Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2023/60**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA DELL'INTERVENTO IN VIA BRAGAGLIA - BORGO PANIGALE, ATTREZZATURA N. 17 DEL POC "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI", INTERVENTO RECEPITO NELL'OMONIMA SCHEDA DEL PUG (AZIONE 1.1C)

LA GIUNTA

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 133 del 14/07/2008, PG n. 148289/2008, in vigore dal 10/09/2008, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Bologna di cui alla L.R. 20/2000;

con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 137 del 20 aprile 2009, PG n. 83079/2009, in vigore dal 20 maggio 2009, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente adeguato e modificato;

con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n. 389 del 12/12/2016, PG n. 401296/2016, è stato approvato il POC "Attrezzature e Industrie Insalubri" (di seguito anche solo "POC AII");

con deliberazione di Consiglio Comunale DC/PRO/2021/17, PG n. 98745/2021, nella seduta del 01/03/2021, è stata approvata la Variante IV al citato POC AII;

tale variante ha previsto all'interno del POC AII - alla scheda 17 - un progetto su due aree private limitrofe poste a nord del cimitero di Borgo Panigale, allora di proprietà rispettivamente della società Minerolea Srl (area compresa all'interno del Piano Particolareggiato R3.55 "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E. Lepido/Area G02 Quartiere Navile Via M. Polo".) e della società Edilforme Srl (segnalata dal PSC come "da acquisire tramite perequazione"); era inoltre interessata un'area di proprietà del Comune di Bologna occupata da verde e parcheggio pubblici, acquisita come opera di urbanizzazione del suddetto piano R3.55;

sulla base di uno schema di assetto generale per la valutazione complessiva e congiunta di queste aree, nella variante si stabiliva l'acquisizione da parte del Comune di circa 17.000 mq di verde pubblico, e la disponibilità di una superficie utile per l'edificazione a favore delle società Edilforme Srl e Minerolea Srl su due lotti distinti;

si prevedeva inoltre la permuta di un'area con il Comune di Bologna in attuazione del Piano Particolareggiato R3.55 "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E. Lepido / Area G02 Quartiere

Navile Via M. Polo", già avvenuta;

con atto a ministero del notaio Claudio Babbini del 24/11/2020, Repertorio n. 37778, la società Amedeo Bonfiglioli Srl ha acquisito i terreni in questione di proprietà della Minerolea Srl;

con deliberazione del Consiglio Comunale DC/PRO/2021/95, PG n. 342648/2021, nella seduta del 26/07/2021, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, entrato in vigore il 29/09/2021, il quale recepisce i contenuti della scheda di POC in questione all'azione 1.1c della Disciplina del Piano alla scheda 6 – intervento in via Bragaglia, tra gli "Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente";

Premesso altresì che con atto a ministero del notaio Claudio Babbini del 30/05/2021, registrato a Bologna il 10/06/2021 n. 28850 serie 1T, la società Edilforme Srl e la società Amedeo Bonfiglioli Srl, subentrata alla società Minerolea Srl, hanno sottoscritto l'atto costitutivo del Consorzio "Residenze di alta qualità a Borgo" per l'attuazione delle opere di urbanizzazione del Comparto oggetto della Variante IV al POC AII approvata con la citata deliberazione PG n. 98745/2021;

Preso atto che:

coerentemente a quanto già stabilito dal POC AII, la scheda PUG "intervento in via Bragaglia" prevede che l'attuazione degli interventi avvenga mediante intervento diretto previa stipulazione di convenzione urbanistica;

con nota PG n. 297569/2021 del 29/06/2021 è stato richiesto il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione in attuazione del Comparto "Via Bragaglia - Borgo Panigale" in questione;

Considerato che si intende ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e della normativa regionale in materia, delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico;

Visto lo schema di convenzione predisposto a tal fine in accordo con il Soggetto Attuatore, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale unitamente ai relativi allegati;

Dato atto che lo schema di convenzione prevede:

- la cessione per perequazione al Comune, da parte della società Edilforme Srl, secondo quanto previsto dall'art. 39 del PSC, delle aree da destinarsi a verde e usi pubblici, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione delle opere private, per complessivi 18.014 mq (superficie leggermente superiore a quella prevista dalla scheda PUG);

- la realizzazione a carico del Soggetto Attuatore di opere di urbanizzazione per un costo complessivo pari a € 1.136.530,36, di cui € 858.603,85 a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione;

- che nell'ambito del rispettivo intervento, la società Edilforme Srl dovrà reperire la quota di parcheggi pubblici dovuta sia per la costruzione privata, pari a 855 mq, sia per la quota maturata dall'indice pubblico, pari a 107 mq, per un totale di 962 mq; per quanto riguarda il verde pubblico, sia la dotazione dovuta per la costruzione privata, pari a 1.995 mq, sia la quota maturata dall'indice pubblico, pari a 249 mq, per un totale di 2.244 mq, dovranno essere monetizzate;

- che nell'ambito del rispettivo intervento, a seguito dell'avvenuta permuta, la società Amedeo Bonfiglioli Srl, subentrata alla società Minerolea Srl, dovrà garantire il ripristino del complesso delle dotazioni esistenti, per un totale di circa 2.908 mq, mantenendo quanto possibile la destinazione a parcheggio per circa 858 mq e a verde per circa 2.050 mq;

- che i componenti del Consorzio "Residenza di Qualità a Borgo" sono da intendere obbligati in solido alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione;

- che la Quota del Costo di Costruzione (QCC) sarà integralmente corrisposta sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo, salvo quanto di seguito specificato (dando atto che si tratta di entrate previste dagli strumenti di programmazione, per ogni anno, in maniera cumulata, nell'ambito delle entrate complessive per contributo di costruzione);

- che, così come sancito dalla nota PG 454500/2019 di accoglimento della domanda di rimborso PG 268219/2019, la cifra di € 112.354,99 versata da Minerolea Srl (per oneri di urbanizzazione secondaria U2 e quota del costo di costruzione QCC, relativi a un PdC decaduto) sarà detratta, previo assenso della stessa Minerolea Srl, dalla Quota del Costo di Costruzione QCC dovuta da Amedeo Bonfiglioli Srl;

- che a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione i Soggetti Attuatori del Consorzio dovranno documentare, al momento della sottoscrizione della Convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di adeguate garanzie fideiussorie o assicurative per € 1.136.530,36;

- che, per quanto riguarda le garanzie per il ripristino, a carico di Amedeo Bonfiglioli Srl, subentrato alla società Minerolea Srl, delle dotazioni territoriali esistenti (parcheggio), risulta già prestata idonea fideiussione a favore dell'Amministrazione Comunale per € 110.055,16;

Dato atto inoltre che:
- la convenzione in oggetto avrà validità per cinque anni decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al completamento degli interventi previsti e al relativo collaudo e parallelamente alla validità temporale dei titoli edilizi necessari alla sua realizzazione;
- a seguito del collaudo e della consegna delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi entro il termine di durata della convenzione, si procederà alla regolarizzazione contabile delle stesse, secondo quanto previsto dai principi contabili di cui all'allegato 4/2 al D.Lgs. 118/2011;

Considerato che la variante in questione, tramite la convenzione in oggetto, consente all'Amministrazione comunale di acquisire, tramite la perequazione urbanistica ammessa dall'art. 39 del PSC, un'ampia area che consentirà di aumentare il patrimonio delle dotazioni territoriali realizzando un'area verde che completerà il contiguo verde attrezzato già esistente, a fronte di un edificazione nell'area privata che, per la sua particolare collocazione ai margini di un'area già urbanizzata, si configura come un completamento della zona;

Dato atto che prima della sottoscrizione della convenzione dovrà essere verificato il rispetto delle disposizioni in materia di prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio, e in particolare di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, della L.R. Emilia-Romagna 24/2017;

Atteso che il contenuto dello schema di convenzione in oggetto è conforme alle previsioni del PUG, in particolare alla citata scheda " intervento in via Bragaglia";

Visti:
- le Leggi Regionali Emilia-Romagna 15/2013 e 24/2017;
- la deliberazione dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n. 186 del 20/12/2018 e ss.mm.ii.;
- il "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione";

Dato atto che:

il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente dell'UI Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano;

la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole ordine alla regolarità

tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

Richiesto e preso atto, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari in quanto la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell’ente;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di convenzione urbanistica attuativa - allegato parte integrante al presente atto - dell’intervento in via Bragaglia - situazione Borgo Panigale, attrezzatura n. 17 del POC "Attrezzature e Industrie Insalubri", intervento recepito nell’omonima scheda del PUG (Azione 1.1c)

2) DI DARE ATTO che il Dirigente dell’UI Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano sottoscriverà la convenzione in nome e per conto del Comune;

3) DI DARE MANDATO al Dirigente dell’UI Pianificazione Attuativa dell’Ufficio di Piano di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;

4) DI DARE ATTO che tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione, con ogni altra anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del soggetto attuatore;

5) DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell’Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

Infine, con votazione separata, all’unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Sindaco
Matteo Lepore

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