



Edilizia e Patrimonio

P.G. N.: 361099/2015

N. O.d.G.: 2/2016

Data Seduta Giunta : 24/11/2015

Data Seduta Consiglio : 01/02/2016

Richiesta IE

Oggetto: RETROCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DALLA ASSOCIAZIONE AMICI DI PIAZZA GRANDE ONLUS AL COMUNE DI BOLOGNA SU AREA IN BOLOGNA VIA STALINGRADO A FRONTE DELLA CONTESTUALE CESSIONE IN COMODATO GRATUITO DI LOCALI IN BOLOGNA VIA MARCO EMILIO LEPIDO N . 177.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio il seguente partito di deliberazione

IL C O N S I G L I O

Premesso

che l'Accordo Territoriale per il potenziamento del Quartiere fieristico, sottoscritto in data 25 gennaio 2002 da Provincia di Bologna, Comune di Bologna e Fiere Internazionali di Bologna, ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000, nell'individuare gli indirizzi per lo sviluppo del Quartiere Fieristico aveva, tra l'altro, stabilito in circa 50.000 mq la superficie espositiva necessaria per lo sviluppo futuro del Quartiere fieristico, oltre a circa 20.000 mq di superfici a servizio, come quantità aggiuntive rispetto a quanto realizzato e pianificato a tale data ;

che Provincia e Comune si sono, pertanto, impegnati ad adeguare, a seguito della sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, i propri strumenti di pianificazione per tutelare e favorire tale realizzazione, impegno a cui è stato dato seguito, rispettivamente, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e con il Piano Strutturale Comunale (PSC);

che l'attuale assetto del Quartiere fieristico discende, quindi, dall'attuazione del "piano particolareggiato del Quartiere Fieristico", approvato dal Consiglio comunale del Comune di Bologna con OdG n. 206/2006 P.G. N. 213263/2006 e dalla relativa convenzione, stipulata in data 23 novembre 2006;

che a seguito dell'approvazione di un nuovo piano industriale di medio periodo, approvato dal Consiglio di BolognaFiere SpA in data 28 maggio 2012, con il quale sono state individuate le linee di sviluppo industriale e di gestione economico finanziaria, il Comune di Bologna, con delibera consiliare odg 16/2013 in data 14 gennaio 2013 PG 280791/2012 ha approvato i contenuti di un protocollo d'intesa tra Comune di Bologna, Provincia di Bologna e BolognaFiere SpA per lo sviluppo del quartiere fieristico.

Che con il predetto protocollo, si è convenuto tra l'altro:

- di confermare la destinazione a esclusivo sviluppo fieristico dell'intero Ambito per i

nuovi insediamenti specializzati n. 150 "Ampliamento Fiera District (polo funzionale)" del PSC vigente e la destinazione a tale uso, ampliando lo stesso ambito 150, delle aree di proprietà comunale contigue all'attuale perimetro nord del Quartiere, fin qui in concessione d'uso o in diritto di superficie ad altri soggetti titolari, che BolognaFiere potrebbe rilevare con appositi accordi anche con un diverso titolo giuridico;

- di definire i processi di acquisizione, da parte di BolognaFiere, delle aree contigue citate necessarie allo sviluppo;
- di facilitare, da parte del Comune di Bologna, le procedure di trasferimento delle attività produttive e dei servizi oggi presenti nelle aree individuate per lo sviluppo ;
- di determinare e attivare il percorso procedurale più rapido e completo per la realizzazione dell'intero progetto di innovazione e adeguamento del Quartiere .

Premesso, inoltre

- che in esecuzione della delibera di Consiglio odg 135/2006 in data 3 luglio 2006 PG 118989/2006, con rogito in data 22 marzo 2007 repertorio 504551 del Notaio F. Stame, il Comune di Bologna ha concesso a titolo gratuito il diritto di superficie per la durata di anni 30 a favore della Associazione Amici di Piazza Grande Onlus su un'area comunale sita in Bologna in fregio alla via Stalingrado allora censita al catasto terreni al foglio 80 con i mappali **854** e **846** della complessiva superficie catastale di mq 7.730;

- che la cessione del diritto di superficie, vincolato all'obbligo dell'Associazione di destinare l'area alla costruzione di struttura idonea allo svolgimento della propria attività istituzionale, fu effettuato senza corrispettivo sia nell'intento di dare soluzione alla perdita della sede dell'Associazione nella quale si era verificato un incendio , che a sostegno delle finalità sociali;

-sulla base del predetto atto di cessione, alla scadenza del termine trentennale previsto in Concessione, l'edificio e le strutture sopra esistenti avrebbero dovuto essere riconsegnate al Comune di Bologna con automatica estensione del diritto di proprietà a favore del Comune stesso senza esborso alcuno .

Atteso che

- il Progetto complessivo per la realizzazione di una nuova struttura per dare risposte di socializzazione, formazione e lavoro a persone senza fissa dimora, struttura di circa mq 285 da adibire a officina/scuola/laboratorio di biciclette, fu avviato nel 2006 in accordo e collaborazione con il Comune di Bologna -per la concessione del diritto di superficie trentennale su terreno comunale-, con la Provincia di Bologna che, con accordo sottoscritto il 19 febbraio 2008, si era impegnata a contribuire al costo della costruzione con una somma di euro 700.000,00, con la Fondazione Carisbo e altri privati per un contributo di euro 420.000,00 ed, inoltre, con il supporto tecnico gratuito della Società Finanziaria Bologna Metropolitana. Infine, con la Fondazione Vodafone Italia con sede in Roma che con l'Associazione ha sottoscritto, in data 4 agosto 2008, un Accordo teso alla erogazione di un contributo finanziario di euro 350.000,00;

- in forza del permesso di costruire, in data 20 dicembre 2006 P.G. 279788/2006, l'Associazione ha avviato la costruzione di un fabbricato principale più un corpo di fabbrica accessorio, non ultimato, ora al grezzo privo di identificato catastale ;

Ritenuto che

- l'Associazione, nell'impossibilità di ultimare la costruzione del suddetto fabbricato, stante la mancata erogazione di parte dei contributi sopra indicati, d'intesa con la

Fondazione Vodafone Italia, ha proposto al Comune di Bologna:

- la retrocessione, senza corrispettivo, al Comune medesimo del diritto di superficie del lotto con sovrastante struttura al grezzo a fronte della individuazione di altri idonei spazi, immediatamente fruibili, da adibire a sede dell'Associazione;

Considerato che

- il Comune di Bologna, in relazione all'Accordo Territoriale per il potenziamento del Quartiere fieristico sopra richiamato, ha ritenuto accoglibile la proposta e, a tal fine, ha individuato una porzione al piano terra del fabbricato in Bologna via Marco Emilio Lepido n. 177 di circa mq 199, proponendo le seguenti condizioni:

- la retrocessione dell'immobile di via Stalingrado avviene senza corrispettivo; al fabbricato al grezzo non viene attribuito alcun valore poiché destinato alla demolizione;

- al fine di **valorizzare** il contributo già erogato dalla Fondazione Vodafone Italia, il Comune di Bologna concede all'Associazione gli spazi individuati nel fabbricato in Bologna via Marco Emilio Lepido n. 177 mediante la stipulazione di un contratto di comodato gratuito con durata determinata con riferimento al valore locativo degli spazi;

Visto il riferimento della Unità Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio in data 17 settembre 2014 e in data 2 novembre 2015 PG 337619/2015, agli atti del Settore, per tale porzione censita al catasto fabbricati al foglio 29 particella 44 **sub 2 parte**, categoria B/2, è stato stimato un canone annuo di riferimento di euro 16.400; mentre il valore residuo del diritto di superficie della durata di anni 30 decorrente dal 22 marzo 2007, considerando il costo di costruzione per la demolizione, pari ad euro **242.500,00**.

Tale valore da ritenersi congruente con il valore relativo all'accumulazione iniziale del canone annuo relativo all'immobile di via Marco Emilio Lepido n. 177 stimato in euro 16.400,00, applicando la seguente operazione di matematica finanziaria:

Annualità	Saggio	Anni e mesi di concessione. Dal 22 dicembre 2015 Al 21 marzo 2037	$\frac{q^n - 1}{r \times q^n}$	Accumulazione Iniziale Annualità Posticipate.
€ 16.400,00	3,5%	255 mesi (21 anni 3 mesi)	14,8168	€ 242.995,18

Il terreno, oggetto di retrocessione, a seguito di frazionamento, è ora censito al catasto terreni di Bologna al foglio 80 con i mappali **891, 892 e 894** per una complessiva superficie catastale di mq 7.730.

Considerato quanto sopra esposto, al fine di dare attuazione al protocollo approvato con delibera consiliare odg 13/2013 sopra citata, si ritiene di poter procedere con la retrocessione dell'immobile in Bologna via Stalingrado concesso in diritto di superficie all'Associazione e contestuale stipulazione di un comodato gratuito della durata di anni 21, avente ad oggetto gli spazi in Bologna via Marco Emilio Lepido n. 177 meglio descritti in premessa;

Visto il parere favorevole della proposta del Comune di Bologna pervenuto dalla Fondazione Vodafone Italia in data 27 marzo 2015 P.G. 88190/2015 e vista la nota del Presidente dell'Associazione che comunica parere positivo circa l'idoneità degli spazi di via Marco Emilio Lepido 177;

Vista inoltre la bozza della presente proposta di deliberazione, siglata per condivisione e accettazione da parte del Presidente della Associazione ;

Dato atto che gli oneri contrattuali e fiscali per l'atto di retrocessione sono a carico del Comune di Bologna e verranno allocati contabilmente con successivo atto dirigenziale; mentre quelli relativi al contratto di comodato sono a carico dell'Associazione;

Visti

- il D.Lgs 18.8.2000 n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

Dato atto inoltre che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sia sulla situazione economico - finanziaria in relazione alle risorse finanziarie che sul patrimonio dell'Ente che riacquisisce la piena proprietà del bene immobile e che tali riflessi sono già stati valutati nel bilancio di previsione dell'Ente;

Dato atto infine che , ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 così come modificato dal D.L.n.174/2012, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Edilizia e Patrimonio e dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Sentita l'Area Benessere di Comunità e il Settore Piani e Progetti Urbanistici e data informazione al Quartiere Borgo Panigale ;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

Dato atto del parere favorevole del Collegio dei Revisori, ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Su proposta del Settore Edilizia e Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento Cura e Qualità del Territorio;

D E L I B E R A

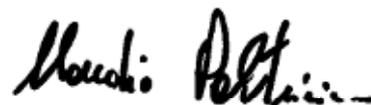
- 1) **DI APPROVARE**, per quanto in premessa, la retrocessione senza corrispettivo del diritto di superficie del lotto di terreno già concesso con rogito 22 marzo 2007 repertorio 504551 del Notaio F. Stame, descritto nelle premesse con sovrastante fabbricato al grezzo dalla Associazione Amici di Piazza Grande Onlus con sede in Bologna via Corazza n. 7/8, codice fiscale 92038070378, organizzazione non lucrativa di utilità sociale con i requisiti di cui al D.Lgs. 4 dicembre 1997 n. 469 iscritta all'anagrafe delle Onlus della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna della Agenzia delle Entrate;
- 2) **DI CONCEDERE** in comodato gratuito alla medesima Associazione, a fronte della retrocessione di cui al punto 1), porzione del fabbricato con area cortiliva in Bologna via Marco Emilio Lepido n. 177, piano terra con accesso in comune con gli utilizzatori del primo piano, censita al catasto fabbricati al foglio 29 particella 44 sub 2 parte, categoria B/2, per la durata di anni 21 (ventuno) pari alla durata

residua della concessione del diritto di superficie. Con successiva determina del Settore Edilizia e Patrimonio verrà approvato lo schema del relativo atto con riferimento agli articoli 1803 e seguenti del C.C..

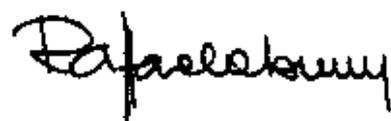
- 3) **DI STABILIRE** che la retrocessione dell'immobile di cui trattasi, abbia luogo alle seguenti ulteriori concordate condizioni:
 - a) prima della stipulazione dell'atto di retrocessione, l'Associazione deve presentare a sua cura e spese la SCIA per la demolizione del fabbricato al grezzo di via Stalingrado. La demolizione sarà effettuata successivamente dal Comune di Bologna o suo avente causa.
 - b) le spese inerenti e conseguenti l'atto di retrocessione del diritto di superficie sono a carico del Comune di Bologna e sono state previste nel Bilancio di Previsione 2016. Quelle relative al contratto di comodato sono a carico della Associazione .
 - c) l'Associazione rinunzierà all'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della trascrizione dell'atto di trasferimento;
 - d) dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi inerenti al trasferimento del bene.

- 4) **DI DARE ATTO** che il Dirigente, o suo delegato, che stipulerà in nome e per conto del Comune, potrà inserire nell'atto pubblico di trasferimento - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dei diritti oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile stesso, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.

Il Capo Dipartimento
Claudio Paltrinieri



Il Direttore del Settore
Raffaella Bruni



Documenti allegati (parte integrante):

Documenti in atti :



doc00481120160120153141.pdf