

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2022/361**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' GRUPPO DIPIERRI S.P.A. RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DEL LOTTO G2 PARTE DEL PIANO URBANISTICO ZIS R5.4 COMPARTO R5.4.D DI CUI ALL'AZIONE 1.1A DEL PUG VIGENTE.

LA GIUNTA

Premesso che:

In data 19 dicembre 1991, con O.d.G. 271, P.G.n. 81682/1991, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale il Piano Particolareggiato relativo alla Zona Integrata di Settore R5.4d. La convenzione urbanistica attuativa di detto Piano Particolareggiato fu stipulata tra il Comune di Bologna e la Soc Gemini Srl in data 04/03/1992 a ministero del notaio Dott. Ugo Veronesi (rep.n.28578, raccolta n.1081);

Il lotto G2, facente parte del piano urbanistico ZIS R5.4, comparto R5.4D, all'epoca della stipula della convenzione urbanistica di proprietà comunale, fu successivamente ceduto in proprietà, con la relativa capacità edificatoria a Cassa di Risparmio in Bologna S.p.a., nell'ambito di una permuta;

In data 21/12/06, Cassa di Risparmio in Bologna S.p.a. ha ceduto la proprietà del lotto G2. A seguito di diversi passaggi di proprietà, risulta attuale proprietaria del lotto la società Gruppo Dipierri S.P.A, la quale ha presentato istanza di Permesso di Costruire in data 02/03/2022, per la realizzazione degli interventi rimasti inattuati;

Premesso altresì 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", e contestualmente è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio, immediatamente vigente;

Con deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 342648/2021 del 26 luglio 2021, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG, in vigore dal 29 settembre 2021), di cui al punto precedente;

Considerato che:

L'art 1.1a, comma 1023 del PUG, nel disciplinare il recupero del patrimonio in territorio urbanizzato, detta prescrizioni per gli interventi edilizi in parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo. Tale articolo stabilisce altresì che è ammessa la nuova edificazione di singoli lotti non edificati residui di precedenti piani attuativi, la cui attuazione è subordinata al rilascio di permessi di costruire convenzionati, nel rispetto delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione stabilite dai precedenti piani attuativi;

L'intervento in oggetto ricade nel territorio urbanizzato e in area pianificata con strumento urbanistico attuativo, individuata anche alla scheda 26 del PUG, "parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo";

Pertanto l'attuazione degli interventi di cui alle aree di proprietà della società Gruppo Dipierri S.P.A. può avvenire secondo le modalità previste dall'art. 1.1a, comma 1023 del PUG; subordinatamente al rilascio di permessi di costruire convenzionati;

Il soggetto attuatore intende procedere alla stipula della Convenzione prevista dalla normativa in materia per l'attuazione dell'intervento (art. 28-bis del DPR 380/2001 e art. 19-bis della LR 15/2013), convenzione in cui sono specificati gli obblighi relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione necessari;

Dato atto che:

La convenzione è conforme ai contenuti dello schema-tipo approvato, contestualmente all'approvazione di modifiche e integrazioni al "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione", con deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 117730/2014;

In convenzione sono rispettate le disposizioni di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), in materia di prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;

Considerato che:

La convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al completamento degli interventi descritti nella convenzione stessa e alla certificazione di regolare esecuzione degli stessi e parallelamente alla validità temporale dei titoli edilizi necessari alla loro realizzazione;

La convenzione, come approvata dalla presente deliberazione, regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi di completamento ai sensi della azione 1.1a della disciplina del PUG, previsti nell'ambito già da PSC classificato N. 60 in via di consolidamento misto, Toponimo "Corticella - Dozza" – Quartiere Navile, classificato dal vigente PUG: territorio urbanizzato facente parte di un "agglomerato del secondo novecento";

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio a completamento del Piano Urbanistico Attuativo scaduto, nel rispetto dell'assetto urbanistico definito dallo strumento attuativo medesimo;

La convenzione disciplina inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte dell'attuatore in aree di sua proprietà, aperte all'uso pubblico, alle quali si aggiunge il completamento di un percorso su area pubblica;

Il Soggetto Attuatore, in particolare, si obbliga a completare le seguenti opere di urbanizzazione (individuate nella tavola di progetto OOUU2R2, allegata parte integrante alla presente deliberazione):

- Area a verde, con percorsi e piantumazioni, a completamento della sistemazione già esistente in margine sud, per mq. 199,48;

- Area pavimentata a completamento del percorso pedonale in margine sud, per mq. 226,12;
- Area pavimentata a completamento del percorso pedonale in margine ovest, per mq.134,28 ;

per un totale pari a 559,93 mq;

Il costo complessivo di dette opere a completamento è indicato nel computo metrico estimativo "OOUU04R1", allegato parte integrante alla presente delibera;

Dato atto che:

Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013, il contributo afferente il costo di costruzione (QCC) sarà integralmente corrisposto sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione dei titoli abilitativi;

Dato atto che:

Per il lotto G2 in oggetto il Comune di Bologna, in qualità, al tempo, di proprietario dell'area, aveva sostenuto in sede di attuazione del piano particolareggiato le spese quota parte relative alle opere di urbanizzazione primaria e che tali spese non sono mai state rimborsate dalle varie proprietà che si sono succedute;

La circostanza risulta confermata da quanto stabilito dall'accordo tra Comune di Bologna e Cassa di Risparmio in Bologna S.p.a., approvato con Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 11811/2002, che aveva ad oggetto l'acquisizione da parte di quest'ultima di tali aree;

Tali oneri di urbanizzazione primaria, già determinati nel precedente permesso di costruire PG n. 128984/2008 per l'attuazione del lotto G2, rilasciato in data 16 gennaio 2009, e non versati per rinuncia del titolo edilizio da parte del titolare, sono pari ad Euro 212.631,05, come da consuntivo del costo delle opere di urbanizzazione primaria della Zona R5.4d contenuto nel collaudo tecnico amministrativo delle stesse;

Con la firma della convenzione il soggetto attuatore si assume anche l'obbligo di corrispondere tale cifra al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere private;

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono a scomputo in relazione al computo metrico estimativo OOUU04R1, allegato parte integrante alla presente delibera, fino all'importo di € 20.126,11, qualora ci fossero imprevisti che portano a superare tale importo, l'eccedenza è a carico del soggetto attuatore;

Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui al Quadro economico sono a carico totale del Soggetto Attuatore.

Visti:

- Il Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- La L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;
- La L.R. 30 luglio 2013, n. 15;
- Il PUG;
- Il RE;

Dato infine atto che:

Il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano;

La presente deliberazione verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. n. 97/2013, sul sito www.comune.bologna.it, nella sezione Amministrazione Trasparente Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso inoltre atto, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

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 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 relativo all'attuazione dell'intervento di completamento del lotto G2 parte del piano urbanistico ZIS R5.4 comparto R5.4.D e relativi allegati, parte integrante al presente provvedimento;
2. DI DARE ATTO che il Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano sottoscriverà la convenzione in nome e per conto del Comune;
3. DI DARE MANDATO al Dirigente dell'U.I. 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, siano a carico del soggetto attuatore;
5. DI DARE ATTO che la presente deliberazione verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. n. 97/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

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. -