ACCORDO TRANSATTIVO

Con il presente contratto, redatto in duplice copia originale, da farsi valere ad ogni effetto di legge tra (di seguito, per brevità, denominato "**Contratto**"):

Il **Comune di Bologna** in persona del Dirigente dell'U.I. Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, Arch. Mauro Muzzi, C.F. e P. IVA 01232710374 (di seguito, per brevità, denominato "**Comune**"), rappresentato e difeso dalle Avv.te Nadia Zanoni e Antonella Trentini dell'Avvocatura del Comune di Bologna

e

Il **Conservatorio di Musica "G.B. Martini**" con sede in Bologna, Piazza Rossini 2, C.F. 80074850373 in persona del Presidente *pro tempore*, prof. Massimiliano Marzo (di seguito, per brevità, denominato il "**Conservatorio**"), rappresentato e difeso *ex lege* dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato

tutti nel prosieguo congiuntamente le "**Parti**"

premesso quanto segue:

i) Il Liceo musicale di Bologna fu istituito nel 1804, presso l'ex convento degli Agostiniani, nella chiesa di San Giacomo Maggiore in Piazza Rossini 2 (di seguito, per brevità, "**Immobile**" o anche "**Edificio**");

ii) quando la Legge 26 maggio 1942, n. 666 e l'annessa Convenzione del 25 marzo 1952, sancirono la trasformazione del Liceo musicale (comunale) in Regio Conservatorio di musica (statale), il Comune di Bologna stabilì che, pur riservandosi la proprietà di tutti i beni appartenenti al Liceo Musicale, si sarebbe impegnato, fino alla scadenza della convenzione (1° ottobre 2040 - anni 99), a fornire il suddetto Immobile in uso gratuito al Liceo musicale;

iii) il Comune di Bologna, inoltre, si riservava il diritto di proprietà della Sala Bossi dell'Edificio, per attività di concerti, compatibilmente con le esigenze didattiche e artistiche dell'istituto;

iv) nel rapporto di gestione dell'Immobile tra Comune e Stato si è inserita, successivamente, la Provincia di Bologna in forza della L. 11/01/1996 n. 23, contenente norme per l'edilizia scolastica, che ha stabilito (art. 8) che gli immobili dei Comuni e dello Stato utilizzati come sede di istituzioni scolastiche sono trasferiti in uso gratuito alle province, che si assumono gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri dei necessari interventi di ristrutturazione, ampliamento e adeguamento alle norme vigenti;

v) la relazione fra i tre enti è stata quindi disciplinata dalla convenzione stipulata in data 17/02/1998 rep.n.180713/98. Con detta convenzione "*inter alia*" si stabilì che l'Edificio fosse trasferito in uso gratuito dal Comune alla Provincia di Bologna per i fini scolastici del Conservatorio per una durata di 30 anni;

vi) in forza di tale convenzione ed in ossequio al disposto di cui alla L.23/96, la Provincia di Bologna ha consentito al Conservatorio l'utilizzazione dell'Immobile, oltreché

provveduto alla sua manutenzione ed alle spese per le utenze (energia elettrica, riscaldamento, telefonia);

vii) l'Edificio in questione è usato in massima parte dal Conservatorio, ma all'interno dello stesso alcuni spazi sono destinati dal Comune di Bologna ad usi diversi;

viii) successivamente nel 2011, la Provincia di Bologna (comunicazione del 20/11/2011) ha rappresentato l'avviso che, in forza della intervenuta riforma dell'Alta Formazione Artistica, Musicale e Coreutica di cui alla L.508/99, la disciplina in materia di edilizia applicabile al Conservatorio sia quella dell'Università e conseguentemente non trovi ulteriore applicazione la disciplina di cui alla L.23/96;

ix) in conseguenza del venir meno della competenza della Provincia è sorta quindi la necessità di una rivisitazione della convenzione del 17/02/1998;

x) In conseguenza del mutato quadro normativo data 19 giugno 2013 (P.G. nr. 152400/13, allegato 1) è stato siglato un protocollo di intenti (d'ora in avanti il "**Protocollo**") tra il Comune, la Provincia di Bologna ed il Conservatorio G.B. Martini (d'ora in avanti il "**Conservatorio**"), al fine di ridefinire *inter alia* i rapporti concernenti l'immobile di Piazza Rossini,2.

xi) In particolare, per quanto di interesse in questa sede, con detto Protocollo:

- il Comune si impegnava a trasferire "*con separato e successivo atto di convenzione da concordarsi fra le parti, il Comune, a titolo gratuito, … la proprietà superficiaria dell'Immobile a titolo gratuito per 49 anni, sempre che permanga la destinazione d'uso*";

- Il Conservatorio si impegnava a "*realizzare gli interventi descritti in premessa* (e cioè un "*intervento integrato di riqualificazione dell'Immobile*") *e a questo fine presentare al competente ministero un progetto di rifunzionalizzazione complessiva …, al fine di ottenere le necessarie risorse finanziarie*".

- si dava atto che "*Per effetto della costituzione del titolo di godimento reale si intendono trasferiti* (al Conservatorio*) tutti gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile*

- si prevedeva l'impegno della Provincia a continuare a sostenere il Conservatorio, compatibilmente alle risorse disponibili mediante la corresponsione di un contributo annuo in denaro per la copertura delle spese per la fornitura di energia elettrica, del riscaldamento e delle utenze telefoniche; ciò in ragione della cessazione *(in parte qua)* dei previgenti obblighi derivanti dalla Convenzione del 17/02/1998 e della riconosciuta centralità della funzione educativa del Conservatorio.

- in data 19/07/2013 è stato sottoscritto il verbale di consegna dalla Provincia al Comune e dal Comune al Conservatorio dove il Conservatorio assumeva l'obbligo di intestarsi le utenze subentrando alla Provincia

xii) Successivamente, con atto a ministero del notaio Stefano Ferretti in data 19.01.2016 rep. 21607 raccolta n.6708, si dava attuazione alle previsioni del Protocollo ed il Comune di Bologna costituiva in favore del Conservatorio il diritto di superficie sull'immobile di piazza Rossini per la durata di 49 anni e quindi fino al 18.01.2065, (di seguito la "**Costituzione")**. Restavano di proprietà del Comune alcune porzioni dell'immobile e precisamente gli spazi occupati dalla scuola materna "Luigi Zamboni", meglio identificati nella planimetria allegata al presente atto su b A).

xiii) All'art.7 della Costituzione si dava atto che per effetto del trasferimento della proprietà superficiaria dell'immobile gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile si sarebbero trasferiti in capo al Conservatorio, senza alcuna precisazione in ordine al servizio di riscaldamento ed alle utenze di energia elettrica ed acqua.

xiv) Successivamente alla stipulazione della Convenzione è sorta controversia tra il Comune ed il Conservatorio in ordine al rimborso delle spese sostenute per il riscaldamento e per le altre utenze, in particolare con riferimento al criterio di computazione delle stesse, anche rispetto agli altri locali utilizzati dal Comune e serviti dalla medesima centrale termica, non sussistendo una separazione dell'impianto relativamente alla porzione di immobile di proprietà del Conservatorio.

xv) in data 19.04.2024 è stato notificato al Conservatorio un avviso di accertamento esecutivo per omesso pagamento ai sensi della L.160/2019 art.1 commi 792 e seguenti emesso dal Comune di Bologna in data 18.04.2024 portante l'intimazione a pagare la somma di € 333.470,37 nel termine di 60 giorni. La somma è richiesta per "Rimborso Utenze" di "luce" dal settembre 2013 al maggio 2018, di "acqua" dal settembre 2015 al luglio 2019 e per le stagioni termiche dal 2013/2014 al 2017/2018 per "spese centrale termica"

xvi) avverso tale accertamento il Conservatorio ha promosso opposizione, ora pendente avanti il Tribunale di Bologna con il n. R.G. 9020/2024, assumendo la non debenza della somma richiesta dal Comune, per plurime ragioni di diritto

xvii) In data 28.06.2024 è stato notificato un secondo avviso di accertamento esecutivo, portante l'intimazione a pagare la somma di € 503.325,51. La somma è richiesta per "*Spese elettriche da 06/2018 a 05/2021, idriche da 08/2019 a 01/2022, carburante centrale termica da stag. t. 18/19 a stag. t. 20/21, manutenzione centrale termica da 06/2018 a 05/2021*" e per "*spese elettriche da 06/2021 a 05/2023, idriche da 02/2022 a 10/2023, carburante rami 1/2 centrale termica stag. t. 21/22 - 22/23, manutenzione centrale termica da 06/2021 a 05/2023*"

xviii) Anche tale ulteriore avviso è stato opposto dal Conservatorio dinanzi al Tribunale di Bologna, dando origine al giudizio N.R.G. 11801/2024.

xix) Entrambi i giudizi – di seguito per brevità denominati anche le "**Controversie Giudiziali**" – risultano ancora pendenti.

xx) Le Parti, al fine di transigere la intervenuta controversia, hanno effettuato approfondimenti in contraddittorio, al fine di pervenire alla misurazione dei consumi effettivamente attribuibili al Conservatorio per le utenze di acqua elettricità e riscaldamento oggetto di controversia citato in premessa, tenendo altresì conto della installazione a cura e spese del Conservatorio di una nuova centrale termica;

tutto ciò premesso, le Parti

convengono quanto segue.

Art. 1 – Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art.2 - Oggetto del Contratto

Il presente Contratto ha per oggetto

(i) la transazione della controversia insorta tra Comune ed il Conservatorio in ordine ai costi della fornitura di energia elettrica, acqua e servizio di riscaldamento dal Comune al Conservatorio nei termini di cui infra al successivo art. 3.

(ii) La determinazione delle modalità di erogazione del servizio di riscaldamento, e delle utenze di energia elettrica ed acqua a decorrere dal 31.10.2026 nei termini di cui infra al successivo art. 4

Art. 3 – Determinazione delle somme dovute dal Conservatorio al Comune di Bologna per le utenze e quantificazione forfettaria del Debito

3.1 determinazione delle somme dovute dal Conservatorio al Comune per le utenze di energia elettrica, acqua e servizio di riscaldamento oggetto di controversia per il periodo citato in premessa.

Come riportato in premessa la somma richiesta dal Comune e oggetto del contraddittorio è pari complessivamente a 836.795,88 euro per i periodi di consumo sopra specificati.

Come precisato nella premessa xvi), le Parti hanno effettuato alcuni approfondimenti in contraddittorio in merito alla quantificazione dei consumi attribuibili al Conservatorio per le utenze di acqua ed elettricità e riscaldamento oggetto di controversia.

Ad esito di tali approfondimenti le Parti, a partire dalla somma sopra quantificata, hanno congiuntamente determinato, a mero titolo transattivo di ridurre tale importo del 20% in ragione della mancanza di strumenti di misurazione dei consumi stimati sulla base di volumi e superfici, pervenendo ad un importo pari a euro **669.436,70.**

3.2 determinazione delle somme dovute per le utenze nel periodo transitorio (2023 - 2026)

Le Parti, al fine di addivenire a una definizione transattiva e complessiva della questione riguardante i rimborsi delle utenze da parte del Conservatorio, concordano di ricomprendere nel presente Contratto anche il periodo intercorrente tra l'ultimo accertamento eseguito (annualità 2023) e le scadenze sotto indicate.

Nello specifico, la determinazione delle somme dovute per le utenze nel periodo compreso tra il secondo avviso di accertamento esecutivo (avente copertura fino al 2023) e le seguenti scadenze differenziate per singola voce di spesa:

gennaio 2026 per l'utenza idrica;
maggio 2025 per l'utenza elettrica;
la fine della stagione termica 2024/2025 per le spese di carburante;
il mese di maggio 2025 per le spese di manutenzione della centrale termica;

è forfettariamente quantificata e concordata nell'importo complessivo di **€ 207.364,13** e nell'intento condiviso di regolare tutto il periodo pregresso.

3.3 periodo successivo alle scadenze di cui al par. 3.2

Le somme relative al pagamento delle utenze per il periodo compreso tra le scadenze descritte al par. 3.2 e la loro volturazione a carico del Conservatorio, prevista dal 31.10.2026, allo stato non ancora determinate, saranno, una volta effettuata la relativa quantificazione, soggette alla riduzione forfettaria del 20% e saranno regolate, in aggiunta e in coda al Debito quantificato al successivo par. 3.5., secondo le modalità e i termini di cui al paragrafo 3.6.

3.4 compensazione con somme dovute dal Comune al Conservatorio per le spese sostenute per l'installazione di nuova centrale termica

Nella già citata ottica transattiva e conciliativa, le Parti convengono che, dai crediti del Comune come sopra determinati, debba essere detratto l'importo della spesa sostenuta per l'installazione della nuova centrale termica, pari ad **€ 276.410,29**, che il Conservatorio, come sopra rappresentato, dichiara di avere sostenuto.

3.5 quantificazione complessiva del Debito del Conservatorio nei confronti del Comune

Le Parti, tenuto conto di tutto quanto precede, in ottica transattiva e al fine di evitare l'alea della lite e risolvere in maniera complessiva la vertenza, concordano, in via forfettaria, che il Conservatorio è debitore del Comune per complessivi **€ 600.000,** che assorbono le somme dovute come quantificate ai punti 3.1 e 3.2, e tengono già conto della compensazione di cui al punto 3.4.

Tale somma verrà corrisposta nelle forme e nei modi di cui al paragrafo 3.6, ad integrale tacitazione di ogni pretesa relativa alle utenze di cui ai precedenti paragrafi 3.1 e 3.2.

Restano pertanto escluse da tale somma e ancora da quantificare le somme dovute per il periodo residuo di cui al punto 3.3, da corrispondere con le modalità ivi indicate

3.6 modalità e termini di pagamento del Debito

Le Parti convengono che il Debito di cui ai paragrafi 3.5. e 3.3 venga estinto in **rate annuali** dell'ammontare di **€ 30.000** ciascuna.

Ai sensi degli artt. 1241 ss. c.c., tale somma verrà posta in compensazione con il credito che il Conservatorio maturerà tempo per tempo nei confronti del Comune per effetto dell'erogazione a favore dello stesso delle utenze di acqua, energia elettrica e del servizio di riscaldamento per i locali della scuola materna Luigi Zamboni a far tempo dal 01.10.2026 come meglio specificato infra ai successivi art. 4.1. e 4.2.

Alla fine di ogni stagione termica, le Parti procederanno a quantificare le spese sostenute dal Conservatorio per il riscaldamento della scuola materna comunale. Qualora tali spese siano inferiori alla concordata somma di **€ 30.000**, il Conservatorio corrisponderà al Comune un importo pari alla relativa differenza. Qualora le spese superino il valore di **€ 30.000**, sarà il Comune a pagare al Conservatorio una somma pari all'eccedenza.

È fatto salvo eventuale diverso accordo tra le Parti per singole annualità, purché nelle forme convenute all'art. 6 del presente Contratto.

Sul Debito così determinato non è dovuta alcuna somma a titolo di interessi e rivalutazione.

3.7 carattere novativo della presente transazione e abbandono delle controversie giudiziali

Il presente Contratto ha carattere di transazione novativa con riferimento ai reciproci diritti e obblighi nascenti dai fatti oggetto delle controversie giudiziali pendenti, nonché di ogni altra pretesa relativa alle utenze e alle altre spese oggetto dei paragrafi 3.1 e 3.2.

In forza della conclusione del presente Contratto, le Parti convengono di abbandonare le controversie giudiziali descritte in premessa, a spese integralmente compensate. Entrambe le Parti rinunciano agli atti dei due giudizi citati in premessa, ciascuna accettando la rinuncia dell'altra. Il Comune dichiara altresì di rinunciare agli avvisi di accertamento esecutivo opposti nei due giudizi in questione.

Le Parti dichiarano reciprocamente che, con l'adempimento del presente Contratto, null'altro sarà tra loro dovuto a nessun titolo con riferimento alle utenze di acqua, elettricità e servizio di riscaldamento oggetto dei paragrafi 3.1 e 3.2.

Art. 4 – modalità di erogazione del servizio di riscaldamento, e delle utenze di energia elettrica ed acqua a decorrere dal 31.10.2026

Le Parti convengono che a decorrere dal 31.10.2026 le utenze di acqua ed energia elettrica ed il servizio di riscaldamento siano trasferite in Capo al Conservatorio in conformità alle pattuizioni che seguono.

4.1. servizio di riscaldamento

Le Parti prendono atto che il contratto attualmente vigente tra Comune e gestore del servizio calore relativamente all'impianto al servizio dell'immobile ove si trova il Conservatorio verrà a conclusione il prossimo 31.10.2026.

In ragione di quanto precede le Parti convengono che l'impianto di riscaldamento sia consegnato al Conservatorio al 31.10.2026 e che il Conservatorio provvederà a gestire l'impianto a decorrere dal 01.11.2026 secondo le modalità di legge.

A decorrere dal 01.11.2026 sarà pertanto dovuto dal Comune al Conservatorio un corrispettivo per la erogazione del servizio di riscaldamento per la scuola materna Luigi Zamboni. Detto corrispettivo sarà compensato con il credito del Comune di cui al precedente 3.2.

La determinazione del corrispettivo sarà effettuata sulla base dei costi sostenuti dal Conservatorio e dei consumi rilevati per gli spazi occupati dalla scuola materna Luigi Zamboni. A tal fine saranno installati appositi ripartitori di calore come meglio precisato al successivo articolo 4.3. e il Conservatorio con cadenza annuale presenterà apposito rendiconto. Qualora non sia possibile installare i ripartitori di calore, e comunque fino a ché tale intervento non sia realizzato, il corrispettivo sarà determinato con i seguenti criteri :

- fermo restando quanto è dovuto relativo al ramo (cod. 8611831) di totale competenza del conservatorio, i consumi relativi al ramo in comune del riscaldamento (codice 8611832) sono computati facendo riferimento ai volumi del Conservatorio (mc. 1.255,92) e della scuola materna Luigi Zamboni (mc 3.000), in particolare il Comune si impegna a comunicare preventivamente la volumetria riscaldata - gradi giorno - ore di utilizzo della propria struttura

4.2. energia elettrica ed acqua

Con riferimento al contatore elettrico POD IT001E00041341, che non serve le superfici occupate dalla scuola materna Luigi Zamboni, le parti convengono che sarà intestato al Conservatorio a far data dal 01.11.2026.

Con riferimento alle utenze di acqua ed elettricità, non comprese nel paragrafo che precede, le Parti convengono che le rispettive utenze siano separate e stipulati separati contratti per l'immobile del Conservatorio ed per la porzione di immobile del Comune. Qualora la separazione non sia possibile , le utenze saranno intestate al Conservatorio e il corrispettivo dovuto dal Comune sarà determinato con i medesimi criteri utilizzati per la determinazione del Debito. Il Corrispettivo così dovuto sarà rendicontato dal Conservatorio al Comune con cadenza annuale e sarà compensato con Il Debito come previsto al precedente art. 3.2.

Per le ulteriori utenze in comune il corrispettivo sarà determinato con i seguenti criteri:

- i consumi relativi al consumo di acqua ed all'energia elettrica del contatore elettrico POD IT001E49146509, sono computati facendo riferimento alle superfici servite relative al del Conservatorio (mq 552,47) e della scuola materna Luigi Zamboni (mq 1.074,08)
- i consumi relativi al consumo di acqua (contatore matricola 1811013890) sono computati facendo riferimento alle superfici servite relative al Conservatorio (mq. 730,47) e della Scuola materna Luigi Zamboni (mq 1.074,08)

4.3. definizione condivisa dei criteri di calcolo

Le Parti concordano che la ripartizione dei consumi relativi a energia elettrica, servizio idrico e riscaldamento avverrà sulla base dei consumi effettivi rilevati mediante l'installazione di ripartitori di calore e contatori divisionali.

Qualora l'installazione di tali dispositivi non sia tecnicamente possibile, le spese saranno ripartite in proporzione ai volumi per il riscaldamento e superfici dei singoli locali per le altre utenze. A tal fine, poiché gli attuali valori derivano dalla documentazione catastale, le Parti si impegnano ad effettuare un rilievo congiunto dei locali per determinare in modo definitivo ed espresso le superfici/volumi di calcolo e la relativa quota percentuale a carico di ciascuna parte.

4.4. adeguamento degli impianti

Le parti entro il 31.10.2026 determineranno di comune accordo gli interventi da effettuare sugli impianti per la installazione dei ripartitori di calore per il servizio di riscaldamento e per la separazione o installazione di divisionali e contabilizzatori.

Le opere di adeguamento saranno effettuate dal Comune. Il Conservatorio ne rimborserà la metà del costo complessivo previa rendicontazione del Comune. Tale importo sarà corrisposto al Comune con le modalità descritte nel punto 3.2

Art. 5 - Rinvio

Per tutto quanto non specificato nel presente Contratto le Parti rinviano agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile regolanti il condominio negli edifici

Art. 6 – Modifiche

Qualsiasi modifica a questo Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalle Parti.

Art. 7 – Comunicazioni

7.1 Le comunicazioni, le notificazioni e le richieste concernenti il presente Contratto ovvero dallo stesso previste dovranno essere effettuate per iscritto, in lingua italiana, e dovranno essere inviate da ciascuna Parte all'altra con posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi di posta certificata:

a) per il Conservatorio:

[pec conservatoriobologna@pec.it]

Piazza Rossini n° 2 - 40126 - Bologna (BO), alla cortese attenzione del Presidente

b) per il Comune

[pec patrimonio@pec.comune.bologna.it]

Piazza Maggiore 6 - 40124 -Bologna (BO) alla cortese attenzione del Dirigente dell'U.I. Patrimonio Arch. Mauro Muzzi

se indirizzate al Concedente.

7.2 L'eventuale modifica degli indirizzi di cui sopra dovrà essere comunicata dall'una Parte all'altra mediante lettera raccomandata postale con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi sopra indicati, ed avrà effetto dal momento in cui detta comunicazione sarà stata ricevuta dalla parte destinataria, la quale, a partire da tale momento, sarà tenuta ad inviare le comunicazioni la nuovo indirizzo.

Art. 8 - Allegati

Sono parte integrante del presente contratto:

Allegato A: Planimetria dell'immobile destinato a scuola materna Luigi Zamboni.

Bologna li

Per il Conservatorio
Il Presidente
Prof. Massimiliano Marzo

_____

Per il Comune
Il Dirigente U.I. Patrimonio
Arch. Mauro Muzzi

Il procuratore Dott. Giorgio Martino
Avv. Nadia Zanoni