

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'ATTREZZATURA SANITARIA VILLA ERBOSA AMBITI "CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTO N. 72 ARCOVEGGIO" (VIA DELL'ARCOVEGGIO 48 - 48/2) E "PIANIFICATO CONSOLIDATO SPECIALIZZATO N. 36 " (VIA DELL'ARCOVEGGIO N. 50/2) - QUARTIERE NAVILE.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

Ospedale privato accreditato "Villa Erbosa S.p.A." c.f./p.iva _____, avente sede legale a _____, proprietaria del comparto identificato al NCEU al foglio 52 mappale 64 e foglio 71 mappale 841, in persona del legale rappresentante in carica ing. _____, c.f. _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____, di seguito "soggetto proponente;"

e

COMUNE DI BOLOGNA, in persona di Arch. Francesco Evangelisti, nominato con decreto sindacale P.G.n. 360655/2016 Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, nato a Bologna il 07/08/1963, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna, c.f./p.iva 01232710374, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, dall'altra parte;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- che l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)";

- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. 20/00, rispettivamente con deliberazione consiliare O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009;

- che il 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 recante la disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio; la nuova legge, che abroga la L.R. 20/2000, consente tuttavia, nelle more della predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici dalla stessa disciplinati e che sostituiranno PSC, POC e RUE, di adottare e completare ai sensi della previgente legge regionale il procedimento di approvazione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;
- che per la legge regionale n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- che tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC vi è la priorità di una presenza diffusa di attrezzature collettive, anche di proprietà privata, da regolare con POC e RUE;
- che l'Amministrazione comunale, in coerenza con le scelte del PSC, ha inteso promuovere l'incremento delle attrezzature nel territorio anche attraverso l'elaborazione di uno specifico POC "Attrezzature e industrie insalubri" approvato dal Consiglio Comunale con delibera O.d.G. n. 389 del 12 dicembre 2016 (PG n. 401296/2016) e successiva variante O.d.G. n. 3 del 15 gennaio 2018 (PG n. 439060/2017);
- che gli obiettivi che l'Amministrazione ha inteso perseguire, attraverso il Piano operativo comunale "Attrezzature e industrie insalubri", sono la razionalizzazione e il coordinamento, attraverso un unico strumento urbanistico, di una serie di interventi e trasformazioni d'interesse specifico per il territorio comunale e sostanzialmente riconducibili ad alcune attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna ;

CONSIDERATO:

- che con PG 224486/2018 del 25 maggio 2018 è stata ricevuta dal Comune di Bologna comunicazione con la quale il soggetto proponente-"Ospedale Privato Accreditato Villa Erbosa S.p.A.", ha richiesto al Comune di Bologna di poter avviare l'iter di verifica di sostenibilità di una variante al POC suddetto per ampliamento volumetrico dell'attrezzatura, già esistente e accreditata con il Servizio Sanitario Nazionale, sita in via dell'Arcoveggio 50/2 e individuata dal vigente Rue come attrezzatura di proprietà privata e uso pubblico "OSP-ospedale";
- che l'intervento proposto dal soggetto proponente risulta meritevole di inserimento nel POC "Attrezzature e industrie insalubri" - attraverso una specifica variante - in quanto prevede la riqualificazione di una importante attrezzatura sanitaria privata di uso pubblico, l'ospedale Accreditato Villa Erbosa, adeguandola alle più recenti normative sia sotto l'aspetto costruttivo-impiantistico sia sanitario;
- che l'intervento soddisfa gli obiettivi di miglioramento ambientale legati al contenimento dei consumi energetici e al miglioramento della sicurezza degli edifici e del contesto urbano;
- che il progetto di riqualificazione si svilupperà in un'unica area di intervento composta dall'annessione di due lotti, d'ora in poi denominati "lotto A" e "lotto B" e così individuati:

lotto A, in cui si trovano due capannoni industriali dismessi, acquisito dalla soc. Villa Erbosa Spa con atto notarile in data 05/07/2018 Rep. N. 3004 Racc. n. 1667 compravendita n. 22646,

individuato al Catasto Urbano al foglio 71 mappale 841 - compreso nell' "Ambito consolidato di qualificazione diffusa mista" n. 72 del PSC e RUE regolato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE - già inserito nella Variante Poc "Programma per la Qualificazione Urbana Diffusa" (scheda I-6) con la possibilità progettuale di sostituire detti capannoni con edilizia residenziale e di destinare parte del volume per interventi da realizzare in via della Beverara 21 e via della Beverara 23 (scheda I-9 e I-9bis);

lotto B, su cui insiste l'attuale clinica, individuato al Catasto Urbano al foglio 52 mappale 64 ed è compreso nell' "Ambito pianificato consolidato specializzato" normato dagli artt. 25 del Quadro Normativo del Psc e 65 del Rue ed è individuato nel "Sistema delle Attrezzature e spazi collettivi" del PSC come "Osp-ospedale" di proprietà privata ed uso pubblico;

DATO ATTO

- che con delibera della Giunta Comunale PG _____ del _____ è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE CHE:

- il soggetto attuatore si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente siglati per accettazione dei relativi contenuti, per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni nella forma della scrittura privata autenticata, da valere ad ogni effetto di legge;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per i privati proprietari dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione della variante al POC "Attrezzature e Industrie insalubri". Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo ha ad oggetto la proposta di inserimento in POC dell'ampliamento volumetrico, per 64.640 mc circa, dell'attrezzatura denominata Ospedale Privato Villa Erbosa, esistente, sita in via dell'Arcoveggio 50/2 e individuata dal vigente Rue come attrezzatura di proprietà privata e uso pubblico "OSP – ospedale". L'ampliamento, che porterà ad una struttura di volume complessivo finale di 120.000 mc (corrispondenti a 28.500 mq di Sul), è necessario per meglio riorganizzare e funzionalizzare i locali adibiti all'assistenza e i locali accessori nel rispetto di quanto previsto dalla normativa cogente D.G.R. 327/2004 e successive delibere integrative, e del Regolamento recante definizione degli standard qualitativi, strutturali, tecnologici e quantitativi relativi all'assistenza ospedaliera D.M. 2 aprile 2015 n. 70 e relativi provvedimenti attuativi ed integrativi. Tutte le modifiche e gli ampliamenti richiesti per i fini suddetti non comporteranno alcun aumento degli attuali posti letto accreditati.

2. L'intervento edilizio coinvolge i lotti A e B come sopra definiti; si assume un volume di 42.000 mc per il lotto B , mentre per il lotto A si assume come volume legittimo la quantità di 13.360 mc come da previsioni della scheda I-6 della Variante POC "Programma per la Qualificazione Urbana Diffusa".

3. La realizzazione degli interventi avverrà per fasi in modo da non interrompere mai l'erogazione del servizio; una volta realizzato parte del nuovo edificio sul lotto A, grazie anche alla Nuova Palazzina Ambulatori in corso di realizzazione (quale ristrutturazione di un edificio esistente) e la nuova Centrale Tecnologica già realizzata, si procederà alla demolizione della clinica ed al completamento della nuova Villa Erbosa, parzialmente sovrapposta all'area di sedime attuale.

4. Non è dovuta la realizzazione di dotazioni territoriali di PU e Verde pubblico ai sensi dell'art. 115 del RUE trattandosi di struttura ospedaliera con destinazione d'uso (7b - servizi alla popolazione di livello sovralocale ospedalieri e socio-sanitari); verranno comunque realizzati e ceduti al Comune, a cura e spese dell'attuatore, n° 8 stalli di sosta pubblica.

5. Quanto riportato nel presente articolo sarà oggetto di una specifica norma del POC "Attrezzature e industrie insalubri" del Comune di Bologna.

6. L'approvazione della variante al Poc "Attrezzature e industrie insalubri" per l'inserimento dell'intervento di riqualificazione dell'ospedale Villa Erbosa determina il superamento delle previsioni della scheda I-6 della VariantePoc "Programma per la Qualificazione UrbanaDiffusa"; pertanto il soggetto attuatore rinuncia a dar corso, in caso di approvazione, alle previsioni edificatorie sul lotto di cui alla scheda richiamata.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve i contenuti di cui al precedente art. 1 cui si impegna a dare attuazione.

2. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con Permesso di Costruire.

3. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a trascrivere , a propria cura e spese, nei pubblici registri immobiliari il vincolo dell'immobile all'uso "OSP - ospedale" per un periodo non inferiore a 20 anni dal deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

4. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione o trasferimento a qualunque titolo degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

5. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare n° 8 stalli di sosta pubblici, e a cederli al Comune.

6. Poiché è già stata effettuato il trasferimento della volumetria ammesso dalla scheda I-6 del Poc Qualificazione Diffusa, il soggetto attuatore si impegna si da ora a provvedere a propria cura e spese alla demolizione dei capannoni esistenti nel lotto A.

ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Il Comune di Bologna si impegna:

- 1.1 a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1 in una specifica norma in variante del POC “Attrezzature e industrie insalubri”;
- 1.2 a sottoporre il suddetto POC al Consiglio Comunale per l'adozione e l'approvazione.

ART. 4 - MANCATA ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. Qualora per gli interventi oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non sia stato presentato il Permesso di costruire, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, le previsioni del POC “Attrezzature e industrie insalubri” oggetto del presente accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dagli strumenti urbanistici a quel momento vigente.
2. Resta fermo l'obbligo di demolire a propria cura e spese gli edifici presenti sul lotto A.

ART. 5 – SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Bologna.

ART. 8 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.
2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia comunale (All. n. 1)
- b) Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia catastale (All. n. 2)
- c) schemi volumetrici concettuali relativi alle varie fasi di realizzazione del progetto previsto.