

*Patrimonio  
Cultura e Creatività  
Direzione Generale – U.I. Economia della notte*

Proposta N.: **DG/PRO/2024/342**

**OGGETTO: UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA DELL'INDIPENDENZA N. 71/M-N-O-P-Q-R-S-T.  
CONCESSIONE IN USO E INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA CON  
PARZIALE CAMBIO D'USO**

## L A G I U N T A

Premesso che:

- il Comune di Bologna è proprietario di locali siti in Bologna, posti al piano terra e al piano ammezzato di Via dell'Indipendenza n. 71/ M-N-O-P-Q-R-S-T, censiti al catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 162, particella 33, sub 10, 11, 13 e 14, categoria catastale C/1 “negozi e botteghe”;

- i locali appartengono al complesso denominato “Parco della Montagnola”, dichiarato di interesse storico artistico con decreto del 30/12/2009 emesso ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e da precedenti D.M. 3/8/1955 e D.M. 21/3/1956 emessi ai sensi della L. 29/06/1939 n.1497.

Premesso inoltre che:

- con Delibera di Giunta n.DG/PRO/2022/300 P.G. n. 583718/2022 sono stati approvati gli indirizzi del Piano dell'Economia della Notte ed è stata istituita una cabina di regia apposita;

- con Delibera di Giunta n. DG/PRO/2023/227, P.G. n. 522087/2023, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate le prime azioni relative al "Piano della Notte", strumento per affrontare la gestione della vita notturna della città in maniera integrata, considerando i molteplici aspetti - culturale, sociale, economico, di vivibilità e sicurezza - con l'obiettivo di trovare un giusto bilanciamento tra interessi e diritti di tutte e tutti;

- le azioni del Piano della Notte hanno come obiettivo migliorare la vivibilità notturna della città, anche attraverso la creazione di nuovi servizi, anche in forma sperimentale, in ottica di conciliazione e mediazione delle istanze;

- tra queste azioni figura la creazione di punti presidiati ‘h24’ per garantire spazi sicuri sia ai lavoratori della notte sia ai cittadini durante le ore notturne e la sperimentazione di nuovi luoghi e modalità di offerta culturale.

Considerato che:

- i locali di cui in premessa sono attualmente inutilizzati e suddivisi in singole unità immobiliari con accessi autonomi situati sotto il portico tra l'albergo "I Portici Hotel Bologna" e la scalinata del Pincio, alcuni in uno stato manutentivo buono ed altri mediocre, con diverse destinazioni d'uso e tra queste anche quella di pubblico esercizio;
- si intende valorizzare questa parte del patrimonio comunale tramite un'operazione che garantisca nel contempo sia il rispetto delle caratteristiche storico-morfologiche del complesso sia la redditività economica, in modo da rivitalizzare una zona del Centro Storico a rischio di degrado;
- la gestione degli spazi dovrà garantire, oltre allo svolgimento di attività commerciali, anche l'erogazione di servizi volti a migliorare la vivibilità urbana con particolare riferimento alle ore serali e notturne, in coerenza con le politiche e le azioni del Piano della Notte della città di Bologna.

Dato atto che:

- il Settore Patrimonio del Comune di Bologna ha elaborato un progetto al fine di valorizzare i locali mediante interventi di Qualificazione Edilizia Conservativa con parziale cambio d'uso;
- in particolare il progetto si propone di ripristinare l'originale configurazione dell'immobile che negli anni della seconda guerra mondiale si presentava come unico locale, mediante la fusione tramite collegamenti interni dei locali oggetto di intervento, con apertura di varchi e demolizione di partizioni tra le varie unità immobiliari attualmente presenti, previa verifica strutturale degli interventi e conseguente realizzazione di cerchiature ove necessarie;
- sarà di conseguenza realizzata una diversa distribuzione degli spazi con modifica delle partizioni interne in modo da estendere l'uso presente a pubblico esercizio in uno dei 4 locali sull'unico nuovo grande locale di circa 330 mq;
- il progetto per interventi di Qualificazione Edilizia Conservativa è stato sottoposto all'esame di diversi enti e settori dell'amministrazione comunale a seguito dell'indizione di una Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, comma 2, della L.n.241/1990 effettuata in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14 bis della medesima Legge, conclusa il 24/05/2024.

Visti gli esiti della Conferenza di servizi nell'ambito della quale sono stati acquisiti:

- l'assenso di massima per la sola richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, in quanto l'intervento è compatibile con l'assetto storico e architettonico del bene tutelato
- l'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del D.P.R. del 13/02/2017 n. 31 del Settore Servizi per l'edilizia privata - U.I. Tutela dei Beni storici e del paesaggio del Comune di Bologna, nel rispetto di determinate condizioni
- il parere positivo del SUAP del Comune di Bologna relativo alla nuova apertura di pubblico esercizio nei locali oggetto dell'intervento, in quanto il progetto è stato valutato conforme al "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale".

Considerato che:

- si intende realizzare il progetto mediante la collaborazione di un operatore economico privato individuato tramite procedura ad evidenza pubblica ai sensi del Regolamento del patrimonio immobiliare, al quale i locali saranno concessi in uso a condizione che lo stesso realizzi il progetto descritto;
- il soggetto assegnatario dovrà anticipare l'investimento economico richiesto per gli interventi di qualificazione; a seguito della realizzazione e collaudo di tutti i lavori eseguiti le spese sostenute dal

concessionario saranno portate a scomputo dei canoni di concessione dovuti, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nell'ambito della procedura di assegnazione oltre che nel rispetto del Regolamento del patrimonio immobiliare;

- il soggetto assegnatario dovrà altresì svolgere nei locali un'attività accessoria di servizio alle politiche e alle azioni del piano della Notte della città di Bologna;

- con Decreto n. 190 del 02/12/2022 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura, emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., è stata autorizzata la concessione in uso dei locali al civico n. 71/RST con destinazione d'uso ad attività commerciali;

- con Decreto n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura, emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., è stata autorizzata la concessione in uso dei locali ai civici n. 71/MN-O-PQ con destinazione d'uso ad attività commerciali.

Valutato che la concessione in uso possa essere disposta per un periodo di 12 anni, al fine di consentire il recupero dell'investimento da parte del soggetto assegnatario dei locali.

Ritenuto pertanto di procedere con la concessione in uso previa procedura ad evidenza pubblica al fine di realizzare gli interventi di Qualificazione Edilizia Conservativa con parziale cambio d'uso dei locali siti in Bologna, posti al piano terra e al piano ammezzato di Via dell'Indipendenza n. 71/ M-N-O-P-Q-R-S-T, censiti al catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 162, particella 33, sub 10, 11, 13 e 14, per le finalità e motivazioni in premessa esposte, dando atto che il Direttore del Settore Patrimonio provvederà ad esperire la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario dei locali ai sensi del Regolamento del patrimonio immobiliare, previa adozione di ogni necessario adempimento amministrativo e contabile.

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 con urgenza ai successivi adempimenti in base al disposto del presente atto.

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 dai Responsabili della Direzione Generale - UI Economia della notte, del Settore Patrimonio e del Settore Cultura e Creatività.

Stabilito che la presente deliberazione non comporta attualmente riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, in quanto i locali in oggetto sono da tempo inutilizzati e non producono entrate, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile.

Su proposta della Direzione Generale - UI Economia della notte, Settori Patrimonio e Cultura e Creatività congiuntamente ai Dipartimenti Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio, e Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della città

A voti unanimi e palesi

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

1) DI PROCEDERE con la concessione in uso per un periodo di 12 anni, previa procedura ad evidenza pubblica al fine di realizzare gli interventi di Qualificazione Edilizia Conservativa con parziale cambio d'uso dei locali siti in Bologna, posti al piano terra e al piano ammezzato di Via dell'Indipendenza n. 71/ M-N-O-P-Q-R-S-T, censiti al catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 162, particella 33, sub 10, 11, 13 e 14, per le finalità e motivazioni in premessa esposte;

2) DI DARE ATTO che il Direttore del Settore Patrimonio provvederà ad esperire la procedura ad evidenza pubblica con le modalità dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa per l'individuazione del concessionario dei locali che dovrà realizzare il progetto ai sensi del Regolamento del patrimonio immobiliare, previa adozione di ogni necessario adempimento amministrativo e contabile;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, Comma 4, del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267 al fine di procedere con urgenza ai successivi adempimenti in base al disposto del presente atto.

La Segretaria Generale  
Maria Riva

Il Sindaco  
Matteo Lepore

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