



Comune di Bologna

Servizi per l'Edilizia

Proposta N.: **DC/PRO/2021/72**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETÀ SPESA INTELLIGENTE SPA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO INDUSTRIALE/DIREZIONALE E CREAZIONE DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE POSTO IN VIA DEI GIARDINI N. 5 RICHIESTA DI P.D.C. P.G. N. 286351/2020 DEL 04/06/2020

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 04/06/2020 è stata presentata dalla società SPESA INTELLIGENTE SPA , di seguito indicato anche come Soggetto Richiedente o Richiedente, quale proprietario dell'area interessata una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 286351/2020 per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione di edificio industriale/direzionale e creazione di edificio ad uso commerciale posto in VIA DEI GIARDINI N. 5 , classificabile come ristrutturazione edilizia ;
- L'intervento prevede la demolizione di complesso di n. 2 edifici ex industriale (2a) e ex direzionale (3a) con un Volume totale esistente (Vte) pari a 45.731,00 mc su una Superficie fondiaria (Sf) di circa 13562 mq e , sull'identificazione di tale area, la creazione di edificio a destinazione commercio alimentare in medio-piccole strutture (4c) con volume di progetto pari a mc 15.440,90;
- il progetto è conforme a quanto espresso nel parere, conservato in atti al settore Servizi per l'Edilizia, rilasciato dal settore Ufficio di Piano, ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art. 118 "*Monetizzazione delle dotazioni territoriali*" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), che ha richiesto 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;
- la proposta progettuale allegata alla sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, che una volta realizzate e collaudate verranno cedute dal Richiedente al Comune;
 - un parcheggio pubblico in fregio alla Via dei Giardini /via Don Fiammelli e alla media struttura commerciale, di n. 11 posti auto per una superficie pari a mq 1012;
 - una fascia di Verde pubblico per una superficie pari a mq 1.521 con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di panchine e percorsi pedonali;
- 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 60 particelle 688 e 617 , a cura e spese del cedente ed identificate con planimetria allegata in attesa del frazionamento catastale;

Considerato che:

- negli strumenti urbanistici vigenti, l'area dell'intervento è compresa nell'Ambito n. 114 - Papini-Tuscolano (Corticella Est), Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato, normato dall'art. 23 del Piano Strutturale Comunale (PSC) e dall'art. 63 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, per gli edifici con volume totale esistente (Vte) inferiore a 20.000 mc l'intervento diretto di ristrutturazione edilizia come quello in oggetto secondo le modalità stabilite dal RUE;
- il progetto in oggetto rientra nella previsioni di cui all'art. 59 del RUE in quanto in tutti gli Ambiti sono ammessi 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;

Atteso che:

- il Comune ha interesse alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte e delle aree su cui saranno realizzate per una superficie complessiva pari mq a circa 2.533, 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 delle dotazioni di Parcheggio pubblico (PU) dovute per il nuovo insediamento ad uso commerciale in fregio alla Via dei Giardini /via Don Fiammelli e la realizzazione una fascia di Verde pubblico quale ricucitura con l'aggregato urbano in adiacenza a Via di Corticella/via Don Fiammelli;
- l'intervento comporta l'obbligo di realizzazione integrale delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, a scomputo totale 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 è , inoltre, prevista la monetizzazione degli standard urbanistici;
- si intende pertanto procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del Richiedente 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 31/05/2021 ;

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;

— alle SCIA e alle CILA regolarmente depositate prima della data della delibera di adozione del Piano, comprese Segnalazioni e Comunicazioni con efficacia differita per richiesta di parere; per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi con il Piano. La salvaguardia si applica invece a SCIA e CILA con efficacia differita per l'inizio dei lavori;

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

Dato atto che con provvedimento unico del SUAP PG N. 282364/2021 del 18/06/2021 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:

- il contenuto del presente atto comporta 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 SPESA INTELLIGENTE SPA con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 286351/2020 del 04/06/2020 ;
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 esecutività della presente deliberazione;
4. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia, Arch. Monica Cesari 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. -