

*Patrimonio  
Dipartimento Welfare e Promozione del benessere di  
comunità*

Proposta N.: **DD/PRO/2025/6504**

**OGGETTO: ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DA A.S.P. CITTA' DI BOLOGNA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOLOGNA, VIA SARAGOZZA N. 63 PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' A SCOPO SOCIO-ASSISTENZIALE.**

Importo: 35.238,64

## **I D I R E T T O R I**

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2024/100, DC/PRO/2024/114, PG n. 896659/2024 del 17/12/2024, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025 - 2027, sezione strategica e sezione operativa;
- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2024/109, DC/PRO/2024/98, PG n. 901331/2024 del 20/12/2024, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2025 - 2027;
- con Delibera di Giunta Rep. DG/2024/302, DG/PRO/2024/298, PG n. 904807/2024 del 23/12/2024, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025 - 2027;
- con Delibera di Giunta Rep. DG/2024/308, DG/PRO/2024/350, PG n. 910499/2024 del 27/12/2024, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 - 2027 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021.

Premesso inoltre che:

- in data 25/01/2017 era stato sottoscritto tra A.S.P. Città di Bologna e l'Istituzione per l'inclusione Sociale e Comunitaria "Don Paolo Serra Zanetti" del Comune di Bologna un contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.n. 431/1998, per la durata di 4 anni dall'01/01/2017 al 31/12/2020, relativo ad un'unità immobiliare sita in Bologna, Via Saragozza n. 63, piano 4, per lo svolgimento di attività a scopo socio-assistenziale;
- il contratto si è rinnovato ai sensi di legge per il periodo 01/01/2021 - 31/12/2024 ed in base a quanto

previsto dall'art. 1 del medesimo atto;

- con deliberazione del Consiglio Comunale P.G.n. 225205/2020 dell'08/06/2020 è stato deciso lo scioglimento dell'Istituzione per l'Inclusione sociale e comunitaria Achille Ardigò e Don Paolo Serra Zanetti e stabilito il rientro dei progetti e delle attività gestite dalla suddetta istituzione nell'alveo dell'Area Welfare e Promozione del Benessere della Comunità con l'intenzione di dare continuità agli stessi;

- è attualmente in capo al Settore Patrimonio la competenza all'assunzione in locazione di immobili di proprietà di terzi ai fini dello svolgimento di attività istituzionali.

Dato atto che:

- è stata verificata la necessità di continuare ad utilizzare gli spazi per attività di tipo socio-assistenziale;

- con comunicazione inviata il 13/11/2024, P.G.n. 804735/2024 è stata proposta ad A.S.P. Città di Bologna la cessazione al 31/12/2024 del contratto in oggetto, in attesa di una nuova proposta contrattuale con effetto dal 2025;

- in data 09/04/2025 è pervenuta la proposta relativa al nuovo contratto di locazione, sottoposta alla verifica del Dipartimento Welfare e Promozione del benessere di comunità.

Visto il nuovo contratto di locazione concordato con A.S.P. Città di Bologna, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, che prevede, tra l'altro:

- oggetto: alloggio: Catasto Fabbricati del Comune di Bologna foglio 199, particella 182 sub. 32 parte, categoria catastale A/3; cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Bologna foglio 199, particella 182 sub 33 parte, categoria catastale A/3;

- condizioni essenziali della locazione stabilite in base alla L.n. 431/1998 (art. 2, comma 1);

- durata di quattro anni con decorrenza dal 01/06/2025 e con possibilità di rinnovo;

- canone annuo di locazione: euro 7.351,96 (fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R.n. 633/72) da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate;

- aggiornamento annuale del canone nella misura della variazione del 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese di decorrenza del contratto.

Dato atto che:

- non è possibile attualmente quantificare alcun importo relativo alle spese accessorie, comunque di importo limitato, e che solo al momento in cui ciò sarà possibile il Direttore del Settore Patrimonio provvederà, con successivo provvedimento e nell'ambito degli stanziamenti assegnati al Settore, ad integrare gli impegni già costituiti con determinazione dirigenziale P.G.n. 508600/2023 che attualmente coprono tutte le spese accessorie in capo al conduttore (anche in forma forfettaria) correlate alle affittanze passive;

- non viene richiesto il parere di congruità all'Agenzia del Demanio sull'importo dei canoni in quanto trattasi di nuova locazione e non vi è pertanto obbligo di acquisirlo.

Ritenuto, per le motivazioni in premessa esposte, di assumere in locazione da A.S.P. Città di Bologna l'unità immobiliare sita in Bologna, Via Saragozza n. 63, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 199, particella 182 sub. 32 parte e sub 33 parte, categoria catastale A/3, con superficie catastale di mq 163,00, per la durata di quattro anni a far data dall'01/06/2025 e sino al 31/05/2029, al canone annuo di euro 7.351,96 (fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R.n. 633/72) per lo svolgimento di attività di tipo socio-assistenziale.

Valutato, per quanto riguarda i canoni, di impegnare la spesa complessiva determinata tenendo conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati e considerando per intero l'anno 2029, in via prudenziale

per un ulteriore utilizzo oltre la scadenza, necessario per i ripristini o per lo svolgimento di attività tecniche finalizzate alla riconsegna nonché per addivenire ad accordi con la proprietà anche in ordine ad un eventuale rinnovo del contratto.

Dato atto che, sulla base di quanto sopra esposto, le spese relative al nuovo contratto sono attualmente complessivamente stimate pari ad euro 35.238,64.

Si rende pertanto necessario provvedere agli impegni con imputazione ai bilanci e capitoli come da tabelle inserite nella parte dispositivi del presente atto.

Visti:

- il D.Lgs. n. 36/2023 in materia di contratti pubblici, art. 56, comma 1, lettera e), che prevede che le disposizioni di tale codice non si applicano agli appalti pubblici aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;
- l'art. 42, comma 2, lett. i) del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii. che esclude la competenza del consiglio comunale per le spese che impegnano i bilanci per gli esercizi successivi qualora siano relative alle locazioni di immobili ed alla somministrazione e fornitura di beni e servizi a carattere continuativo;
- l'art. 183, comma 6, lett. b) del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii., l'art. 10, comma 3, lett. b) del D.Lgs. 118/2011 e il punto 5.2 del principio contabile All. 4-2 al D.Lgs. 118/2011.

Dato atto che:

- della presente determinazione è stata data informazione agli assessori competenti;
- il parere di regolarità tecnica favorevole, ai sensi dell'art 147 bis d. lgs. n. 267/2000 s.m.i., è compreso nella sottoscrizione della presente determinazione da parte del responsabile;
- la presente determinazione viene trasmessa al Responsabile del servizio Finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art 147 bis d. lgs. n. 267/2000 s.m.i.;
- l'impegno di spesa è compatibile con gli stanziamenti di cassa ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D. Lgs. 267/2000.

Visti:

- Il D.lgs 267/2000 s.m.i.;
- Il D.lgs 118/2011 ed i relativi allegati, ivi compresi i principi contabili;
- Lo Statuto artt. 44 e 64;
- Il Regolamento di Contabilità;
- Il D.lgs 33/2013 s.m.i. relativo alla pubblicazione.

## D E T E R M I N A N O

per i motivi esposti in premessa, che si intendono integralmente riportati:

1. di assumere in locazione da A.S.P. Città di Bologna, con sede legale in Bologna, Via Marsala n. 7, l'unità immobiliare sita in Bologna, Via Saragozza n. 63, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 199, particella 182 sub. 32 parte e sub 33 parte, categoria catastale A/3, con superficie catastale di mq 163,00, per la durata di quattro anni a far data dall'01/06/2025 e sino al 31/05/2029, al canone annuo di euro 7.351,96 (fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R.n. 633/72) per lo svolgimento di attività di tipo socio-assistenziale, per una spesa complessiva presunta relativa ai canoni di euro 35.238,64, tenendo conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati e considerando per intero l'anno 2029, in via prudenziale per un eventuale ulteriore utilizzo oltre la scadenza, necessario per i ripristini o per lo svolgimento di attività tecniche finalizzate alla riconsegna nonché per addivenire ad accordi con la proprietà anche in ordine ad eventuale rinnovo del contratto;

2. di dare atto che la locazione avverrà alle condizioni di cui allo schema allegato, parte integrante e

sostanziale del presente atto;

3. di impegnare a favore di A.S.P. Città di Bologna (codice beneficiario 111869), la quota di spesa relativa ai canoni di locazione, per il periodo 01/06/2025 - 31/12/2027, attualmente stimata pari ad euro 19.438,64 (tenuto conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati) imputandola come da tabelle sotto allegate;

4. di impegnare a favore di A.S.P. Città di Bologna (codice beneficiario 111869), la quota di spesa relativa ai canoni di locazione per il periodo 2028 -2029, attualmente stimata in euro 15.800,00 (tenuto conto degli adeguamenti ISTAT presunti e arrotondati), imputandola agli stanziamenti che saranno iscritti nel Bilancio di previsione 2026-2028 e successivi, alle missioni, programmi, titoli, macroaggregati e conti finanziari, corrispondenti ai Capitoli del PEG come da tabella sotto allegata;

5. di dare atto che non è possibile attualmente quantificare alcun importo relativo alle spese accessorie, comunque di importo limitato, e che solo al momento in cui ciò sarà possibile il Direttore del Settore Patrimonio provvederà, con successivo provvedimento e nell'ambito degli stanziamenti assegnati al Settore, ad integrare gli impegni già costituiti con determinazione dirigenziale P.G.n. 508600/2023, che attualmente coprono tutte le spese accessorie in capo al conduttore (anche in forma forfettaria) correlate alle affittanze passive;

6. di dare atto che la spesa relativa al rimborso alla proprietà della quota parte in capo al Comune di Bologna dell'imposta di registro e al rimborso dell'imposta di bollo, trova copertura finanziaria all'impegno n. 325000473 costituito con determinazione dirigenziale P.G. n. 510933/2023;

7. di dare atto che il Direttore del Settore Patrimonio o il dirigente suo delegato provvederà a sottoscrivere il relativo contratto con ampia facoltà, in sede di stipula, di apportare tutte le integrazioni e precisazioni che dovessero rendersi necessarie, fatte salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio, così come risultano definite dal presente atto.

IMPEGNO/PRENOTAZIONE								
Titolo		Missione		Programma		Macro aggregato		
01		12		07		103		
CDR		Descrizione CDR					TF	
004		Settore Patrimonio					10	
Capitolo		Descrizione capitolo					Cod. vincolo	
U51000-000		FITTI DI IMMOBILI: SOCIALE					0	
Anno	Importo	Nr. impegno	Conto di V livello	Descrizione conto di V livello	I/P	Cod. fornitore	Desc. fornitore	Cod. intervento Sap
2025	4.288,64	0325006094	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000111869	ASP CITTA' DI BOLOGNA	
2026	7.500,00	0326000984	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000111869	ASP CITTA' DI BOLOGNA	
2027	7.650,00	0327000414	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000111869	ASP CITTA' DI BOLOGNA	
2028	7.800,00	0328000116	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000111869	ASP CITTA' DI BOLOGNA	
2029	8.000,00	0329000050	U.1.03.02.07.001	Locazione di beni immobili	I	0000111869	ASP CITTA' DI BOLOGNA	

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