

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DD/PRO/2022/19626**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DPR 380/2001, RELATIVA A UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE NELL' AMBITO DEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO" DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.2 'NAVILE' (EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO) - LOTTO F - APPROVATO CON DELIBERA ODG N. 161 DEL 10 LUGLIO 2006.

IL DIRIGENTE

Premesso:

che ai sensi degli artt. 17 e 18 del Testo Unico in materia edilizia DPR 380/2001, nonché degli artt. 32, co. 3, e 33 della LR 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", nei casi di edilizia abitativa convenzionata il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati (convenzione PICA);

Premesso altresì che:

in data 12 giugno 2007 è stata stipulata, a cura del notaio dott. Federico Stame (rep. 50604, fasc.18989), la convenzione urbanistica tra il Comune di Bologna e diversi soggetti attuatori per la disciplina del piano particolareggiato in oggetto, che prevedeva, tra l'altro, l'obbligo degli attuatori di costituirsi in Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di propria spettanza;

in data 16 aprile 2008, con atto a cura del notaio dott. Domenico Damascelli (rep.1390, racc.853), si è costituito detto consorzio, denominato "Consorzio Mercato Navile";

in data 15 luglio 2009 è stata stipulata, a cura del notaio dott. Fabrizio Sertori (rep. 54564, fasc. 17346) la convenzione urbanistica tra il Comune di Bologna e diversi soggetti attuatori, attuativa del piano particolareggiato in oggetto, che in sostanza riprende i contenuti della convenzione originariamente sottoscritta (quota edificabile Lotto F e quota da destinare a edilizia sociale e convenzionata);

in data 3 dicembre 2009, con ulteriore atto, a ministero del notaio dott. Domenico Damascelli (rep. 5035, racc.3371), integrativo alla convenzione stipulata in data 12 giugno 2007, sono stati meglio definiti gli obblighi assunti dai proprietari delle aree in merito agli interventi da realizzare in attuazione del medesimo piano;

Rilevato che:

l'area interessata dalla realizzazione degli alloggi, della consistenza catastale di mq 2.267, è distinta nel catasto del Comune di Bologna al foglio 112, mappali n. 322 (mq 1.174), n. 391 (mq 791), n. 394 (mq 265) e foglio 72, mappale n. 955 (mq 37);

la società Central Park s.r.l. è subentrata nel 2019 nella proprietà dell'area suddetta, in tutti i rapporti attivi e passivi, a un precedente proprietario l'area è stata trasferita alla citata società nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutti i relativi diritti accessori, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti, e in particolare con tutti i patti e vincoli risultanti dagli atti relativi al comparto R5.2;

in data 18/07/2019 la società Central Park ha presentato istanza di Permesso di Costruire PG n. 332042/2019, per la costruzione di un nuovo edificio ad uso residenziale di 80 alloggi, di cui 71 di edilizia convenzionata, poi rilasciato in data 16/11/2021 con PG n. 517017/2021; preliminarmente al rilascio del suddetto Permesso di Costruire, con determinazione dirigenziale PG n. 158844/2021 del 07/04/2021 è stata approvata la convenzione, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, tra il Comune di Bologna e Meriggiani Domenico, Ferri Ricchi Averardo Alberto, Ferri Ricchi Amedeo, Coraducci Letizia, Coraducci Vittorio e la società Central Park s.r.l, relativa a tale intervento di edilizia residenziale, nell'ambito del piano particolareggiato in oggetto;

la convenzione PICA così approvata è stata stipulata in data 10/11/2021 a magistero del notaio dott. Claudio Babbini (rep. 38766, racc. 16171);

successivamente al rilascio del citato Permesso di Costruire PG n. 332042/2019, è stato presentato in data 26/05/2022, dal proponente società Central Park s.r.l., un progetto in variante alla soluzione rilasciata, per la realizzazione di un edificio residenziale di 57 alloggi, di cui 54 di edilizia convenzionata, la cui documentazione è depositata agli atti del Comune all'interno dell'istanza di Permesso di Costruire PG n. 339209/2022;

Considerato che, conseguentemente alla modifica progettuale proposta, si rende necessario aggiornare la convenzione PICA, in quanto la nuova soluzione modifica il numero degli alloggi proposti in Edilizia Residenziale Sociale, i relativi legami pertinenziali con le autorimesse, le cantine e le parti comuni degli edifici, in modo tale da dover ricalcolare tutti i relativi Prezzi Iniziali di Cessione Alloggio (PICA);

Atteso che:

la società Central Park S.r.l. è vincolata a quanto previsto dall'art. 9 della citata convenzione del 15 luglio 2009 e successivi atti di integrazione e modificazione, nel quale viene dato atto che l'attuazione del piano particolareggiato risponde agli obiettivi di realizzazione di edilizia sociale, destinando una quota a edilizia convenzionata.

Viste:

- la deliberazione del Consiglio della Regione Emilia-Romagna n. 1108 del 29 marzo 1999, che, tra l'altro, ha aggiornato la convenzione-tipo per gli interventi di edilizia abitativa di cui agli artt. 7 e 8 della L 10/1977 (oggi artt. 17 e 18 del DPR 380/2001);
- la deliberazione di Giunta del Comune di Bologna prog. n. 214 del 1 giugno 2004 "Approvazione dei criteri integrativi per l'applicazione delle convenzioni tipo approvate dalla Regione Emilia-Romagna con delibera n. 326/02 relative ad interventi di cui al programma di edilizia residenziale 1999/2000 nonché per l'applicazione della convenzione-tipo approvata dalla Regione con deliberazione n. 1108/99", con la quale è stata demandata al Direttore del Settore Territorio e Riquilificazione Urbana (oggi Ufficio di Piano) l'approvazione delle convenzioni citate in oggetto;

Atteso che:

per effetto della convenzione in oggetto il contributo di costruzione relativamente ai 54 alloggi oggetto di convenzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione;

Dato atto che:

la convenzione verrà stipulata attraverso atto notarile e registrata e trascritta nelle forme di legge a spese dei soggetti attuatori privati;

il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente della U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano;

Visto:

l'allegato schema di convenzione parte integrante del presente atto redatto in base alle prescrizioni del DPR 6 giugno 2001 N. 380, artt. 17 e 18;

Considerato che:

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

Visti inoltre:

- l'art. 107 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- l'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna;
- l'Ordinanza del Sindaco P.G. n. 389122/2020 del 1 ottobre 2020;
- la Determinazione Dirigenziale PG n. 496161/2020 del 26/11/2020;

DETERMINA

DI APPROVARE lo schema di convenzione, ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 6 giugno 2001 n. 380, relativa ad un intervento di edilizia residenziale nell'ambito del "Piano Particolareggiato" della zona integrata di settore R5.2 'Navile? (Ex Mercato Ortofrutticolo) - Lotto F - approvato con delibera ODG n. 161 del 10 luglio 2006 (e relativi allegati), allegati al presente atto quale sua parte integrante;

DI DARE ATTO che alla stipula della convenzione provvederà il Dirigente dell'UI Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano;

DI DARE ATTO che in sede di sottoscrizione potranno essere apportate al testo le modifiche che si renderanno necessarie, fatto salvo il suo contenuto sostanziale;

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. -