

*Patrimonio*

Proposta N.: **DD/PRO/2025/2218**

**OGGETTO: ACQUISIZIONE DA SPESA INTELLIGENTE S.P.A. DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI RELATIVI A PARTE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO N. 129 - AREA A EST DI VIA TERRACINI COMPRESO NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA.**

**IL DIRETTORE**

**Premesso che:**

- con Delibera P.G. n. 313357/2015 del 20 ottobre 2015, la Giunta comunale di Bologna ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo a parte dell'ambito di Trasformazione Misto n. 129 - Area a Est di via Terracini e lo schema di convenzione urbanistica;
- in data 17 marzo 2016, con atto Rep. n. 29436, Racc. n. 16415, a ministero del Notaio Dott. Marco Orlandoni, registrato a Bologna il 7 aprile 2016 al n. 6035, Serie 1T e ivi trascritto in pari data al Reg. Gen. n. 14557, Reg. Part. n. 9485, è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica tra Comune di Bologna e Salco S.r.l. quale proprietaria delle aree private interessate dal PUA in oggetto;
- in data 8 agosto 2018, con atto Rep. n. 5043, Racc. n. 3339, a ministero della Notaia Dott.ssa Michela Merighi, trascritto a Bologna in data 21 agosto 2018 al Reg. Gen. n. 42214, Reg. Part. n. 28437, Salco S.r.l. ha venduto a Spesa Intelligente S.p.A. la piena proprietà delle aree private comprese nel Piano con i relativi obblighi derivanti dalla Convenzione di cui sopra, tra cui quelli assunti nei confronti del Comune di Bologna (art. 1 comma 3);
- a garanzia dell'esatta e completa osservanza degli impegni assunti con la predetta Convenzione è stata stipulata la polizza fideiussoria n. 753070520 presso Allianz S.p.A. per un importo pari a Euro 1.496.917,37, pervenuta al Comune di Bologna e annotata al P.G. dell'ente al n. 335742/2018;
- tra gli obblighi previsti dalla citata Convenzione a carico del soggetto attuatore, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, vi era la realizzazione di opere stradali con annesso opere di arredo a verde e parcheggi pubblici, tutte previste dal PUA di cui sopra; in data 26 novembre 2018, con P.G. n. 492681/2018, Spesa Intelligente S.p.A. ha richiesto il Permesso di Costruire relativo a dette opere di urbanizzazione;
- in data 21 agosto 2019 è stata emessa alla polizza fideiussoria di cui sopra l'appendice n. 690070659 con cui si è provveduto ad aumentare l'importo garantito a euro 1.658.013,00;

- in data 29 ottobre 2019 è stato rilasciato il Permesso di Costruire P.G. n. 478836/2019 relativo alle opere di urbanizzazione previste dal PUA;

- con atto unilaterale d'obbligo del 13 novembre 2019, Rep. n. 5450, Racc. n. 3600, a ministero della Notaia Michela Merighi, trascritto a Bologna in data 14 novembre 2019 al Reg. Gen. n. 55746, Reg. Part. 37798, la Società Spesa Intelligente S.p.A. ha rinnovato i propri obblighi a seguito di aggiornamento del cronoprogramma delle tempistiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione accettato dal Comune di Bologna con Determinazione Dirigenziale P.G. n. 461292/2019 del 17 ottobre 2019.

#### **Considerato che:**

- in data 27 gennaio 2020 è pervenuta comunicazione di inizio dei lavori P.G. n. 37011/2020;

- in data 14 settembre 2022 è stata comunicata la fine dei lavori in data 12 settembre 2022, P.G. n. 584922/2022;

- con nota P.G. n. 585082/2022 è avvenuta la consegna degli elaborati as-built delle opere di urbanizzazione primaria in attuazione del PUA in oggetto;

- in data 15 settembre 2022, mediante sopralluogo in contraddittorio tra i tecnici comunali, il rappresentante del soggetto attuatore, il Direttore dei Lavori, la collaudatrice in corso d'opera e l'impresa esecutrice, è stata constatata l'effettiva fine dei lavori delle opere di urbanizzazione e si è provveduto alla presa in carico anticipata delle sole opere stradali (strada, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi pubblici), con esclusione dell'impianto di illuminazione, della rete di raccolta delle acque stradali e delle opere di arredo verde (aiuole);

- in data 20 settembre 2022, con nota P.G. n. 608110/2022, si è proceduto alla presa in carico dell'impianto di illuminazione, cui è seguita l'adozione di specifica ordinanza di disciplina della circolazione da parte del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture P.G. n. 614467/2022 del 28 settembre 2022;

- le restanti opere di urbanizzazione relative alla rete di raccolta delle acque stradali e alle opere di arredo verde (aiuole) sono state oggetto di presa in carico rispettivamente con note P.G. n. 485096/2023 del 18 luglio 2023 e P.G. n. 451748/2024 del 4 luglio 2024;

- in data 26 settembre 2024, con P.G. n. 651114/2024, la collaudatrice designata ha depositato il Certificato di Collaudo Specialistico Funzionale e Tecnico Amministrativo in Corso d'Opera, approvato dal Settore Gestione Bene Pubblico con determinazione dirigenziale P.G. n. 38847/2025 del 22 gennaio 2025 con la quale è stato altresì autorizzato il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione in questione.

**Verificato che** le aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione da acquisire sono attualmente censite al Catasto Terreni del Comune di Bologna come segue:

a) a seguito di frazionamento del 9 giugno 2022, pratica n. BO0086509:

- Foglio 41, Mappale 2304, SEMIN IRRIG di classe 1, di 16 mq, reddito dominicale euro 0,26, reddito agrario euro 0,12 (area stradale);

- Foglio 41, Mappale 2299, SEM IRR ARB di classe 1, di 115 mq, reddito dominicale euro 1,90, reddito agrario euro 0,83 (area stradale);

- Foglio 41, Mappale 2319, SEM IRR ARB di classe 1, di 312 mq, reddito dominicale euro 4,59, reddito agrario euro 2,26 (parcheggio pubblico);

- Foglio 41, Mappale 2296, SEM IRR ARB di classe 1, di 392 mq, reddito dominicale euro 6,48, reddito agrario euro 2,83 (parcheggio pubblico);

- Foglio 41, Mappale 2302, SEMIN IRRIG di classe 1, di 713 mq, reddito dominicale euro 11,78, reddito agrario euro 5,16 (area stradale);

- Foglio 41, Mappale 2311, PRATO di classe U, di 473 mq, reddito dominicale euro 1,34, reddito agrario euro 0,85 (area stradale);

- Foglio 41, Mappale 2318, BOSCO CEDUO di classe 1, di 186 mq, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario euro 0,06 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2314, STAGNO, di 179 mq (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2315, SEM IRR ARB di classe 1, di 94 mq, reddito dominicale euro 1,38, reddito agrario euro 0,68 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2310, SEMIN IRRIG di classe 1, di 188 mq, reddito dominicale euro 3,11, reddito agrario euro 1,36 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2305, PRATO di classe U, di 574 mq, reddito dominicale euro 1,63, reddito agrario euro 1,04 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2321, SEM IRR ARB di classe 1, di 22 mq, reddito dominicale euro 0,32, reddito agrario euro 0,16 (parcheggio pubblico);

b) a seguito di frazionamento del 24 maggio 2013, pratica n. BO0084756:

- Foglio 41, Mappale 2032, PRATO di classe U, di 4 mq, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (area stradale).

#### **Dato atto che:**

- dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire risulta che l'importo a preventivo delle opere di urbanizzazione in oggetto ammonta a Euro 1.058.166,17, al netto di spese tecniche e oneri fiscali;

- dal Certificato di Collaudo Specialistico Funzionale e Tecnico Amministrativo in Corso d'Opera risulta che l'importo delle opere a consuntivo è pari a euro 1.092.268,52, con uno scostamento aggiuntivo rispetto a quanto preventivato di euro 34.102,35; la conseguente maggiore spesa, così come da determina citata P.G. n. 38847/2025, è stata sostenuta dal soggetto attuatore in virtù degli obblighi convenzionali in essere senza alcun onere aggiuntivo per il Comune di Bologna;

- ai fini repertoriali e inventariali, pertanto, all'area oggetto della presente acquisizione viene attribuito il valore di Euro 1.092.268,52;

- le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di acquisizione sono a carico della controparte e sul Comune di Bologna non grava spesa alcuna;

- della presente determinazione dirigenziale è data preventiva informazione all'Assessore competente.

**Visti** il D.lgs. n. 267/2000, gli artt. 44 e 64 dello Statuto e i vigenti regolamenti del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### **DETERMINA**

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

**1) DI ACQUISIRE** da Spesa Intelligente S.p.A., in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e di quota parte della secondaria, le aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione da acquisire sono attualmente censite al Catasto Terreni del Comune di Bologna come segue:

- Foglio 41, Mappale 2304, SEMIN IRRIG di classe 1, di 16 mq, reddito dominicale euro 0,26, reddito agrario euro 0,12 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2299, SEM IRR ARB di classe 1, di 115 mq, reddito dominicale euro 1,90, reddito agrario euro 0,83 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2319, SEM IRR ARB di classe 1, di 312 mq, reddito dominicale euro 4,59, reddito agrario euro 2,26 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2296, SEM IRR ARB di classe 1, di 392 mq, reddito dominicale euro 6,48, reddito agrario euro 2,83 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2302, SEMIN IRRIG di classe 1, di 713 mq, reddito dominicale euro 11,78, reddito

agrario euro 5,16 (area stradale);

- Foglio 41, Mappale 2311, PRATO di classe U, di 473 mq, reddito dominicale euro 1,34, reddito agrario euro 0,85 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2318, BOSCO CEDUO di classe 1, di 186 mq, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario euro 0,06 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2314, STAGNO, di 179 mq (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2315, SEM IRR ARB di classe 1, di 94 mq, reddito dominicale euro 1,38, reddito agrario euro 0,68 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2310, SEMIN IRRIG di classe 1, di 188 mq, reddito dominicale euro 3,11, reddito agrario euro 1,36 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2305, PRATO di classe U, di 574 mq, reddito dominicale euro 1,63, reddito agrario euro 1,04 (area stradale);
- Foglio 41, Mappale 2321, SEM IRR ARB di classe 1, di 22 mq, reddito dominicale euro 0,32, reddito agrario euro 0,16 (parcheggio pubblico);
- Foglio 41, Mappale 2032, PRATO di classe U, di 4 mq, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (area stradale).

## **2) DI DARE ATTO CHE:**

- ai fini repertoriali e inventariali, pertanto, all'area oggetto della presente acquisizione viene attribuito il valore di Euro 1.092.268,52;
- dal Certificato di Collaudo Specialistico Funzionale e Tecnico Amministrativo in Corso d'Opera risulta che l'importo delle opere a consuntivo è pari a euro 1.092.268,52, con uno scostamento aggiuntivo rispetto a quanto preventivato di euro 34.102,35; la conseguente maggiore spesa, così come da determina citata P.G. n. 38847/2025, è stata sostenuta dal soggetto attuatore in virtù degli obblighi convenzionali in essere senza alcun onere aggiuntivo per il Comune di Bologna;
- le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di acquisizione sono a carico della parte cedente.

**3) DI STABILIRE CHE** i beni oggetto di cessione siano ceduti liberi da pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e che la controparte cedente dovrà rinunciare all'ipoteca legale che potesse comunque competerle in dipendenza della trascrizione dell'atto di trasferimento, con esonero per il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità.

**4) DI DARE ATTO, INOLTRE, CHE** che il Dirigente, o suo delegato, che stipulerà l'atto, in nome e per conto del Comune di Bologna, potrà inserire nell'atto di trasferimento, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione degli immobili, anche a seguito di variazioni catastali, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dei medesimi nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte anche in qualità di aventi causa, a precisare e ripartire superfici e valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito.

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