

*Ufficio di Piano  
Transizione Ecologica e Ufficio Clima*

Proposta N.: **DC/PRO/2022/60**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LA SOCIETA' CONSORZIO CAVE BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONSISTENTI NELLA SISTEMAZIONE A VERDE DELL'AREA UBICATA IN VIA ZANARDI, CN 526, A SEGUITO DELLA DEMOLIZIONE DI IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI E EDIFICI DI SERVIZIO**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione  
il Consiglio

Premesso che

in data 20 ottobre 1999, con Delibera di Consiglio Comunale ODG n. 240 Pg.n. 142155/1999, con esecutività a partire dal 30 ottobre 1999 era approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Polo Estrattivo S. Niccolò";

in data 13 ottobre 2008, Rep. n. 206503, era sottoscritto tra Consorzio Cave Bologna (di seguito l'Attuatore o la ditta) e il Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un Accordo relativo all'esercizio dell'attività estrattiva sul territorio comunale nei comparti estrattivi denominati "Possessione Palazzo", "Spiriti", "San Niccolò" e all'attività di prima lavorazione degli inerti esercitata nell'impianto denominato "Zanardi", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale 187831/2008 contenente le pattuizioni relative anche a: "*b) definizione delle modalità di trasferimento dell'impianto esistente (impianto Zanardi) attuabile anche per stralci successivi; definizione della tempistica per la presentazione dei relativi progetti (piano di demolizione dell'impianto Zanardi e progetto esecutivo del nuovo impianto); c) definizione dei tempi e delle modalità di sistemazione finale dell'area attualmente occupata dall'impianto Zanardi*";

in data 07 dicembre 2020, con propria deliberazione P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020, il Consiglio Comunale ha adottato 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;

in data 26 luglio 2021, con propria deliberazione PG n. 342648/2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Generale PUG e adottato la Variante al Regolamento Edilizio;

in data 6 settembre 2021 sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento del Verde Pubblico e Privato e al Regolamento della gestione del Vincolo idrogeologico, approvate con Delibera di Consiglio PG n. 342650/2021;

in data 29 settembre 2021 sono entrati in vigore il PUG e le modifiche al Regolamento Edilizio, approvate con delibera PG n. 342650/2021, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione;

in data 14 giugno 2021 con propria deliberazione PG 273043/2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Attività Estrattive (PAE 2020), in vigore dal 21 luglio 2021, data di pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;

in data 18/02/2020, con delibera P.G. 75457/2020, la Giunta Comunale ha approvato l'"Accordo con la Società Consorzio Cave soc. cooperativa (di seguito per brevità anche "la Ditta" o "l'Attuatore") ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, per la definizione delle modalità di trasferimento dell'impianto Zanardi e la trasformazione a verde dell'area, nonché la programmazione della realizzazione, con ampliamento, dell'impianto nell'area San Niccolò facente parte dell'Ambito in via di consolidamento specializzato n. 64 (Psc)", poi sottoscritto in data 06/03/2020;

tale accordo aveva ad oggetto la disciplina dei modi e dei tempi della demolizione degli impianti e degli edifici esistenti nell'area Zanardi, della sistemazione a verde dell'area Zanardi e della realizzazione, anche articolata in stralci funzionali, degli impianti e degli edifici nell'area San Niccolò perimetrata nell'allegato A al medesimo accordo, facente parte dell'Ambito in via di consolidamento specializzato n. 64 da parte della Ditta;

Rilevato che

in data 11 giugno 2020 con PG. n. 229190/2020 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione non a scomputo per la trasformazione in area verde dell'area di lavorazione Zanardi in via di dismissione;

in data 12 giugno 2020 sono state presentate con PG n. 231638/2020 e con P.g. n. 231639/2020 le CILA relative, rispettivamente, alle opere di demolizione degli impianti e degli edifici esistenti ed alle opere di realizzazione di viabilità a nord dell'area oggetto d'intervento;

in data 23 giugno 2020 con PG n. 247082/2020 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14bis della L.241/90 - forma semplificata in modalità asincrona;

in data 26 giugno 2020, su richiesta dell'Ufficio di Piano, il SUAP ha comunicato agli Enti e uffici preposti la necessità di inserire nell'ambito del procedimento unico le CILA PG n. 231638/2020 e PG n. 231639/2020, consistenti rispettivamente in demolizione di impianti per lavorazione inerti ed edifici di servizi e realizzazione di nuova viabilità privata ad uso pubblico, (con scavalco al guado esistente sul fiume Reno), attribuendo ad entrambe un'efficacia differita e collegata all'intervento principale di sistemazione a verde dell'area;

Rilevato altresì che:

in data 20 maggio 2021 con Determinazione Dirigenziale DET-AMB-2021-2516 del Servizio Autorizzazioni e Concessioni Bologna dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia – ARPAE, è stato approvato il progetto di bonifica ai sensi dell'art. 242Bis del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. dell'Area Zanardi;

in data 1 giugno 2021 con PG 252694/2021 è stata presentata dal soggetto attuatore la polizza fideiussoria n. 96/180798557 Agenzia di Bologna Spec. G.C./767, di cui all'art. 4.3 dell'Accordo di cui alla deliberazione della Giunta Comunale DG/2020/29, PG 75457/2020, citato in premessa;

in data 24 giugno 2021 con PG n. 292888/2021 è stata trasmessa la determinazione di conclusione con

esito favorevole della Conferenza di Servizi decisoria citata, propedeutica al rilascio del Titolo Unico abilitativo per la realizzazione dell'intervento di sistemazione a verde dell'area ubicata in via Zanardi, cn 526, a seguito della demolizione di impianti di lavorazione inerti ed edifici di servizio;

considerato che

si intende ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n.1150 del 14.8.1942 e s. m. i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'intervento di interesse pubblico ("Convenzione"), per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto presentati con l'istanza di Permesso a Costruire di cui al PG 229190/2020 dell'11/06/2020 e con le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate con inizio lavori differito di cui ai PG 231638/2020 e 231639/2020 del 12/06/2020;

Considerato altresì che

in data 18/02/2020 la Giunta, con delibera 75456/2020, immediatamente esecutiva, al fine di fornire continuità nel PAE in corso di redazione ai precedenti impegni assunti dalla Ditta, in esecuzione del citato piano particolareggiato del 1999, già richiamato dal precedente PAE 2007, e dal citato Accordo stipulato il 13 ottobre 2008, ha approvato un accordo in cui la Ditta prendeva atto che le autorizzazioni estrattive relative a Possessione Palazzo e Villino dei Fiori sarebbero state condizionate alla sistemazione dell'area Zanardi ;

il PAE, approvato con la delibera citata in premessa, ha espressamente richiamato l'obbligo di sistemazione dell'area dell'impianto Zanardi, come condizione per il rilascio di autorizzazioni all'esercizio di attività estrattiva relative alle aree denominate Villino dei Fiori e Possessione Palazzo ed ha altresì approvato il medesimo schema di accordo, già approvato con delibera di Giunta 2020, allegato parte integrante al Piano;

il medesimo PAE ha richiamato espressamente, nella Relazione Tecnica allegata parte integrante allo stesso, gli obblighi assunti, in varie modalità nel corso degli anni a partire dal più volte citato Piano Particolareggiato del 1999, dalla Ditta riguardo la risistemazione dell'area Zanardi;

il Soggetto Attuatore si impegnerà, con la convenzione allegata parte integrante alla presente deliberazione, in attuazione delle disposizioni pianificatorie del PAE e dell'accordo firmato in data 06/03/2020, alla realizzazione di opere non a scomputo degli oneri di urbanizzazione così individuate:

- demolizione degli impianti e delle strutture esistenti di proprietà del Soggetto Attuatore;
- sistemazione a verde e rinaturalizzazione dell'area: rimozione del materiale che ha costituito il piano di posa degli impianti e della carrabilità interna; conferma dell'invaso esistente posto al centro dell'area; realizzazione di una rete di sentieri pedonali e ciclabili; realizzazione dell'accesso all'area di sosta dedicata ai mezzi addetti alla manutenzione del parco; realizzazione dell'impianto di irrigazione per la fase di manutenzione preliminare; realizzazione del prato; messa a dimora di siepe sul lato nord e delle alberature all'interno dell'area;
- realizzazione della viabilità privata ad uso pubblico con scavalco arginale ubicata a nord dell'area;

Il costo complessivo di dette opere è previsto in € 997.563,81 (al netto di spese tecniche ed IVA) i cui importi ammontano:

- a. Sistemazione a verde € 729.910,15
- b. Demolizioni € 207.920,00
- c. Realizzazione viabilità € 59.733,66

ritenuto che la presente delibera ha riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, e che tali riflessi sono stati considerati negli strumenti di programmazione economico-finanziaria;

quanto ai riflessi sul Bilancio 2022-2024 (cod.04050100) dovranno essere versati, al capitolo E48200-000

del PEG “Proventi dei titoli abilitativi in materia edilizia” per la realizzazione delle opere sopra-descritte, gli oneri di urbanizzazione che saranno accertati al momento del rilascio del titolo edilizio;

quanto ai riflessi patrimoniali verranno acquisite al patrimonio dell'ente, tramite cessione gratuita al termine dei lavori, le opere di urbanizzazione realizzate sulle aree attualmente di proprietà del soggetto attuatore, individuate catastalmente al foglio 14, particelle 5 (parte), 6 (parte), 7 (parte), 8 (parte), 9 e 10, ed inoltre saranno acquisite le aree rappresentate al foglio 15, particelle 207 e 208, consistenti in una area verde e un tratto di viabilità già gravato da uso pubblico;

l'acquisizione delle aree e delle opere sopracitate avverrà successivamente all'esito positivo del controllo e del collaudo, oltrechè della verifica del buono stato di manutenzione, da parte degli uffici comunali competenti;

ritenuto altresì che il PUG e il RE non si applicano agli interventi disciplinati dall'approvanda convenzione, ma si continuerà ad applicare il previgente RUE in quanto l'intervento di risistemazione dell'impianto Zanardi costituisce applicazione di un precedente strumento pianificatorio, in quanto consiste essenzialmente, nel ripristino dell'area allo stato originale precedente all'attività estrattiva, attraverso la realizzazione di un'infrastruttura verde, attuando previsioni già deliberate in sede di Piano Particolareggiato e successivamente prorogate e poi assunte da altri strumenti pianificatori, da ultimo il citato PAE, in cui la risistemazione dell'area Zanardi risulta approvata nell'ambito degli allegati parte integrante alla delibera P.g. 273043/2021 e precisamente nelle Norme Tecniche di Attuazione(NTA), allegato B “Accordo Possessione Palazzo e Villino dei Fiori” e nella Relazione Tecnica;

preso atto che

Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della eventuale monetizzazione (da parte del soggetto attuatore), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in due anni. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale vigente al momento della presa in carico da parte del Comune.

In alternativa il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in via continuativa (custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria) l'area per due anni successivi all'approvazione del collaudo, al fine di consegnarla al Comune in buono stato e perfettamente attecchita dal punto di vista vegetazionale. In questo caso saranno mantenute attive le fidejussioni a favore dell'Amministrazione comunale per un importo almeno pari alla monetizzazione sopra indicata e le attività manutentive dovranno essere conformi al disciplinare tecnico allegato alla approvanda convenzione;

Pertanto, nell'ipotesi in cui l'attuatore dovesse scegliere di monetizzare gli oneri di manutenzione, in base ai criteri stabiliti dal regolamento del verde, allegato al regolamento edilizio, si realizzerà una entrata, che verrà accertata nel momento in cui dovesse realizzarsi sul capitolo E36280-000 del PEG, e una corrispondente uscita, sul capitolo U42410-000, destinata agli oneri manutentivi;

verificato che l'informazione antimafia è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell'art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 26/10/2021;

verificato altresì che, ai sensi della L.R. dell'Emilia Romagna 24/2017 è stata inserita una clausola risolutiva espressa ai sensi della quale nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.Lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Soggetto Attuatore;

dato atto che il Responsabile del presente procedimento è il Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa del Settore Ufficio di Piano;

dato atto che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, viene pubblicata sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente -Pianificazione e Governo del Territorio;

Vista la convenzione allegata parte integrante alla presente delibera;

Visto l'art 28 della legge 1150/1942;

Visti gli articoli art. 28 bis del DPR 380/2001 e art. 19 bis l. reg. 15/2013;

Visto l'atto di delega P.G. 367289/2022;

Ritenuto opportuno rendere la presente delibera immediatamente eseguibile;

Sentito il Settore Gestione Bene Pubblico;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'ufficio di Piano e del Responsabile del Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima;

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 sul patrimonio dell'Ente;

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

Sentita la commissione consiliare competente;

#### DELIBERA

1. DI APPROVARE, lo schema di convenzione, allegato parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ai fini del rilascio del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi sopra descritti ed ivi meglio dettagliati, che verrà stipulata tra il Comune di Bologna e la società Consorzio Cave Bologna Società Cooperativa;

2. DI STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del Soggetto Attuatore;

3. DI DARE ATTO che il Dirigente dell'UI. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano procederà alla sottoscrizione della convenzione apportandovi in sede di stipula le specifiche, integrazioni e modifiche necessarie, fatta salva la sostanza del negozio come configurato con il presente provvedimento; la convenzione così stipulata verrà registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore privato;

4. 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 [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Infine, con votazione separata

#### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

La Presidente del Consiglio  
Maria Caterina Manca

Il Vice Segretario Generale Vicario  
Lara Bonfiglioli

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