

*Servizi per l'Edilizia Privata*

Proposta N.: **DC/PRO/2025/51**

**OGGETTO: RICONOSCIMENTO DEL DEBITO FUORI BILANCIO DI COMPLESSIVI EURO 210.704,59 AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETTERA A, DEL D.LGS. 267/2000 RELATIVO ALLA SENTENZA N. 66/2025, PUBBLICATA IN DATA 22.01.2025 DEL T.A.R EMILIA ROMAGNA, APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI TRANSAZIONE E DELLA RELATIVA VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027 PER APPLICAZIONE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE DELL'ESERCIZIO 2024**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:  
**IL CONSIGLIO**

Premesso che:

- in data 26/11/2007, veniva presentata dalla società Alite Real Estate S.r.l., una richiesta di permesso di costruire in variante essenziale in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività PG 181937/2007, per interventi di nuova costruzione e cambio d'uso verso le destinazioni commerciali e direzionali, relativi ad un immobile sito in Piero Gobetti n. 50, consistente nella demolizione di una porzione dell'edificio esistente, a piano terra e primo, con ristrutturazione e ampliamento della porzione restante, nonché la realizzazione di un nuovo edificio, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, con cambio d'uso da destinazione produttiva a destinazione commerciale e direzionale; tale permesso di costruire veniva rilasciato in data 14/04/2008;

- in riferimento a tale intervento, veniva calcolato un importo a titolo di contributo di costruzione pari a euro 208.609,84; tale somma veniva soltanto parzialmente corrisposta dalla società richiedente, per un importo pari a euro 84.281,00; le restanti somme, invece, venivano rimosse coattivamente dalla compagnia assicurativa garante della rateizzazione attivata per il permesso di costruire innanzi citato, per l'importo pari a euro 124.328,84;

- la società Alite Real Estate iniziava i lavori; tuttavia, veniva effettuata la sola demolizione dell'edificio esistente e, pertanto, i lavori non venivano completati;

- con sentenza del Tribunale di Bologna, emessa il 22/05/2018 e depositata il 24/05/2018, nell'ambito del procedimento di fallimento n. 043/2018, veniva dichiarato il fallimento della società Alite Real Estate S.r.l.;

- con richiesta PG 285523/2019 del 19/06/2019, il curatore fallimentare del Fallimento Alite Real Estate S.r.l. in liquidazione in concordato, chiedeva all'Amministrazione comunale la restituzione del contributo di costruzione corrisposto, pari a euro 208.609,84, non avendo realizzato l'intervento di cui al permesso di costruire PG 278186/2007, rilasciato in data 14/04/2008, e successive varianti;

- in relazione alla predetta richiesta di restituzione oneri, si comunicava alla società richiedente, con PG 285523 del 15/09/2020, il diniego alla richiesta di rimborso, ritenendo lo stesso non dovuto in quanto erano stati realizzati, seppur parzialmente, gli interventi previsti dal permesso di costruire citato e, in particolare, la demolizione dell'edificio; peraltro, veniva contestata anche la legittimazione del Fallimento a richiedere la restituzione delle somme versate dall'assicurazione garante, pari a € 124.328,84, in virtù della polizza di fidejussione stipulata da quest'ultima con Alite Real Estate S.r.l.;

- il Fallimento proponeva ricorso, innanzi al T.A.R. per l'Emilia Romagna, avverso la citata comunicazione di diniego, chiedendone l'annullamento; con sentenza n. 66/2025, pubblicata in data 22/01/2025, il T.A.R. adito accoglieva il ricorso proposto dal Fallimento, ritenendo che le opere di demolizione avevano prodotto una diminuzione di carico urbanistico e che nel contratto atipico di garanzia, quale quello stipulato tra la società Alite Real Estate S.r.l. e l'assicurazione, il garante che abbia pagato nelle mani del creditore beneficiario non può agire in ripetizione nei confronti di quest'ultimo ma può esperire azione di regresso ex art. 1950 c.c. unicamente nei confronti del debitore garantito; per tali ragioni, annullava l'atto impugnato e accertava il diritto del Fallimento ricorrente a ottenere, ex art. 2033 c.c., la ripetizione della somma versata a titolo di contributo di costruzione, condannando il Comune alla refusione delle spese in favore di parte ricorrente in misura di € 4.000,00, oltre accessori di legge;

- successivamente, innanzi alla volontà dell'Amministrazione di proporre ricorso in appello avverso la predetta sentenza di primo grado e alla volontà del Fallimento di procedere esecutivamente per la restituzione delle somme di cui alla sentenza del T.A.R. adito, le parti concordavano la possibilità di addivenire a una transazione della controversia, nei termini seguenti: il Comune si impegnavo a non proporre ricorso in appello e a corrispondere le imposte di registro della sentenza, a fronte della rinuncia del Fallimento a richiedere gli interessi legali, alle spese legali e a qualsivoglia altra spesa eventualmente dovuta dal Comune per la questione in oggetto e in virtù della sentenza citata;

- in particolare, a fronte dell'alea del processo, con questa transazione il Comune può non corrispondere la cifra di euro 21.841,75 a titolo di interessi legali e di euro 4.000,00 per spese, per un importo complessivo pari a euro 25.841,75;

Ritenuto in conclusione che:

- l'art. 194 comma 1 lettera a) del T.U.E.L. stabilisce che gli enti locali riconoscono i debiti fuori bilancio derivanti da sentenze esecutive;

- costituisce debito fuori bilancio di complessivi euro 210.704,59 costituito dall'importo della quota capitale da restituire per euro 208.609,84 e gli oneri accessori, di cui euro 2.086,00 per imposta di Registro ed euro 8,75 per spese di notifica;

Considerato che:

in relazione al suddetto debito definito dall'accordo transattivo di complessivi euro 208.609,84 è necessario adeguare la previsione degli stanziamenti di spesa del Bilancio 2025-2027 che trovano la necessaria copertura finanziaria nell'esercizio 2025, attraverso la parziale applicazione del risultato di amministrazione dell'esercizio 2024, con utilizzo dell'avanzo accantonato per fondo contenzioso, di cui alla DC/PRO/2025/29 in corso di adozione, come da variazione allegata al presente provvedimento;

in merito alle spese dovute per l'imposta di registro e le spese di notifica le stesse trovano copertura finanziaria mediante le prenotazioni di impegno nn.0325002324 e 0325002325 costituite con Determinazione dirigenziale PG.n.9664/2025;

Dato atto 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;

Dato atto che le suddette variazioni rispettano tutti gli equilibri di bilancio stabiliti dall'art. 162 del TUEL;

Dato atto che

- con successivo provvedimento l'organo competente provvederà all'adeguamento del Piano esecutivo di Gestione 2025-2027 esercizio 2025 disponendo una variazione al PEG 2025 per l'importo di euro 208.609,84 a copertura della quota capitale, da imputare sul capitolo U37230-000 "Passività derivanti da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria nell'ambito di contenziosi in materia edilizia - Contro Avanzo di Amministrazione";
- le spese dovute per l'imposta di registro per euro 2.086,00 e le spese di notifica per euro 8,75 trovano copertura finanziaria rispettivamente mediante le prenotazioni di impegno nn.0325002324 e 0325002325 costituite con Determinazione dirigenziale PG.n.9664/2025;

Informato il Settore Advocatura;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il parere favorevole espresso dal Collegio dei Revisori, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs.18.08.2000 n. 267;

Visti:

l'art. 194 comma 1 lettera a) del T.U.E.L.;

l'art. 175 del T.U.E.L.

il D. Lgs. n. 118/2011 e ss. mm.;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia Privata;

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 Servizi per l'Edilizia Privata, unitamente al Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente e Patrimonio;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

**DELIBERA**

1. DI APPROVARE lo schema di atto di transazione, allegato in parte integrante, che verrà stipulato con il Fallimento Alite Real Estate S.r.l. in liquidazione in concordato, finalizzato a chiudere il contenzioso giudiziario nei termini e per le ragioni meglio esposti in premessa;

2. DI RICONOSCERE, per le ragioni esposte in premessa, in forza della esecutività della citata sentenza n. 66/2025, pubblicata in data 22/01/2025 del T.A.R Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 194 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., il debito fuori bilancio come individuato in motivazione, pari a complessivi euro 210.704,59 costituito dall'importo della quota capitale restituire per euro 208.609,84 e gli oneri accessori, di cui euro 2.086,00 per imposta di Registro ed euro 8,75 per spese di notifica;

3. DI APPORTARE, per i motivi esposti in premessa, al Bilancio di previsione 2025-2027, la variazione all'esercizio 2025 di parziale applicazione del risultato di amministrazione dell'esercizio 2024, con utilizzo per euro 208.609,84 dell'avanzo accantonato per fondo contenzioso, di cui alla DC/PRO/2025/29 in corso di adozione, di cui all'allegato facente parte integrante del presente provvedimento;

4. DI DARE ATTO del mantenimento degli equilibri di bilancio;

5. DI AUTORIZZARE il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata a tutti gli atti gestionali e conseguenti necessari per l'attuazione della presente deliberazione;

6. DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata ai sensi dell'articolo 23 lgs 33/2013 sul sito <https://www.comune.bologna.it>; -sezione Amministrazione Trasparente;

Infine con votazione separata

#### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, per le motivazioni esposte in premessa.

La Presidente del Consiglio  
Maria Caterina Manca

La Segretaria Generale  
Maria Riva

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