

 Atto di Consiglio	Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio	N. Proposta: DC/PRO/2026/10
Oggetto: APPROVAZIONE DEL PRIMO ADEGUAMENTO AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI BOLOGNA PER L'ANNO 2026		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2025/119, DC/PRO/2025/129, P.G. n. 951109/2025 del 16 dicembre 2025, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026 - 2028, sezione strategica e sezione operativa ;
 - con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2025/122, DC/PRO/2025/121, P.G. n. 958174/2025 del 19 dicembre 2025, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2026 - 2028;
 - con Delibera di Giunta Rep. DG/2025/314, DG/PRO/2025/292, P.G. n. 959136/2025 del 19 dicembre 2025, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026 - 2028;
 - con Delibera di Giunta Rep. DG/2025/320, DG/PRO/2025/350, P.G. n. 965129/2025 del 23 dicembre 2025, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026 - 2028 ai sensi dell'art. 6 del D.L. N. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge N. 113/2021.
 - con Delibera della Giunta Comunale DG/2025/218, DG/PRO/2025/237, P.G. 654700/2025 del 17 settembre 2025 si è proceduto ad individuare gli immobili di proprietà del Comune di Bologna da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari” quale parte integrante del DUP per l’esercizio finanziario 2026;
 - ai sensi delle norme sopra citate, l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e suoi adeguamenti e integrazioni da parte del Consiglio Comunale ha i seguenti effetti:
- a) gli immobili in esso contenuti saranno classificati come patrimonio disponibile in

riferimento al comma 2 dell'art. 58 della norma sopra citata, la quale stabilisce che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile";

b) ai sensi del 3 comma della legge 133/2008 l'inclusione di un immobile nel piano avrà effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

c) che contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui sopra è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla sua pubblicazione.

Premesso altresì che :

- 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;

- Il Comune di Bologna, con Deliberazione Consiliare O.d.g. n. 256 del 4 novembre 2002, P.G. n. 168370/2002, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato gli indirizzi per la realizzazione della Sede Unica degli uffici del Comune di Bologna il cui dispositivo precisava che per la realizzazione dell'intervento e la gestione sarebbe stato concesso all'aggiudicatario il diritto di superficie dell'area, della durata di anni 30, per un corrispettivo convenzionale di un euro e che in relazione alle valutazioni complessive tale ipotesi risultava la più conveniente per l'Amministrazione Comunale;

- 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 durata di 27 anni a decorrere dalla consegna;

- con determinazione Dirigenziale 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;

- con Determinazione Dirigenziale P.G. 48483/2005 si è proceduto a concedere in diritto di superficie l'area posta in via Fioravanti, censita al C.T. al foglio 112 con i mappali 312, 307, 71, 310, 306 per una superficie complessiva di mq. 16.023, alla Società NEWCO DUC Spa, per la realizzazione della sede unica del Comune di Bologna;

- in data 23 maggio 2005 con atto a firma dott. Giampaolo Zabellini Artini rep. 20400 veniva sottoscritto l'atto notarile per la convenzione in diritto di superficie dell'area necessaria alla realizzazione delle torri comunali per la durata di trent'anni decorrenti dal 13 maggio 2004 dove “le Parti si danno reciprocamente atto che il corrispettivo è stato concordemente fissato nella somma di euro 1,00 (uno virgola zero zero) in considerazione del fatto che il valore economico del diritto di superficie in oggetto rientra nel più ampio valore economico dell'operazione concessoria, quale risultante del piano economico -finanziario oggetto di aggiudicazione che costituisce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 comma 2 bis della legge 11 febbraio 1994 n. 109, parte integrante della presente convenzione”.

- 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 ;

Con propria deliberazione DC/PRO/2023/103 , DC/2024/2, P.G. 32284/2024, il Consiglio Comunale ha approvato il prolungamento della concessione di 3 anni, fissando la scadenza al 13/7/2038, al fine di consentire il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione di progettazione, costruzione e gestione e contestualmente addivenendo ad una integrazione degli obblighi manutentivi e al blocco triennale di adeguamenti ISTAT (Contratto Rep. 213072 del 13/6/2024);

Considerato che risulta necessario allineare i termini di scadenza fissati al 13/07/2038 della “Concessione di lavori pubblici per la progettazione, costruzione e

gestione di un complesso immobiliare denominato Sede Unica del Comune di Bologna", ai termini del diritto di superficie, costituito con Rep. 20400 del 23 maggio 2005, dell'area censita al C.T. al foglio 112 con il mappale 306 di mq 16.023 determinandone la scadenza al 13/07/2038;

Preso atto delle disposizioni attinenti i vincoli di destinazione dei proventi delle vendite dell'originario patrimonio comunale previste dall'art. 56 bis del D.L. 69 convertito in legge 98/2013 e s.m.i. e delle disposizioni relative all'alienazione di beni trasferiti dallo Stato nell'ambito del Federalismo Demaniale.

Dato atto che non sono inseriti nell'adeguamento al Piano allegato alienazioni e valorizzazioni di immobili di cui alla procedura prevista all'art. 2 del D.Lgs. n. 85 del 28 maggio 2010.

Ritenuta opportuna, per le motivazioni espresse in premessa, l'approvazione del "Primo adeguamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna" per l'anno 2026, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008.

Ravvisato che occorre dare alla presente deliberazione immediata eseguibilità al fine di procedere celermente alla pubblicazione dell'elenco e quindi all'avvio dei procedimenti necessari per l'alienazione e valorizzazione predetti.

Richiamata la Determinazione Dirigenziale P.G. n. 444792/2025 del 16 giugno 2025 di attribuzione di responsabilità dei procedimenti amministrativi e deleghe alla sottoscrizione degli atti di competenza della U.I. Patrimonio.

Visti:

- l'art. 58 della L. 6.8.2008 n. 133;
- il D.Lgs 18.8.2000 n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna .

Preso, inoltre, atto, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267 del 18 agosto 2000, così come modificato dal DL 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile .

Su proposta dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Patrimonio.

Sentita la Commissione Consiliare competente.

DELIBERA

1. DI APPROVARE l'adeguamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna per l'anno 2026, in considerazione delle ulteriori proposte di alienazioni specificate nell'allegato parte integrante e sostanziale e relative schede in atti.

2. DI ALLINEARE i termini di scadenza fissati al 13/07/2038 della “Concessione di lavori pubblici per la progettazione, costruzione e gestione di un complesso immobiliare denominato Sede Unica del Comune di Bologna”, ai termini del diritto di superficie, costituito con Rep. 20400 del 23 maggio 2005, dell'area censita al C.T. al foglio 112 con il mappale 306 di mq 16.023 determinandone la scadenza al 13/07/2038;

3. DI DARE ATTO CHE l'approvazione del presente provvedimento costituisce autorizzazione per l'avvio delle procedure necessarie.

4. DI DARE, INOLTRE, ATTO CHE così come stabilito al comma 2 dell'art. 58 della norma 3. sopra citata, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267