



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DD/PRO/2021/17543**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA SOTTOSCRIZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA ZIS R5.8 COMPARTO B – FERROVIA VENETA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

con Deliberazione di Consiglio O.d.G. n.106/1999 del 19 aprile 1999, P.G. n. 44330/1999, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo alla zona integrata di settore R5.8 b- allora attraversata dalla ferrovia Bologna Portomaggiore in Gestione Commissariale Governativa - e la relativa convenzione attuativa;

in data 26/04/2004, con Deliberazione di Consiglio O.d.G n. 156/2004, P.G. n. 74561/2004, sono state approvate delle modifiche alla suddetta convenzione per il necessario adeguamento alle prescrizioni della Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività culturali dell'Emilia-Romagna di cui ai relativi provvedimenti in data 8 maggio 2003 e 26 giugno 2003;

in data 11 ottobre 2005, con atto del Notaio Dott.a Cenni Maria Luisa, è stata stipulata la convenzione urbanistica, Rep. n. 11925/3236, tra il Comune di Bologna e la Società Ferrovia Emilia Romagna S.r.l. per conto della Regione Emilia-Romagna, in qualità di soggetto attuatore del Comparto in oggetto, tesa a regolare i contenuti, le modalità attuative e i tempi di realizzazione del piano particolareggiato relativo alla Z.I.S. R5.8 - Comparto B;

in data 11 ottobre 2005, con atto di vendita del Notaio Dott. Rizzi Andrea, Rep. n. 31679/8094, al soggetto attuatore di cui sopra sono succedute il Consorzio Co.p.a.l.c. S.c. a r.l., la Emifin-Emiliana Finanziaria Immobiliare S.r.l. e la Socofina S.r.l. che hanno acquistato la proprietà delle aree comprese nel piano stesso, con esclusione di quelle sottoposte a vincolo di inalienabilità e di quelle oggetto di passaggio sotterraneo della Ferrovia Bologna-Portomaggiore che restano, pertanto, nella titolarità della Regione Emilia-Romagna;

con Deliberazione progr. 318/2015 P.G. n. 387971/2015, esecutiva ai sensi di legge dal 15/12/2015, è stato approvato lo schema di accordo, ai sensi dell'articolo 18 LR 20/2000 tra il Comune di Bologna e i soggetti attuatori del comparto R5.8B Veneta, sottoscritto in data 2 marzo 2016 P.G. n. 73507/2016, che

prevedeva la possibilità di ridurre le opere di urbanizzazione e di presentare una variante al "Piano" ed una modifica degli usi, previsti ed ammessi dal "Piano" medesimo, qualora un soggetto nuovo subentrasse al fallimento di Copalc, aggiudicandosi i beni del soggetto fallito;

con Deliberazione del 20 dicembre 2016 P.G. n. 413065/2016, la Giunta comunale ha approvato una ulteriore proroga dei termini di attuazione del Piano, per un periodo di 6 mesi (nuova scadenza al 20 giugno 2017) in attesa della formalizzazione, da parte del Tribunale di Bologna, dei decreti di trasferimento dei beni del fallito Consorzio Copalc Bologna Società Cooperativa alla Fondazione Pier Giorgio Falciola;

con Deliberazione di Giunta Comunale prog. n. 153/2017 del 20/06/2017 P.G. n. 217557/2017 è stato approvato lo schema di convenzione ad ulteriore modifica ed integrazione della convenzione relativa alle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato R5.8b - Ferrovia Veneta per il subingresso della fondazione Piergiorgio Falciola al fallimento Copalc, finalizzata al completamento delle opere del comparto.

la modifica della sopracitata convenzione urbanistica è stata stipulata in data 05/12/2017, a ministero del notaio Dott. Roberto Moscatiello (rep. n. 2552, raccolta n. 1737), ed è ancora in corso di validità;

la Variante in oggetto riguarda il Piano Particolareggiato - Zona Integrata di Settore (Z.I.S) R5.8b Ferrovia Veneta – che il Vigente PSC definisce all'art. 24 come Ambito in via di consolidamento misto, recepisce le indicazioni contenute nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 02 marzo 2016 P.G. 73507/2016 e determina, sinteticamente:

- una diversa perimetrazione dei lotti 9,10A e 10B;

- la trasformazione di circa 1000 mq di verde, previsto quale verde Pubblico dal Piano originario, in Verde Privato che dovrà comunque mantenere le medesime caratteristiche di permeabilità e qualità, fermo restando che le dotazioni a verde rimangono superiori ai minimi richiesti dalla legge,

- la possibilità di cambiare l'uso verso la residenza per tutti i lotti, ad esclusione delle unità immobiliari al piano terra dei lotti 7-8A/A e 8A/B e il lotto 10B. Si conferma l'esclusione degli usi 4A-4D-4C e degli Usi industriali 2 e di tutti gli altri usi non compatibili con la residenza;

- la possibilità di delimitare il Lotto 10b con idonea recinzione, sui lati Est lungo la via Cencetti – Ovest e Sud, al fine di scongiurare fenomeni di vandalismo quali l'imbrattamento dei muri degli edifici ubicati nel lotto stesso;

Rilevato che:

la Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova, Ente di culto riconosciuto con DPR n. 783 del 31 ottobre 1986, con sede in Roma, via della Bufalotta 1281, C.F. 97048750588, è diventata 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;

la Soc. NUOVO MONDO SOCIETA' COOPERATIVA", con sede a Bologna (BO), Via Zamboni n. 64, codice fiscale e partita I.V.A. 03549570376, è diventata proprietaria dei lotti 3A e 9, acquisiti dalla PROSE S.r.l. con atto di compravendita de 02/11/2021 a rogito Notaio Dott. MALTONI MARCO di Forlì, rep. n. 40053, subentrando agli obblighi della Soc. Prose Srl e della precedente proprietà Fondazione Ceur", di cui alle convenzioni urbanistiche attuative del Piano particolareggiato;

i sopracitati nuovi attuatori subentrati hanno dichiarato sotto la propria responsabilità che non sussiste alcuna delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, né sussistono tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le proprie scelte e i propri indirizzi come previsto dall'art. 84 del D.Lgs. 159/2011; le relative richieste sono state debitamente formulate tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia da parte del Comune;

risulta, comunque, 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 ai nuovi attori subentrati;

Rilevato, inoltre, che:

a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, si fa riferimento alle fidejussioni a "prima richiesta" già prestate nei confronti del COMUNE DI BOLOGNA;

l'Ufficio di Piano, nella predisposizione dello schema di convenzione allegato, si è conformato allo schema approvato con la citata deliberazione consiliare P.G. n. 117730/2014 esecutiva dal 24/05/2014;

si deve ora pertanto procedere alla traduzione in apposita Convenzione, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013 e, per quanto occorrer possa, dell'art. 28 della legge n.1150 del 14.8.1942 e s. m. i. e dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m. i., delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione dell'intervento di interesse pubblico, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto;

Accertato che:

la Giunta con proposta n. DG/PRO/188/2021 ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto e approvato lo schema di convenzione relativo all'attuazione dell'intervento di cui trattasi, pertanto si rende ora necessario tradurre mediante apposita sottoscrizione del presente atto le obbligazioni da assumersi per la realizzazione del citato intervento;

Visti, inoltre;

l'art. 107 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

il provvedimento del Sindaco P.G. n. 486235/2021 del 29 ottobre 2021;

la Determinazione Dirigenziale del Direttore dell'Ufficio di Piano P.G. n. 496161/2020 del 26 novembre 2020;

Considerato che:

il Responsabile del presente procedimento è il Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa del Settore Ufficio di Piano, Dott. Davide Fornalè;

ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente determinazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

la presente determinazione, ai sensi dell'art. 147bis, comma 2, del Dlgs n.267/2000, non necessita del visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

D E T E R M I N A

DI PROCEDERE, per le motivazioni richiamate in premessa, all'approvazione della sottoscrizione della convenzione, allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante ed eventuali allegati, da parte del Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano;

DI DARE ATTO, che in sede di sottoscrizione potranno essere apportare al testo le modifiche che si

renderanno necessarie, 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;

DI DARE ATTO, che la convenzione verrà stipulata attraverso atto notarile e registrata e trascritta nelle forme di legge a spese dei soggetti attuatori privati.

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