

Repertorio n.

Raccolta n.

BOZZA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 - COMPARTO "B" APPROVATO CON DELIBERAZIONE ODG N. 106/99
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ A Bologna, negli uffici del COMUNE DI BOLOGNA in piazza Liber Paradisus n. 10.

Avanti a me dottor _____, notaro iscritto al Collegio notarile di Bologna e ivi residente, sono presenti i signori:

_____ e domiciliato ai fini di quest'atto presso la sede del COMUNE DI BOLOGNA, il quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di Dirigente del COMUNE DI BOLOGNA, per conto e in legale rappresentanza del "**COMUNE DI BOLOGNA**", con sede a Bologna (BO), piazza Maggiore n. 6, codice fiscale 01232710374, tale nominato (in conformità all'art. 107, comma 3, del D.lg. 18 agosto 2000, n. 267 e all'art. 44 dello statuto comunale) con provvedimento del Sindaco *pro tempore* del P.G. n. (che, in copia autentica, si allega a quest'atto sotto la **lettera "A"**), per dare esecuzione alla delibera immediatamente esecutiva assunta il 7 aprile 1999 dal Consiglio comunale ODG n. 106, alla delibera immediatamente esecutiva assunta il _____ dalla Giunta comunale P.G. n. _____ (che, in copia autentica, si allega a quest'atto sotto la **lettera "B"**) e alla determina dirigenziale, esecutiva ai sensi di legge, assunta il _____ dal Dirigente competente P.G. n. _____ (che, in copia autentica, si allega a quest'atto sotto la **lettera "C"**);

_____, nato a _____ e domiciliato per la carica presso il proprio studio a Bologna (BO) in via _____ il quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di curatore fallimentare, per conto e in legale rappresentanza del "**CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA**" IN FALLIMENTO, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Bologna (BO), via Lame n. 118, codice fiscale e partita I.V.A. 00457940377, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 00457940377, iscritta al R.E.A. di Bologna al n. 90019, tale nominato con sentenza dichiarativa del fallimento n. 3/2013 emessa dalla Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Bologna il 22 gennaio 2013 e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 febbraio 2013 all'art. 5340, autorizzato con provvedimento assunto dal Giudice delegato il 26 novembre 2015;

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____, che qui interviene non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova (di seguito anche solo "Congregazione" o "Soggetto attuatore"), in forza della delibera del Comitato Direttivo della Congregazione n. _____ del _____ che qui si allega in copia conforme alla lettera "**B**", Ente di culto riconosciuto con DPR n. 783 del 31 ottobre 1986, con sede in Roma, via della Bufalotta 1281, C.F. 97048750588, proprietaria di parte delle aree comprese nel Piano e acquisite dalla Soc. Socofina Srl con atto di compravendita del 30.6.2021 a rogito Notaio Dott. Federico Tassinari di Imola, rep. n. 70870/45870, subentrando agli obblighi di "SOCOFINA s.r.l.", di cui alle convenzioni urbanistiche attuative del Piano particolareggiato;

_____, nato a Forlì 15/04/1966 e domiciliato per la carica presso la sede della NUOVO MONDO SOCIETA' COOPERATIVA, il quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di Presidente, per conto e in legale rappresentanza della "**NUOVO MONDO SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede a Bologna (BO), Via Zamboni n. 64, codice fiscale e partita I.V.A. 03549570376, proprietaria

dei lotti 3A e 9, acquisiti dalla PROSE S.r.l. con atto di compravendita del 02/11/2021 a rogito Notaio Dott. MALTONI MARCO di Forlì, rep. n. 40053, subentrando agli obblighi di "Prose Srl e della precedente proprietà Fondazione Ceur", di cui alle convenzioni urbanistiche attuative del Piano particolareggiato

, nata _____ e domiciliata per la carica presso la sede dell'EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, la quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di liquidatore unico, per conto e in legale rappresentanza della "**EMIFIM – EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**" IN LIQUIDAZIONE, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Bologna (BO), via Della Zecca n. 1, capitale sociale euro 15.600,00, codice fiscale 04102230374 e partita I.V.A. 01728421205, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 04102230374, iscritta al R.E.A. di Bologna al n. 341274, tale nominata e giusta i poteri a lei attribuita con delibera assunta dall'assemblea dei soci il 17 marzo 2015, verbalizzata dal notaio dottor Marco Orlandoni in pari data rep. 26524 e registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 1 il 19 marzo 2015 al n. 4519;

_____, nato a _____ e domiciliato per la carica presso la sede della RAGGI FINANZIARIA S.R.L., il quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste _____, per conto e in legale rappresentanza della "**RAGGI FINANZIARIA S.R.L.**" CON UNICO SOCIO, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Bologna (BO), Galleria Cavour n. 4, capitale sociale euro 89.474,00, codice fiscale e partita I.V.A. 02285651200, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 02285651200, iscritta al R.E.A. di Bologna al n. 427472, tale nominato e giusta i poteri a lui attribuiti delibera assunta dal consiglio d'amministrazione il _____;

_____, nato a _____ e domiciliato per la carica presso la sede del CONSORZIO ZANOLINI, il quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di presidente del consiglio direttivo, per conto e in legale rappresentanza del "**CONSORZIO ZANOLINI**", consorzio d'urbanizzazione di diritto italiano costituito nella Repubblica Italiana con scrittura privata autenticata nell'ultima sottoscrizione dal notaio dottor Andrea Rizzi il 12 ottobre 2006 rep. 32172 e registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2 il 23 ottobre 2006 al n. 2334, con sede a Castel San Pietro Terme (BO), via Conventino n. 1117/C, codice fiscale e partita I.V.A. 02690261207, per dare esecuzione alla delibera assunta dal consiglio direttivo il _____, dandosi atto che sono comunque presenti tutti i consorziati.
Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

PREMESSO:

- che, con delibera assunta dal Consiglio comunale ODG n. 106 del 7 aprile 1999, sono stati approvati il Piano Particolareggiato (in seguito "**P.P.**") relativo al COMPARTO "B" della ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 - allora attraversata dalla Ferrovia Bologna-Portomaggiore in Gestione Commissariale Governativa - e la relativa convenzione attuativa;
- che, con delibera assunta dal Consiglio comunale ODG n. 156/2004 del 26 aprile 2004, sono state approvate delle modifiche alla suddetta convenzione per il necessario adeguamento alle prescrizioni della Sovrintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna di cui ai relativi provvedimenti dell'8 maggio 2003 e del 26 giugno 2003;
- che a seguito del trasferimento, a norma dell'art. 8 del D.lg. 19 novembre 1997, n. 422 e dell'Accordo di Programma stipulato il 21 marzo 2000, dallo Stato alla Regione Emilia-Romagna di compiti di programmazione e d'amministrazione inerenti alle Ferrovie in Gestione Commissariale Governativa, nonché della titolarità dei beni, impianti e infrastrutture relativi, con atto ricevuto dal

notaro dottoressa Maria Luisa Cenni l'11 ottobre 2005 rep. 11925, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 4 il 17 ottobre 2005 al n. 7208 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 2005 all'art. 35142, è stata stipulata la CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LA REGIONE EMILIA-ROMAGNA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 - COMPARTO "B";

- che tale convenzione definiva il termine d'attuazione del P.P. in 10 (dieci) anni dalla data d'esecutività, ossia dal 19 (diciannove) aprile 1999 (millenovecentonovantanove), della delibera d'approvazione del piano ed è poi stata modificata e integrata con gli *infra* citati atti ricevuti dal notaio dottor Andrea Rizzi l'8 aprile 2009 rep. 33248 e il 30 maggio 2011 rep. 34046;

- che, in seguito, l'originaria convenzione M. L. Cenni e le due convenzioni modificative e integrative A. Rizzi verranno insieme anche denominate "**CONVENZIONI**";

- che, con atto ricevuto dal notaio dottor Andrea Rizzi l'11 ottobre 2005 rep. 31679, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2 il 27 ottobre 2005 al n. 7194 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 2 novembre 2005 all'art. 36878, la REGIONE EMILIA-ROMAGNA ha venduto al CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, alla SOCOFINA S.R.L. e all'EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA il complesso ferroviario della stazione di Bologna-San Vitale oggetto del P.P. riservandosi la titolarità dell'allora LOTTO N. 10 (oggi suddiviso nei LOTTI N. 10/A e 10/B) ma precisandosi che "*gli oneri di urbanizzazione primaria e le inerenti garanzie fideiussorie relativi alla quota di 52,79/1000 (cinquantadue virgola settantanove millesimi), competente a Regione Emilia Romagna per la conservata titolarità del lotto n. 10 in Piano Particolareggiato giusta la convenzione a rogito Cenni in data odierna citata, vengono, qui ed all'atto, in realtà assunti dalle acquirenti società, le quali ne eserciteranno rivalsa e regresso nei confronti dell'Ente proprietario che, come rappresentato, vi aderisce per l'assunzione della coerente responsabilità*";

- che, per effetto dell'atto di compravendita A. Rizzi dell'11 ottobre 2005 rep. 31679, si sono concluse le procedure d'alienazione del complesso ferroviario della stazione di Bologna-San Vitale avviate dalla Gestione Commissariale Governativa della Ferrovia Bologna-Portomaggiore con l'avviso d'asta del 30 dicembre 1999, secondo le risultanze del verbale d'incanto dell'1 marzo 2000;

- che, pertanto, le proprietà interessate CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, SOCOFINA S.R.L. ed EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, solo partire dall'11 ottobre 2005, trascorsi ormai alcuni anni dall'approvazione del P.P. a causa dei lunghi tempi della procedura d'alienazione del complesso ferroviario della stazione di Bologna-San Vitale avviate dalla Gestione Commissariale Governativa della Ferrovia Bologna-Portomaggiore, hanno potuto dare avvio agli interventi previsti dallo stesso;

- che, a norma dell'art. 7 dell'originaria convenzione M. L. Cenni, con scrittura privata autenticata nell'ultima sottoscrizione dal notaio dottor Andrea Rizzi il 12 ottobre 2006 rep. 32172 e registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2 il 23 ottobre 2006 al n. 2334, il CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, la SOCOFINA S.R.L. e l'EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA hanno costituito il consorzio denominato CONSORZIO ZANOLINI per la realizzazione, la manutenzione e la gestione (amministrativa e contabile) delle opere d'urbanizzazione primaria del COMPARTO "B" della ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8;

- che, nel corso del 2008, le proprietà interessate CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, SOCOFINA S.R.L. ed EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, considerata l'entità delle opere pubbliche e private ancora da realizzare, a fronte dell'imminente scadenza dei termini d'attuazione previsti

dall'originaria convenzione M.L. Cenni, hanno avanzato all'Amministrazione richiesta di proroga dei termini citati (istanza del 2 settembre 2008 annotata al P.G. n. 209056);

- che, a seguito di sopralluogo per la verifica dello stato d'attuazione del piano (verbale P.G. n. 220014/08) effettuato in contraddittorio tra le proprietà e l'Ufficio comunale dell'Alta Sorveglianza, è stato predisposto un crono-programma attuativo che, sulla base di valutazioni tecnico-operative, prevedeva il completamento di tutte le opere entro il 2013, e privilegiava in particolare l'attuazione del parcheggio multi-piano, la cui ultimazione era prevista per il dicembre 2010, termine da considerarsi vincolante;

- che il 12 gennaio 2009, con delibera ODG n. 4/2009, il Consiglio comunale ha autorizzato la proroga dei termini d'attuazione del P.P.;

- che, conseguentemente, con atto ricevuto dal notaio dottor Andrea Rizzi l'8 aprile 2009 rep. 33248, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bologna 2 il 15 aprile 2009 al n. 3641 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 maggio 2009 all'art. 14741 e in rettifica il 16 aprile 2009 all'art. 10293, è stata modificata e integrata l'originaria convenzione M. L. Cenni relativamente ai termini d'attuazione del P.P. prevedendo quale termine ultimo d'attuazione del P.P. il 31 (trentuno) dicembre 2013 (duemilatredici) e, al contempo, un termine più breve, cioè il 30 (trenta) giugno 2010 (duemiladieci), per il parcheggio multi-piano compreso nello stesso strumento urbanistico;

- che, con altro atto ricevuto dallo stesso notaio Andrea Rizzi il 30 maggio 2011 rep. 34046 e registrato allo stesso Ufficio il 7 giugno 2011 al n. 7255, l'originaria convenzione M. L. Cenni è stata ulteriormente modificata e integrata relativamente ai soli termini d'attuazione del parcheggio multi-piano prorogati fino al 31 (trentuno) agosto 2011 (duemilaundici);

- che, con atti ricevuti dal notaio dottor Federico Tassinari il 26 ottobre 2011 rep. 48911, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Imola il 7 novembre 2011 al n. 3388, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 novembre 2011 all'art. 29142 (con annotazione di cancellazione della condizione sospensiva del 2 febbraio 2012 all'art. 741) e il 1 febbraio 2012 rep. 49690, registrato allo stesso Ufficio il 7 febbraio 2012 al n. 388, trascritto allo stesso Ufficio il 16 febbraio 2012 agli artt. 4756-4758 (e rispettive note in rettifica del 17 settembre 2012 artt. 26118 e 26119), una parte dell'attuale LOTTO N.10/A (e, precisamente, quella parte attualmente distinta con il mappale 12, qualità ENTE URBANO di 923 mq.) è divenuta di piena ed esclusiva proprietà della TPER S.P.A.; che con atti - ricevuti dal notaio dottor Andrea Rizzi il 20 febbraio 2012 rep. 34250, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2 il 22 febbraio 2012 al n. 3179 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 febbraio 2012 all'art. 5528 e da me notaio l'8 maggio 2013 rep. 528, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bologna 2 il 24 maggio 2013 al n. 8539 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 maggio 2013 all'art. 20391, la RAGGI FINANZIARIA S.R.L. ha rispettivamente acquistato la proprietà dei LOTTI N. 10/B e di parte del LOTTO N. 2;

- che, a causa del mutato scenario economico, sia il legislatore nazionale con la legge 9 agosto 2013, n. 98 di conversione, con modificazioni, del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (recante "*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*"), che il legislatore regionale, con legge regionale Emilia-Romagna 30 luglio 2013, n. 15, hanno prorogato *ex lege* i termini per il completamento dei Piani Attuativi e dei titoli edilizi in corso d'attuazione o esecuzione;

- che lo stesso COMUNE DI BOLOGNA è intervenuto, con delibera del Consiglio comunale del 12 maggio 2014 n. 223/2014, P.G. n. 117730/2014, a modificare e integrare il Regolamento per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione "a scomputo" e, con deliberazione del Consiglio comunale ODG n. 201 del 20 aprile 2015, P.G. n. 78340/2015, ad approvare la variante al R.U.E.;

- che il fallimento CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, intervenuto nel corso dell'attuazione del Comparto, ha provocato anche alcune problematiche esecutive all'interno del Comparto stesso, in particolare con riguardo all'attuazione dei LOTTI N. 3/A e 9 di

proprietà dello stesso CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA e alle opere pubbliche e d'uso pubblico a essi circostanti, che risultano incompatibili con l'effettivo e, comunque, celere completamento delle opere pubbliche e d'uso pubblico del Comparto;

- che per questi motivi i Soggetti Attuatori hanno rappresentato l'esigenza d'apportare alcune modifiche al P.P. attuativo del Comparto e alle opere d'urbanizzazione primaria e, per il CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, è intervenuto il curatore fallimentare con la formalizzazione dell'*infra* citato accordo ex art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna 24 marzo 2000, n. 20, che permettesse la "novazione soggettiva" della convenzione in essere per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione e per l'esecuzione d'alcune opere private in caso d'aggiudicazione all'asta fallimentare dei beni di proprietà del CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA e una parziale "novazione oggettiva" consistente nell'attuazione delle modifiche richieste dai Soggetti Attuatori;
- con delibera della Giunta comunale del 15 dicembre 2015 P.G. n. 387971/2015 esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo schema dell'accordo ex art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna 24 marzo 2000, n. 20 tra il COMUNE DI BOLOGNA e i Soggetti Attuatori del Comparto, poi sottoscritto il 2 marzo 2016 P.G. n. 73507/2016;
- che, infatti, a norma dell'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna 24 marzo 2000, n. 20, il COMUNE DI BOLOGNA, il CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, la SOCOFINA S.R.L., l'EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA e la RAGGI FINANZIARIA S.R.L., oltre al CONSORZIO ZANOLINI, hanno sottoscritto, in data 2 marzo 2016 l'accordo procedimentale per il completamento dell'attuazione del COMPARTO "B" della ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 (in seguito "**ACCORDO**");
- che l'ACCORDO prevede, tra l'altro, la possibilità di ridurre le opere d'urbanizzazione e di presentare una variante al P.P. e una modifica degli usi previsti e ammessi dal P.P., qualora un nuovo soggetto subentrasse al CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA (aggiudicandosi all'asta fallimentare i LOTTI N. 3/A e 9) del soggetto fallito;
- che all'ACCORDO è stato allegato il verbale di consistenza dello stato d'attuazione del P.P. (recante P.G. n. 66135/2016 del 25 febbraio 2016) effettuato il 7 ottobre 2015, redatto in contraddittorio tra le Parti, con particolare riferimento all'attuazione delle opere d'urbanizzazione, la cui ultimazione era prevista per il 31 (trentuno) dicembre 2016 (duemilasedici);
- che il 22 settembre 2016 s'è tenuta l'asta fallimentare e i LOTTI N. 3/A e 9 di proprietà del CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA sono stati aggiudicati in via definitiva alla FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA, con sede a Bologna (BO), codice fiscale 92042680378;
- che di tale evento è stata data comunicazione al COMUNE DI BOLOGNA con nota pervenuta a mezzo PEC il 18 novembre 2016 e, a seguito dell'aggiudicazione e dei successivi decreti di trasferimento, la FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA è subentrata nei rapporti attivi e passivi, per cui anche negli obblighi convenzionalmente contratti con il COMUNE DI BOLOGNA per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e di quelle a uso pubblico e delle opere private residue già in carico al CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, come descritte e individuate nel citato verbale P.G. n. 66135/2016 del 25 febbraio 2006 allegato all'ACCORDO;
- che per tale scopo s'è reso necessario approvare una proroga delle CONVENZIONI in essere al fine di non consentirne la scadenza e permettere che il nuovo soggetto possa formalmente subentrare al CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA, limitatamente alla parte sopra descritta, fermo restando che il CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA rimane responsabile per le opere già ultimate e per le aree da cedere al Comune di Bologna sempre in base alle CONVENZIONI, come meglio individuate nell'elaborato grafico che si allega a quest'atto sotto la **lettera "E"** per formarne parte integrante e sostanziale e riporta l'indicazione delle aree di proprietà del CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA'

COOPERATIVA, della SOCOFINA S.R.L. e dell'EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA da cedere al Comune;

- che, con delibera del 20 dicembre 2016 P.G. n. 413065/2016, la Giunta comunale ha approvato tale proroga, per un periodo di 6 (sei) mesi, nuova scadenza al 20 (venti) giugno 2017 (duemiladiciassette), in attesa della formalizzazione, da parte del Tribunale di Bologna, dei decreti di trasferimento dei beni del fallito CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA alla FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA;

- che, conseguentemente la Giunta comunale, con la citata delibera del 20 giugno 2017 P.G. n. 217557/2017, ha approvato un nuovo schema di convenzione con l'allegato crono-programma che scandisce le fasi d'attuazione delle opere e diventa parte integrante della convenzione stessa, per consentire il completamento del P.P., con la previsione del termine di validità del titolo autorizzativo per il completamento delle opere private e private d'uso pubblico e del termine d'un anno per il completamento delle opere pubbliche dalla data di sottoscrizione della presente convenzione;

- che, con decreti di trasferimento depositati nel fascicolo degli atti tra vivi del notaio dottor Pietro Bonoli il 30 giugno 2017 rep. 21481, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 1 il 10 luglio 2017 al n. 12708 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11 luglio 2017 all'art. 21684 e il 30 giugno 2017 rep. 21482, registrato allo stesso Ufficio il 10 luglio 2017 al n. 12694 e trascritto allo stesso Ufficio l'11 luglio 2017 all'art. 21685, i LOTTI N. 3/A e 9 del Comparto sono stati trasferiti alla FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA;

- che dei suddetti decreti di trasferimento è stata data comunicazione al COMUNE DI BOLOGNA con nota pervenuta a mezzo PEC il 20 luglio 2017;

- che, con atto ricevuto dal notaio dottor Marco Maltoni il 15 settembre 2017 rep. 31278, registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 15 settembre 2017 al n. 6497 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 ottobre 2017 all'art. 29911, la FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA è stata fusa per incorporazione nella FONDAZIONE C.E.U.R. CENTRO EUROPEO UNIVERSITA' E RICERCA, la quale per effetto della fusione è succeduta *"in pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della Fondazione Pier Giorgio Falciola, assumendo tutte le attività, i diritti, le ragioni e le azioni nonché gli obblighi e le passività, nessuno escluso, facenti capo a questa ultima"*;

- che con atto del 05 dicembre 2017 Rep. n. 2552 - Raccolta n. 1737 a firma del Dott. Roberto Moscatiello registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bologna 2 in data 30 dicembre 2017 n. 26108 serie IT **"MODIFICA E INTEGRAZIONE ULTERIORI ALLA CONVENZIONE STIPULATA L'11 OTTOBRE 2005 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 - COMPARTO "B" APPROVATO CON DELIBERAZIONE ODG N. 106/99"**;

- che, con il presente atto, si vuole dare completa esecuzione all'Accordo;

- che con deliberazione della Giunta Comunale PG. n. 344905/2021 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.31 ed all'art. 35 della LR n.20/00, il PUA in variante al piano particolareggiato relativo a ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 - COMPARTO "B";

- che il PUA di cui sopra è costituito dai seguenti elaborati:

STATO LEGITTIMATO:

- TAV. 1.0 SL - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni primarie - Arredo Urbano- Viabilità-Segnaletica;

- TAV. 2.0 SP 2005 - Planimetria Generale Stato di Partenza allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005 Rep. 11925 Racc.3236;

- TAV. 2.4 SL - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni primarie - Rilievo del verde esistente e sistemazione delle aree a verde;

- TAV. 2.6 SL - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa Computo delle Superfici e Standards;
- TAV. 4.0 SL - Stato legittimato urbanizzazioni primarie - Planimetria Telecom, Rete energia elettrica, Gas e Acqua;
- TAV. 5.0 SL - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni primarie – Pubblica Illuminazione;
- TAV. 6.0 SL - Stato legittimato urbanizzazioni primarie – Planimetria Verde Pubblico;
- TAV. 8.0 SL - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa urbanizzazioni individuazione delle aree: Intervento-Pubbliche-Private ad uso pubblico-Private – Tabelle di Verifica degli Standards e Superfici Utili;
- TAV. G - Stato legittimato elaborato allegato alla Convenzione Attuativa Individuazione delle Aree da Cedere;

STATO DI PROGETTO:

- TAV.ELENCO: Elenco degli elaborati;
- TAV.0.1. - Quadro Conoscitivo-Stato di Fatto: Planimetria aerofotogrammetrica su Base CTC e Ortofoto;
- TAV 0.1.1. - Inquadramento nella pianificazione urbanistica-Tavola dei vincoli;
- TAV. 1.0. - Delimitazione del Comparto su base catastale con individuazione delle aree destinate alla cessione a Comune di Bologna cointestate – Copalc- EMIFIN -Socofina;
- TAV. 2.0. - Planimetria Generale -Stato di Partenza allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005;
- TAV. 2.1. - Planimetria Generale Pianta Piano Coperture;
- TAV. 2.2. - Planimetria Generale Pianta Piano Terra;
- TAV. 2.3. - Delimitazione del Comparto su base catastale;
- TAV. 2.3A. - Fascicolo delle visure catastali delle Aree Private destinate alla cessione al Comune di Bologna;
- TAV. 2.4. - Planimetria Generale Sistemazioni a Verde;
- TAV. 2.5A. - Profili e Sezioni longitudinali;
- TAV. 2.5B. - Profili e Sezioni Trasversali;
- TAV. 2.6. - Computo delle Superfici e Standards;
- TAV. 3.1. - Rete stradale e Segnaletica;
- TAV. 3.2. - Rete Fognaria;
- TAV. 3.3. - Illuminazione Pubblica;
- TAV. 3.4. - Rete Energia Elettrica;
- TAV. 3.5. - Rete Telefonica;

- TAV. 3.6. - Rete Gas – Acqua;
- TAV. 4.0. - Tavola Comparativa tra lo Stato di Partenza allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005 Rep. 11925 Racc. 3236 e le previsioni della Variante al Piano Particolareggiato;
- TAV. P.C01. - Progetto di Comunicazione allegato al PUA;
- TAV. D.F01. - Documentazione Fotografica con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme;
- TAV. AC.01. - Accordo ex articolo 18 legge 20/2000;
- TAV. DV01.- Decreto di vincolo ai sensi del D.to Lgs. 42/2004;
- TAV. RS.01. - Relazione Storica;
- TAV. CU.01. - Bozza di Convenzione Urbanistica;
- TAV. R.T01. - Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. CME.01. - Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Documento di VALSAT costituito da: Studio Ambientale – Studio analisi sismica – Relazione Tecnica Energia;
- Valsat SNT. – Sintesi non tecnica del documento di Valsat;
- TAV. M.01. – Piano di monitoraggio dei Flussi di Traffico;

- che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui ai PG n. 130069/2021 del 19/03/2021 e P.G. n. 338640/2021 del 26/07/2021;

alla luce dell'attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, risulta necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della convenzione, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del d.lgs. 159/2011 riguardo agli attori;

CIÒ PREMESSO

le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 - OGGETTO

Il presente atto modifica le CONVENZIONI citate in premessa relativamente ai termini di attuazione del P.P. approvato con la citata delibera del 19 aprile 1999 ODG n. 106, prevedendo altresì:

- che le aree e le opere ora destinate a dotazione di verde pubblico, poste in confine con il lotto 9 lungo la via Berlinguer, vengano stralciate come tali e comprese nella superficie fondiaria del lotto stesso e restano in proprietà, ad uso esclusivo, di NUOVO MONDO SOCIETA' COOPERATIVA e suoi aventi causa;
- che le aree e le opere ora destinate a dotazioni di verde pubblico, poste in confine con il lotto 10B lungo la via Berlinguer, vengano stralciate come tali e comprese nella superficie fondiaria del lotto stesso e restano in proprietà, ad uso esclusivo, di Raggi Finanziaria Srl e suoi aventi causa, la quale interviene esclusivamente per le opere di completamento relative al lotto 10B;
- che le superfici utili, attuate e non, oggi genericamente destinate dal Piano ad "altri usi", possono essere destinate, previa verifica positiva della Valsat, anche ad usi residenziali; e, comunque, essere destinate ad ogni altra destinazione d'uso ammessa nell'ambito dal R.U.E. ed, in particolare, all'uso abitativo di tipo urbano;
- che la realizzazione delle opere con destinazione ad uso pubblico, insistenti all'interno dei lotti interessati dal piano, costituiscono impegno esecutivo ad esclusivo carico dei soggetti proprietari dei lotti e non del Comparto, e che pertanto la realizzazione di tale obbligazione e quella relativa ai lotti costituiscono una obbligazione a carico del solo proprietario del lotto e/o dei suoi successori a qualsivoglia titolo;

Il tutto così come previsto nell'articolo 4 dell'ACCORDO.

Inoltre, che una striscia di area, ora destinata dalla variante al PP in oggetto a verde privato, posta in confine con il lotto 10A (lato sud) di TPER, possa essere stralciata come tale e, nel caso di interesse da parte di TPER S.P.A., annessa alla superficie fondiaria del lotto stesso; in caso contrario tali aree saranno comprese nella superficie fondiaria del lotto 9 e restano in proprietà, ad uso esclusivo, di NUOVO MONDO SOCIETA' COOPERATIVA e suoi aventi causa.

Art. 3 – STANDARDS URBANISTICI

In riferimento agli standards urbanistici previsti nel PUA di seguito si riporta la tabella di raffronto con gli standards desunti dall'Elaborato grafico allegato alla Convenzione Urbanistica del 11 ottobre 2005 Rep. 11925 Racc. 3236.

Desunti dall'Elaborato grafico allegato alla Convenzione Urbanistica del 11-10-2005 Rep. 11925 Racc. 3236	Dati generali	Variante al Piano Particolareggiato	Dati generali
S2 Verde Pubblico	Mq. 19.792	S2 Verde Pubblico	Mq. 18.659
S2 Parcheggi pubblici	Mq. 3.545	S2 Parcheggi pubblici	Mq. 3.704
S2 Usi pubblici	Mq. 1.775*	S2 Usi pubblici	Mq. 1.757
	Mq. 25.112		Mq. 24.120

Le differenze tra i valori di Piano Particolareggiato e di Variante derivano dalle modifiche in sede di variante delle perimetrazioni di alcuni Lotti privati, in particolare Lotti 9 e 10b.

Art. 4 - TERMINI D'ATTUAZIONE

A modifica dell'art. 3 dell'originaria convenzione M. L. Cenni (e delle successive convenzioni modificative e integrative), i Soggetti Attuatori NUOVO MONDO SOCIETA' COOPERATIVA, . ed EMIFIM - EMILIANA FINANZIARIA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, CONGREGAZIONE CRISTIANA DEI TESTIMONI DI GEOVA s'impegnano a completare l'attuazione delle opere pubbliche e private di cui alla Variante al P.P. (così come individuate negli elaborati grafici che si allegano a quest'atto sotto la lettera "■" per formarne parte integrante e sostanziale) nel rispetto dei termini previsti per i singoli interventi e, comunque, entro e non oltre il 05-12-2023

Art. 5 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

La richiesta di cambio di destinazione d'uso delle superfici destinate ad altri usi in uso residenziale potrà essere esercitata entro i termini indicati nel precedente Art. 4.

Gli usi relativi ai lotti previsti dal PUA in variante saranno cogenti sino alla scadenza della presente Convenzione Urbanistica.

Successivamente sarà vigente quanto previsto dagli strumenti urbanistici in vigore.

Art. 6 - ESTROMISSIONE E SCIoglimento DEL CONSORZIO

Si dà atto che alla data attuale il Consorzio Zanolini ha completato la maggior parte dell'opere di urbanizzazione, e che le stesse sono state già oggetto di consegna anticipata al Comune di Bologna, ad esclusione delle aree non oggetto del Verbale di Consegna Anticipata del 15/12/2020 evidenziate con apposite campiture nell'allegato A.

Anche le aree non oggetto del Verbale di Consegna Anticipata del 15/12/2020 evidenziate con apposite campiture nell'allegato A, saranno completate a carico e spese del Consorzio Zanolini o loro aventi causa, previa presentazione del relativo titolo Edilizio per il completamento.

Si stabilisce che ad avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione e consegna delle stesse al COMUNE DI BOLOGNA, ad eccezione delle pensiline di cui si dirà in appresso, ed eseguito il collaudo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione, il CONSORZIO ZANOLINI potrà essere sciolto, con svincolo della quota prevista dal Regolamento delle garanzie prestate dai Soggetti Attuatori, nonostante il P.U.A. resti in vigore fino alla scadenza per consentire il completamento delle opere private non ancora completate e pur restando detti Soggetti Attuatori obbligati alla cessione gratuita delle aree su cui insistono dette opere per la quota di loro proprietà in seguito all'approvazione del collaudo finale, obbligati alla cessione gratuita delle aree su cui insistono dette opere per la quota di loro proprietà in seguito all'approvazione del collaudo finale. La sorveglianza e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture delle tettoie a copertura dei percorsi pedonali e delle zone ricovero bici, realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, verranno effettuate a spese dei soggetti attuatori fino all'aggiudicazione del prossimo appalto del global service per la manutenzione degli edifici di proprietà comunale previsto per l'anno 2024.

La manutenzione di dette tettoie verrà affidata direttamente dai soggetti attuatori con specifico contratto con società abilitata, per la manutenzione e gestione delle strutture edilizie in parola, senza oneri finanziari e contrattuali a carico dell'Amministrazione Comunale.

Successivamente all'espletamento del punto precedente, l'Amministrazione Comunale potrà prendere in consegna dette opere.

Art. 7 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti come risultanti dal verbale conclusivo della Conferenza di Servizi e dalla Città Metropolitana di Bologna, posti in atti al provvedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione.

La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.

I soggetti attuatori si impegnano a recepire, in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti come risultanti dal verbale conclusivo della Conferenza di Servizi e suoi allegati.

Tale verbale PG n. 60933/2021 del 09/02/2021, allegato alla presente Convenzione come "Allegato X", ne costituisce parte integrante.

Dovranno inoltre essere recepite le prescrizioni e indicazioni contenute nel "Parere espresso in materia di vincolo sismico" (allegato B all'atto del Sindaco CM).

Art. 8 SERVITU' PER LA MANUTENZIONE DELLE RETI DEI SOTTOSERVIZI

Per le tubazioni configurate come opera pubblica che resteranno ubicate in proprietà privata (nel caso specifico una rete idrica in PE DE 160 e una rete gas gestita in VII specie in PE DE 160 presenti nel lotto 9 in fregio alla Via Berlinguer), dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la manutenzione delle stesse a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A. Sarà cura dei Soggetti Attuatori riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Art. 9 - TERMINI DELLA CONVENZIONE

La presente modifica e integrazione ulteriore dell'originaria convenzione M. L. Cenni ha durata, stabilita dal presente atto, a tutto il 05 Dicembre 2023, e potrà essere prorogata, per espressa volontà delle parti, per il periodo necessario al completamento del P.P., se necessario.

ART. 10 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dagli attuatori ...

Art. 11 - RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto in quest'atto si conferma quanto disciplinato nell'originaria convenzione M. L. Cenni dell'11 ottobre 2005 rep. 11925, nonché nei citati atti di modifica e integrazione A. Rizzi dell'8 aprile 2009 rep. 33248 e del 30 maggio 2011 rep. 34049 e R. Moscatiello del 05 dicembre 2017 Rep. n.2552 Raccolta n. 1737.

Art. 12 - DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione delle vigenti disposizioni comunali, le proprietà hanno effettuato il versamento di euro _____ (_____ virgola _____), come da bollettino postale in data _____ sul conto corrente n. 21486402 intestato al COMUNE DI BOLOGNA.

Art. 13 - SPESE DI STIPULAZIONE

Tutte le spese di stipulazione del presente atto, con ogn'altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dello stesso da consegnare al COMUNE DI BOLOGNA entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto, sono a totale carico del CONSORZIO ZANOLINI.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai componenti.

ELENCO ALLEGATI: