



Comune di Bologna

Servizi per l'Edilizia

Proposta N.: **DC/PRO/2021/68**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON ALDI IMMOBILIARE SRL E L'OPERA DELL'IMMACOLATA – COMITATO BOLOGNESE PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE ONLUS PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO PER LA DEMOLIZIONE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE E LA RICOSTRUZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE AL DETTAGLIO E UNA SEDE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' DI FORMAZIONE E ASSISTENZA DA PARTE DI UNA ONLUS (OPIMM), RICHIESTA DI P.D.C. P.G. N. 473699/2020 DEL 16/11/2020

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che

- in data 16/11/2020 è stata presentata dalla Società ALDI IMMOBILIARE S.R.L. , di seguito indicato anche come la Società , quale delegato dall'altro proprietario dell'area interessata, OPERA DELL'IMMACOLATA – COMITATO BOLOGNESE PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE ONLUS, di seguito indicato anche come "OPIMM" , la richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. 473699/2020 del 16/11/2020 per l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia per la demolizione totale del complesso industriale "ex HETTABREZ SRL" e del complesso di edifici utilizzati dalla "ONLUS OPIMM" , prevedendo la costruzione di una media struttura di vendita alimentare al dettaglio con annesso parcheggio pertinenziale, ed una unità immobiliare da destinare all'utilizzo dell'ente di formazione e assistenza onlus (OPIMM) con annesso parcheggio pertinenziale in Bologna tra Via Decumana n.45/2 e Via Emilia Ponente nn.132-134 ;
- a previsione progettuale è conforme alle indicazioni tecniche fornite nel parere espresso, ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art. 118 "*Monetizzazione delle dotazioni territoriali*" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), dal Settore Ufficio di Piano e rispetta, quindi, l'art. 115 del RUE in quanto è non prevista la realizzazione e la monetizzazione delle dotazioni in riferimento e la realizzazione e cessione integrale delle dotazioni territoriali previste dal punto 5.1.2 della DCR 1253/1999 " Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", come modificata dalle delibere del Consiglio regionale n. 344/2002 e n. 653/2005, dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 155/2008 e dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 35/2015;
- il progetto prevede infatti le seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, da realizzarsi a cura e spese del Richiedente a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - un parcheggio pubblico (PU) in fregio alla via Decumana di n. 15 posti auto per mq 719
 - un'area verde pubblico (V) per mq 728 con piantumazione di nuove alberature anch'essa in fregio a via Decumana. nonche opere di su area del Comune di Bologna indispensabili per garantire la

continuità fra il parcheggio di progetto (pubblici e privati) e la viabilità pedonale esistente sulle vie Emilia Ponente e Decumana ;

- è prevista inoltre la cessione senza corrispettivo al Comune di Bologna, a semplice richiesta dello stesso, della proprietà delle aree su cui verranno realizzate le opere di urbanizzazione, censite al N.C.T. del Comune di Bologna al foglio 146 mappale 841 le aree poste in Via Emilia Ponente nn.128-130 di proprietà della Società ALDI IMMOBILIARE S.R.L. e al foglio 146 mappale 18,168,1172 le aree poste in Via Decumana n.45/2 e al foglio 146 mappale 5 [sub.21,23,25], 1327 le aree poste in Via Emilia Ponente nn.132-134 di proprietà dell' OPERA DELL'IMMACOLATA – COMITATO BOLOGNESE PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE ONLUS, a cura e spese del cedente, identificate con planimetria allegata, in attesa del frazionamento catastale;

Considerato che:

- negli strumenti urbanistici vigenti, l'area dell'intervento è compresa nell'Ambito n. 90 S.Viola-Vittoria, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, normato dall'art. 23 del Piano Strutturale Comunale (PSC) e dall'art. 62 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente ed è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ;
- l'art. 59 comma 2 "Contenuti normativi generali" punto 3 del RUE ammette, in tutti gli Ambiti, gli interventi diretti che prevedano la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti, purchè all'interno del lotto e con il volume totale esistente (Vte) che non superi i 20.000 mc. e secondo le modalità stabilite dal RUE;
- il progetto in oggetto rientra nella previsioni di cui all'art. 59 del RUE in quanto prevede la demolizione di un lotto composto da un complesso ex industriale (2a) ed un complesso di edifici a destinazione (7b) servizi alla popolazione sovracomunale, avente un volume totale esistente complessivo pari a circa 25.959 mc ma è prevista una riduzione di volumetria di progetto pari a 15.060 mc per la realizzazione di una nuova area destinata ad uso commerciale e di servizi alla popolazione di livello sovracomunale ;

Atteso che:

- il Comune ha interesse alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte e delle aree su cui saranno realizzate, in quanto è prevista la rigenerazione dell'area dismessa, con riduzione della densità edilizia in quanto è prevista una minore volumetria di progetto rispetto a quella esistente, con la realizzazione integrale sia delle dotazione Parcheggio pubblico PU dovute per il nuovo insediamento ad uso commerciale su via Decumana sia della dotazione a Verde che sarà costituita da un'area di verde pubblico su via Decumana con accesso anche da via Emilia Ponente nonché la sistemazione di aree di proprietà pubbliche e la realizzazione un'unità immobiliare adibita allo svolgimento di attività di formazione ed assistenza da parte della onlus OPIMM ;
- l'intervento comporta l'obbligo di realizzazione integrale delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto per l'intervento edilizio in oggetto , ed in base a quanto espresso nel parere del settore Ufficio di Piano in premessa , non sono , inoltre, previste alcuna monetizzazioni degli standard urbanistici ;
- al fine di garantire continuità nello svolgimento del servizio formativo e socio-occupazionale rivolto di un'utenza "fragile" nella sede OPIMM in cui hanno luogo attualmente le attività, anche nella fase temporanea di esecuzione dei lavori per la costruzione del nuovo fabbricato, sarà inoltre disciplinata la loro permanenza in un edificio più piccolo, denominato ex Info BO, opportunamente modificato, ed in un fabbricato precario-temporaneo di supporto, in un area delimitata e recitata rispetto a quella occupata dal cantiere e dotata di autonomo accesso dalla via Emilia nonché eventualmente protetta con apposite barriere fonoassorbenti qualora il livello di rumore del cantiere sia superiore a 70Db;
- si intende pertanto procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte della "Società" e di "OPIMM". con riferimento all'intervento richiesto e sopra

meglio descritto;

Dato atto che:

- l'art. 19bis della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", introdotto dall'art. 15 della Legge Regionale 29 dicembre 2020, n. 14, ha disciplinato l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato nella Regione Emilia Romagna, stabilendo i contenuti e le modalità di approvazione delle convenzioni con i Soggetti Richiedenti;
- lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e il Soggetto Richiedente, predisposto e allegato quale parte integrante al presente atto, risulta conforme alla norma sopra citata, in quanto disciplina gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.
- La convenzione stabilisce inoltre:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
 - b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
 - c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione;

Dato atto altresì che:

- l'art. 19bis, comma 7 della L.R. 15/2013 prevede che, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisca l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati, e che la convenzione riporti una clausola risolutiva in base alla quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune proceda all'immediata risoluzione della stessa;
- la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6 del medesimo D.Lgs. 159/2011, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del citato art. 84;
- risulta pertanto 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 riguardo al Soggetto Richiedente, nei cui confronti la relativa richiesta è stata debitamente formulata tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 20/05/2021;

Stabilito che :

- con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020, è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con contestuale approvazione del Regolamento Edilizio immediatamente vigente,
- da tale data si applica il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- l'art. 0.1k della Disciplina di Piano stabilisce che la disciplina di salvaguardia non si applica, tra l'altro:

— ai permessi di costruire regolarmente presentati prima della data della delibera di adozione del

Piano;

— il titolo in questione è stato presentato in data 16/11/2020 e pertanto è escluso dalla salvaguardia per quanto sopra specificato;;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante;

Dato atto che con provvedimento unico del SUAP PG N. 233868/2021 del 20/05/2021 è stato trasmesso al richiedente il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell' art. 7 "Procedimento Ordinario" del DPR. 160/2010, nella quale sono stati acquisiti i pareri interni ed esterni necessari, alcuni con prescrizioni, come da istruttoria in atti al Settore Servizi per l'Edilizia, relativi all'istanza di permesso di costruire non residenziale di cui all'oggetto del presente atto;

Verificato altresì che lo schema di convenzione allegato prevede il rilascio da parte del Richiedente di idonee garanzie a copertura integrale delle opere da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, che non possono essere estinte se non previo favorevole **collaudo tecnico di** tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita al Comune delle aree su cui le opere dovranno essere realizzate;

Visti :

- l'art. 19bis della L.R. 15/2013;
- l'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;
- il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- l'art. 42 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

Dato atto che:

- la convenzione prevede la realizzazione e cessione, a parziale scomputo del contributo di costruzione, delle dotazioni sopra indicare, e l'esatta quantificazione del contributo di costruzione da corrispondere avverrà con il rilascio del titolo edilizio;
- il contenuto del presente atto comporta pertanto riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che tali riflessi saranno definiti puntualmente al momento del rilascio del titolo edilizio e recepiti negli strumenti di programmazione dell'Ente;
- il Responsabile del presente procedimento è il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia, Arch. Monica Cesari ;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

Sentite le commissioni consiliari competenti

DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la Società ALDI IMMOBILIARE S.R.L. e l' OPERA DELL'IMMACOLATA – COMITATO BOLOGNESE PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE ONLUS, con riferimento all'intervento di cui alla richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. 473699/2020 del 16/11/2020 ;
- 2 DI STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del privato Richiedente;
3. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 30 giorni dalla data di esecuzione della presente deliberazione;
4. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia , che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;
5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

Infine, con votazione separata;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Vice Presidente del Consiglio
Marco Piazza

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