diversi.

Ora, da quanto sviluppato nella planimetria già allegata alle varie proposte, sul lato ovest, si possono ricavare almeno n.14 posti auto (larghezza m.2.70-m.2.80), mentre sul lato est, solo sette (larghezza m.2.50 max) considerando le aree di manovra.

Pertanto rimarrebbe una viabilità comprensiva delle aree di manovra di 5 m. tutto intorno agli edifici (4.55 m. sul lato est).

Ora il Comune ha valutato il valore dell'area intorno agli edifici (circa 815 mq), così come definita nella proposta di € 72.000,00, valutando anche la modifica dello spostamento della pista ciclabile (ora prevista sul lato est degli edifici) con altri € 26.700,00 circa.

Considerando poi le spese per la realizzazione dell'area, oneri di progettazione, frazionamento e imprevisti vari, si è valutato l'intervento nel suo complesso attorno a € 145.000,00.

Ad oggi, tuttavia, gli unici costi quantificati in misura certa sono quelli per l'acquisto dell'area, cioè circa 99.000,00 €.

Su tali costi e sulle "spese accessorie" (si veda l'ordine del giorno) il Condominio ha concordato, deliberando favorevolmente all'assemblea del 26.4.2017, seppur con il solo voto contrario del Sig. Ronconi che, successivamente, ha poi espresso anch'egli il proprio parere favorevole all'acquisto.

Invero, quindi, il Condominio si è già espresso favorevolmente per l'acquisto dell'area essendo perfettamente a conoscenza del fatto che sulla stessa sarebbero stati realizzati posti auto e che, oltre al costo per l'acquisto dell'area, vi sarebbero state "spese accessorie".

L'ostacolo che, evidentemente, ha sino ad ora impedito la definizione dell'accordo è rappresentato, allora, non dai costi ulteriori (su cui il Condominio ha convenuto), ma dalla loro quantificazione (circa 45.000,00) che, tuttavia, è stata quantificata a livello indicativo e che, comunque, ogni condomino ha assolutamente facoltà di verificare e quantificare in misura

diversa. Tali costi aggiuntivi, peraltro, esulano dalla trattativa col Comune per la compravendita (che, come detto, ha ad oggetto la sola area).

Pertanto in una valutazione corretta, visto che il vero valore delle aree viene dato dai posti auto realizzabili, ogni posto auto varrebbe indicativamente circa € 145.000,00 diviso 21 e cioè circa € **6.900**.

Ciò se tutta l'area di transito e manovra attorno agli edifici rimanesse in comune.

Ora visto che ci si vuole svincolare da eventuali servitù e aree comuni ai due fabbricati si è andati avanti nello sviluppo della proposta per poter riunire in una unica proprietà tutta l'area intorno ai fabbricati per lo sviluppo dei 5 m. dal loro perimetro (area di manovra e di transito).

E' evidente che quest'area ha un valore, pertanto il criterio che si è scelto è stato quello di valutare il valore dell'area al mq. e non per posto auto:

Pertanto $€ 145.000 : 815mq =$ circa **€ 178,00/mq**

E' evidente che comunque esiste uno sbilanciamento di valori delle tre aree attorno ai fabbricati in quanto, come sopra evidenziato sul lato est, si ricavano la metà dei posti auto, che sul lato ovest, mentre l'area a nord è solo una zona di transito.

Per trovare l'accordo questo sbilanciamento potrebbe essere compensato dal fatto che l'area di transito e di manovra sui tre lati possa diventare di proprietà esclusiva, con servitù di passaggio per il condominio sul lato ovest, per poter utilizzare i posti auto relativi.

Occorre ricordare inoltre che sul lato est insiste una fognatura comunale interrata, che ne impedisce l'utilizzo nell'eventualità si volesse realizzare una rampa di accesso carrabile al piano interrato del fabbricato commerciale, vengono pertanto limitate le potenzialità di utilizzo, che in questo caso, per poter sempre trovare un accordo con il Condominio, non viene considerato.

Infine le attività commerciali presenti usufruiscono, dall'epoca della loro esistenza, delle servitù attive di carico e scarico, sia sul lato est (dove esiste pure un ingresso carrabile per mezzi di grandi dimensioni) che sul lato nord.

La proposta fatta dal Condominio di considerare il valore dell'area di manovra posta sul lato ovest e di conseguenza la servitù di passaggio pari a $\frac{1}{4}$ del valore, non mi sembra molto equa e corretta in quanto l'area di manovra e di transito sono tutti i 5 m. e pertanto vanno considerati come valore al 50%.

In questo modo, nell'ultima proposta che si riallega in copia, i valori risultano equi e corretti, in ragione di servitù presenti, aree esclusive, diritti di passaggio e manovra e costo effettivo per posto auto.

PROPRIETA' E POSTI AUTO ASSEGNATI	RIPARTIZIONE SPESA
Debram n. 4 unità immobiliari, n. 4 posti auto	$52.065:14= 3.719 \times 4= 14.876$
La Ferrarese n. 2 unità immobiliari, n. 2 posti auto	$52.065:14= 3.719 \times 2= 7.438$
Ventura n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Lupiccio n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Ciavatta n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Ronconi n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Agostini E. n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Agostini V. n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Rimondini n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$
Xiao Ling n. 1 unità immobiliare, n. 1 posto auto	$52.065:14= 3.719 \times 1= 3.719$

Riassumendo:

Valore dell'area Nord-est Proprietà esclusiva € /mq 178,00 x mq 425 = € 75.650,00 (solo 7 P.A.)
Valore dell'area a ovest (solo posti auto) € /mq 178 x mq 195 = € 34.710,00 (14 P.A.)
Valore dell'area di manovra con proprietà esclusiva
e servitù per il condominio a ovest € /mq 178 x mq 195 = € 34.710,00

Dal riassunto sopra descritto si ribadisce che il valore unitario relativo ai posti auto sul lato ovest è notevolmente inferiore a quello dei posti auto sul lato est, mentre commercialmente sono identici.

La valutazione del valore al mq. è stata fatta solo esclusivamente per trovare un accordo con il condominio, ma non è quella corretta.

E' evidente che chi ha poi la proprietà esclusiva ha dei vantaggi, ma il valore dell'area in se, visto i pochi posti auto che si ricavano, commercialmente, è notevolmente inferiore a quell'altra; nel caso di rivendita ha comunque un valore inferiore a quello valutato oggi.

Al contrario il posto auto pagato dal Condominio ha un valore notevolmente inferiore al prezzo di mercato, pertanto ne ha solo un guadagno.

Si fa presente, quindi, l'indubbio vantaggio, non solo economico, ma anche e soprattutto di fruibilità che la compravendita con il Comune porterebbe a tutti i condòmini.

Ad ogni buon conto, qualora tale proposta non incontrasse il favore dei condòmini, La Ferrarese è disponibile ad acquistare la porzione ad ovest, lasciando al Condominio la residua area ad est e nord. Il tutto con le relative servitù.

Questa proposta dovrà essere valutata e eventualmente approvata entro e non oltre martedì 19/9/2017 da tutto il condominio, per poter poi formalizzare l'accordo con il Comune nella riunione stabilita già per il 22/09 dal CTU.

Certo di una Vs sollecito riscontro si porgono Distinti Saluti

Ing. Fabio Fini

Avv. Arconovaldo Bonacorsi



SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2017, il giorno 25 del mese di ottobre, negli uffici comunali di Piazza Liber Paradisus n. 10.

Con la presente scrittura privata tra:

- **Comune di Bologna**, con sede in Piazza Maggiore n. 6, (C.F. 01232710374) in persona dell'Ing. Raffaella Bruni, nata a Carpi (Mo) il 14 maggio 1953, nella sua qualità di Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, nominata dal Sindaco con ordinanza in data 30 aprile 2015 PG 122481/2015 confermata in data 29 giugno 2016 con ordinanza PG 220309/2016 (in seguito per brevità, il Comune);

e

- **La Ferrarese S.r.l.**, con sede in Bologna, Via De' Carracci, n. 33, (C.F. e P. IVA 03087480376), in persona del legale rappresentante ed amministratore unico pro tempore Sig. Fabio Meliconi, nato a Zola Predosa (Bo) il 5 maggio 1951, Società rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Delucca e
- **Sucre S.r.l.**, con sede in Bologna, Via dell'Osservanza n. 28 (C.F. e P. I.V.A. 01057330373), in persona del legale rappresentante e Amministratore Unico, Sig. Fabio Meliconi, nato a Zola Predosa (Bo) il 5 maggio 1951, Società rappresentata e difesa dall'Avv. Arconovaldo Bonacorsi, dall'altra

con l'intervento

- **dell'Amministratore del Condominio Via Carracci n. 69, Bologna**, Geom. Pietro Masaracchia, nato a Calatafimi-Segesta (Trapani) il 16 aprile 1954 domiciliato ai fini del presente atto in Bologna presso lo Studio Tecnico Associato M.G.M. in via Dagnini n. 13, a quanto infra autorizzato, per la proprietà di millesimi 929,25, nell'assemblea straordinaria del Condominio stesso tenutasi il giorno 26 aprile 2017 e con espresso parere favorevole della proprietà di millesimi 70,750 in data 20 settembre 2007, documenti che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B".

PREMESSE DI FATTO

- 1) Il Comune di Bologna in data 1.3.2013 notificava a La Ferrarese S.r.l. e Sucre S.r.l. (rispettivamente proprietaria, la prima, e conduttrice, la seconda, dell'immobile sito in

Bologna, Via De' Carracci n. 69/a) ricorso ex art. 702 bis c.p.c. n. 2117/2013 R.G. chiedendo al Giudice di:

- accertare il suo diritto di proprietà di un tratto stradale censito nell'attuale catasto terreni al foglio 112 particella 400; condannare La Ferrarese S.r.l. e Sucre S.r.l. alla restituzione del bene; accertare l'inesistenza del diritto de La Ferrarese S.r.l. ad aprire vedute e luci sull'area comunale;
- condannare le Società convenute al risarcimento dei danni.

- 2)** Nel giudizio così radicato, con comparsa depositata il 3.5.2013, si costituiva Sucre S.r.l. rilevando di avere acquistato la proprietà dell'immobile di Via De' Carracci n. 69/a nel 1997 con tutti i diritti ad essa spettanti (uso, concessione o quant'altro), eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo stati dedotti da controparte fatti ed eventi avvenuti in un momento temporale (dal 2004 in poi) in cui Sucre S.r.l. non era più proprietaria del bene, concludendo, quindi, per l'accertamento del difetto di legittimazione passiva e la condanna del Comune al pagamento delle spese processuali.
- 3)** Con comparsa in pari data si costituiva La Ferrarese S.r.l. chiedendo la reiezione dell'avverso ricorso e, in via riconvenzionale, l'accertamento della sua proprietà dell'area intervenuta per usucapione, o, in via subordinata il diritto di uso esclusivo della stessa, ovvero, in via ulteriormente subordinata, il proprio diritto ad accedere all'area sia dall'immobile di sua proprietà che dalla pubblica via e di parcheggiare sull'area medesima.
- 4)** Istruito il giudizio con il deposito di memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c. ed assunte le prove testimoniali, il G.O.T. Dott.ssa Zucconi, con ordinanza resa in data 8.7.2016 disponeva CTU volta ad accertare la natura giuridica del bene, incaricando il CTU di tentare la conciliazione fra le parti.
- 5)** Venivano, così, effettuati alcuni incontri fra le parti, nel corso dei quali La Ferrarese Srl ribadiva formalmente il proprio interesse e la propria disponibilità all'acquisto della porzione di area oggetto di controversia (frontistante il lato est del fabbricato) e le residue porzioni (rispettivamente frontistanti il lato nord ed il lato ovest del medesimo fabbricato), oltre ad una ulteriore fascia di terreno sul lato ovest (come meglio evidenziato nella planimetria allegata).

- 6) All'esito delle effettuate verifiche, il Comune di Bologna si diceva disponibile alla vendita della citata area solo a condizione del preventivo accordo fra La Ferrarese ed il Condominio di Via Carracci n.69 in merito all'acquisto dell'area medesima.
- 7) Il Comune, inoltre, comunicava che l'eventuale vendita avrebbe dovuto comportare la predisposizione di variante al Piano Particolareggiato e la modifica dei progetti esecutivi, oltre che lo spostamento, a spese degli acquirenti, della pista ciclabile (originariamente progettata sul lato est dell'edificio).
- 8) In data 21.9.2017 il Condominio di Via Carracci n. 69 raggiungeva l'unanimità dei consensi, nonché l'accordo con La Ferrarese in relazione all'acquisto dell'area de qua, anche con riferimento alle spese accessorie.

Tanto premesso, posto che le parti intendono definire il contenzioso bonariamente;

si conviene

- a) Le premesse sono parte integrante della presente scrittura.
- b) Il Comune di Bologna, in persona dell'Ing. Raffaella Bruni,
- previo frazionamento da eseguire a cura e spese delle promissarie parti acquirenti, e
 - previa approvazione da parte del competente organo comunale della variante al Piano Particolareggiato R5.2 Navile,
- si impegna a vendere a La Ferrarese Srl ed ai proprietari del Condominio di Via Carracci n. 69, che si impegnano ad acquistare, l'area priva di potenzialità edificatoria di cui all'allegata planimetria (sub C) al complessivo prezzo di **€ 72.000,00=**
- c) In particolare si dà atto che l'area evidenziata in verde nell'allegata planimetria (allegato "C") verrà acquistata da La Ferrarese S.r.l., mentre l'area evidenziata in giallo verrà acquistata dai condòmini (per sé o per persona da nominare fra i condòmini; nomina da effettuarsi in tempo utile prima della redazione della determina dirigenziale propedeutica alla stipulazione notarile) ciascuno per i propri millesimi di proprietà nel Condominio di Via Carracci n. 69. I proprietari interverranno nel rogito o potranno, tramite procura speciale notarile, delegare un condomino o l'Amministratore del Condominio.
- d) Sulle porzioni oggetto della presente scrittura, La Ferrarese ed il Condominio costituiranno reciproche servitù di passaggio pedonale e carrabile.

- e) Per quanto previsto ai precedenti punti b), c), d) le spese inerenti alla compravendita delle citate porzioni, nonché quelle accessorie, comprese quelle catastali, graveranno sui promissari acquirenti come da separato accordo allegato alla presente scrittura. (allegato "D")
- f) Contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura, la parte promissaria acquirente consegna al referente del Settore Piani e Progetti Urbanistici polizza fidejussoria bancaria a garanzia del valore delle opere di urbanizzazione di modifica del percorso ciclabile a nord della via Carracci, del valore di € 29.447,19 come da Computo Metrico Estimativo e da schema progettuale, allegati alla presente scrittura privata sotto rispettivamente sotto le lettera "E" e "F", necessarie a creare le condizioni per poter procedere alla alienazione del bene da parte del Comune di Bologna, previa approvazione di variante allo Strumento Urbanistico del PP - R5.2 - Ex Mercato Ortofrutticolo.
- g) Sull'area di cui trattasi sarà facoltà dei promissari acquirenti apporre cancelli e/o sbarre telecomandate a delimitazione dell'accesso e dell'uscita ai/dai corselli stradali, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali.
- h) Con l'adempimento dei patti qui previsti, le parti si danno atto di aver compiutamente definito e composto ogni controversia fra esse insorta in relazione ai fatti ed alle circostanze dedotte nel procedimento n. 2117/2013 R.G. attualmente pendente avanti il Tribunale di Bologna che, pertanto, verrà abbandonato con integrale compensazione delle spese di lite. Quanto sopra, sul presupposto ed alla condizione che devono intendersi transatte e definite tutte le possibili doglianze per eventi ad oggi noti se conseguenti a fatti antecedenti.
- i) La presente scrittura, e conseguentemente la definizione transattiva della controversia in premessa, resta condizionata all'approvazione dell'organo comunale competente.
- j) La cessione dell'area alla Società Ferrarese S.r.l. e ai proprietari del Condominio di via Carracci 69, sarà inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2018 che sarà approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Bilancio di Previsione entro il 31 dicembre 2017. Ai sensi della Legge 133/2008 e successive modificazioni e integrazioni, gli immobili inseriti nel predetto Piano, sono classificati come patrimonio disponibile in :

planimetria dimostrativa e accordo tra i promissari acquirenti,

D: accordo tra La Ferrarese ed il Condominio circa il riparto delle spese,

E: .Computo Metrico Estimativo

F: schema progettuale,

Letto, confermato e sottoscritto.

riferimento al comma 2 dell'art. 58 della norma sopra citata, la quale stabilisce che

"l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile".

k) Il presente atto viene sottoscritto in n. 4 originali.

l) Sottoscrivono la presente i procuratori delle parti per espressa rinuncia alla solidarietà ex art. 13 L.P.

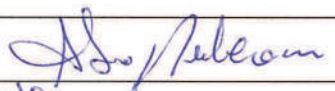
m) Si allegano al presente atto sotto le lettere:

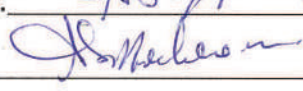
A: verbale dell'assemblea straordinaria del Condominio in data 26 aprile 2017,

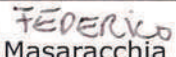
B: parere favorevole dell'ultimo condomino in data 20 settembre 2017,

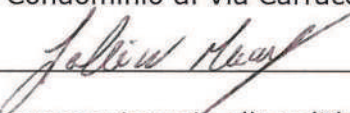
C. Bologna, 25 ottobre 2017

Comune di Bologna _____

La Ferrarese S.r.l.  _____

Sucre S.r.l.  _____

Per il Condominio di Via Carracci n. 69, il geom. Pietro  Masaracchia

 _____
Per espressa rinuncia alla solidarietà ex art. 13 L.P.

(Avv. Giovanni Delucca)

(Avv. Arconovaldo Bonacorsi)

(Avv. Ada Labriola)

ALLEGATO "E"

COMUNE DI BOLOGNA

Modifica al percorso della pista ciclabile a seguito di cessione parziale di area piazzale

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

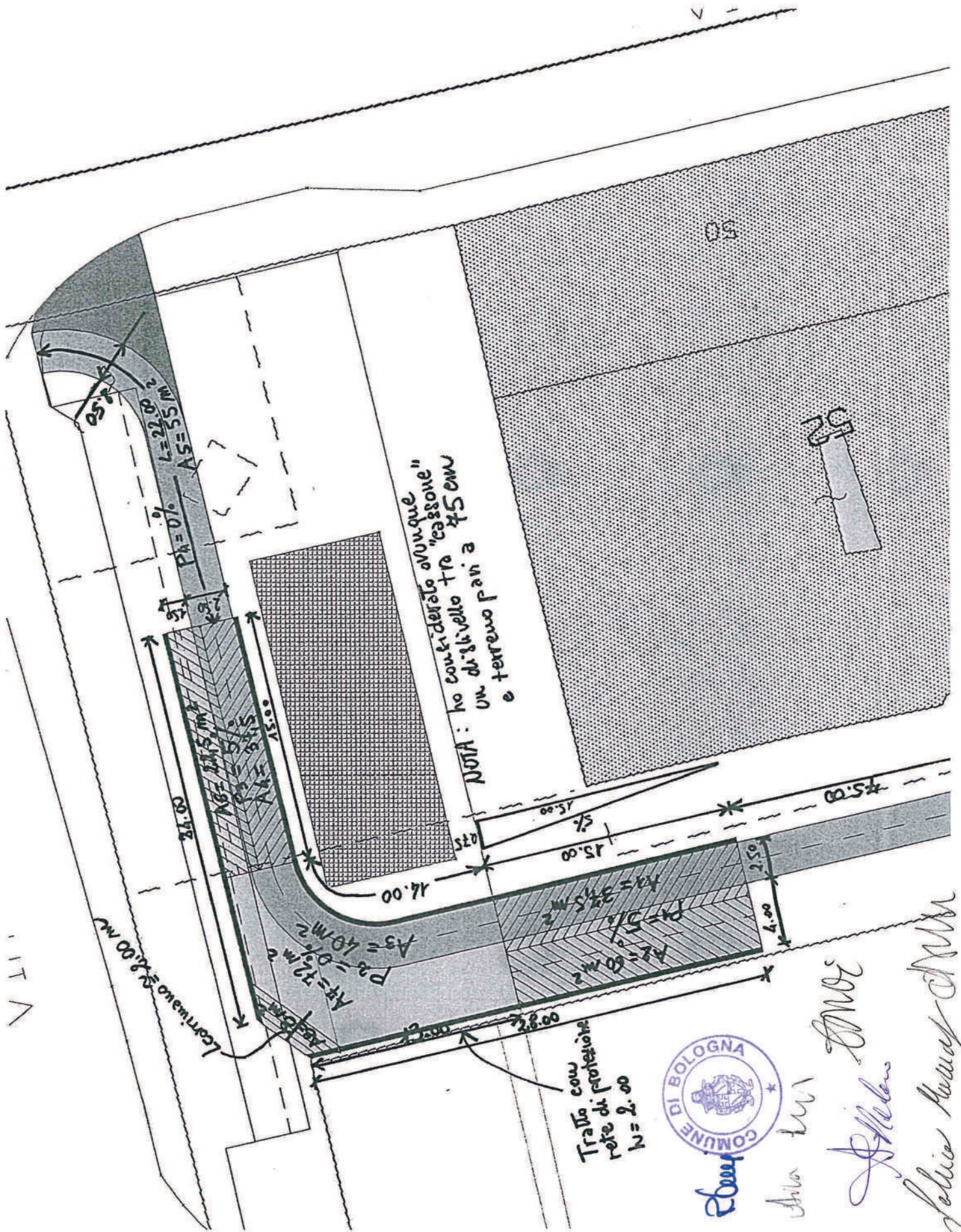
N.	Codice E.P.	Descrizione	U.M.	Q.tà	Prezzo Unitario	Importo
A		Maggiori opere per deviazione pista ciclabile				
1	16.STR.025.060	Scavo a sezione obbligata da effettuarsi con qualsiasi mezzo fino alla	m³	27,23	16,79	457,11
2	16.STR.035.005.A	Conglomerato cementizio magro per opere di sottofondazione anche se	m³	5,45	119,25	649,32
3	16.STR.035.015.C	Conglomerato cementizio per opere in cemento armato normale o	m³	16,94	163,28	2.765,96
4	16.STR.035.015.D	Conglomerato cementizio per opere in cemento armato normale o	m³	14,09	168,94	2.380,36
5	16.STR.045.005	Casseforme per il contenimento di getti di calcestruzzo per opere di	m²	42,35	32,05	1.357,32
6	16.STR.045.010	Casseforme per il contenimento di getti di calcestruzzo per opere in	m²	120,95	40,29	4.873,08
7	16.STR.050.005.B	Acciaio in barre ad aderenza migliorata, di qualsiasi diametro, per lavori in	Kg	2.439,65	1,41	3.439,91
8	16.STR.055.080	Impermeabilizzazione di pareti verticali in c.a. mediante spalmatura a	mq	71,25	5,67	403,99
9	16.STR.050.050	Opere in ferro fisse a disegno semplice per cancellate, parapetti, inferriate,	kg	1.652,40	7,94	13.120,06
10	16.STR.050.090	Recinzione in grigliato zincato, composta da pannelli in grigliato elettrofuso,	mq	26,00	78,36	2.037,36
11	16.STR.085.031	Realizzazione di sottofondazione stradale mediante fornitura e posa in	m³	180,35	30,68	5.532,98
12	16.STR.070.130A	Canalette grigliate per la raccolta delle acque piovane, costituite da	m	10,50	63,59	667,70
13	NP.A.01	Massetto di pavimentazione in calcestruzzo sp. 6/8 cm. lisciato a ferro	mq	112,00	19,50	2.184,00
14	NP.A.02	Formazione di gradini in calcestruzzo per scala esterna, compreso	m	20,00	16,80	336,00
15	16.STR.115.060A	Colorazione di piste ciclabili, marciapiedi e piazzali in calcestruzzo a	mq	120,00	17,80	2.136,00
Totale del capitolo "A"						42.341,13
B		Detrazione per minori opere su aree da cedere				
15	16.STR.025.005	Scavo di sbancamento in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte	m³	234,00	2,13	-498,42
16	16.STR.025.050.B	Strato anticontaminante in telo geotessile "non tessuto" in propilene o	mq	374,40	0,46	-172,22
17	16.STR.085.031	Realizzazione di sottofondazione stradale mediante fornitura e posa in	m³	93,60	11,70	-1.095,12
18	16.STR.090.005	Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale,	m³	62,40	26,00	-1.622,40
19	12.OED.045.012	Massetto di conglomerato cementizio con Rck non inferiore a 15 N/mm² o	m³	46,80	69,20	-3.238,56
20	16.STR.050.030	Fornitura e posa in opera di rete elettrosaldata per armature, di qualsiasi	Kg	1.263,60	0,76	-960,34
21	NP.204	Fornitura e posa in opera di lastre per pavimentazione carreggiabili tipo	mq	312,00	25,30	-7.893,60
22	16.STR.110.015.C	Bordi prefabbricati di conglomerato cementizio per delimitazioni in genere,	m	7,00	12,90	-90,30
Totale del capitolo "B"						-15.570,96
TOTALE COMPLESSIVO						26.770,17



Pagina 1

Salvatore Neri *F. Neri* *la bu* *gmi* *dm* *Obes*

ALLEGATO "F"



Chiuso

Stile

DMC

Stile

Salvo approvazione