

REPERTORIO N. 209921

ACCORDO, AI SENSI DEGLI ARTT. 11 E 15 DELLA L.241/90 E DELL'ART. 18 DELLA LR 20/00 TRA COMUNE DI BOLOGNA E LA FONDAZIONE ELIDE MALAVASI PER L'ACQUISIZIONE, TRAMITE PERMUTA, DI UN'AREA UBICATA IN VIA VILLARI.

Addi ventiquattro ottobre duemilaundici (24.10.2011) in Bologna Piazza Liber Paradisus n. 10, tra

- **Comune di Bologna**, con sede in Piazza Maggiore n. 6, C. F. 01232710374 per il quale interviene:

Ing. Raffaella Bruni, nata a Carpi (Mo) il 14 maggio 1953, domiciliata per la carica in Bologna Piazza Maggiore n. 6, nella sua qualità di Direttore del Settore Patrimonio in forza dell'art. 107, 3° comma del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna in esecuzione dell'atto del Commissario Straordinario – con i poteri del Consiglio - in data 11 maggio 2011 Progr. 223 PG 106903/2011;

- **Fondazione Elide Malavasi**, con sede in Bologna in via Santo Stefano n. 49 codice fiscale 01065250373, Fondazione riconosciuta con DRP n. 671 in data 12.6.1985, iscritta all'Ufficio Territoriale di Governo di Bologna – Ufficio Persone Giuridiche – al n. 674 pagina 214 vol 4, per la quale interviene:

Dott. Mauro Morelli, nato a Bologna il 21 ottobre 1947 domiciliato per la carica in Bologna via Santo Stefano n. 49, nella sua qualità di Presidente del Consiglio a ciò autorizzato con Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 7 luglio 2011.

PREMESSO CHE

- con deliberazione del Consiglio Comunale OdG 153 del 18.07.2005, PG n. 148020/2005, il Comune di Bologna ha approvato l'acquisto, tramite permuta, dalla Fondazione Elide Malavasi, di un'area posta in via Villari, avente una superficie complessiva di mq 40.658;

- con precedenti rogiti a ministero del Notaio Casarini del 19.12.2003 rep. 17620 e 17621, la Società Sanpaolo Leasint S.p.a. ebbe ad acquistare la sopraindicata area per conto della Fondazione Malavasi, allo scopo di edificare un immobile da concedere successivamente in locazione finanziaria alla Fondazione stessa;

- con accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con la richiamata deliberazione di Consiglio OdG 153, la Fondazione Malavasi si impegnava a risolvere il contratto di locazione finanziaria in essere con la Sanpaolo Leasint S.p.a., acquisendo dalla stessa la piena proprietà dei terreni che sarebbero stati oggetto di trasferimento a favore del Comune di Bologna;

- il Comune di Bologna si impegnava, nell'ambito del suddetto accordo, a cedere a titolo di permuta alla Fondazione Malavasi, un'area di proprietà comunale disciplinata dall'art. 55 delle Norme di Attuazione del PRG, scheda R5.3 Bertalia - Lazzaretto, alla cui esatta identificazione si sarebbe provveduto previa adozione di variante specifica al PRG che destinasse l'area oggetto di permuta a "Zona per l'istruzione superiore (CM)";

- l'accordo preliminare di permuta è stato sottoscritto in data 14 settembre 2005;

  1

- con deliberazione consiliare OdG n. 266 del 19.12.2005, PG n. 258495/2005, il Comune di Bologna deliberò l'adozione della variante grafica e normativa per la rilocalizzazione della nuova sede dell'Istituto "A. Manzoni" tramite permuta con la Fondazione Malavasi, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio OdG n. 142 del 19.06.2006, PG n. 124533/2006;

- ai due termini della permuta è stato attribuito il medesimo valore, pari ad euro **4.565.429,67**;

Gli immobili della originaria permuta furono identificati come segue:

Proprietà del Comune di Bologna:

(dati catastali aggiornati a seguito di frazionamento)

- terreno edificabile in Bologna scheda R5.3 Bertalia - Lazzaretto, censito al catasto terreni di Bologna al foglio 41 mappali 490, 491, 527, 525, 513, 685, 683, 688, 687, 520, 522, 518, 504, 502, 497, 499, 506, 500, 509, 316, 511, 516, 515 della complessiva superficie catastale di mq. 23.654= specificando che era espressamente esclusa dalla cessione l'area costituente il nuovo tracciato della canaletta denominata "Lame", censita al catasto terreni di Bologna al foglio 41 con i mappali 521, 517, 505, 501, 508, 498, 686 e 684 della complessiva superficie catastale di mq. 181;

Viceversa, i tratti all'interno del lotto, facenti parte del vecchio tracciato, sarebbero stati ceduti ai sensi dell'art. 1478 del codice civile, divenendo di proprietà della Fondazione, o suoi aventi causa, allorquando il Comune di Bologna ne avesse acquistata la proprietà;

Proprietà della Fondazione Elide Malavasi:

- terreno sito in Bologna nei pressi della via Villari censito al catasto terreni di Bologna al foglio 268 con i mappali 1712, 91, 1706, 1716, 1718, 90, 1711, 1709, 1714 e 1708, ed al foglio 269 con le particelle 15 e 16, complessivamente per la superficie catastale di mq. 41.086.

Successivamente alla stipula dell'accordo, anche per effetto dello scioglimento del Consiglio di Amministrazione della Fondazione, avvenuta con decreto prefettizio in data 27 novembre 2006 e alla conseguente nomina di un Commissario Straordinario, l'Istituto si orientava autonomamente verso un complessivo mutamento degli originari programmi di sviluppo, particolarmente in relazione alla localizzazione della struttura scolastica, tenuto conto del bacino di utenza della scuola;

Infatti, al fine di portare comunque a compimento gli impegni assunti nel 2005, la Fondazione chiedeva al Comune di Bologna di addivenire ad una modifica dell'attuale utilizzo dell'area in questione; ciò attraverso la previsione di una rinnovata destinazione urbanistica per l'insediamento di funzioni prevalentemente commerciali - direzionali, che permettessero allo stesso Istituto di reperire risorse reinvestibili nei nuovi programmi di sviluppo edilizio;

- a tal fine, la Giunta comunale, ravvisata l'opportunità di pervenire ad una soluzione definitiva anche allo scopo di consentire alla Fondazione di realizzare quanto sopra descritto, con atto di indirizzo in data 3 giugno 2009, proponeva la costituzione di uno specifico gruppo di lavoro intersettoriale preposto alla individuazione di adeguate soluzioni

in relazione agli aspetti di carattere urbanistico, patrimoniale e di offerta scolastica, coerentemente agli indirizzi dei vigenti strumenti urbanistici;

- nel mese di marzo 2009, la Fondazione, definito il proprio progetto di nuovo polo scolastico, comunicava al Comune di Bologna di aver individuato, nell'ambito del Villaggio del Fanciullo, sito in via Scipione dal Ferro, Quartiere San Vitale, la soluzione auspicata, ove insediare le proprie attività scolastiche;

premessi inoltre che:

- nel corso della lunga vicenda, la Fondazione Malavasi ha ritenuto non idonea l'offerta dell'Amministrazione di immobili (nello specifico aree edificabili con destinazione produttiva localizzata in Comune di Castenaso località Cà dell'Orbo, nell'ambito di un piano particolareggiato approvato da quel Comune) alternativi all'area sita in via Bertalia/Lazzaretto, dai quali ricavare risorse per la realizzazione del nuovo polo nel "Villaggio del Fanciullo";

- mentre, la stessa Fondazione ha valutato preferibile la possibilità di modificare la destinazione urbanistica dell'area Bertalia/Lazzaretto, privilegiando lo svolgimento di attività commerciali - direzionali che ne rendessero maggiormente proficua l'alienazione;

- contestualmente, l'Amministrazione ha valutato di interesse l'ipotesi di destinare parte dell'area di Bertalia/Lazzaretto alla localizzazione di un nuovo Centro di Produzione Pasti sulla base dei programmi di razionalizzazione e potenziamento del servizio di refezione scolastica in capo a SERIBO;

- con atto di indirizzo PG n. 302535/2010 del 16/12/2010 è stata rinnovata la necessità di dare una soluzione alla annosa vicenda in essere con la Fondazione Malavasi, attraverso la previsione di una proposta tecnica condivisa;

- il gruppo di lavoro intersettoriale incaricato con il suindicato atto di indirizzo e condiviso dai rappresentanti della Fondazione Malavasi e della società Seribo, ha valutato, in particolare, i seguenti aspetti:

A) delimitazione e consistenza di due lotti minimi necessari per corrispondere adeguatamente alle nuove destinazioni;

B) determinazione della potenzialità edificatoria insediabile, compatibilmente con i valori in campo per quanto concerne la permuta con la Fondazione Malavasi;

C) una prima valutazione di accessibilità ai lotti e delle criticità indotte dalle nuove destinazioni d'uso prospettate;

- l'U.O. Tecnica del Settore Patrimonio, con atto PG n. 72801/2011, agli atti del Comune di Bologna, ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato della nuova consistenza dell'area da permutare con la Fondazione Malavasi, tenuto conto del necessario adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, nonché il riconoscimento, alla stessa Fondazione, di una quantità edificatoria pari a 7.360 mq per usi commerciali e terziari; tale consistenza sarà da definirsi attraverso un necessario frazionamento

catastale, che individuerà due distinti lotti di superficie fondiaria di circa 6.000 mq l'uno e di 18.000 mq; quest'ultimo da destinare ad area edificabile per usi commerciali e terziari, per una Su massima ammissibile di 7.360 mq;

- tale valutazione è stata trasmessa il 15.04.2011 all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna per il visto di congruità del più probabile valore di mercato stimato dall'ufficio comunale, trattandosi di permuta tra Enti con finalità di pubblico interesse e, in data 3.5.2011, è pervenuto al Settore Patrimonio il suddetto giudizio di congruità tecnico, annotato al PG n. 97141;

- che gli oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipula dell'atto, come da deliberazione di Consiglio PG n. 148020/2005, più volte richiamata, sono interamente posti a carico del Comune, prudenzialmente quantificati in euro 46.590,00 e finanziati con determinazione dirigenziale PG 143111/2007;

- che con determinazione dirigenziale PG n. 138396/2007 è stato conferito un incarico professionale al Notaio Pierluigi Ferrari Trecate, per la stipulazione dell'atto di permuta;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono e stipulano :

- di modificare l'Accordo sottoscritto il 14.09.2005, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, tra il Comune di Bologna e la Fondazione Malavasi per l'acquisto, tramite permuta, di un'area ubicata in via Villari, approvato con delibera di Consiglio OdG 153/2005, mediante l'approvazione di un innovativo utilizzo dell'area di proprietà del Comune di Bologna, in località Bertalia - Lazzaretto, in coerenza con gli obiettivi degli attuali strumenti urbanistici, dando specificamente atto:

a) che viene confermata la volontà di concludere il progetto di permuta originario e, particolarmente, il valore già attribuito ai cespiti nell'ambito della transazione tra l'immobile di proprietà della Fondazione Malavasi, posto in Bologna, nei pressi della via Villari e l'immobile di proprietà del Comune di Bologna posto in Bologna scheda R5.3 Bertalia/Lazzaretto, come da perizia di stima conservata agli atti del Comune di Bologna;

b) della necessità di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, che prevedano il riconoscimento di una quantità edificatoria pari a 7.360 mq, per usi commerciali e terziari, sull'area di proprietà comunale da definirsi attraverso un necessario frazionamento catastale, così da realizzare due distinte aree, l'una di circa 18.000 mq da destinare ad area edificabile per usi commerciali e terziari per una Superficie utile massima ammissibile di 7.360 mq, da cedere in permuta alla Fondazione, l'altra, di circa 6.000 mq di superficie fondiaria, che rimarrà di proprietà del Comune di Bologna per la futura realizzazione del nuovo centro produzione pasti, il tutto come evidenziato nella perizia di stima PG n. 72801 del 5 aprile 2011;

c) della necessità che i due interventi siano realizzati in maniera coordinata, sulla base di un progetto di assetto complessivo dell'area concordato con l'Amministrazione coerente anche con le previsioni del piano particolareggiato vigente della zona R5.3 Bertalia Lazzaretto, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto, le opere idonee

  4

a garantire, in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano";

- di modificare l'accordo preliminare di permuta, sottoscritto il 14 settembre 2005 tra il Comune di Bologna e la Fondazione Malvasi ai sensi dell'art. 11 delle Legge 241/1990 e dell'art. 18 della LR n. 20/2000, approvato con deliberazione consiliare OdG n. 153 del 18.07.2005, PG n. 148020/2005, **limitatamente all'art. 2** nel modo di seguito indicato, **mantenendo invariati tutti gli altri patti e condizioni in esso contenuti:**

- Il Comune di Bologna si impegna a cedere in permuta alla Fondazione Malvasi, che si impegna ad accettare la piena proprietà di terreno compreso nell'ambito in trasformazione n. 129 Bertalia – Lazzaretto del vigente PSC in prossimità di Via Terracini, censito al catasto terreni di Bologna al foglio 41 mappali per la consistenza catastale definita e indicata nella perizia conservata in atti, PG n. 72801 del 5 aprile 2011; a cura della U.O. Tecnica del Settore Patrimonio, precisando, che in merito ai mappali n. 490, 513, 527, il Comune di Bologna o suo delegato procederà al necessario frazionamento catastale funzionale all'identificazione dell'area destinata alla realizzazione del nuovo centro pasti;

- L'edificabilità su tali aree sarà quindi, di comune accordo, definita dalla necessaria modifica agli strumenti urbanistici (variante al PSC e al POC vigenti), tale da prevedere sull'area di circa mq 18.000 di superficie fondiaria una potenzialità edificatoria pari a 7.360 mq di Su per usi commerciali al dettaglio, con previsione di realizzare una struttura medio-grande alimentare o non alimentare (superficie di vendita Sv fino a 2.500 mq), e precisamente:

- usi 4b e 4c per mq 4.000 di Sv e Su = 5.600 mq circa, di cui fino a 2.500 mq di Sv per una struttura medio-grande alimentare o non alimentare, e fino a 1.500 mq di Sv per una struttura medio-piccola non alimentare;


- uso 4d per mq 1.000 di Sv e Su = 1.400 mq circa (esercizi di vicinato) e altri usi terziari (5c pubblici esercizi, 3b uffici, artigianato di servizio, ecc.) con Su complessiva = 360 mq, con possibilità di utilizzo dell'intera potenzialità residua, pari a 1.760 mq di Su, per usi terziari non commerciali;

mentre sull'altra parte di circa 6.000 mq sarà invece prevista una quota di edificabilità pari a 2.300 mq di Su con destinazione pubblica per la realizzazione del nuovo centro produzione pasti;

- In considerazione delle tipologie definite dal vigente PTCP per gli esercizi commerciali indicati in precedenza, la previsione commerciale in oggetto è classificabile come aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale (tipologia 21) e necessita di PUA per essere attuata.

I valori a corpo delle aree oggetto di reciproco trasferimento vengono confermati in euro **4.565.429,67**;

L'area verrà trasferita dal Comune con promessa ed impegno di garanzia e rilievo da ogni e qualsiasi esborso, lite, danno o molestia, in ordine a qualunque diritto pretesa da parte di terzi anche per evizione, ipoteca e privilegio di qualsiasi natura anche di carattere fiscale.

  5

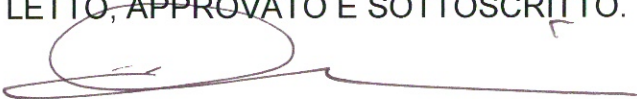
Il Comune di Bologna si impegna a proporre l'assunzione del presente Accordo negli atti di pianificazione urbanistica e commerciale per mezzo di apposita variante al PSC ai sensi della LR n. 20/2000.

L'effettiva attribuzione dei diritti edificatori nelle quantità e destinazioni d'uso sopra richiamate avverrà, come prescrive la LR n. 20/2000, in sede di POC, dopo l'approvazione della variante al PSC.

Il Comune si impegna ad inserire gli interventi previsti dal presente accordo nella prima variante al POC vigente, considerando tali interventi meritevoli di attuazione immediata in relazione alla specificità dell'accordo e dell'interesse pubblico che ne ha motivato l'approvazione.

Il presente atto è redatto in 4 originali e verrà registrato solo in caso d'uso.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.



Raffaello