



Atto di  
Consiglio

## Edilizia e Patrimonio

P.G. N.: 312748/2018

N. O.d.G.: 374/2018

Data Seduta Giunta : 31/07/2018

Richiesta IE

Oggetto: PERMUTA ALLA PARI TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E L 'ENTE DI GESTIONE DEI BENI ISLAMICI IN ITALIA DI IMMOBILI IN BOLOGNA VIA PALLAVICINI N . 13 E VIALE FELSINA .

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la presente deliberazione .

### IL CONSIGLIO

#### **Premesso che**

il Comune di Bologna è proprietario di un complesso immobiliare in via Pallavicini n. 13 destinato a "zona per attrezzature di interesse comunale" in uso al "Centro di Cultura Islamica di Bologna", da ultimo, in forza di convenzione stipulata dall'Area Affari Istituzionali, Quartieri e Nuove Cittadinanze in data 3 agosto 2017 repertorio 2716/2017;

detto immobile venne acquisito al patrimonio comunale nell'ambito di una permuta, in esecuzione della delibera consiliare odg 308 del 12 novembre 2001, tra il Comune di Bologna e la Società Multipla Srl con la quale detta società si impegnava ad acquistare l'immobile sede dell'ex Scuola Manfredi in via Guelfa n. 74/4, all'epoca adibito a Centro di prima accoglienza per immigrati extracomunitari e sede del Centro di Cultura Islamica, cedendo in cambio al Comune di Bologna, a titolo di permuta, due lotti di terreno con sovrastanti fabbricati, di circa 3.000 mq ciascuno, ubicati in via Pallavicini 12 e 13;

in attuazione all'accordo infraprocedimentale sopra citato, comportante variante all'allora vigente PRG, venne sottoscritto un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/00 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/00, ratificato con deliberazione consiliare O.d.G. 321 Pg.n. 205910/2003 del 15/12/2003;

con rogito del Notaio dr. A. Errani del 9/3/2004, rep.70123 fu perfezionato il negozio di permuta con la società Ferruccio Frascari s.p.a, dante causa della Società Multipla srl, con conseguente acquisto, da parte del Comune, della proprietà degli immobili di via Pallavicini 12 e 13, tra i quali è compreso il lotto di complessivi mq 3.270 con sovrastanti due capannoni, allora censito al Catasto Terreni al Foglio 221, con i mappali 216 e 486;

#### **Atteso che**

nell'edificio delle ex scuole Manfredi aveva sede anche il "Centro di Cultura Islamica di Bologna" (in seguito Centro), insediato nell'immobile comunale di via Guelfa in virtù di una convenzione con il Settore Socio Sanitario, approvata con

delibera di Giunta PG n.53071/1999, per il quale si rendeva necessario individuare una collocazione alternativa in considerazione delle criticità igienico sanitarie dell'edificio;

a tale obiettivo si corrispose con la permuta di cui sopra che portò all'acquisizione dell'immobile di via Pallavicini 13 e la Giunta Comunale con atto di indirizzo PG 123558 del 7 luglio 2003, in seguito alle trattative intercorse con i rappresentanti del Centro e la Società Frascari, stabilì di trasferire la sede del Centro stesso nell'immobile sopra descritto, previa esecuzione di alcuni lavori di manutenzione e di ripristino effettuati in parte a cura e spese della Soc. Frascari ed in parte dal Centro;

il Comune, in sede di Accordo di programma del dicembre 2003, assunse l'impegno di definire i necessari aspetti urbanistico-patrimoniali legati alla rilocalizzazione del Centro di Cultura Islamica di Bologna in via Pallavicini nel termine di validità dell'Accordo stesso (cinque anni dalla pubblicazione sul BUR del decreto provinciale di approvazione), anche tramite costituzione di un diritto di superficie sull'immobile di via Pallavicini, 13, destinato dall'allora vigente PRG a "ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE AS - (Zona omogenea G)", a fronte della cessione, al Comune di Bologna di un'area, di proprietà dell'Ente di Gestione dei Beni Islamici in Italia, sita tra V.le Lenin, V.le Felsina e la ferrovia, di complessivi mq 6.857, identificata catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 217, con il mappale 39, destinato dal PRG a "ZONA PER L'ISTRUZIONE MEDIA SUPERIORE - CM (Zona omogenea F)";

Destinazione Urbanistica attuale degli immobili:

- **Via Pallavicini n. 13** di proprietà del Comune di Bologna

in base alla tavola Le Regole – Classificazione del Territorio – del PSC l'area è perimetrata nel Territorio Urbano Strutturato – Ambiti Consolidati di Qualificazione diffusa – misti – Ambito n. 79 Croce del Biacco. Nella Tavola n. 52 del RUE – Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio, si evince che l'area ricade nelle Attrezzature e spazi collettivi – di interesse pubblici – REL – spazi per il culto (art. 45 RUE). La disciplina degli interventi sulle aree di cui all'art. 45 del RUE prevede la possibilità, a fronte di documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste, oltre agli interventi ammessi nell'Ambito in cui l'attrezzatura ricade, interventi di nuova costruzione per Vt (Volume totale) non superiore a 7.000 mc una tantum, fatte salve le eventuali diverse indicazioni per specifiche aree o attività previste dal PSC vigente. Gli interventi diretti devono realizzare le dotazioni in PU e PE richieste dall'art. 115. Gli interventi di nuova edificazione per attrezzature su aree di proprietà privata e uso pubblico, da parte dei soggetti individuati al comma 5, comportano il vincolo (da trascrivere) dell'immobile all'uso per il quale esso è stato realizzato per un periodo non inferiore a 20 anni.

- **area in Viale Felsina** di proprietà dell'ENTE DI GESTIONE DEI BENI ISLAMICI IN ITALIA

L'area in base alla tavola delle Regole – Classificazione del territorio – del PSC è perimetrata nel Territorio Urbano Strutturato – Ambiti Consolidati di Qualificazione diffusa – misti – Ambito n. 30 Fossolo-Due Madonne-Via Arno.

Il POC non attribuisce diritti edificatori all'area.

Il comma 4 dell'art. 62 del RUE "Disciplina degli interventi sugli spazi aperti"

prevede che gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal PSC negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali".

### **Precisato che**

così come dichiarato con nota PG 312065/2018, agli atti del Settore Edilizia e Patrimonio, l'Associazione ONLUS "AL WAQF AL-ISLAMI in ITALIA" ovvero "ENTE DI GESTIONE DEI BENI ISLAMICI IN ITALIA", (in seguito ENTE) con sede in Segrate (MI), in base al proprio statuto, è l'Ente preposto per l'intestazione della proprietà dei beni immobili in Italia adibiti a Centro di Cultura Islamica.

### **Rilevato**

che i rappresentanti del sopra indicato Ente e del Centro di Cultura Islamica di Bologna hanno manifestato l'interesse ad acquisire la proprietà dell'immobile già utilizzato di via Pallavicini n. 13 al fine di effettuare delle migliorie attraverso interventi di manutenzione straordinaria tesi alla riqualificazione del complesso immobiliare;

### **Considerato che**

- permane l'interesse dell'Amministrazione Comunale ad acquisire in proprietà l'area posta tra Viale Lenin e Viale Felsina di proprietà dell'Ente al fine di valorizzarla unitamente alle aree ex Stamoto ed OARE a servizio del Quartiere San Donato-San Vitale e della città così come richiesto nell'atto di Consiglio del predetto Quartiere in data 25 ottobre 2016 Odg 50/2016 PG 351869/2016;
- in data 7 maggio 2018 con PG 183162/2018 è stata trasmessa al Comune di Bologna una petizione sottoscritta da n. 750 cittadini tesa a richiedere al Sindaco di intervenire al più presto per valorizzare le zone limitrofe alle aree demaniali dell'ex Caserma Stamoto, incrementando, contemporaneamente, la dotazione di parcheggi disponibili in quella porzione di territorio con ciò riducendo *"la confusione che regna per le strade"*;
- la disponibilità dell'area che sarà acquisita dal Comune di Bologna a titolo di permuta potrà dare una prima risposta alle sopra descritte richieste;

Pertanto al fine di dare riscontro alle esigenze manifestate, è stata avviata una trattativa con l'Ente che ha così configurato il rapporto giuridico della concessione in diritto di superficie dell'immobile di via Pallavicini ai sensi dell'art. 953 del Codice Civile a fronte della cessione al Comune di Bologna, a titolo di permuta alla pari, dell'area in Bologna viale Felsina di proprietà dell'Ente di Gestione dei beni Islamici in Italia;

**Viste**, fra l'altro, le Delibere della Corte dei Conti - Sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 164/2013 e n. 162/2013 e della Sezione regionale di controllo per la Toscana n. 125/2013, trattandosi di permuta alla pari, senza alcun conguaglio fra le parti, né alcun esborso di denaro, risolvendosi l'operazione nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali dell'ente, questa si considera esclusa dal divieto introdotto dall'articolo 1 comma 138 della Legge n. 228/2012.

Tuttavia, l'Agenzia del Demanio, con PEC Prot. n. 251925/2015 ha comunicato, in relazione al predetto divieto, che per le permuta alla pari si ritiene necessaria l'applicazione della norma, limitatamente alla determinazione della congruità dei

beni di proprietà di terzi che l'ente interessato intende acquisire in permuta.

**Vista** la relazione tecnica della U.I. Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio PG 312050/2018 agli atti del Settore che ha così valutato i rispettivi cespiti:

- corrispettivo per la cessione del diritto di superficie per la durata di novantanove anni dell'immobile di proprietà comunale in via Pallavicini n. 13 euro 305.000,00;
  - corrispettivo per la cessione in piena proprietà dell'area di proprietà dell'Ente di Gestione dei beni Islamici in Italia in viale Felsina euro 305.000,00;
- perfezionandosi così un negozio di permuta alla pari, senza alcun conguaglio, essendo i due valori corrispondenti.

**Precisato, inoltre:**

- che con nota PG. 363100/2017, si è provveduto a comunicare alla controparte gli importi stimati dalla U.I. Tecnica relativi agli immobili oggetto di permuta alla pari che con nota PG 412057/2017 sono stati formalmente accettati;
  - che con PEC PG. 461849/2017, il Settore Edilizia e Patrimonio ha trasmesso all'Agenzia del Demanio competente per territorio la richiesta di verifica di congruità relativa alle aree oggetto di acquisizione sopra descritta;
  - che con PEC PG. 39834/2018 è pervenuto da parte dell'Agenzia del Demanio l'esito positivo della richiesta di verifica di congruità del prezzo relativo all'acquisizione dell'area di viale Felsina;
  - che gli immobili oggetto di permuta alla pari sono attualmente censiti
    - beni di proprietà del Comune di Bologna  
al catasto fabbricati al foglio 221 particella 216 subalterno 2 categoria B/1 superficie catastale mq 949, consistenza mc 6.100, rendita euro 4.095,48, catasto terreni foglio 221 particella 216 ente urbano di mq 3.270.
    - beni di proprietà dell'Ente di Gestione dei Beni Islamici in Italia  
catasto terreni foglio 217 particella 39 superficie catastale mq 6.857;
- che il corrispettivo stimato per l'immobile in Bologna via Pallavicini n. 13 è riferito allo stato attuale e con l'attuale destinazione urbanistica. Un eventuale ampliamento del fabbricato esistente o mutazione di destinazione d'uso sarà soggetto a verifica urbanistica e nuovo accordo patrimoniale tra le parti.

**Considerato inoltre**

- che nell'ambito della suddetta trattativa la controparte ha manifestato l'interesse, qualora le condizioni future lo permettano, di acquisire la piena proprietà dell'immobile attraverso la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà prima della scadenza novantennaria del diritto stesso e quindi ha richiesto di definire sin da ora il corrispettivo per l'acquisizione della piena proprietà del bene;
- che la concessione in diritto di superficie è relativa ad una tipologia edilizia la cui vita utile è ordinariamente assunta pari a anni sessanta, mentre la durata della concessione stabilita in novantanove anni, va ben oltre la vita utile della tipologia stessa e che tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia legate al deterioramento fisico e all'obsolescenza funzionale saranno sostenute dalla proprietà superficaria;

**Ritenuto che** le eventuali spese che saranno sostenute per tali interventi non debbano concorrere alla determinazione del corrispettivo di un eventuale

successivo atto di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, pertanto è stato determinato il corrispettivo per l'eventuale successivo atto di riscatto:

- trascorsi 10 anni il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà sarà pari a euro 250.000,00;
- trascorsi 20 anni il corrispettivo sarà pari a euro 222.000,00;
- trascorsi 30 anni il corrispettivo sarà pari a euro 194.000,00;
- trascorsi 40 anni il corrispettivo sarà pari a euro 167.000,00;
- trascorsi 50 anni il corrispettivo sarà pari a euro 139.000,00;
- trascorsi 60 anni il corrispettivo sarà pari a euro 111.000,00.

Detti corrispettivi saranno soggetti a rivalutazione monetaria, così come valutato nella sopra citata stima tecnica PG 312050/2018;

### **Visti**

- il D.Lgs 18.8.2000 n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

**Dato atto** che il contenuto del presente atto comporta riflessi sulla situazione economico- patrimoniale dell'Ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel Bilancio di previsione dell'Ente 2018-2020, e che l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione compreso l'adeguamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare per l'anno 2018;

**Dato atto inoltre che**, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 così come modificato dal D.L.n.174/2012, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Edilizia e Patrimonio e dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Data informazione al Quartieri San Donato-San Vitale;

Sentita l'Area Nuove cittadinanze. Inclusione Sociale e Quartieri;

Sentita la Commissione consiliare competente;

### **DELIBERA**

per le ragioni sopra esposte, che si intendono integralmente riportate:

**1) DI STIPULARE** l'atto con il quale il Comune di Bologna cede e trasferisce in diritto di superficie per 99 anni, a titolo di permuta alla pari, all'ENTE DI GESTIONE PER I BENI ISLAMICI IN ITALIA con sede in comune di Segrate (MI) codice fiscale 97073260156, il complesso immobiliare in Bologna via Pallavicini n 13, descritto in premessa e

l' ENTE DI GESTIONE PER I BENI ISLAMICI IN ITALIA cede e trasferisce, a titolo di permuta alla pari, al Comune di Bologna l'area priva di potenzialità edificatoria in Bologna via Felsina descritta in premessa;

## **2) DI DARE ATTO:**

**a)** che ai cespiti immobiliari, oggetto di permuta alla pari, viene attribuito il medesimo valore pari ad euro **305.000,00**. **Non viene, pertanto, evidenziato alcun conguaglio fra le parti;**

**b)** che con PEC PG. n. 39834/2018, l'Agenzia del Demanio ha trasmesso al Settore Edilizia e Patrimonio l'esito positivo della richiesta di verifica di congruità del prezzo relativo all'area oggetto di acquisizione da parte del Comune di Bologna;

**c)** che le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di permuta saranno ripartite in parti uguali tra le parti e che con successivo atto del Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio si provvederà alla apposita allocazione contabile per la quota a carico del Comune di Bologna;

**d)** avendo stimato l'immobile in Bologna via Pallavicini n. 13 allo stato attuale e con l'attuale destinazione urbanistica, un eventuale ampliamento del fabbricato esistente o mutazione di destinazione d'uso sarà soggetto a verifica urbanistica e nuovo accordo patrimoniale tra le parti.

**3) DI STABILIRE CHE** qualora l'Ente di Gestione per i Beni Islamici in Italia, richieda di trasformare il diritto di superficie prima della scadenza novantanovenne, il corrispettivo per l'eventuale successivo atto di riscatto è così determinato:

- trascorsi 10 anni il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà sarà pari a euro 250.000,00;
- trascorsi 20 anni il corrispettivo sarà pari a euro 222.000,00;
- trascorsi 30 anni il corrispettivo sarà pari a euro 194.000,00;
- trascorsi 40 anni il corrispettivo sarà pari a euro 167.000,00;
- trascorsi 50 anni il corrispettivo sarà pari a euro 139.000,00;
- trascorsi 60 anni il corrispettivo sarà pari a euro 111.000,00.

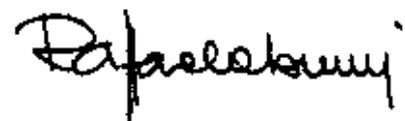
Detti corrispettivi saranno soggetti a rivalutazione monetaria

**4) DI DARE ATTO INOLTRE** che il contenuto del presente atto comporta riflessi sulla situazione economico- patrimoniale dell'Ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel Bilancio di previsione dell'Ente 2018-2020, e che l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione compreso l'adeguamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare per l'anno 2018;

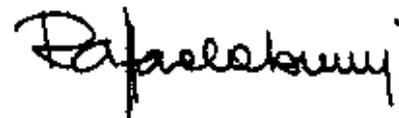
**5) DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, che stipulerà l'atto di permuta in nome e per conto del Comune di Bologna, il quale potrà inserire nell'atto pubblico di permuta, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero 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, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superficie e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad 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

Il Capo Dipartimento  
Raffaela Bruni



Il Direttore del Settore  
Raffaela Bruni



**Documenti allegati (parte integrante):**

**Documenti in atti :**