

**Accordo per la cessione della proprietà del plesso scolastico Scuola dell'infanzia comunale L. Seragnoli da destinare all'insediamento di una Scuola dell'infanzia privata, e conseguente realizzazione di una nuova struttura scolastica pubblica sempre nell'ambito del Quartiere Borgo Panigale-Reno all'interno del Giardino pubblico comunale Severo Pozzati.**

Tra:

Il Comune di Bologna .....

e

la FONDAZIONE MAST, la quale agisce ai fini del presente accordo per il tramite della MAST s.r.l..

premesso

che la Fondazione Mast è stata istituita con atto Notaio Sertori di Bologna in data 16-12-2013 quale ente privato senza finalità di lucro, a carattere culturale e filantropico, avente come riferimento le arti, la sperimentazione e la tecnologia al servizio della collettività;

che la suddetta Fondazione, fra le altre finalità perseguite, promuove l'educazione dei bambini, attraverso attività formative innovative, anche mediante la creazione e gestione di servizi educativi quali nidi e scuole di infanzia, anche in collaborazione con l' Ente locale e altre organizzazioni;

che a tal fine la suddetta Fondazione, in contiguità con la struttura destinata ad eventi denominata MAST, gestisce un nido dell'infanzia e una sezione sperimentale

di scuola dell'infanzia, destinati prioritariamente ai figli dei dipendenti COESIA-G.D., ma al contempo aperti al territorio;

che in adiacenza al suddetto complesso immobiliare e contiguo alla struttura adibita a nido dell'infanzia insiste la scuola dell'infanzia comunale L. Seragnoli, a suo tempo realizzata dalla Famiglia Seragnoli ed in parte (per la quota di 500/1075) donata al Comune di Bologna ed in parte (per la quota di 575/1075 acquistata) come meglio risulta dal rogito del Notaio di Bologna dr. Alessandro Gallerani del giorno 11 novembre 1977 repertorio 45053/23065;

che è interesse della Fondazione Mast acquisire in proprietà il suddetto plesso scolastico per ivi sviluppare, nel rispetto delle proprie finalità istituzionali, l'attività educativa in favore dei bambini e segnatamente per poter ivi realizzare una scuola dell'infanzia paritaria da affiancare al nido dell'infanzia, in tal modo corrispondendo all'esigenza manifestata dalle famiglie dei dipendenti di poter disporre, in prossimità del luogo di lavoro, oltre che del nido dell'infanzia, di una scuola dell'infanzia allo stato prevista in via sperimentale per un numero limitatissimo di bambini;

che, a tal fine, in conformità all'interesse non lucrativo dell'iniziativa, sarebbe intendimento della Fondazione realizzare in luogo di quella esistente una nuova struttura scolastica privata con annessi laboratori didattici, impegnandosi a mantenere tale vincolo di

destinazione per un arco temporale da definire d'intesa con l'Amministrazione comunale;

che la Fondazione Mast ha conseguentemente manifestato il proprio interesse ad acquisire la proprietà della suddetta struttura alle condizioni economiche stabilite dall'Amministrazione comunale, valore determinato con stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia e Patrimonio, per Euro 1.579.731,43;

che, a sua volta, il Comune di Bologna, onde garantire la continuità del servizio erogato alla cittadinanza nel territorio, intende realizzare un nuovo servizio educativo, da localizzare nell'area di proprietà comunale del Giardino Pozzati in adiacenza della esistente scuola dell'infanzia "Futura".

che per favorire la realizzazione del nuovo plesso scolastico pubblico, la Fondazione Mast si impegna a rendere disponibile a titolo gratuito, sulla base degli elaborati progettuali a suo tempo predisposti dall'Ufficio tecnico del Comune, il progetto esecutivo della nuova scuola pubblica in conformità alle indicazioni che verranno fornite dallo stesso Ufficio tecnico comunale.

che l'Amministrazione comunale, ferma restando la previa acquisizione della approvazione alla vendita del suddetto immobile da parte del Consiglio comunale, ritiene che la proposta avanzata dalla Fondazione MAST sia pienamente rispondente al pubblico interesse anche in ragione della circostanza che consente di concentrare nell'area denominata Giardino Pozzati un comparto scolastico dedicato alla prima infanzia, in parte già esistente e in

parte da realizzare anche attingendo alle risorse da acquisire attraverso la vendita della scuola dell'infanzia Seragnoli, sottolineandosi a tal fine in particolare che:

- a) il completamento del nuovo complesso scolastico destinato alla prima infanzia consentirebbe di realizzare una struttura caratterizzata dalle più moderne tecniche costruttive, con i più elevati standard di carattere ambientale, energetico e di sicurezza sismica, evitando nel contempo gli indispensabili ed onerosi interventi di manutenzione e di adeguamento impiantistico e strutturale dell'attuale plesso scolastico risalente agli anni '80;
- b) la realizzazione della nuova struttura scolastica pubblica nel Giardino Severo Pozzati e il contestuale mantenimento in essere della destinazione scolastica dell'immobile acquisito dalla Fondazione potranno determinare un incremento dell'offerta formativa complessiva nell'ambito del quartiere Borgo Panigale-Reno, con sicuro beneficio per le famiglie anche in considerazione del fatto che sarà preservata, in continuità con quanto accaduto sino ad ora e conformemente a quanto previsto dalla convenzione in essere relativa al nido dell'infanzia Mast, l'apertura della scuola dell'infanzia al territorio consentendo anche ai bambini provenienti dal territorio e frequentanti il nido di proseguire il percorso educativo nella futura scuola dell'infanzia paritaria;

- c) il crono programma presunto delle attività, condiviso fra le parti ed allegato al presente atto, prevede che la nuova struttura comunale sia disponibile entro 30 mesi dalla sottoscrizione del rogito fra le parti;
- d) il trasferimento della proprietà della scuola dell'infanzia Lorenzo Seragnoli avverrà alla data di stipula del rogito di vendita, ma la consegna dell'immobile sarà differita al completamento del nuovo plesso scolastico nel Giardino Pozzati e al trasferimento degli alunni nello stesso; medio tempore, resterà inalterata l'attuale destinazione d'uso del bene compravenduto, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione comunale, fatti salvi gli oneri di gestione e quelli inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria. Restano a carico del Comune di Bologna tutti gli adempimenti e gli interventi conseguenti necessari per garantire la funzionalità e l'agibilità del bene. Il rapporto fra le parti nel periodo intercorrente fra la cessione del bene e la consegna dell'immobile sarà regolato da un contratto di comodato gratuito della durata di 30 mesi, dalla data di stipula della compravendita, precisando che, qualora alla scadenza del triennio l'immobile sia ancora utilizzato dal Comune di Bologna, le parti ridefiniranno le condizioni d'uso dello stesso;
- e) La Fondazione Mast potrà demolire e ricostruire la struttura scolastica acquistata con facoltà di incrementarne la volumetria fino al 20% del Volume totale esistente conseguendo i livelli prestazionali

di eccellenza regolati dalle Schede tecniche di dettaglio del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, in applicazione dell'art.56 dello stesso. In tal caso, dovrà essere assicurata la realizzazione di almeno tre sezioni di scuola dell'infanzia, oltre a laboratori didattici adeguati alle esigenze degli utenti e garantito il mantenimento della destinazione d'uso attuale in modo da assicurare l'erogazione del servizio scolastico per almeno 10 anni, al netto dei tempi di realizzazione dell'opera o di altri interventi edilizi che impediscano l'utilizzo dell'immobile.

La volumetria potrà altresì essere incrementata con interventi di nuova costruzione per un Volume totale non superiore a 7.000 mc per l'adeguamento dell'offerta dei servizi scolastici, in applicazione dell'art. 45 del Rue. In tal caso il servizio scolastico dovrà essere erogato per almeno 20 anni.

Quanto sopra premesso le parti convengono quanto segue

1. Oggetto dell'accordo.

Il presente accordo ha per oggetto la vendita da parte del Comune di Bologna che si impegna a cedere alla Fondazione MAST che si impegna ad acquisire dell'immobile denominato Scuola dell'infanzia L. Seragnoli, sito in via Speranza n. 32, di mq. 786 di SU con relativa area pertinenziale di complessivi mq. 3.586, censita al Catasto Fabbricati : foglio n. 145 mappale 1316, zona censuaria 2 cat. B/5 classe 4 , consistenza mc 3.063, rendita 5.207, il tutto come meglio specificato nell'allegata planimetria controfirmata dalle parti.

## 2. Prezzo e condizioni di pagamento

Il prezzo di vendita a corpo viene fissato ed accettato dalla parte della futura parte acquirente in € 1.579.731,43

(unmilione cinquecento settantannove mila settecento trentuno,43) come da perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna. Tale importo verrà corrisposto all'atto del rogito di vendita da stipularsi entro 90 giorni dall'approvazione della delibera alla vendita da parte del Consiglio Comunale.

L'alienazione dell'edificio, censito come B/5, è soggetto ad IVA. Qualora ricorrano le condizioni, per la cessione del fabbricato il Comune di Bologna si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, 1° comma, n. 8 ter del D.P.R. 633/72 ed è quindi soggetta all'applicazione dell'IVA aliquota ordinaria con reverse-charge (art.17 commi 5-6 lettera a-bis del D.P.R. 633/72) in caso di acquirente soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato.

## 3. Patti e condizioni.

La vendita è fatta ai seguenti patti e condizioni:

a) La Fondazione Mast si impegna a mantenere in essere, a seguito del trasferimento della proprietà, l'attuale destinazione ad uso scolastico del bene oggetto di compravendita per non meno di 10 anni, a far tempo dalla data di effettiva messa in esercizio della struttura (quella preesistente o di nuova realizzazione) con destinazione scolastica privata; il termine decennale ha, comunque, riguardo alla effettiva destinazione ad uso

scolastico, non computandosi i tempi di non uso ascrivibili ad interventi manutentivi o di modifica/rifacimento strutturale. Detto vincolo sarà trascritto contestualmente alla alienazione;

b) il trasferimento della proprietà della scuola dell'infanzia Lorenzo Seragnoli avverrà alla data di stipula del rogito di vendita, ma la consegna dell'immobile sarà differita al completamento e alla messa in esercizio del nuovo plesso scolastico nel Giardino Pozzati; *medio tempore*, resterà inalterata l'attuale destinazione d'uso del bene compravenduto, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione comunale, fatti salvi gli oneri di gestione e quelli inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria fatti salvi gli oneri di gestione e quelli inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria. Restano a carico del Comune di Bologna tutti gli adempimenti e gli interventi conseguenti necessari per garantire la funzionalità e l'agibilità del bene.

Il rapporto tra le parti sarà regolato da un contratto di comodato gratuito della durata di 30 (trenta) mesi. Qualora alla scadenza del suddetto termine, l'immobile fosse ancora nella disponibilità del Comune di Bologna, le parti ridefiniranno le condizioni d'uso dello stesso.

c) La Fondazione Mast potrà demolire e ricostruire la struttura scolastica acquistata con facoltà di incrementarne la volumetria fino al 20% del Volume totale esistente conseguendo i livelli prestazionali di eccellenza regolati dalle Schede tecniche di dettaglio del Regolamento urbanistico edilizio vigente, in

applicazione dell'art.56 dello stesso. In tal caso, dovrà essere assicurata la realizzazione di almeno tre sezioni di scuola dell'infanzia, oltre a laboratori didattici adeguati alle esigenze degli utenti e garantito il mantenimento della destinazione d'uso attuale in modo da assicurare l'erogazione del servizio scolastico per almeno 10 anni, al netto dei tempi di realizzazione dell'opera o di altri interventi edilizi che impediscano l'utilizzo dell'immobile.

La volumetria potrà altresì essere incrementata con interventi di nuova costruzione per un volume totale non superiore a 7.000 mc per l'adeguamento dell'offerta dei servizi scolastici, in applicazione dell'art. 45 del Regolamento Urbanistico Edilizio. In tal caso il servizio scolastico dovrà essere erogato per almeno 20 anni.

d) la Fondazione Mast si impegna a fornire al Comune a titolo gratuito, entro il termine precisato nella allegata time line, (ossia entro il 30 aprile 2020) il progetto esecutivo del plesso scolastico che il Comune stesso andrà a realizzare nel comparto del Giardino Pozzati, in conformità agli elaborati progettuali e alle indicazioni forniti dall'Amministrazione comunale;

e) il Comune, a seguito della consegna del progetto esecutivo, si impegna a procedere alla validazione dello stesso, alla approvazione del piano economico finanziario sulla base del computo metrico estimativo predisposto in sede progettuale, all'avvio della procedura ad evidenza pubblica con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, all'aggiudicazione e alla stipula dell'appalto dei lavori del nuovo plesso scolastico nel

comparto del Giardino Pozzati nonché al trasferimento degli alunni nella nuova ubicazione in conformità alla tempistica di cui al *time line* allegato, ovviamente per quanto di sua pertinenza, con esclusione della ascrivibilità di eventuali ritardi a fatto di terzi.

f) Le spese o onorari relativi al rogito di acquisto e alla

g) Sarà preservata, in continuità con quanto accaduto sino ad ora e conformemente a quanto previsto dalla convenzione in essere relativa al nido dell'infanzia Mast, l'apertura della scuola dell'infanzia al territorio consentendo anche ai bambini provenienti dal territorio e frequentanti il nido di proseguire il percorso educativo nella futura scuola dell'infanzia paritaria.

donazione del progetto sono a carico della Fondazione Mast.

#### 4. Condizione di validità ed efficacia del presente accordo.

La validità ed efficacia del presente accordo è subordinata alla acquisizione della autorizzazione alla vendita della scuola dell'infanzia L. Seragnoli da parte del Consiglio Comunale.

Interamente letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

Bologna, .....