

*Patrimonio
Area Educazione Istruzione e nuove generazioni*

Proposta N.: **DD/PRO/2025/6971**

OGGETTO: ASSUNZIONE IN CONCESSIONE D'USO GRATUITO DALLA SOCIETA' AEDES S.R.L. DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOLOGNA, VIA MARZABOTTO N. 2 IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO AD USO RESIDENZIALE ED ALTRI USI, DI CUI ALLA SCHEDA "I-28 VIA MARZABOTTO, 4" DEL POC VARIANTE DI PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA DIFFUSA.

I D I R E T T O R I

Premesso che:

- con deliberazione consiliare OdG n. 244 del 26/05/2014 era stata adottata la variante al Piano Operativo Comunale (POC) del Territorio Urbanizzato denominata “Programma per la Qualificazione Diffusa”, approvata con deliberazione consiliare OdG n. 158 del 23/02/2015, tra gli interventi compresi nel citato Programma;
- con deliberazione della Giunta Comunale, Progr. n. 45/2014 del 11/3/2014, era stato approvato l'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR. 20/2000 dell'art. 241/1990 e ss.mm.ii., tra il Comune di Bologna e la società Milano Intermedia S.r.l, soggetto attuatore dell'intervento in oggetto, sottoscritto in data 15/5/2014;
- con Verbale di socio unico in data 14/06/2019, autenticato nelle firme, a cura del notaio in Villadossola dr.ssa Angela Auciello (rep. n.4416 racc. n 3351) vi è stata la modifica della denominazione sociale e degli atti statutari in Aedes Real Estate S.r.l.;
- il programma di realizzazione dell'Intervento di riqualificazione di cui trattasi prevedeva la demolizione di vari immobili a uso artigianale dismessi e il recupero, mediante la ricostruzione della volumetria esistente, di un nuovo complesso a destinazione residenziale e altri usi ammissibili, la realizzazione di parcheggio pubblico, in fregio alla via Marzabotto, del marciapiede e segnaletica stradale, nonché la realizzazione a scomputo delle dotazioni di edilizia residenziale sociale dovute, locali atti ad ospitare un gruppo educativo (PGE);
- con determinazione dirigenziale P.G.n.50642/2021 del Settore Ufficio di Piano è stata approvata la Convenzione fra il Comune di Bologna e il soggetto attuatore Aedes Real Estate S.r.l. per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione connesse alla costruzione di un complesso ad uso residenziale ed altri usi, di cui alla scheda "I-28 Via Marzabotto, 4" del POC variante di programma per la qualificazione urbana diffusa;

- in data 08/02/2021 è stata sottoscritta la sopracitata convenzione, autentica dal notaio Dott. Avv. Angelelisa Rossi, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, Repertorio N. 7528, Raccolta n. 4924, registrata a Bologna il 18/02/2021 al n. 7882, serie 1T e trascritta il 19/02/2021 al Reg. Gen. 8433 e al Reg. Part. 5927;

- nel corso del 2023 è avvenuta la fusione mediante incorporazione di Aedes Real Estate S.r.l. in Aedes S.r.l..

Dato atto che:

- l'art. 2 della convenzione di cui in premessa prevede, tra l'altro, la realizzazione, a scomputo delle dotazioni di edilizia residenziale sociale dovute, di locali atti ad ospitare un piccolo gruppo educativo (PGE), nella misura del 4% della superficie utile complessiva dell'intervento;

- l'art. 4 dello stesso atto prevede che:

* i locali verranno concessi in uso gratuitamente al Comune per 15 anni dalla data di agibilità dei locali;

* l'assolvimento delle spese per la gestione e la fruizione dei locali del piccolo gruppo educativo per la durata della concessione, tra cui utenze, spese condominiali, IMU ecc, saranno oggetto di separata convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore e l'Ufficio Comunale di riferimento prima dell'assegnazione dei locali;

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

- in data 13/05/2025 è pervenuta la proposta contrattuale definitiva relativa al concessione in uso gratuito dei locali da parte di Aedes S.r.l., già sottoposta alla verifica dell'Area Educazione, Istruzione e Nuove generazioni, parte integrante e sostanziale del presente atto, che prevede, tra l'altro:

* oggetto: unità immobiliare sita in Bologna, via Marzabotto n. 2, piano terra, censita al Catasto Fabbricati foglio 152 Mappale 1052 Subalterni 170 (locali uso asilo) e 171 (corte esclusiva) da destinarsi all'attività educativa di un piccolo gruppo (PGE), completa di impianti e dotata dei requisiti di agibilità come da SCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) PG n. 438831/2024 del 29/6/2024;

* durata: periodo di 15 anni dalla data di agibilità dell'unità immobiliare come da Convenzione stipulata in data 08.02.2021, pertanto con scadenza il 28/06/2039;

* oneri a carico del Concessionario:

spese per energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento e tutte le utenze a consumo, compresa la volturazione

spese di manutenzione ordinaria (come definite dal DPR 380/2001) necessarie per garantire il corretto funzionamento e la sicurezza dell'immobile

spese condominiali di competenza

tassa sui rifiuti (TARI)

imposta Municipale Unica (IMU), qualora dovuta in relazione all'immobile e in base alla normativa vigente

spese di manutenzione straordinaria (come definite dal DPR 380/2001) necessarie per garantire il corretto funzionamento e la sicurezza dell'immobile

ogni altro onere connesso all'utilizzo dell'unità immobiliare

spese inerenti e conseguenti la concessione, ivi comprese le imposte di bollo e di registro;

* gestione dell'attività del PGE in modo diretto oppure tramite soggetto esterno individuato dall'Amministrazione comunale; possibilità di stipulare a tal fine accordi di collaborazione e di utilizzo con soggetti esercenti l'attività educativa, nel rispetto della normativa e del Regolamento condominiale, informando il Concedente.

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale intende gestire l'attività del PGE, in base alla L.R.n.19/2016 e successiva direttiva regionale in materia di requisiti strutturali e organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia approvata con DGR 1564/2017, tramite soggetto esterno che si dovrà fare carico di tutte le spese di gestione dell'unità immobiliare sopra elencate e che sarà individuato dall'Area Educazione, Istruzione e Nuove generazioni;

- l'Amministrazione comunale resterà comunque il soggetto responsabile della Convenzione sia dal punto di vista tecnico che economico e unico interlocutore del Concedente, rispondendo direttamente ed in via esclusiva verso il Concedente di tutti gli adempimenti, del rispetto della normativa e della Convenzione anche per quanto riguarda il terzo soggetto che svolgerà l'attività educativa;

- la presa in carico dei locali avverrà possibilmente a seguito dell'individuazione del soggetto gestore da parte dell'Area Educazione, Istruzione e Nuove generazioni, in modo da evitare spese a carico dell'amministrazione comunale.

Preso atto che il valore locativo di riferimento dichiarato da Aedes S.r.l. è pari ad euro 2.000,00 mensili;

Dato atto che:

- per quanto sopra esposto non è previsto attualmente il sostenimento delle spese di gestione né è possibile quantificare in via anticipata alcun importo relativo a questi eventuali spese, comunque di importo limitato, e che solo al momento in cui ciò sarà eventualmente necessario 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 concessionario (anche in forma forfettaria) correlate alle affittanze passive;

- le imposte di bollo e di registro e l'IMU trovano copertura finanziaria agli impegni n. 325000473 e 325000474 costituiti con determinazione dirigenziale P.G. n. 510933/2023 (DD/PRO/2023/12252).

Ritenuto, per le motivazioni in premessa esposte, di assumere in concessione d'uso gratuito da Aedes S.r.l., con sede legale in Villadossola (VB), Via San Bartolomeo n. 40, l'unità immobiliare sita in Bologna, via Marzabotto n. 2, piano terra, censita al Catasto Fabbricati foglio 152 Mappale 1052 Subalterni 170 (locali uso asilo) e 171 (corte esclusiva) da destinarsi all'attività educativa di un piccolo gruppo (PGE) fino al 28/06/2039.

Visto 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.

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.

Visti inoltre:

- Il D.lgs 267/2000 s.m.i.;
- 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 concessione d'uso gratuito da Aedes S.r.l., con sede legale in Villadossola (VB), Via San Bartolomeo n. 40, l'unità immobiliare sita in Bologna, via Marzabotto n. 2, piano terra, censita al Catasto Fabbricati foglio 152 Mappale 1052 Subalterni 170 (locali uso asilo) e 171 (corte esclusiva) da destinarsi all'attività educativa di un piccolo gruppo (PGE) fino al 28/06/2039;
2. di dare atto che la concessione in uso gratuito avverrà alle condizioni di cui allo schema allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di dare atto che l'Amministrazione comunale gestirà l'attività del PGE tramite soggetto esterno che si dovrà fare carico di tutte le spese di gestione dell'unità immobiliare sopra elencate e che sarà individuato dall'Area Educazione, Istruzione e Nuove generazioni;
4. di dare atto che la presa in carico dei locali avverrà possibilmente a seguito dell'individuazione del soggetto gestore da parte dell'Area Educazione, Istruzione e Nuove generazioni;
5. di dare atto che non è previsto attualmente il sostenimento delle spese di gestione né è possibile quantificare in via anticipata alcun importo relativo a questi eventuali spesi, comunque di importo limitato, e che solo al momento in cui ciò sarà eventualmente necessario 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 concessionario (anche in forma forfettaria) correlate alle affittanze passive;
6. di dare atto che la spesa relativa al rimborso alla proprietà delle imposte di bollo e di registro e dell'IMU trovano copertura finanziaria agli impegni n. 325000473 e 325000474 costituiti con determinazione dirigenziale P.G. n. 510933/2023 (DD/PRO/2023/12252);
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.

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