

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza
Rep. N. ____ del _____

- * - * -

CONVENZIONE TRA LA REGIONE EMILIA-ROMAGNA ED IL COMUNE DI BOLOGNA PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DI PORZIONI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE REGIONALE SITO IN COMUNE DI BOLOGNA VIA TOSCANA n. 17-19 DENOMINATO "VILLA ALDROVANDI MAZZACORATI".

L'anno _____ addì _____ del mese di _____
in Bologna, nella sede della Regione Emilia-Romagna,
_____, con la presente scrittura privata, valida
tra le parti a tutti gli effetti di legge

FRA

la Regione Emilia-Romagna (Codice Fiscale 80062590379), nel
prosiegua indicata come "Regione", rappresentata da
_____, per dare esecuzione alla
deliberazione della Giunta Regionale n. _____,
autorizzata alla stipula del presente atto a norma dell'art.
_____, della deliberazione della Giunta Regionale n.
_____ e s.m. ;

E

il Comune di Bologna (Codice Fiscale _____), nel
prosiegua indicato come "Comune", con sede in _____,
rappresentato dal Dott. _____ nato a
_____ il _____ Cod. Fisc.:
_____, per dare esecuzione alla Deliberazione della
Giunta Comunale n. _____, autorizzato alla
stipula della presente convenzione ai sensi del
_____, a norma della Determinazione del Sindaco
N. _____.

Premesso:

- che la Regione Emilia-Romagna con atto di compravendita a ministero del Notaio Tavalazzi Dr. Paolo rep. n° 11654 racc. n° 5483 del 30/12/2016 - Trascritto il 09/01/2017 al R.G. n° 903 R.P. n° 535 - ha acquistato, della Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, il complesso immobiliare denominato "Villa Aldrovandi Mazzacorati" sita in Bologna Via Toscana n.17-19, unitamente al diritto di proprietà del complesso di beni mobili composto dall'arredo pertinenziale alla medesima unità immobiliare;
- che l'atto di compravendita di cui sopra è rimasto sospensivamente condizionato al mancato avverarsi della condizione sospensiva relativa al mancato esercizio del diritto di prelazione previsto all' art. 61 - quarto comma - del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- che accertato il mancato esercizio del diritto di prelazione

di cui sopra, con verbale di consegna e constatazione redatto tra le parti in data 8 settembre 2017 PG.2017.0604171 si è proceduto alla immissione in possesso dei beni previa ricognizione dello stato dei luoghi;

- che la Regione Emilia-Romagna parte acquirente aveva dichiarato in atti di essere edotta che alcune porzioni del complesso immobiliare erano occupate dal Comune di Bologna in base ai seguenti contratti:

- Convenzione per l'affidamento in comodato gratuito stipulata in data 15 aprile 2016, registrata a Bologna - Ufficio 1° delle Entrate in data 29 aprile 2016 al n. 3913 serie 3;
- Convenzione per la concessione onerosa del 15 aprile 2016, registrata a Bologna - Agenzia delle Entrate - Servizio telematico Entratel in data 27 aprile 2016 al n. 006479 serie 3T;

tali contratti hanno ad oggetto i soli beni del complesso immobiliare di cui sopra di seguito descritti:

Descrizione	Destinazione	Dati catastali
Casa del Custode	Abitazione, cantina, c.t., porticato	Fg. 268 part. 59 sub.6
Serra	Serra	Fg. 268 part. 59 sub.11
VILLA	Teatro	Fg.268 part. 59 sub.10/p
VILLA	Spazi piano terra in uso comune e spazi al piano terra e secondo in uso esclusivo	Fg. 268 part. 59 sub.10/p
Parco Pubblico	Bene comune non censibile - Corte comune sub 6-10-11	Fg. 268 part. 59 sub 12

- che tali contratti, cui la Regione è subentrata a seguito dell'acquisto dell'immobile, sono scaduti in data 14 aprile 2020;

- che il Comune di Bologna in prossimità della scadenza dei rapporti di cui sopra ha manifestato la volontà di mantenere in diponibilità il complesso immobiliare regionale onde

utilizzarlo per attività di particolare interesse e rilievo pubblico;

- che a tal fine il Comune sopracitato ha predisposto e presentato un progetto Gestionale, conservato agli atti del Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza, che scaturisce dalla importanza che l'uso di alcune porzioni dell'immobile e del parco svolgono, con particolare riferimento alla funzione di presidio sociale e culturale nel territorio, oltre che di dotazione ecologico-ambientale. Il parco e la porzione dell'immobile, sono infatti destinati alla libera fruizione di tutti gli abitanti che, congiuntamente ai servizi socio-sanitari che ivi sono collocati, rendono Villa Mazzacorati un polo importante di servizi per la città e soprattutto per l'area di vicinato in cui si colloca. In questa porzione del Quartiere infatti vi è una carenza di luoghi di aggregazione sociale. L'intenzione dell'amministrazione comunale evidenziata negli ultimi anni dalla Riforma dei Quartieri, è quella di mantenere e accrescere la presenza di luoghi pubblici destinati alla socializzazione ed alla cura della comunità, attraverso una collaborazione stretta con i soggetti del Terzo Settore ed un coinvolgimento attivo dei cittadini. Ciò è importante per rispondere alle nuove esigenze nel segno del Welfare di comunità. L'intenzione del Quartiere è pertanto quella di inserire Villa Mazzacorati come nodo strategico all'interno della rete delle "Case di Quartiere", partendo da una riforma dell'esistente Centro Sociale Anziani Mazzacorati, affinché possa ospitare iniziative anche per le fasce più giovani della popolazione e per le famiglie. La proposta progettuale prende in esame alcune porzioni della villa storica e delle sue pertinenze, ivi compresa la ex casa del custode ed il parco, al fine di costituire una proposta organica, volta alla valorizzazione dell'intera area, nel rispetto delle normative urbanistiche e di gestione del territorio, dei regolamenti comunali e delle prescrizioni e indicazioni della Soprintendenza in ordine alla destinazione d'uso e alle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene e la modalità di fruizione pubblica dello stesso. Naturalmente il Comune di Bologna continuerà a farsi carico degli oneri di manutenzione degli impianti tecnologici esistenti, adeguando gli stessi per le specifiche attività qualora necessario, e dell'ottenimento di tutti i permessi per le attività ed eventuali opere richieste, previo parere della Soprintendenza e nullaosta della Proprietà. Il Comune si farà carico infine, attraverso il proprio Global Service, della manutenzione delle aree verdi: pulizie, sfalci, potature degli alberi e tutto quanto attiene la cura e gestione delle aree verdi e degli arredi ivi contenuti, sollevando la proprietà da qualsiasi onere e responsabilità;

- che l'esauritivo progetto presentato dal Comune di Bologna si propone di realizzare gli obiettivi e le azioni previste per ciascuno degli spazi facenti parti del complesso di Villa

Mazzacorati, per il quale il Comune utilizzerà l'immobile, ed in particolare:

- "Casa di Quartiere", in continuità con l'attività attuale a cui verranno dedicati i locali al piano terra, ospiterà attività e servizi in grado di facilitare il mix sociale all'interno della zona così da creare un presidio sociale che sia "ponte" tra generazioni, culture ed esigenze, identificabile come veicolo per rispondere ad un bisogno di incontro, socializzazione e forme di aggregazione, che contrastino le nuove forme di solitudine, in grado di far incontrare diverse persone del quartiere e attivare reti di prossimità anche informali; nell'ambito delle linee di indirizzo sulla programmazione delle attività e sull'uso degli spazi concordate con il Quartiere al fine di valorizzare gli spazi del centro attraverso l'organizzazione congiunta di iniziative, rassegne e simili. Tra i locali richiesti per il centro sociale vi è lo spazio denominato Sala Diana Franceschi la quale potrà essere utilizzata in tutte le giornate di ogni settimana per lo svolgimento di attività, istituzionali e non, nel rispetto delle caratteristiche dello spazio medesimo;
- "Ex-casa del custode", in adesione al progetto 'abitare solidale' dell'Associazione AUSER; questo servizio avvalendosi di metodi ed approcci innovativi al problema casa, si propone di ottimizzare il patrimonio abitativo esistente attraverso un intervento sociale in grado di dare risposte concrete, anche se temporanee, al bisogno di un alloggio dignitoso; al contempo mira a sviluppare, mediante la promozione di coabitazioni strutturate sul principio del mutuo aiuto, sistemi del tutto nuovi di welfare di comunità fondati sui valori della reciprocità e della cittadinanza attiva;
- "Giardino Francesco Busoni", viene garantita l'apertura e la chiusura dei cancelli del parco della Villa, oltre alla custodia e la vigilanza del medesimo; si punta inoltre ad avviare interventi ed azioni tese alla cura e animazione dell'area, finalizzate ad una migliore accessibilità e fruizione dello spazio verde, che valorizzi le bellezze del territorio, promuovendo inoltre dell'attività all'aria aperta come occasione di aggregazione e contrasto alla solitudine, con lo scopo di riaffermare il valore della socialità come elemento essenziale del benessere.
- "Museo nazionale del soldatino Mario Massaccesi", creato un gruppo di collezionisti ed inaugurato già nel 1974, venne intitolato a Mario Massaccesi che fu fondatore e primo presidente dell'Associazione (Società Nazionale del Modello e della Figurina Storica - Museo Nazionale del Soldatino "Mario Massaccesi"). Il museo espone più di 12.000 esemplari di varia provenienza e tipo di produzione, realizzati a partire dalla metà del XIX secolo

fino ai primi anni del XX secolo in diversi materiali (carta, piombo, stagno, stucco, latta, pasta di legno, plastica). Ospitato, a partire dal 1990, in alcuni locali messi a disposizione dal comune di Bologna si vuole dare continuità al museo ospitandolo all'interno dei locali a disposizione nella villa in quanto se ne riconosce il valore delle miniature esposte per il mondo del modellismo e della figurinistica storica oltre ad un importante funzione storico-didattica;

- "Ex semenzaio", ora inibito all'uso potrebbe essere recuperato e utilizzato come serra con messa a dimora, coltivazione e produzione di specie spontanee autoctone del nostro sistema ambientale o di specie arboree rare di Paesi con caratteristiche climatiche simili alle nostre o geoclimatiche riproducibili; favorendo la realizzazione di attività con finalità ecologicoambientali anche a scopo didattico e che agevolino uno scambio intergenerazionale di competenze;
- "Teatro", luogo di attività di promozione culturale e di valorizzazione del patrimonio storico e artistico della storia del teatro e del complesso con visite guidate, gratuite, effettuate in modo compatibile con le norme di agibilità, di sicurezza e di tutela della struttura e come da indicazioni e richieste pervenute dal Quartiere.

- che la Regione, valutata positivamente la proposta di cui sopra, e essendo ancora in corso di perfezionamento la individuazione di una utilizzazione del complesso immobiliare per propri fini istituzionali, ritiene di accogliere e fare propria la proposta del Comune di Bologna che realizza la gestione sociale e pubblica del bene da parte dell'Ente che meglio rappresenta ed interpreta gli interessi generali della comunità del territorio, dando atto che nell'ottica su esposta si reputa opportuno proseguire il rapporto con il Comune stesso e ciò in coerenza con i principi costituzionali di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, mettendo a disposizione i beni oggetto del presente provvedimento al fine di destinarli a finalità pubbliche nel senso sopra esposto.

- che il complesso in parola e gli arredi pertinenziali considerati inscindibili sono stati vincolati con Provvedimento di Tutela, ai sensi della legge 364 del 20 giugno 1909, dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione in data 16/04/1910. Tale Decreto, all'art. 54 comma 3° fa salvi i trasferimenti di detti beni tra lo Stato, le Regioni e gli altri Enti Pubblici Territoriali dovendo quindi la Regione, nella presente fattispecie, procedere solo alla denuncia di trasferimento della detenzione dei soli beni mobili ai sensi dell'art. 59 del Decreto sopracitato;

- che al fine di disciplinare il futuro rapporto d'uso si reputa consono far rientrare lo stesso nell'ambito di quanto disposto dall'art. 8, commi 1 e 1 bis, della menzionata L.R. n.

10/2000 e successive modificazioni e integrazioni che prevede espressamente la possibilità che la Giunta Regionale affidi, tra gli altri, anche agli enti locali la gestione dei beni immobili della Regione Emilia-Romagna;

- che in considerazione dell'assunzione a proprio carico, da parte del Comune di Bologna di tutti gli oneri di gestione, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli ulteriori interventi che dovessero rendersi necessari, nonché in considerazione delle finalità pubbliche sottese al progetto gestionale proposto, l'affidamento in gestione è a titolo gratuito;

Tutto ciò premesso e considerato le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

Oggetto della convenzione

La Regione affida in gestione al Comune porzioni dell'immobile di proprietà regionale sito nel medesimo Comune, via Toscana n. 17-19. Tale bene è censito catastalmente come segue:

Catasto fabbricati e Terreni del Comune di Bologna al Fg. 268 part. 59 come segue:

Descrizione	Destinazione	Dati catastali
Casa del Custode	Abitazione, cantina, c.t., porticato	Fg. 268 part. 59 sub.6
Serra	Serra	Fg. 268 part. 59 sub.11
VILLA	Teatro	Fg.268 part. 59 sub.10/p
VILLA	Spazi piano terra in uso comune e spazi al piano terra e secondo in uso esclusivo	Fg. 268 part. 59 sub.10/p
Parco Pubblico	Bene comune non censibile - Corte comune sub 6-10-11	Fg. 268 part. 59 sub 12

identificato, con campitura rossa per le porzioni in uso esclusivo e gialla per gli spazi di uso comune, nelle planimetrie allegate alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale.

Il Comune utilizzerà il bene affidato in gestione al fine di realizzare il progetto gestionale allegato alla nota acquisita al protocollo regionale con il numero Prot. n. Pg/2020/0394394 del 27 maggio 2020 conservata agli atti del Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza della Regione che qui si intende espressamente richiamato.

In coerenza con il principio di sussidiarietà previsto dall'art. 118 della Costituzione, nella realizzazione del progetto gestionale il Comune potrà avvalersi, nel rispetto delle normative vigenti, della collaborazione di enti, persone giuridiche pubbliche o private, cittadini e associazioni del territorio.

Il Comune è e rimarrà, comunque, l'unico interlocutore della Regione per qualsiasi questione afferente alla presente convenzione.

Sono compresi nella concessione d'uso di "Villa Aldrovandi Mazzacorati" anche gli annessi arredi pertinenziali inamovibili a corredo del compendio immobiliare e dettagliatamente descritti nell'ALLEGATO B) alla presente convenzione amministrativa, anche tali beni mobili pertinenziali a corredo sono stati ritenuti beni di interesse storico-artistico e costituiscono un inscindibile arredo pertinenziale.

Il Concessionario, sottoscrivendo la presente convenzione, accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di cui è perfettamente edotto e consapevole in quanto già insediato nello stesso e si impegna altresì a destinarlo agli usi meglio descritti nel progetto gestionale presentato e uffici sanitari e comunque ad usi non in contrasto con le normative previste dal vigente PRG/RUE e regolamenti comunali.

Art. 3

Durata della convenzione

La convenzione ha la durata di anni 9 con inizio dalla data della sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 4

Gratuità dell'affidamento

I beni vengono affidati a titolo gratuito, in considerazione della natura dell'affidatario e dell'uso previsto e dell'impegno di custodire ed effettuare la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria a presidio del bene affidato in gestione.

Art. 5

Manutenzione

Il Comune si impegna a custodire il bene con la diligenza del buon padre di famiglia e si accolla tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a mantenere nel tempo la piena e totale funzionalità dei beni medesimi.

Faranno, altresì, carico al Comune anche gli ulteriori interventi che dovessero rendersi necessari per adeguare i beni alle norme nel tempo vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, ai sensi del D.Lgs. n. 81/08, e successive modificazioni e integrazioni.

Il Comune comunicherà alla Regione gli interventi, diversi da quelli di carattere manutentivo, che intende eseguire in funzione del progetto gestionale perseguito. A titolo esemplificativo si indicano: i cambi di destinazione, le nuove edificazioni, l'impiantistica in genere, ecc.

La Regione potrà opporre motivato rifiuto qualora gliene derivi uno svantaggio patrimoniale.

Art. 6

Attuazione del progetto gestionale

La predisposizione e l'attuazione del progetto gestionale così come configurato nella documentazione in atti sono prerogative esclusive del Comune, che avrà l'unico obbligo di darne comunicazione alla Regione che potrà formulare eccezioni o riserve nell'ambito delle verifiche periodiche previste al successivo Art. 13.

Art. 7

Consegna del bene

Entro e non oltre quattro mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione dovrà essere redatto in contraddittorio tra le parti apposito verbale di constatazione del bene al fine di identificare lo stato conservativo dei fabbricati e dei terreni.

Art. 8

Restituzione del bene

Al termine della convenzione, in qualunque modo o momento si determini, il Comune riconsegnerà l'immobile in normali condizioni di manutenzione.

L'avvenuta riconsegna consterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Nessun indennizzo o rimborso potrà essere preteso dal Comune per eventuali migliorie o aggiunte apportate ai beni. Il Comune dovrà rispondere dei danni cagionati al bene a causa di incuria nella gestione dello stesso.

Art. 9

Manleva

Il Comune è il custode dei beni, anche con riferimento all'art. 2051 del Codice Civile, ed esonera espressamente la Regione da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivare a chiunque dall'uso dei beni affidatigli con il presente atto.

Il Comune assume, in particolare, a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione straordinaria e di riassetto funzionale e nell'esercizio delle attività che verranno svolte nell'ambito del progetto gestionale.

Il Comune si impegna, infine, a tenere la Regione sollevata e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza, diretta e indiretta, dell'affidamento dei beni e, più in generale, di quanto previsto dal presente atto.

Il Comune si impegna all'attivazione di una polizza assicurativa che assicuri le porzioni di immobili, e relative pertinenze, oggetto della presente convenzione ed affidatigli in gestione, a copertura delle conseguenze della responsabilità civile che gravano sul medesimo ai sensi degli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per i danni ai beni immobili di proprietà della Regione e dal concessionario condotti in gestione e uso, nonché di copertura di Responsabilità Civile per i danni arrecati a terzi nella sua qualità di conduttore delle porzioni degli immobili, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Copia della polizza dovrà essere inviata alla Regione.

Art.10

Beni Mobili

Al Comune è riconosciuto l'utilizzo gratuito dei beni mobili presenti nell'edificio di cui all'art. 2 ed in particolare arredi pertinenziali da considerarsi inamovibili e a corredo del compendio immobiliare stesso.

Art.11

Vincoli

Il complesso in parola è stato vincolato con Provvedimento di Tutela, ai sensi della legge 364 del 20 giugno 1909, dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione in data 16/04/1910.

Il Comune è pertanto edotto che i beni immobili e i beni mobili a corredo oggetto della presente convenzione rientrano nell'ambito di un complesso immobiliare che è stato dichiarato di particolare interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e pertanto si impegna nella futura gestione del bene ad osservare quanto disposto dal suddetto

decreto, sollevando il Concedente da ogni responsabilità a riguardo.

Tale Decreto, all'art. 54 comma 3° fa salvi i trasferimenti di detti beni tra lo Stato, le Regioni e gli altri Enti Pubblici Territoriali dovendo quindi la Regione, nella presente fattispecie, procedere solo alla denuncia di trasferimento della detenzione dei soli beni mobili ai sensi dell'art. 59 del Decreto sopracitato.

Art. 12

Consumi spese e tributi

Sono a carico del Comune le utenze e tutte le altre spese di gestione comprese imposte, tasse, contributi e di utilizzo dei beni affidatigli.

Le imposte di registrazione della presente convenzione sono a carico del Comune.

La presente convenzione è esente dall'imposta di bollo.

Art. 13

Verifiche periodiche

Rientra nella facoltà di ciascuna delle parti proporre all'altra, con preavviso di mesi tre, di procedere a periodiche verifiche in merito all'utilizzo del bene.

Qualora in sede di verifica le parti convengano sulla necessità di apportare modifiche o integrazioni alla presente convenzione, l'intesa dovrà constare da apposito atto integrativo.

Art. 14

Foro Competente

Tutte le questioni, patrimoniali e non, afferenti alla presente convenzione, incluse le eventuali divergenze che dovessero emergere in occasione delle verifiche periodiche di cui al precedente Art. 13, verranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Bologna.

Art. 15

Elezione Domicilio

A tutti gli effetti di legge le parti contraenti eleggono il loro domicilio come appresso:

- Regione Emilia-Romagna: presso la sede del Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza - Via dei Mille n. 21 - Bologna;
- Comune di Bologna: presso la sede del Comune,

Art. 16

Formazione e sottoscrizione

Il presente atto è formato con strumenti informatici e viene sottoscritto con firma digitale.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90 e ss.mm..

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

COMUNE DI BOLOGNA

Il Comune dichiara di aver attentamente esaminato le condizioni di cui agli art. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 della presente convenzione e di approvarle specificamente per iscritto.

COMUNE DI BOLOGNA