

*Patrimonio*

Proposta N.: **DG/PRO/2024/75**

**OGGETTO: COSTITUZIONE DI SERVITÙ A FAVORE DEL MUSEO INTERNAZIONALE E BIBLIOTECA DELLA MUSICA DI BOLOGNA, DI PROPRIETÀ COMUNALE, SU UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ PRIVATA ALL'INTERNO DI PALAZZO ALDINI - SANGUINETTI.**

**LA GIUNTA**

**Premesso che:**

- il Comune di Bologna è proprietario del Museo Internazionale e Biblioteca della Musica di Bologna, realizzato dal Comune medesimo con il contributo della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, all'interno della porzione di Palazzo Aldini - Sanguinetti, con accesso dal civico 34 di Strada Maggiore, donata al Comune di Bologna dalla signora Eleonora Sanguinetti con atto a rogito del Notaio Iosa del 27 marzo 1986 Rep. n. 40228/6316;
- il Museo è dotato di un'uscita di sicurezza per consentire in caso di necessità il deflusso delle persone che lo frequentano; detta uscita si affaccia sul pianerottolo del secondo piano (catastalmente primo piano) della scala identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna con il sub 78 del mappale 434 del Foglio 189 sita nella porzione del predetto Palazzo avente accesso da via G. Reni n. 1;
- il Comune di Bologna è altresì proprietario all'interno del medesimo complesso di due cantine interrato censite al Foglio 189 mappale 434 sub 62 funzionali al Museo, aventi accesso solo dal suddetto civico 1 di via Guido Reni e non diversamente accessibili senza la realizzazione di ingenti opere;
- per consentire il deflusso delle persone verso l'esterno in caso di emergenza e l'accesso alle cantine occorre asservire l'androne e il portico, censiti al Catasto Fabbricati rispettivamente con il sub 80 e sub 81, oltre alla rampa di scale, identificata con il sub 76, che dal piano terra scende alle cantine site al piano interrato, tutti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) del mappale 434 del Foglio 189, beni comuni a unità immobiliari di proprietà della Società IE GROUP S.R.L..

**Considerato che:**

- è intenzione del Comune di Bologna costituire una servitù di passaggio permanente per consentire, in caso di emergenza, il deflusso delle persone dai locali del Museo oltre che per accedere alle cantine a esso funzionali;
- per consentire l'uscita di sicurezza, le unità immobiliari da asservire risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 434:

- a) sub 78, via Guido Reni n. 1, piano T-1, BCNC ai subb 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98 che identifica il vano scale;
- b) sub 80, via Guido Reni n. 1, piano T, BCNC ai subb 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98 che identifica l'androne;
- c) sub 81, via Guido Reni n. 1, piano T, BCNC ai subb 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98 che identifica il portico;

- per consentire l'accesso alle cantine, oltre ai sopra descritti subb 78, 80 e 81, è necessario costituire servitù di passaggio sulla porzione censita ai medesimi Foglio e Mappale con il sub 76, via Guido Reni n. 1, piano S1, BCNC ai sub 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 che identifica corridoio e scale piano seminterrato (il sub 76 si collega, infatti, al corridoio delle cantine, BCNC identificato al Foglio 189 mappale 434 sub 74 già comune anche al Comune di Bologna).

#### **Premesso, inoltre, che:**

- in occasione dei lavori di realizzazione del citato Museo, inaugurato nel 2004, è stato realizzato un impianto di riscaldamento e condizionamento le cui condutture e canalizzazioni, diramandosi per circa 25 metri dalla centrale posta nel sottotetto di proprietà del Comune, lato Strada Maggiore n. 34, insistono su parte del sottotetto sovrastante la porzione di fabbricato di via Guido Reni n. 1, all'epoca di proprietà della signora Eleonora Sanguinetti ed ereditata alla sua morte, avvenuta nel 2003, dall'Ente Ecclesiastico Basilica Santuario di S. Stefano in Bologna;

- con atto di compravendita Rep. n. 2727/1721 del 29 dicembre 2021, registrato a Bologna il 30 dicembre 2021 al n. 68074 e ivi trascritto in pari data al n. part. 49639, e successivo atto di avveramento di condizione sospensiva e quietanza, Rep. 2933/1836, registrato a Bologna il 9 marzo 2022 al n. 10873 Serie 1T e ivi trascritto il 14 marzo 2022 al reg. part. 1294, reg. gen. 12650, entrambi a ministero del Notaio Luigi Tinti, l'Ente Ecclesiastico suindicato ha venduto l'immobile alla già citata società IE GROUP S.R.L.

#### **Considerato, inoltre, che:**

- è intenzione del Comune di Bologna regolarizzare la servitù di fatto esistente a favore del Museo Internazionale e Biblioteca della Musica di Bologna sulle unità immobiliari di proprietà della Società IE GROUP S.R.L. interessate dal passaggio delle condutture dell'impianto di riscaldamento e condizionamento al fine di conservarle nella loro attuale posizione meglio evidenziate con tratteggio blu nella planimetria allegata, parte integrante del presente provvedimento;

- tali unità, attualmente oggetto di intervento di ristrutturazione da parte della proprietà, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 434:

- a) sub 94, Cat. F/4, via Guido Reni n. 1, Piano 2;
- b) sub 95, Cat. F/4, via Guido Reni n. 1, Piano 2;
- c) sub 98, Cat. F/4, via Guido Reni n. 1, Piano 3-4 graffato al sub 97, vano scala di uso esclusivo.

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

- l'asservimento perpetuo delle aree sopra descritte sarà a favore del Museo Internazionale e Biblioteca della Musica di Bologna, di proprietà comunale e sito in Strada Maggiore n. 34, i cui spazi risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 434:

- a) sub 25, Categoria A/3, Classe 1, Zona Censuaria 1, Consistenza 2 vani, Strada Maggiore n. 34, Piano T, Rendita 315,04;
- b) sub 56, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 2.800 mc, Superficie 824 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano S1, Rendita 6.651,96;
- c) sub 57, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 2.650 mc, Superficie 413 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano T, Rendita 6.295,61, censito altresì al Foglio 189, Mappale 588, Sub 2;
- d) sub 58, Categoria A/2, Classe 2, Zona Censuaria 1, Consistenza 9,5 vani, Superficie 255 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano T, Rendita 1.962,54;
- e) sub 59, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 8.500 mc, Superficie 1.598 mq, Strada

Maggiore n. 34, Piano 1, Rendita 20.193,45;

f) sub 60, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 1.350 mc, Superficie 292 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano 2, Rendita 3.207,20;

g) sub 61, Piano 3, BCNC;

h) sub 62, Categoria C/2, Classe 2, Zona Censuaria 1, Consistenza 34 mq, Superficie 49 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano S1, Rendita 131,70;

- la costituzione delle sopradescritte servitù avverrà alle seguenti condizioni:

- a) oneri e spese per rendere di fatto utilizzabili i locali per le necessità delle costituende servitù sono a esclusivo carico di IE GROUP S.R.L. con manleva del Comune da ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi;
- b) nessuna spesa grava sul Comune per la gestione e manutenzione delle parti asservite che resterà a carico della Società e suoi aventi causa;
- c) eventuali necessità manutentive relative alle condutture di riscaldamento e condizionamento saranno a carico del Comune di Bologna che si impegna a operare su detto impianto senza accedere al sottotetto con le soluzioni tecniche praticabili e compatibili con la situazione di fatto;
- d) la Società si impegna a mantenere scale, androne e portico asserviti in condizioni tali da garantire il deflusso delle persone in caso di emergenza;
- e) il Comune si impegna a utilizzare le porzioni asservite limitatamente alle sopradescritte necessità, con modalità tali da non recare pregiudizio o particolare impatto sulla restante proprietà della Società o suoi aventi causa;
- f) gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data di sottoscrizione del rogito, con la precisazione che i locali gravati da servitù di passaggio rimarranno nella disponibilità esclusiva della Società IE GROUP S.R.L. fino al completamento dei lavori in corso e saranno utilizzati dal Comune solo dopo la loro conclusione e previo parere conforme degli uffici competenti;
- g) la Società si impegna a comunicare al Comune di Bologna, senza indugio, la conclusione dei lavori e la conseguente chiusura dei cantieri;
- h) una volta accessibili, il Comune di Bologna provvederà a collocare lungo il percorso protetto costituente uscita di sicurezza opportuna segnaletica;
- i) il prezzo di euro 43.292,50 verrà corrisposto alla Società IE GROUP S.R.L. in due rate uguali, senza aggravio di interessi e/o rivalutazioni, una alla sottoscrizione del rogito, la seconda dopo la conclusione dei lavori e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data in cui i locali oggetto di asservimento potranno essere utilizzati dal Comune di Bologna per le sopra descritte finalità;
- l) con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale e con esonero per il Direttore dell'Agenzia delle Entrate di Bologna - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni onere e responsabilità al riguardo ed espressa autorizzazione a eseguire la trascrizione dell'atto costitutivo della servitù;
- m) con garanzia della società concedente della piena proprietà e disponibilità dei beni oggetto di servitù e per ogni caso di evizione, molestia e pretese di terzi.

**Dato atto, inoltre, che:**

- con valutazione tecnico estimativa P.G. n. 157041/2024 e successiva integrazione P.G. n. 176154/2024, la U.I. Tecnica del Settore Patrimonio ha quantificato il corrispettivo per la costituzione delle servitù perpetue sopra descritte in complessivi euro 43.292,50;

- ai fini fiscali, trattandosi di costituzione di servitù su porzioni immobiliari a destinazione abitativa e relative pertinenze posta in essere dalla Società che ha in corso, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (art. 10, comma 1, n. 8 - bis, D.P.R. n. 633/1972), il relativo prezzo di euro 43.292,50 è soggetto a IVA, aliquota del 10%, pari a euro 4.329,25 che sarà versata dal Comune di Bologna con il meccanismo dello "Split Payment" - Scissione dei pagamenti - art. 17 ter D.P.R. n. 633/72;

- la Società IE GROUP ha accettato la costituzione delle predette servitù al prezzo e alle modalità suindicate, come da comunicazione P.G. n. 255444/2024.

**Rilevato che:**

- il corrispettivo di euro 43.292,50, oltre a euro 4.329,25 a titolo di IVA, per complessivi euro 47.621,75, trova la relativa copertura finanziaria al Bilancio 2024, Capitolo U63316-000 del PEG "Acquisto di diritti reali con il provento della vendita di beni - servizio rilevante agli effetti dell'I.V.A." - conto finanziario U202011008;

- con successiva determinazione dirigenziale si provvederà a impegnare la predetta somma;

- le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di asservimento sono a carico del Comune di Bologna e trovano le relative coperture finanziarie al Bilancio 2024, Capitolo U10200-000 del PEG "Imposte, tasse e oneri diversi relativi a immobili comunale e affittanze passive", Impegni nn. 0324001088 e 0324001089.

**Preso atto**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Patrimonio.

**Stabilito che** il contenuto del presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente in quanto la costituzione di detta servitù è a titolo oneroso, ma non sul patrimonio in quanto la costituzione della stessa non ne modifica la consistenza, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, si richiede e prende atto del parere favorevole, in ordine alla regolarità contabile, espresso dal Responsabile dei servizi finanziari.

**Sentiti** i Settori Edilizia Pubblica e Musei Civici Bologna.

**Su proposta** del Settore Patrimonio congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio

A voti unanimi e palesi

### **DELIBERA**

Per quanto esposto in premessa che qui si intende integralmente richiamato:

**1) DI AUTORIZZARE** il Settore Patrimonio a costituire, al prezzo complessivo di euro 43.292,50, oltre IVA, come da valutazione tecnico estimativa P.G. n. 157041/2024 e successiva integrazione P.G. n. 176154/2024 della U.I. Tecnica del Settore Patrimonio, le seguenti servitù perpetue:

- per consentire l'uscita di sicurezza, servitù di passaggio sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 434:

- a) sub 78, via Guido Reni n. 1, piano T-1, BCNC ai subb 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98 che identifica il vano scale;
- b) sub 80, via Guido Reni n. 1, piano T, BCNC ai subb 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98 che identifica l'androne;
- c) sub 81, via Guido Reni n. 1, piano T, BCNC ai subb 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98 che identifica il portico;

- per consentire l'accesso alle cantine, oltre ai sopra descritti subb 78, 80 e 81, servitù di passaggio sulla porzione censita ai medesimi Foglio e Mappale con il sub76, via Guido Reni n. 1, piano S1, BCNC ai sub 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 che identifica corridoio e scale piano seminterrato (il sub 76 si collega, infatti, al corridoio delle cantine, BCNC identificato al Foglio 189 mappale 434 sub 74 già comune anche al Comune di Bologna);

- per consentire il mantenimento delle condutture dell'impianto di riscaldamento e condizionamento nella loro attuale posizione, evidenziate con tratteggio blu nell'allegata planimetria, servitù sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 434:

- a) sub 94, Cat. F/4, via Guido Reni n. 1, Piano 2;
- b) sub 95, Cat. F/4, via Guido Reni n. 1, Piano 2;
- c) sub 98, Cat. F/4, via Guido Reni n. 1, Piano 3-4 graffato al sub 97, vano scala di uso esclusivo;

il tutto a favore del Museo Internazionale e della Biblioteca della Musica, sito in Strada Maggiore n. 34, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 189, Mappale 434:

- a) sub 25, Categoria A/3, Classe 1, Zona Censuaria 1, Consistenza 2 vani, Strada Maggiore n. 34, Piano T, Rendita 315,04;
- b) sub 56, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 2.800 mc, Superficie 824 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano S1, Rendita 6.651,96;
- c) sub 57, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 2.650 mc, Superficie 413 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano T, Rendita 6.295,61, censito altresì al Foglio 189, Mappale 588, Sub 2;
- d) sub 58, Categoria A/2, Classe 2, Zona Censuaria 1, Consistenza 9,5 vani, Superficie 255 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano T, Rendita 1.962,54,;
- e) sub 59, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 8.500 mc, Superficie 1.598 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano 1, Rendita 20.193,45;
- f) sub 60, Categoria B/6, Classe 4, Zona Censuaria 1, Consistenza 1.350 mc, Superficie 292 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano 2, Rendita 3.207,20;
- g) sub 61, Piano 3, BCNC;
- h) sub 62, Categoria C/2, Classe 2, Zona Censuaria 1, Consistenza 34 mq, Superficie 49 mq, Strada Maggiore n. 34, Piano S1, Rendita 131,70.

**2) DI DARE ATTO CHE** la costituzione delle sopradescritte servitù avverrà alle seguenti condizioni:

- a) oneri e spese per rendere di fatto utilizzabili i locali per le necessità delle costituende servitù sono a esclusivo carico di IE GROUP S.R.L. con manleva del Comune da ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi;
- b) nessuna spesa grava sul Comune per la gestione e manutenzione delle parti asservite che resterà a carico della Società e suoi aventi causa;
- c) eventuali necessità manutentive relative alle condutture di riscaldamento e condizionamento saranno a carico del Comune di Bologna che si impegna a operare su detto impianto senza accedere al sottotetto con le soluzioni tecniche praticabili e compatibili con la situazione di fatto;
- d) la Società si impegna a mantenere scale, androne e portico asserviti in condizioni tali da garantire il deflusso delle persone in caso di emergenza;
- e) il Comune si impegna a utilizzare le porzioni asservite limitatamente alle sopradescritte necessità, con modalità tali da non recare pregiudizio o particolare impatto sulla restante proprietà della Società o suoi aventi causa;
- f) gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data di sottoscrizione del rogito, con la precisazione che i locali gravati da servitù di passaggio rimarranno nella disponibilità esclusiva della Società IE GROUP S.R.L. fino al completamento dei lavori in corso e saranno utilizzati dal Comune solo dopo la loro conclusione e previo parere conforme degli uffici competenti;
- g) la Società si impegna a comunicare al Comune di Bologna, senza indugio, la conclusione dei lavori e la conseguente chiusura dei cantieri;
- h) una volta accessibili, il Comune di Bologna provvederà a collocare lungo il percorso protetto costituente uscita di sicurezza opportuna segnaletica;
- i) il prezzo di euro 43.292,50 verrà corrisposto alla Società IE GROUP S.R.L. in due rate uguali, senza aggravio di interessi e/o rivalutazioni, una alla sottoscrizione del rogito, la seconda dopo la conclusione dei lavori e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data in cui i locali oggetto di asservimento potranno essere utilizzati dal Comune di Bologna per le sopra descritte finalità;
- l) con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale e con esonero per il Direttore dell'Agenzia delle Entrate di Bologna - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni onere e responsabilità al riguardo ed espressa autorizzazione a eseguire la trascrizione dell'atto costitutivo della servitù;
- m) con garanzia della società concedente della piena proprietà e disponibilità dei beni oggetto di servitù e per ogni caso di evizione, molestia e pretese di terzi.

**3) DI DARE ATTO, INOLTRE,** che:

- ai fini fiscali, trattandosi di costituzione di servitù su porzioni immobiliari a destinazione abitativa e relative pertinenze posta in essere dalla Società che ha in corso, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (art. 10, comma 1, n. 8 - bis, D.P.R. n. 633/1972), al predetto corrispettivo di euro 43.292,50 si applica l'aliquota IVA del

10% pari a euro 4.329,25 che sarà versata dal Comune di Bologna con il meccanismo dello "Split Payment" - Scissione dei pagamenti - art. 17 ter D.P.R. n. 633/72;

- il prezzo di euro 43.292,50 sarà corrisposto alla Società IE GROUP S.R.L. in due rate uguali, senza aggravio di interessi e/o rivalutazioni, una alla sottoscrizione del rogito, la seconda dopo la conclusione dei lavori e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data in cui i locali oggetto di asservimento potranno essere utilizzati dal Comune di Bologna per le sopra descritte finalità;

- con successiva determinazione dirigenziale sarà impegnata la somma complessiva di euro 47.621,75 che trova copertura finanziaria al Bilancio 2024, Capitolo U63316-000 del PEG "Acquisto di diritti reali con il provento della vendita di beni - servizio rilevante agli effetti dell'I.V.A." – conto finanziario U202011008;

- le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di asservimento sono a carico del Comune di Bologna e trovano le relative coperture finanziarie al Bilancio 2024, Capitolo U10200-000 del PEG "Imposte, tasse e oneri diversi relativi a immobili comunale e affittanze passive", Impegni nn. 0324001088 e 0324001089.

**4) DI PREVEDERE** che il Dirigente, o suo delegato, che stipulerà l'atto in nome e per conto del Comune, potrà inserire nello stesso, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito.

Infine, con votazione separata, all'unanimità

### **DELIBERA**

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

La Segretaria Generale  
Maria Riva

Il Sindaco  
Matteo Lepore

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