

Proposta N.: **DC/PRO/2025/34**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA MODIFICA DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN BOLOGNA DENOMINATO "SERRE GRANDI" ALL'INTERNO DEI GIARDINI MARGHERITA**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso che:**

- con determinazione dirigenziale P.G. n. 68804/2020, come rettificata con determinazione dirigenziale P.G. n. 130909/2020, è stato approvato l'avviso pubblico per la concessione del complesso denominato "Serre Grandi" all'interno dei Giardini Margherita a soggetti che svolgono attività legate alla cultura, alla creatività e alla promozione della città, per attività incentrate sui temi dell'ambiente, della sostenibilità e dell'economia circolare;
- con determinazione dirigenziale P.G. n. 289028/2020 veniva approvato il verbale contenente la graduatoria finale dei progetti relativi all'avviso pubblico P.G. n. 68804/2020, e il progetto presentato dal capofila KILOWATT SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. - MUTUALITÀ PREVALENTE, in raggruppamento temporaneo con Kilowatt SRL soc. a R.L. e Kilowatt APS, risultava il vincitore;
- l'art. 9 dell'Avviso, in merito alla durata di assegnazione del complesso, prevedeva che, in relazione alle finalità dell'avviso, il complesso fosse assegnato per una durata di 9 anni, decorrenti dalla data di avvio dei lavori, disponendo altresì che, nel caso in cui il progetto di valorizzazione prevedesse un'ipotesi di sviluppo superiore alla durata di assegnazione prevista, l'eventuale stipula della convenzione fosse condizionata all'ottenimento delle autorizzazioni da parte dell'organo competente in relazione alla durata contrattuale;
- con delibera N. Proposta: DC/PRO/2020/134, P.G. N.: 507420/2020, è stata quindi autorizzata da parte del Consiglio Comunale la durata di 16 anni decorrenti dalla data di inizio lavori, per la concessione pluriennale del complesso denominato "Serre grandi" all'interno dei Giardini Margherita al fine di realizzare il progetto risultato vincitore nell'ambito dell'avviso pubblico, considerando che il preventivo dei lavori sul bene individuava un investimento da parte dell'assegnatario stimato in € 819.000,00 più IVA;
- con determinazione dirigenziale P.G. n. 522385/2020 è stato approvato lo schema di convenzione, poi stipulata in data 11/12/2020 e registrata al n. Rep. 5464;

**Rilevato che:**

- con determinazione P.G. n. 813892/2022 è stata approvata l'integrazione, alla convenzione Rep. n. 5464/2020 al fine di allineare i termini previsti per l'autorizzazione allo scomputo dei lavori eseguiti e dei termini di pagamento del canone, prevedendo che il canone annuo previsto venga corrisposto in rate annuali posticipate emesse entro il 30 settembre di ogni anno;
- all'art. 2 dell'atto integrativo Rep. 7477/2022, recante "Modifica delle condizioni del contratto di concessione", il canone di concessione veniva confermato in annui euro 54.600,00, maggiorato dell'I.V.A. adeguato annualmente e automaticamente al 100% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo;
- l'art. 5 della convenzione prevede inoltre che l'importo dei lavori eseguiti per rendere il complesso agibile e funzionale, limitatamente alle opere che costituiscono valorizzazione dell'edificio come riconosciute dall'Amministrazione, potrà essere portato a scomputo dei canoni di concessione, a seguito delle necessarie verifiche sulla corretta esecuzione dei lavori;

**Considerato che:**

- nel corso dell'esecuzione del progetto di riqualificazione sono risultate necessarie delle varianti al progetto anche alla luce dell'aumento dei prezzi di materiali e lavorazioni; Kilowatt Soc. Coop. ha pertanto presentato all'Amministrazione un progetto e un quadro economico aggiornati, che hanno ricevuto il Nulla Osta Patrimoniale del Comune con P.G. n. 91010/2022;
- in data 10/03/2025, alla luce della realizzazione del progetto autorizzato, Kilowatt Soc. Coop. ha presentato al Comune di Bologna la richiesta di definire un prolungamento della convenzione coerente con l'importo aggiornato dei lavori pari a € 1.964.992,15 Iva esclusa;
- l'importo delle opere realizzate dal concessionario per la riqualificazione dell'immobile di cui trattasi risulta tale da richiedere un'estensione della durata del contratto ad anni 36/trentasei, a partire dal 12/09/2022, data di avvio dei lavori, al fine di consentire un recupero dell'investimento da parte del concessionario;
- coerentemente a quanto previsto dal sopra citato art. 9 dell'Avviso, in considerazione del progetto aggiornato e del nuovo importo di lavori, si rende necessario procedere all'autorizzazione, da parte dell'organo competente, della nuova durata contrattuale;

**Ravvisato** che il progetto realizzato da Kilowatt Soc. Coop. ha permesso il completamento della rigenerazione di un intero comparto all'interno dei Giardini Margherita di Bologna, riqualificando un immobile comunale in disuso, ripristinandone gli spazi e restituendo alla Città un nuovo centro di produzione culturale incentrato sui temi della sostenibilità;

**Ritenuto** pertanto, tutto quanto sopra premesso:

- di autorizzare la durata di anni 36/trentasei a decorrere dal 12/09/2022, data di avvio dei lavori, per la realizzazione del progetto edilizio proposto da Kilowatt Soc. Coop., successivamente oggetto di variante e già oggetto di nulla osta patrimoniale, per un importo di lavori pari a € 1.964.992,15 oltre Iva e oneri fiscali, al fine di consentire il recupero dell'investimento da parte del concessionario;
- di approvare l'integrazione alla convenzione Rep. 5464/2020, come modificata con atto integrativo Rep. 7477/2022, in essere con Kilowatt Soc. Coop., per la concessione del complesso denominato "Serre Grandi" all'interno dei Giardini Margherita, come allegata quale parte integrante alla presente deliberazione;

**Dato atto che:**

- ai sensi dell'art. 5 della convenzione il canone di concessione è confermato in € 54.600,00 annui oltre

Iva, adeguato annualmente e automaticamente al 100% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo;

- ai sensi della convenzione, come integrata, il canone verrà corrisposto in rate annuali posticipate emesse entro il 30 settembre di ciascun anno;

- come previsto dalla convenzione l'importo dei lavori eseguiti per la riqualificazione del bene, limitatamente alla quota di opere che costituiscono valorizzazione dell'edificio come riconosciute dall'Amministrazione, potrà essere portato a scomputo del canone di concessione a seguito delle necessarie verifiche sulla corretta esecuzione dei lavori, della presentazione delle certificazioni di collaudo statico, collaudo funzionale degli impianti e certificato di regolare esecuzione delle opere, nonché della documentazione comprovante gli interventi realizzati;

#### **Dato infine atto:**

- che il contenuto del presente atto comporta pertanto riflessi diretti sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente in relazione al sopracitato pagamento dei canoni di concessione da parte del concessionario che trovano copertura sul bilancio 2025-2027 al capitolo E33862-000 "Fitti di immobili corrisposti mediante interventi di manutenzione straordinaria - Servizio rilevante agli effetti dell'I.V.A. - tributo compreso", e dall'eventuale scomputo dei lavori di valorizzazione congruiti;

- che, a seguito di ciò, si provvederà coerentemente ad adeguare gli strumenti di programmazione dell'ente;

- che la regolarizzazione contabile, sul bilancio di previsione dell'ente, dei lavori di valorizzazione congruiti, avverrà a cura del Dirigente competente, attribuendole all'esercizio in cui le stesse potranno essere scomputate;

- che la Direttrice del Settore Cultura e Creatività procederà alla stipula dell'integrazione alla convenzione di cui trattasi e all'adozione degli atti amministrativi necessari a dare attuazione alla presente deliberazione;

- che della presente deliberazione è stata data informazione ai Settori Edilizia Pubblica, Servizi per l'Edilizia Privata, e Patrimonio;

**Ritenuto** di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs n. 267/2000, al fine di procedere ai successivi adempimenti in base al disposto del presente atto;

**Richiamato** il 2° comma dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Preso atto**, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo n.267 del 18.8.2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla Responsabile del Settore Cultura e Creatività;

**Ai sensi** dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari;

**Su proposta** del Settore Cultura e Creatività congiuntamente al Dipartimento Cultura, Sport e promozione della Città;

**Sentita** la Commissione Consiliare competente;

### **DELIBERA**

**1. DI AUTORIZZARE** la durata di anni 36/trentasei a decorrere dal 12/09/2022, per la realizzazione del progetto edilizio proposto da Kilowatt Soc. Coop., successivamente oggetto di variante e già oggetto di nulla osta patrimoniale, per un importo di lavori pari a € 1.964.992,15 oltre Iva e oneri fiscali, al fine di consentire il recupero dell'investimento da parte del concessionario;

**2. DI APPROVARE** l'integrazione alla convenzione Rep n. 5464/2020, modificata con atto Rep. 7477/2022, in essere con Kilowatt Soc. Coop. per la concessione del complesso denominato "Serre Grandi" all'interno dei Giardini Margherita, a fronte del progetto edilizio presentato ed approvato, come allegata quale parte integrante alla presente deliberazione;

**3. DI DARE ATTO** che la scadenza della convenzione viene pertanto fissata al 12/09/2058;

**4. DI AUTORIZZARE** la spesa relativa ai lavori eseguiti dal concessionario, per la parte che verrà congruita e pertanto portata a scomputo, e che tale spesa verrà compensata con i canoni dovuti per la concessione attraverso una successiva regolarizzazione contabile;

**5. DI DARE ATTO** che la regolarizzazione contabile, sul bilancio di previsione dell'ente, dei lavori di valorizzazione congruiti, avverrà a cura del Dirigente competente, attribuendole all'esercizio in cui le stesse potranno essere scomputate;

**6. DI DARE MANDATO** alla Direttrice del Settore Cultura e Creatività di procedere alla stipula dell'integrazione alla convenzione e all'adozione degli atti amministrativi necessari a dare attuazione alla presente deliberazione secondo quanto indicato in premessa.

Infine, con votazione separata

#### **D E L I B E R A**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

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. -