

*Patrimonio*

Proposta N.: **DD/PRO/2024/5739**

**OGGETTO: PERMUTA ALLA PARI TRA ASP CITTÀ DI BOLOGNA AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA E COMUNE DI BOLOGNA DI PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE ALL'INTERNO DI PALAZZO RE ENZO E DI LOCALI POSTI IN VIA SOLFERINO N. 37 E N. 37/A, IN BOLOGNA, IN ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.**

Importo: 144.500,00

CUP: F34H24002710004

Codice intervento programma: 900001

Codice intervento SAP: 900518

**IL DIRETTORE**

**Premesso che:**

- il Comune di Bologna è proprietario di locali posti all'interno del complesso di Palazzo Re Enzo, in Bologna, Piazza Re Enzo n. 1/3A – Voltone del Podestà n. 1/C-F, all'interno del quale era insediata la storica attività commerciale denominata “La Torinese” in virtù di contratto sottoscritto in data 30 settembre 2005, Rep. n. 200845;
- all'interno del medesimo complesso immobiliare vi sono due sale al piano terra, Voltone del Podestà n. 1/D – 1/G, di proprietà di ASP Città di Bologna - Azienda pubblica di servizi alla persona, di fatto accorpate ai locali di proprietà del Comune e date in concessione da ASP alla medesima società di cui sopra con contratto sottoscritto in data 1 settembre 2011;
- nel corso degli anni, pertanto, i locali sono stati gestiti dalle rispettive proprietà in assoluta autonomia all'interno, però, di un quadro di forte promiscuità urbanistica, edilizia e impiantistica che rendono le due porzioni, di fatto, un'unica unità immobiliare (i due locali di proprietà di ASP, tra l'altro, sono tra di loro separati, privi di impianti, utenze e servizi igienici autonomi);
- dopo anni di concessione, i predetti locali, in data 20 maggio 2022, sono rientrati nella piena disponibilità delle rispettive proprietà;
- al fine di risolvere la promiscuità urbanistica ed edilizia, oltre che impiantistica, tra le due porzioni, il Comune di Bologna ha avviato valutazioni e verifiche tecniche tese a valorizzare la porzione di sua propri

età, migliorandone, conseguentemente, la gestione e il futuro utilizzo;

- all'esito di dette valutazioni il Comune di Bologna ha inteso divenire proprietario della porzione attualmente di proprietà di Asp al fine di ricomporre interamente la proprietà dei locali con conservazione e consolidamento del loro attuale assetto nel rispetto della loro storicità di luogo accessibile al pubblico;

- il Comune di Bologna ha, pertanto, avviato un confronto con ASP per l'acquisto della porzione di proprietà di quest'ultima offrendo in permuta un immobile di sua proprietà sito in Bologna, via Solferino n. 37 e 37/A, a uso negozio e relative pertinenze attualmente occupato per l'esercizio di un'attività commerciale in indennità di occupazione essendo il relativo contratto scaduto; i locali si sviluppano al piano terra, sono dotati di servizi igienici con fornitura idrica indipendente, un ripostiglio e due cantine al piano interrato utilizzate come deposito; detti locali sono utilizzati a servizio del confinante locale di proprietà privata in cui ha sede l'esercizio pubblico denominato "Osteria Solferino";

- ASP ha ritenuto meritevole di accoglimento la proposta fatta dal Comune stante l'impossibilità di dotare di autonomia funzionale la porzione di sua proprietà all'interno di Palazzo Re Enzo;

- al fine di verificare il reciproco valore dei beni oggetto di permuta la U.I. Tecnica del Settore Patrimonio ha provveduto alla stima dei due cespiti, con relazione P.G. n. 181003/2023 in atti al Settore e condivisa con ASP; i valori dei beni oggetto di permuta sono stati ritenuti coincidenti e pertanto la permuta si può concludere alla pari al valore di Euro 144.500,00 per ciascun cespite;

- le parti hanno, pertanto, espresso parere favorevole alla stipulazione di un negozio di permuta alla pari senza conguaglio da ultimo con note P.G. n. 519829/2024 del 25 luglio 2024 e 584729/2024 del 29 agosto 2024;

- le unità di proprietà del Comune di Bologna sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

a) Foglio 202, Mappale 558, Sub 7, Zona Censuaria 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq, Totale sup. 17 mq, rendita Euro 46,27;

b) Foglio 202, Mappale 558, Sub 10, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 49 mq, Totale sup. 61 mq, rendita Euro 1.705,65;

c) Foglio 202, Mappale 558, Sub 11, Zona Censuaria 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Totale sup. 13 mq., rendita euro 36,36.

Particelle tutte corrispondenti al catasto terreni del Comune di Bologna al Foglio 202 Particella 558.

- le unità immobiliari di proprietà di ASP sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

a) Foglio 188, Mappale 343, Sub 8, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 15, Consistenza 9 mq, Totale sup. 16 mq, rendita euro 1.220,13;

b) Foglio 188, Mappale 343, Sub 9, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 15, Consistenza 25 mq, Totale sup. 33 mq, rendita Euro 3.389,25.

Particelle tutte corrispondenti al catasto terreni del Comune di Bologna al Foglio 188 Particella 343.

### **Verificato che:**

- i beni oggetto di acquisizione da parte del Comune sono collocati all'interno di un edificio dichiarato di rilevante interesse artistico e storico, in virtù delle disposizioni di cui al D.LGS n. 42/2004, ASP, con nota del 14 dicembre 2022, ha delegato il Comune di Bologna, Settore Patrimonio, ad avviare presso la competente Soprintendenza la procedura di richiesta di autorizzazione all'alienazione della porzione di sua proprietà, richiesta inoltrata con nota P.G. n. 844410/2022 e autorizzazione pervenuta in data 10 luglio 2023 annotata al Protocollo Generale dell'Ente al n. 470045/2023;

- la predetta autorizzazione all'alienazione comporta la sdemanializzazione del bene che resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di cui al Titolo I del DLGS n. 42/2004;

- la cessione è stata, pertanto, autorizzata alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- 1) prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b) del D.Lgs. n. 42/2004;  
lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate; la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;  
lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso; le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso commerciale, pubblici servizi e attività di ristorazione;
- 2) ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifiche della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- 3) ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. l'esecuzione dei lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
- 4) il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, comma 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
- 5) ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione;

- per le medesime ragioni di cui sopra, stante l'interesse culturale dichiarato dalla competente Soprintendenza, la relativa cessione è soggetta alla denuncia di trasferimento di cui all'art. 59 del DLGS n. 42/2004 da effettuarsi entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto di permuta, al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione di detta denuncia; pertanto l'efficacia traslativa dell'atto nonché la consegna del bene dovranno ricondursi al momento della sottoscrizione dell'atto notarile attestante il mancato esercizio del diritto di prelazione da sottoscrivere dopo la scadenza del predetto termine di sessanta giorni o la comunicazione ad entrambe le Parti dell'ultima delle rinunzie da parte degli aventi diritto.

**Accertata**, presso la competente Soprintendenza, l'inesistenza dei requisiti di interesse storico e architettonico dell'immobile di proprietà del Comune in via Solferino n. 37 e 37/A.

#### **Precisato, inoltre, che:**

- per la cessione dell'unità immobiliare di via Solferino n. 37 - 37/A, il Comune, sentita l'Area Risorse Finanziarie, non eserciterà l'opzione IVA ed emetterà fattura in esenzione; ai fini fiscali, pertanto, la relativa cessione è da considerarsi esente IVA ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del D.P.R. n. 633/1972;
- con la citata nota P.G. n. 584729/2024 del 29 agosto 2024 Asp ha comunicato che la cessione delle suddette porzioni immobiliari di sua proprietà costituirà un'operazione fuori dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 4, comma secondo, n. 2) del D.P.R. n. 633/72;
- le unità di proprietà comunale sono iscritte nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Bologna con un valore inventariale totale pari a euro 13.097,66.

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

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. n. DC/2023/81, DC/PRO/2023/81, P.G. n. 843435/2023 del 19 dicembre 2023, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024 - 2026, sezione strategica e sezione operativa;
- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. n. DC/2023/87, DC/PRO/2023/77, P.G. n. 847808/2023 del 22 dicembre 2023, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2024 - 2026;
- con Delibera di Giunta Rep. n. DG/2023/295, DG/PRO/2023/298, P.G. n. 849010/2023 del 22 dicembre

2023, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024 - 2026;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2023/301, DG/PRO/2023/357, PG n. 849024/2023 del 22/12/2023, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024 - 2026 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021.

**Dato atto inoltre:**

- con Delibera di Consiglio Rep. DC/2024/54 proposta DC/PRO/2024/50 P.G. n. 466641/2024 esecutiva dal 10/07/2024 è stata approvata la variazione di bilancio di previsione 2024 – 2026 (var. 12/2024);

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2024/168 proposta DG/PRO/2024/148 P.G. n.468004/2024 esecutiva dal 10/07/2024, è stata approvata la variazione di Piano Esecutivo di Gestione 2024 - 2026 in attuazione della Delibera Consiliare DC/PRO/2024/50;

- la permuta in oggetto è stata inserita nel Terzo Adeguamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna - anno 2024 approvato con Delibera di Consiglio Rep. DC/2024/66 proposta DC/PRO/2024/79 P.G. n. 646858/2024 esecutiva dal 25/09/2024;

- ai sensi dell'art. 183 comma 7 e 8 del D.Lgs. n. 267/2000, il presente atto viene trasmesso al Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie e diverrà esecutivo con l'espressione del visto di regolarità contabile;

- il Comune di Bologna e ASP, con successivi separati provvedimenti, si faranno carico in eguale misura delle spese inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito che, per la parte di competenza del Comune, si possono prudenzialmente quantificare in Euro 2.500,00 circa per oneri e spese notarili e in Euro 6.000,00 circa per imposte e tasse; dette spese trovano copertura finanziaria come segue:

a) quanto a Euro 2.500,00 al Bilancio 2024, Cap. U09400-000 "Servizi diversi relativi alla gestione di immobili comunali ed affittanze passive" impegno n. 324001112;

b) quanto ad Euro 6.000,00 al Bilancio 2024, cap. U10200-000 "Imposte, tasse ed oneri diversi relativi ad immobili comunali ed affittanze passive", impegno n. 324001088 e impegno n. 324001089;

- della presente Determinazione è data informazione all'Assessore competente.

**Visti:** l'art. 107, l'art. 147 bis comma 1, l'art. 179 e l'art. 183 comma 7 e 8 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, gli artt. 44 e 64 dello Statuto del Comune di Bologna, il vigente Regolamento di Contabilità, il Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna, il D.lgs n. 118/2011 e il D.lgs n. 33/2013.

**DETERMINA**

per le ragioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamate:

**1) di cedere e trasferire** in piena proprietà a titolo di permuta alla pari ad ASP Città di Bologna le unità immobiliari site in Bologna, via Solferino nn. 37 - 37/A, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

**a)** Foglio 202, Mappale 558, Sub 7, Zona Censuaria 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq, Totale sup. 17 mq, rendita Euro 46,27;

**b)** Foglio 202, Mappale 558, Sub 10, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 49 mq, Totale sup. 61 mq, rendita Euro 1.705,65;

**c)** Foglio 202, Mappale 558, Sub 11, Zona Censuaria 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Totale sup. 13 mq., rendita euro 36,36.

Particelle tutte corrispondenti al catasto terreni del Comune di Bologna al Foglio 202 Particella 558.

**2) di acquisire** da ASP Città di Bologna in piena proprietà a titolo di permuta alla pari le unità immobiliari site in Bologna, all'interno del complesso di Palazzo Re Enzo, Voltone del Podestà nn. 1/D-1/G, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

a) Foglio 188, Mappale 343, Sub 8, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 15, Consistenza 9 mq, Totale sup. 16 mq, rendita euro 1.220,13;

b) Foglio 188, Mappale 343, Sub 9, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 15, Consistenza 25 mq, Totale sup. 33 mq, rendita Euro 3.389,25.

Particelle tutte corrispondenti al catasto terreni del Comune di Bologna al Foglio 188 Particella 343.

### **3) di dare atto che:**

- per la cessione dell'unità immobiliare di via Solferino n. 37 - 37/A, il Comune, sentita l'Area Risorse Finanziarie, non eserciterà l'opzione IVA ed emetterà fattura in esenzione; ai fini fiscali, pertanto, la relativa cessione è da considerarsi esente IVA ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del D.P.R. n. 633/1972;

- con la citata nota P.G. n. 584729/2024 del 29 agosto 2024 Asp ha comunicato che la cessione delle suddette porzioni immobiliari di sua proprietà costituirà un'operazione fuori dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 4, comma secondo, n. 2) del D.P.R. n. 633/72;

**4) di dare atto, inoltre, che** ai beni oggetto di permuta alla pari, viene attribuito il medesimo valore di euro 144.500,00 e non viene, pertanto, evidenziato alcun conguaglio fra le parti;

**5) di accertare**, conseguentemente, l'entrata di euro 144.500,00 al Bilancio 2024 capitolo E40200-190 del P.E.G. "Vendita mediante permuta di immobili: fabbricati - servizio rilevante agli effetti dell'I.V.A. - Esente dall'applicazione del tributo", Conto Finanziario E404010817;

**6) di impegnare**, conseguentemente, la spesa di euro 144.500,00 al Bilancio 2024 capitolo U64000-130 del PEG "Acquisto di immobili: fabbricati con il provento della vendita di beni mediante permuta", Conto Finanziario U202010919;

**7) di dare atto, altresì, che** il Comune di Bologna e ASP, con successivi separati provvedimenti, si faranno carico in eguale misura delle spese inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito che, per la parte di competenza del Comune, si possono prudenzialmente quantificare in Euro 2.500,00 circa per oneri e spese notarili, e in Euro 6.000,00 circa per imposte e tasse; dette spese trovano copertura finanziaria come segue:

a) quanto a Euro 2.500,00 al Bilancio 2024, Cap. U09400-000 "Servizi diversi relativi alla gestione di immobili comunali ed affittanze passive" impegno n. 324001112;

b) quanto ad Euro 6.000,00 al Bilancio 2024, cap. U10200-000 "Imposte, tasse ed oneri diversi relativi ad immobili comunali ed affittanze passive", impegno 324001088 e impegno n. 324001089.

**8) di dare mandato** al Dirigente, o a un suo delegato, che stipulerà l'atto di permuta in nome e per conto del Comune di Bologna, a inserire nell'atto di permuta, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni e le precisazioni 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, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare e ripartire superficie e valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito, a rinunciare all'ipoteca legale, il tutto con esonero del Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni e qualsiasi responsabilità;

**9) di dare atto, infine, che** trattandosi di porzione di bene all'interno del complesso di Palazzo Re Enzo dichiarato di interesse culturale dalla competente Soprintendenza, la relativa cessione è soggetta alla denuncia di trasferimento di cui all'art. 59 del DLGS n. 42/2004 da effettuarsi entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto di permuta, al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione di detta denuncia; pertanto l'efficacia traslativa dell'atto nonché la consegna del bene dovranno ricondursi al momento della sottoscrizione dell'atto notarile attestante il mancato esercizio del diritto di prelazione da sottoscrivere dopo la scadenza del predetto termine di sessanta giorni o la comunicazione ad entrambe le Parti dell'ultima delle rinunzie da parte degli aventi diritto.

---

IMPEGNO/PRENOTAZIONE								
Titolo		Missione		Programma		Macro aggregato		
02		01		05		202		
CDR		Descrizione CDR				TF		
004		Settore Patrimonio				01		
Capitolo		Descrizione capitolo				Cod. vincolo		
U64000-130		ACQUISTO DI IMMOBILI: FABBRICATI CON IL PROVENTO DELLA VENDITA DI BENI MEDIANTE PERMUTE				384		
Anno	Importo	Nr. impegno	Conto di V livello	Descrizione conto di V livello	I/P	Cod. fornitore	Desc. fornitore	Cod. intervento Sap
2024	144.500,00	0324007302	U.2.02.01.09.019	Fabbricati ad uso strumentale	I	0000111869	ASP CITTA' DI BOLOGNA	900518

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