



**Comune  
di Bologna**

*Patrimonio*

Proposta N.: **DC/PRO/2023/103**

**OGGETTO: CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO SEDE UNICA DEL COMUNE DI BOLOGNA. MODIFICA E INTEGRAZIONE CONTRATTUALE.**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

#### IL CONSIGLIO

Premesso quanto di seguito riportato:

- Il Comune di Bologna, con Deliberazione Consiliare O.d.g. n. 352 del 17 dicembre 2001, P.G. n. 192825/2001, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il progetto preliminare della Sede Unica del Comune di Bologna, costituente adozione della variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 1, comma 5, della Legge n. 1/1978 e dell'art. 15, comma 4, lettera A) e lettera C), della L.R. n. 47/1978;
- con Determinazione Dirigenziale P.G. n. 192900 esecutiva ai sensi di legge dal 10 dicembre 2002, si è deciso di procedere alla realizzazione della Sede Unica mediante concessione di costruzione e gestione e sono stati approvati i documenti di gara, ivi compreso lo schema di contratto;
- con Determinazione Dirigenziale P.G. N.: 206825/2003 si è proceduto all'affidamento della concessione di lavori pubblici per la progettazione, costruzione e gestione del complesso immobiliare denominato Sede Unica del Comune di Bologna al CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI di Bologna - capogruppo RTI con COGEI COSTRUZIONI di Bologna, C.E.R. di Bologna, ADANTI di Bologna, C.E.A. di Monghidoro (BO), MANUTENCOOP di Zola Predosa (BO);
- con Rep. n. 197997, in data 13 maggio 2004, è stata sottoscritta dal Comune di Bologna e dal raggruppamento di imprese aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica la "Concessione di lavori pubblici per la progettazione, costruzione e gestione di un complesso immobiliare denominato Sede Unica del Comune di Bologna";
- con determinazione P.G. N.: 33078/2007 del 6/3/2007 è stata approvata la variante tecnica del layout esecutivo delle torri A e B e la variante tecnica della torre C da destinare a Nuova Sede dei Servizi Unificati del Comune di Bologna, prevedendo di integrare la concessione Rep. n. 197997 del 13/5/2004 con apposito atto integrativo;
- in data 19 aprile 2007, Rep. n. 204104, il Comune di Bologna assieme alla società NEWCO DUC Bologna S.p.a. ha sottoscritto un atto integrativo del Complesso Immobiliare denominato Sede Unica

comunale (di cui sopra) per varianti al layout esecutivo delle torri A e B;

- in data 14/07/08 Newco Duc Bologna S.p.A. ha consegnato al Comune di Bologna le Torri A e B facenti parte del complesso immobiliare sede unica comunale;

Rilevato che Newco Duc Bologna S.p.A. in data 14/5/2021 ha presentato al Comune di Bologna istanza di prolungamento di 5 anni della Concessione a seguito dell'evolversi della situazione di pandemia legata al COVID-19 a causa della quale la Società ha registrato una consistente riduzione nei ricavi da parcheggio e da spazi commerciali, sia a consuntivo che prospetticamente correlato al ridotto traffico di persone tale da rideterminare, come successivamente approfondito, nella percentuale del 10,78% il tasso interno di rendimento (IIR) di progetto dopo le tasse che nel PEF di cui all'atto integrativo Rep. n. 204104/2007 era originariamente fissato nel 10,87%;

Dato atto che a seguito di successive interlocuzioni, le parti hanno condiviso di procedere alle seguenti modificazioni e integrazioni contrattuali che prevedono:

- prolungamento della concessione di 3 anni, e pertanto la scadenza è fissata al 13/7/2038, che consente di mantenere l'equilibrio dell'operazione riportando a livelli paragonabili a quelli previsti a inizio gestione il tasso interno di rendimento, ora rideterminato nel 10,86%;

- integrazione obblighi manutentivi, stabilendo che "Le parti concordano che la società dovrà annualmente redigere uno studio progettuale preliminare, tramite proprio tecnico qualificato, che individui gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'intero immobile al fine di evitare malfunzionamenti di ogni genere e/o blocchi degli impianti che comportino la totale o parziale inutilizzabilità degli spazi, disagi dei lavoratori, anche in relazione all'utilizzo degli stessi. Detto piano, eventualmente previo confronto e valutazione, dovrà essere sottoposto all'amministrazione comunale la quale dovrà dividerlo ed approvarlo";

- blocco richiesta adeguamento ISTAT per canoni e servizi per tre anni specificando che "A decorrere dal periodo 2022-2023 il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno e in particolare limitatamente ai corrispettivi per l'uso e per i servizi, gli adeguamenti ISTAT previsti il 14/07 di ogni anno verranno bloccati per tre anni, e quindi non richiesti, per i seguenti periodi:

- 14/07/2023 - 13/07/2024

- 14/07/2024 - 13/07/2025

- 14/07/2025 - 13/07/2026

Dal 14/07/2026 verrà ripresa l'applicazione degli adeguamenti ISTAT dei corrispettivi per l'uso e per i servizi, che verranno adeguati annualmente, prendendo come base i valori comunque rideterminati a seguito degli adeguamenti dei tre periodi come sopra definiti";

Richiamate le linee guida ANAC n. 9 approvate il 28 marzo 2018, che prevedono che tra gli eventi non imputabili all'operatore economico rientrano gli eventi di forza maggiore tali da rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali tra i quali sono richiamati anche epidemie e contagi;

Considerato che pertanto non viene sostanzialmente alterato l'equilibrio del piano economico finanziario dell'iniziativa, a suo tempo recepito con determinazione P.G. n. 33078/2007;

Preso atto dell'impegno della società NEWCO DUC Bologna S.p.a. alla sottoscrizione di un accordo transattivo tombale sulle controversie in essere;

Stabilito che la presente deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D. lgs 267/2000, per il periodo dal 14/07/2035 al 13/07/2038 con riferimento ai corrispettivi per l'uso, i servizi e le utenze, per un importo complessivo di €.

45.266.300,00 (che tiene conto degli adeguamenti ISTAT presunti ed arrotondati che matureranno di anno in anno) e, pertanto, provvederà ad adeguare i bilanci 2035-2037 e 2036-2038, e si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile.

Ritenuto autorizzare, per il periodo dal 14/07/2035 al 13/07/2038, la spesa relativa ai corrispettivi per l'uso, i servizi e le utenze, che tiene conto degli adeguamenti ISTAT futuri presunti ed arrotondati che matureranno di anno in anno, per un importo complessivo di €. 45.266.300,00 , di cui €. 6.938.650,00 per il periodo 14/07/2035-31/12/2035, €. 15.132.350,00 per il 2036, €. 15.464.200,00 per il 2037 ed €. 7.731.100 per il periodo 01/01/2038-13/07/2038;

Visti: il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, lo statuto comunale, il regolamento di contabilità e il Regolamento del Patrimonio del Comune di Bologna.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000, così come modificato dal D.L.n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Patrimonio e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie.

Su proposta del settore Patrimonio congiuntamente con il Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio

sentite le Commissioni consiliari Competenti;

### DELIBERA

1. DI APPROVARE, per le motivazioni indicate sopra che si intendono integralmente richiamate, di procedere ad una integrazione contrattuale, come da schema allegato, che prevede:

- prolungamento della concessione di 3 anni, e pertanto la scadenza è fissata al 13/7/2038:

- integrazione obblighi manutentivi, stabilendo che “Le parti concordano che la società dovrà annualmente redigere uno studio progettuale preliminare, tramite proprio tecnico qualificato, che individui gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'intero immobile al fine di evitare malfunzionamenti di ogni genere e/o blocchi degli impianti che comportino la totale o parziale inutilizzabilità degli spazi, disagi dei lavoratori, anche in relazione all'utilizzo degli stessi. Detto piano, eventualmente previo confronto e valutazione, dovrà essere sottoposto all'amministrazione comunale la quale dovrà dividerlo ed approvarlo”;

- blocco richiesta adeguamento ISTAT per canoni e servizi per tre anni specificando che “A decorrere dal periodo 2022-2023 il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno e in particolare limitatamente ai corrispettivi per l'uso e per i servizi, gli adeguamenti ISTAT previsti il 14/07 di ogni anno verranno bloccati per tre anni, e quindi non richiesti, per i seguenti periodi

- 14/07/2023 - 13/07/2024

- 14/07/2024 - 13/07/2025

- 14/07/2025 - 13/07/2026

Dal 14/07/2026 verrà ripresa l'applicazione degli adeguamenti ISTAT dei corrispettivi per l'uso e per i servizi, che verranno adeguati annualmente, prendendo come base i valori comunque rideterminati a seguito degli adeguamenti dei tre periodi come sopra definiti”;

2. DI AUTORIZZARE, per il periodo dal 14/07/2035 al 13/07/2038, la spesa relativa ai corrispettivi per l'uso, i servizi e le utenze, che tiene conto degli adeguamenti ISTAT futuri presunti ed arrotondati che

matureranno di anno in anno, per un importo complessivo di €. 45.266.300,00 , di cui €. 6.938.650,00 per il periodo 14/07/2035-31/12/2035, €. 15.132.350,00 per il 2036, €. 15.464.200,00 per il 2037 ed €. 7.731.100 per il periodo 01/01/2038-13/07/2038;

3. DI DARE MANDATO al direttore del Settore Patrimonio che stipulerà in nome e per conto del Comune, di provvedere con proprio atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, ad apportare tutte le integrazioni che si rendessero necessarie a definire, in tutti i suoi aspetti, il negozio stesso.

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