Atto di Consiglio	Cultura e Creatività Informati: Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio, Edilizia Pubblica, Servizi per l'Edilizia Privata	N. Proposta: DC/PRO/2026/98

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA MODIFICA DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN BOLOGNA IN VIALE GOZZADINI 10 DENOMINATO "EX CABINA ENEL" ALL'INTERNO DEI GIARDINI MARGHERITA REP. N. 4688/2019, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON ATTO REP . N. 7478/2022

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

La Giunta propone al Consiglio.

Premesso che:

- con determinazione dirigenziale P.G. n. 504105/2018 del 04/12/2018, come rettificata con determinazione dirigenziale P.G. n. 509278/2018 del 06/12/2018, è stato approvato l'avviso pubblico per l'assegnazione di immobili che necessitano di interventi, anche cospicui di riqualificazione, a soggetti che svolgono attività legate alla cultura, alla creatività e alla promozione della città;

- con determinazione dirigenziale P.G. n. 208619/2019 veniva approvato il verbale della Commissione, la graduatoria dei progetti, nonché la proposta di assegnazione di immobili ai soggetti utilmente collocati in graduatoria;

- con riferimento all'immobile sito su Viale Gozzadini all'interno dei giardini Margherita, all'esito della selezione si procedeva all'assegnazione a favore della Associazione Reuse With Love ODV;

- l'Associazione Reuse With Love ODV ha partecipato al bando per l'assegnazione in raggruppamento con la società INDALO 4.0 SRL, e che in tale ottica si intendono pertanto accettati nella rendicontazione futura eventuali preventivi e/o fatture prodotte da tale società, inerenti al progetto oggetto del presente accordo;

- l'art. 7A dell'Avviso sopra citato, in merito alla durata di assegnazione, prevedeva che, nel caso in cui le opere offerte eccedessero il valore scomputabile per la durata contrattuale prevista di 6 anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori 6, essa avrebbe potuto essere definita in un numero di annualità sufficienti a consentirne la detrazione, a partire dal terzo anno di concessione e per un massimo di 30 (trenta) anni; In tal caso l'assegnazione definitiva del bene sarà condizionata all'ottenimento delle autorizzazioni da parte dell'organo competente;

- con determinazione dirigenziale P.G. n. 562368/2019 è stato approvato lo schema di convenzione, poi stipulata in data 19/12/2019 cui n. Rep. 4688/2019;

- con determinazione dirigenziale P.G. N. 40042/2021 il Dipartimento Cultura e Promozione della Città ha disposto alcune misure a sostegno di soggetti conduttori di immobili di proprietà comunale, tra cui l'Ass. Reuse with Love, danneggiata dall'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del Covid-19, prolungando di 12 mesi la durata della convenzione per permettere l'integrale realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'immobile concesso

per lo svolgimento delle attività programmate e l'attuazione del progetto proposto in fase di stipula della convenzione;

- con delibera N. Proposta: DC/PRO/2021/61, P.G. N.: 260654/2021, è stata autorizzata da parte del Consiglio Comunale l'integrazione della concessione dell'ex cabina Enel sita in viale Gozzadini 10 all'interno dei Giardini Margherita, estendendone la durata a 24 anni decorrenti dalla data del 20/12/2022, al fine di realizzare il progetto risultato vincitore nell'ambito dell'avviso pubblico, considerando che il progetto edilizio proposto per i lavori individua un investimento da parte dell'assegnatario stimato in € 416.614,55 IVA e altri oneri fiscali esclusi;

Rilevato che:

- il canone annuo di concessione, come da ultima rivalutazione, è determinato in € 17.296,26 maggiorato dell'I.V.A., aliquota ordinaria (attualmente al 22%), e viene adeguato annualmente al 100% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo;

- l'art. 5 della concessione prevede che nel caso in cui le opere offerte eccedano il valore scomputabile per la durata contrattuale prevista, essa sarà definita in un numero di annualità sufficienti a consentirne la detrazione, a partire dal terzo anno di assegnazione e per un massimo di trenta anni, previa autorizzazione dell'organo competente;

Considerato che:

- l'esecuzione dei lavori è stata autorizzata dal Comune di Bologna con Nulla Osta Patrimoniale P.G. n. 140384/2021 e ha ottenuto titolo edilizio con SCIA P.G. n 565157/2021;

- nel corso dell'esecuzione del progetto di riqualificazione sono risultate necessarie delle varianti alla luce dell'aumento dei prezzi di materiali e lavorazioni; l'Ass. Reuse with Love ODV ha pertanto presentato aggiornamenti ai lavori, che hanno ricevuto il Nulla Osta Patrimoniale del Comune con P.G. n. 597722/22, con P.G: n. 404011/2023 e SCIA in variante P.G. n. 413076/2023;

- in relazione ai lavori sopra citati la competente Soprintendenza ha autorizzato le opere in prima istanza con il protocollo 7407 del 30/03/2020, poi integrate con protocollo 23092 del 29/09/2021 e in seguito tramite variante autorizzata con il protocollo 18714 del 04/07/2023 e tramite variante autorizzata con il protocollo 15282 del 09/05/2025;

- in data 19/12/2025 con P.G. n. 960521/2025, alla luce delle autorizzazioni sopra citate, l'Ass. Reuse with Love ODV ha presentato al Comune di Bologna l'importo complessivo aggiornato dei lavori per la realizzazione del progetto, pari a € 684.549,84;

- tale spesa può essere sostenuta sia dall'Associazione Reuse With Love ODV, sia dalla società INDALO 4.0 SRL, della quale, come da convenzione cui Rep. 4688/2019 e successive integrazioni, vengono accettati nella rendicontazione futura le spese sostenute inerenti al progetto, avendo INDALO 4.0 SRL partecipato all'avviso per l'assegnazione dell'immobile insieme all'associazione Reuse With Love ed essendo la società controllata dalla stessa associazione;

- gli importi dei lavori e delle spese tecniche sostenuti dalla prima vengono considerati ai fini della rendicontazione al lordo dell'IVA, poiché l'IVA per l'Ass. Reuse with Love costituisce un costo mentre gli importi dei lavori e delle spese tecniche sostenute dalla seconda vengono considerati ai fini della rendicontazione al netto dell'IVA;

- il Settore Edilizia Pubblica ha verificato l'attinenza delle spese con i lavori eseguiti e la loro

congruità con il progetto presentato, e ha conseguentemente rilasciato il nulla osta P.G. n. 317477/2026 valutando ammissibili allo scomputo dal canone di concessione dell'immobile l'intero importo delle spese validate;

Rilevato che l'importo delle opere necessarie per la riqualificazione dell'immobile di cui trattasi risulta tale da richiedere un'estensione della durata del contratto ad anni 30/trenta, a partire dal 20/12/2022, data di avvio dei lavori, al fine di consentire un recupero dell'investimento da parte del concessionario;

- coerentemente a quanto previsto dal sopra citato art. 7A dell'Avviso e dall'art. 5 della Convenzione, in considerazione del nuovo costo dei lavori necessari per la realizzazione del progetto alla luce degli aumenti dei prezzi, si rende dunque necessario procedere all'autorizzazione, da parte dell'organo competente, della nuova durata contrattuale;

Ravvisato che il progetto dell'Associazione Reuse with Love ODV ha permesso la rigenerazione di uno spazio all'interno dei Giardini Margherita di Bologna, riqualificando un immobile comunale in disuso, ripristinando e restituendo alla Città un nuovo centro di produzione culturale incentrato sui temi della sostenibilità;

Ritenuto pertanto, tutto quanto sopra premesso, di autorizzare la durata di anni 30/trenta a decorrere dal 20/12/2022, data di avvio dei lavori, per la realizzazione del progetto edilizio proposto dall'Ass. Reuse with Love ODV, successivamente oggetto di variante e già oggetto di nulla osta patrimoniale, relativo all'immobile ex Cabina Enel in viale Giovanni Gozzadini 10, all'interno dei Giardini Margherita, per un importo di lavori pari a € 684.549,84, al fine di consentire il recupero dell'investimento da parte del concessionario;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 5 della convenzione il canone annuo di concessione, come da ultima rivalutazione, viene confermato in € 17.296,26 maggiorato dell'I.V.A., aliquota ordinaria (attualmente al 22%), adeguato annualmente al 100% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo;

- ai sensi della convenzione, come integrata con Rep. n. 7478/2022, il canone verrà corrisposto in rate annuali posticipate emesse entro il 30 settembre di ciascun anno;

- come previsto dalla convenzione l'importo dei lavori eseguiti per la riqualificazione del bene, limitatamente alla quota di opere che costituiscono valorizzazione dell'edificio come riconosciute dall'Amministrazione, potrà essere portato a scomputo del canone di concessione a seguito delle necessarie verifiche sulla corretta esecuzione dei lavori, della presentazione delle certificazioni di collaudo statico, collaudo funzionale degli impianti e certificato di regolare esecuzione delle opere, nonché della documentazione comprovante gli interventi realizzati;

Stabilito di dare mandato alla Direttrice del Settore Cultura e Creatività di procedere all'approvazione e alla stipula dell'atto modificativo alla convenzione di cui trattasi nonché all'adozione degli atti amministrativi necessari a dare attuazione alla presente deliberazione;

Dato infine atto,

- che il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente in relazione al sopracitato pagamento dei canoni di concessione e allo scomputo dei lavori di valorizzazione congruiti, nonché sul patrimonio dell'ente in relazione al maggior valore acquisito dall'immobile ad esito della riqualificazione, e che tali riflessi sono già stati considerati nel bilancio 2026-2028;

- che la regolarizzazione contabile, sul bilancio di previsione dell'ente, dei lavori di valorizzazione congruiti, avverrà a cura del Dirigente competente, attribuendole agli esercizi in cui le stesse potranno essere scomputate;

- che della presente deliberazione è stata data informazione ai Settori Edilizia Pubblica, al Settore Servizi per l'Edilizia Privata, e all'U.I. Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs n. 267/2000, al fine di procedere ai successivi adempimenti in base al disposto del presente atto;

Richiamato il 2° comma dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione, dovranno essere acquisiti i seguenti pareri:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla Responsabile del Settore Cultura e Creatività;
- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Responsabile dei servizi finanziari;

Su proposta del Settore Cultura e Creatività congiuntamente al Dipartimento Cultura;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

P R O P O N E

1. DI AUTORIZZARE la durata di anni 30/trenta a decorrere dal 20/12/2022, per la realizzazione del progetto edilizio proposto dall'Ass. Reuse with Love ODV successivamente oggetto di variante e già oggetto di nulla osta patrimoniale, relativo all'immobile ex Cabina Enel in viale Giovanni Gozzadini 10, all'interno dei Giardini Margherita, per un importo di lavori pari a € 684.549,84 al fine di consentire il recupero dell'investimento da parte del concessionario;

2. DI DARE ATTO che la scadenza della convenzione viene pertanto fissata al 19/12/2052;

3. DI DARE ATTO che la regolarizzazione contabile, sul bilancio di previsione dell'ente, dei lavori di valorizzazione congruiti, avverrà a cura del Dirigente competente, attribuendole all'esercizio in cui le stesse potranno essere scomputate;

4. DI DARE MANDATO alla Direttrice del Settore Cultura e Creatività di procedere all'approvazione e alla stipula dell'atto modificativo alla convenzione nonché all'adozione degli atti amministrativi necessari a dare attuazione alla presente deliberazione secondo quanto indicato in premessa.

P R O P O N E

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dellart. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.