

Patrimonio

Dipartimento Lavori Pubblici Verde e Mobilità

Proposta N.: **DC/PRO/2025/19**

**OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO "DOPOLAVORO FERROVIARIO" SITO IN BOLOGNA, VIA SEBASTIANO
SERLIO N. 25, DI PROPRIETÀ DI FS SISTEMI URBANI S.P.A. (FSSU S.P.A.).**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

il Decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, convertito con modificazioni dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, recante "Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose" all'art. 21 "Al fine di favorire una migliore inclusione sociale riducendo l'emarginazione e le situazioni di degrado sociale, promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, l'efficientamento energetico e idrico degli edifici e la riduzione del consumo di suolo anche attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione finalizzate alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo già consumato con modifica di sagome e impianti urbanistici, nonché sostenere progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico, ..." ha previsto l'assegnazione di risorse ai Comuni, tramite le città metropolitane, in attuazione della linea progettuale «Piani Integrati - M5C2 - Investimento 2.2» nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza;

nell'ambito di detta Missione si colloca l'investimento "PIANI URBANI INTEGRATI RETE METROPOLITANA PER LA CONOSCENZA: LA GRANDE BOLOGNA", il cui obiettivo è quello di migliorare ampie aree urbane degradate, procedendo alla rigenerazione, alla rivitalizzazione economica, con particolare attenzione alla creazione di nuovi servizi alla persona e al miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità delle infrastrutture anche allo scopo di trasformare territori metropolitani vulnerabili in territori efficienti, sostenibili e produttivi aumentando, ove possibile, il loro valore;

il piano urbano integrato della Città di Bologna denominato "la Rete Metropolitana per la Conoscenza: la Grande Bologna", approvato e ammesso al finanziamento con decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 22 aprile 2022, prevede, tra gli altri, la realizzazione dell'intervento denominato "Parco del DopoLavoro Ferroviario (DLF)", individuato con codice CUP F34J22000060006, per un importo di euro 11.111.199,00, consistente nel recupero funzionale e paesaggistico del parco, con recupero degli immobili vincolati, interventi sui campi sportivi, nuovi sottoservizi e ridefinizione degli spazi aperti in genere";

con Delibera di Giunta P.G. n. 486221/2024 è avvenuta la presa d'atto dell'aggiornamento dello schema di atto di adesione e obbligo e modifiche al finanziamento con riferimento al decreto ministeriale 12 giugno 2024 pubblicato nella G.U. n. 149 del 27/06/2024 con il quale il progetto in oggetto risulta ora finanziato integralmente su risorse statali (art. 1, co. 5, lett. d) DL 19/2024;

l'intervento in oggetto (C.I. 6701), già inserito nel Programma triennale dei Lavori Pubblici 2022/2024, è stato da ultimo reinserito nel primo adeguamento del Programma triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026 approvato con deliberazione di Consiglio P.G. n. 140771/2024 del 4 marzo 2024 ai soli fini dell'affidamento dell'appalto integrato dei lavori; visto lo slittamento delle tempistiche sarà nuovamente inserito nel primo adeguamento del Programma 2025/2027 solo in quanto l'affidamento dell'appalto integrato relativo ai lavori avverrà nell'anno 2025, eventualmente anche nelle more di detto adeguamento formale;

con determinazione dirigenziale P.G. n. 371491/2024 del 3 giugno 2024 si è proceduto all'approvazione in linea tecnica del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) e relativi elaborati tra cui il quadro economico che prevede l'acquisizione delle aree;

il Parco del DopoLavoro Ferroviario (DLF) è di proprietà di FS Sistemi Urbani S.p.A. (FSSU SpA) che, all'esito dei confronti con il Comune di Bologna, ha confermato la volontà di addivenire alla cessione al prezzo offerto di Euro 1.774.442,87, al netto di imposte e tasse;

il complesso, composto da diversi fabbricati e locali per esercizi sportivi e ricreativi oltre che da diversi campi da gioco (calcio, tennis, bocce, calcetto, basket) è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 161, mappale 575, cat. C/4, classe 2, z.c. 1, piano S1-T-1, consistenza 3.601 mq, totale superficie 7.492 mq, rendita Euro 57.466,63, corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 161, mappale 575 ente urbano di 39.093 mq;

nel compendio risultano presenti diverse realtà associative, culturali e sportive i cui rapporti sono gestiti dalla società Patrimonio DLF s.r.l. in virtù di contratto, attualmente scaduto, in indennità di occupazione, tra quest'ultima e società del Gruppo Ferrovie.

Considerato che:

sono stati avviati gli opportuni confronti tra la proprietà e gli Uffici comunali competenti per concordare tempi e modalità del trasferimento di proprietà del complesso sopra descritto;

in occasione di detti confronti sono emerse alcune difformità edilizie su alcuni dei fabbricati appartenenti al compendio in oggetto e la conseguente necessità di procedere alla loro regolarizzazione e conseguente aggiornamento catastale (all'uopo si sono tenuti diversi tavoli di lavoro per meglio definire le modalità di esecuzione delle attività tecniche e specialistiche necessarie, tutt'ora in corso); il rogito verrà sottoscritto al completamento di dette attività.

Considerato, inoltre, che:

al complesso si accede da un viale alberato, posto al civico 25 di via Sebastiano Serlio, per consentire, altresì, l'accesso pedonale e carrabile da via Stalingrado, occorre istituire una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile in favore del mappale da acquisire sui mappali 229 e 230 del Foglio 161 anch'essi di proprietà di FSSU;

il compendio risulta idoneo al soddisfacimento degli obiettivi di riqualificazione suddetti e pertanto, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna, l'Amministrazione può procedere all'acquisto tramite trattativa privata diretta;

dopo la sua acquisizione si procederà al recupero funzionale dell'edificio destinato a cinema - teatro oltre che degli spazi aperti;

il corrispettivo per l'operazione in oggetto, come da valutazione in atti al Settore Patrimonio, pari a euro 1.774.442,87, al netto di imposte e tasse, di cui Euro 1.500,00 per la costituzione della predetta servitù, è congruo;

ai fini fiscali, FSSU ha dichiarato, con nota P.G. n. 105521/2025 del 18 febbraio 2025, di optare, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972, per l'applicazione dell'IVA, aliquota ordinaria, al contratto di compravendita; la servitù è soggetta a IVA, aliquota ordinaria, in virtù dell'art. 2 comma 1 del citato decreto; pertanto, l'IVA complessivamente dovuta per le operazioni di trasferimento della proprietà e costituzione della servitù è pari a Euro 390.377,43 e verrà versata direttamente dal Comune di Bologna con il meccanismo dello "Split Payment" - Scissione dei pagamenti - art. 17 ter D.P.R. n. 633/72;

le imposte e tasse connesse e conseguenti, oltre all'onorario notarile, sono state prudenzialmente stimate in Euro 30.000,00 circa.

Dato atto che la spesa complessiva di euro 2.194.820,30 trova copertura allo stanziamento di cui al bilancio 2025 cap. U63767-000 "REIMPIEGO DEL CONTRIBUTO EX PNRR - NEXT GENERATION EU - M5C2 - INVESTIMENTO 2.2: PIANI URBANI INTEGRATI - PARCO DEL DOPO LAVORO FERROVIARIO DLF - CUP F34J22000060006", cdr 080, TF 11 vincolo 1326, e che con successivo atto del Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità, titolare delle risorse, coproposto con il Settore Patrimonio, si procederà a impegnare la stessa.

Atteso che:

con Decreto n. 51 del 18 febbraio 2016 della Commissione regionale per il Patrimonio culturale, il "Parco Dopolavoro Ferroviario" è stato dichiarato di interesse culturale;

con nota del 17 dicembre 2024 il Ministero della Cultura - SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA, con D.C.R. n. 193 ha autorizzato la cessione del Compendio;

ai sensi dell'art. 59 del citato D.Lgs. n. 42/2004, devono essere denunciati al Ministero gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà, entro i trenta giorni successivi alla sottoscrizione del rogito di acquisto;

la relativa cessione è soggetta alla denuncia di trasferimento di cui al predetto art. 59 del D.lgs. n. 42/2004 al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della detta denuncia;

l'efficacia traslativa dell'atto nonché la consegna del bene dovranno ricondursi al momento della sottoscrizione dell'atto attestante il mancato esercizio del diritto di prelazione predetto da sottoscrivere entro venti giorni dalla scadenza del termine di sessanta giorni di cui sopra o dalla comunicazione a entrambe le Parti dell'ultima delle rinunce da parte degli aventi diritto.

Dato atto, inoltre, che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sia sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente, in relazione alle risorse finanziarie necessarie per l'acquisto, che sul patrimonio, in quanto l'acquisizione del complesso andrà a incrementare il patrimonio immobiliare esistente.

Ritenuto necessario procedere all'acquisto dell'immobile in oggetto al prezzo e alle condizioni predetti per le finalità di cui sopra.

Sentito il Settore Cultura e Creatività e il Settore Sport.

Visti il D.Lgs 18.8.2000 n. 267, il vigente Statuto Comunale, il vigente Regolamento di Contabilità e il Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

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, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del

Settore Patrimonio e dal Responsabile del Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie.

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

Sentite le Commissioni Consiliari competenti.

D E L I B E R A

1) DI AUTORIZZARE, per le ragioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, il Settore Patrimonio a procedere all'acquisto da FSSU S.p.A. del complesso denominato DOPOLAVORO FERROVIARIO (DLF) sito in Bologna in via Serlio, come descritto in premessa, al prezzo di euro 1.774.442,87, al netto di imposte e tasse, di cui Euro 1.500,00 per la costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 229 e 230 del Foglio 161.

2) DI DARE ATTO che ai fini fiscali, FSSU ha dichiarato, con nota P.G. n. 105521/2025 del 18 febbraio 2025, di optare, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972, per l'applicazione dell'IVA, aliquota ordinaria, al contratto di compravendita; la servitù è soggetta a IVA, aliquota ordinaria, in virtù dell'art. 2 comma 1 del citato decreto; pertanto, l'IVA complessivamente dovuta per le operazioni di trasferimento della proprietà e costituzione della servitù è pari a Euro 390.377,43 e verrà versata direttamente dal Comune di Bologna con il meccanismo dello "Split Payment" - Scissione dei pagamenti - art. 17 ter D.P.R. n. 633/72.

3) DI DARE ATTO che le imposte e tasse connesse e conseguenti, oltre all'onorario notarile, sono state prudenzialmente stimate in Euro 30.000,00 circa.

4) DI DARE ATTO che la spesa complessiva di euro 2.194.820,30 trova copertura allo stanziamento di cui al bilancio 2025 cap. U63767-000 "REIMPIEGO DEL CONTRIBUTO EX PNRR - NEXT GENERATION EU - M5C2 - INVESTIMENTO 2.2: PIANI URBANI INTEGRATI - PARCO DEL DOPOLAVORO FERROVIARIO DLF - CUP F34J22000060006", cdr 080 TF 11 vincolo 1326, e che con successivo atto del Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità, titolare delle risorse, coproposto con il Settore Patrimonio, si procederà a impegnare la stessa.

5) DI STABILIRE che l'acquisizione abbia luogo alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) al completamento delle attività tecniche in corso e conseguenti aggiornamenti catastali;
- b) in ragione del vincolo di interesse citato in premessa, l'acquisto verrà effettuato sotto la condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 61 del D.lgs n. 42/2004 e a tal fine dopo la sottoscrizione del rogito si procederà alla denuncia di trasferimento di cui all'art. 59;
- c) la consegna al Comune del complesso immobiliare avverrà dopo la stipulazione dell'atto attestante il mancato esercizio del diritto di prelazione di cui in premessa; da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi relativi al trasferimento del bene;
- d) le spese e gli oneri inerenti e conseguenti la compravendita in oggetto sono a carico del Comune di Bologna;
- e) FSSU garantirà la piena proprietà dei beni oggetto di trasferimento, nonché la loro libertà da obblighi conseguenti a diritti od oneri reali, diritti di obbligazione, privilegi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oneri e obblighi fiscali, con rinuncia all'ipoteca legale che potesse competerle in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento e con la garanzia per l'evizione;
- f) trattandosi di immobile con vincolo di interesse culturale apposto dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato regionale per l'Emilia Romagna come da decreto di vincolo n. 51 del 18 febbraio 2016, l'alienazione è sottoposta alle ulteriori prescrizioni e condizioni di cui al provvedimento D.C.R. n. 193 del 17 dicembre 2024 di autorizzazione, entrambi allegati al presente atto in parte integrante e sostanziale.

6) DI DARE ATTO, infine, che il Dirigente che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna potrà inserire nell'atto pubblico - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più

completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito.

Inoltre, con votazione separata,

DELIBERA

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

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

La Vice Segretaria Generale Vicaria
Lara Bonfiglioli

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -