



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2021/83**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON HOTEL PORTA MASCARELLA S.R.L. RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE "EX OMA" DI CUI ALL'ART. 15, COMMA 6 DELLA SCHEDA N. 4 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) "RIGENERAZIONE DI PATRIMONI PUBBLICI"

LA GIUNTA

Premesso che

il Comune di Bologna, la Provincia di Bologna, la Regione Emilia-Romagna e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. hanno sottoscritto il 18 luglio 2006 l'Accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali della Nuova Stazione Ferroviaria di Bologna, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, al fine di riqualificare l'ambito della nuova stazione e delle aree ferroviarie adiacenti;

tale accordo territoriale costituiva l'atto preliminare per la successiva predisposizione di accordi procedurali con i quali si sarebbero definiti in dettaglio tempi, modalità attuative e impegni finanziari per la realizzazione delle opere pubbliche di comune interesse, pertanto, successivamente, sono stati sottoscritti accordi volti a favorire la realizzazione dell'opera pubblica denominata "People Mover" (14 marzo 2007); per l'espletamento del concorso internazionale di progettazione per il nuovo complesso integrato nell'ambito della stazione di Bologna centrale (19 giugno 2007); per la realizzazione degli interventi infrastrutturali a supporto della nuova stazione ferroviaria di Bologna (19 giugno 2007); per il completo sviluppo e attuazione del Servizio Ferroviario Metropolitano bolognese (19 giugno 2007); non è stato invece stipulato un accordo di programma sulle aree ferroviarie dismesse in quanto, nel frattempo, l'Amministrazione Comunale aveva completato la procedura di approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) di cui alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20 con la deliberazione di Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 Pg.n. 148289/2008 del 14 luglio 2008, in cui erano confluiti obiettivi e modalità di trasformazione precedentemente definiti con il suddetto Accordo territoriale;

con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016 è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, il Piano Operativo Comunale Rigenerazione di Patrimoni Pubblici (POC RPP), in vigore dal 6/4/2016, con l'obiettivo di dare avvio a processi di trasformazione e rigenerazione di una parte del vasto patrimonio pubblico esistente a Bologna, e le aree ferroviarie dismesse rientrano tra le aree di maggiori dimensioni interessate dal Piano;

tra le aree interessate il POC include l'area ferroviaria "Ex Oma", già soggetta alla disciplina dell'art. 22 "Ambiti da riqualificare" del Quadro normativo del PSC e parte degli Ambiti n. 125 e 126 "Nuova Stazione ferroviaria Bologna Centrale" del PSC; l'area è compresa nella Situazione "Stazione Centrale" di cui al capo 3.3 del Quadro normativo del PSC;

il Comune di Bologna, ai fini della predisposizione del POC RPP, aveva tra l'altro chiesto al Gruppo Ferrovie dello Stato di provvedere allo svolgimento di una serie di ulteriori verifiche tecnico-specialistiche di impatto ambientale e infrastrutturale, in relazione alla capacità insediativa nelle

aree, e di sottoscrivere un nuovo accordo procedimentale per sancire gli impegni reciproci e concordare le possibilità edificatorie e le dotazioni territoriali legate a ciascun intervento;
il sopra citato accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e dell'art. 11 della l. 241/1990 a ss.mm.ii., per la riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse, in attuazione dell'accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici, infrastrutturali della nuova stazione ferroviaria di Bologna del 18 luglio 2006, concluso tra il Comune, FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. è stato sottoscritto il 22 luglio 2015, con Repertorio 1109 e P.G. n. 195187/2015;

Atteso che

nel POC Rigenerazione di Patrimoni Pubblici per l'area "Ex Oma" si prevede la realizzazione di uno studentato insieme ad altri usi per attività ricreative e il tempo libero, con il contestuale completamento di un importante collegamento ciclabile tra la stazione centrale (piazzale est) e la zona orientale della città;
l'attuazione della trasformazione di cui sopra è prevista mediante interventi diretti previa stipula di convenzione, così come riportato all'art. 15, comma 6 della scheda n. 4 "Ex Oma" del POC;
per gli interventi in oggetto, che riguardano l'area compresa tra Borgo Masini e il fascio dei binari e confinante a est col ponte di via Mascarella, la Società Hotel Porta Mascarella S.r.l. ha presentato due richieste di Permesso di Costruire, una per l'intervento privato P.G. n. 490271/2020, l'altra per la realizzazione delle dotazioni territoriali prescritte e derivanti dalle disposizioni di POC quali opere a scomputo, presentata in data 17/08/2020 con P.G. n. 323198/2020;
quest'ultimo intervento di interesse pubblico, più dettagliatamente descritto negli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta di Permesso di Costruire agli atti del Settore Ufficio di Piano, prevede, a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti", la realizzazione di una pista ciclabile bidirezionale lungo via Muggia in fregio al confine sud del comparto, che garantisce la continuità con quella progettata nel comparto R3.53* – Viale Berti Pichat;
le quote di dotazioni dovute e non realizzate saranno monetizzate;
dei dati quantitativi dell'intervento e delle dotazioni territoriali previste è stata verificata la conformità alle previsioni del POC Rigenerazione di Patrimoni Pubblici e alle norme di regolamento urbanistico edilizio;
il POC è stato oggetto di Valsat, approvata dalle autorità competenti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, che ne ha valutato la sostenibilità ambientale;

Considerato che

si intende ora procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del citato intervento;
le norme del POC Rigenerazione di Patrimoni Pubblici, all'art. 9, stabiliscono che "...Le convenzioni urbanistiche, che disciplinano i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti da Pua o anche da interventi diretti, devono essere conformi ai contenuti del Poc. Lo schema di convenzione deve essere conforme a quanto disciplinato nel vigente "Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione";
con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 117730/2014, che ha previsto modifiche e integrazioni al Regolamento da ultimo citato, è stato altresì approvato uno schema di convenzione cui il Settore Ufficio di Piano si è conformato nella predisposizione dello schema di convenzione allegato;

Dato atto che

in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che prevede, all'art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;
in data 9 marzo 2018 la Regione Emilia-Romagna ha siglato il "Protocollo d'intesa per la legalità tra la Regione Emilia-Romagna, le Prefetture - UTG presenti sul territorio della Regione Emilia-Romagna ed il Commissario delegato per la ricostruzione, per la repressione e prevenzione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività

urbanistica ed edilizia”, approvato con D.G.R. n. 15 del 08/01/2018, che nell’ambito della collaborazione tra Regione e Prefetture riguardo ai predetti adempimenti antimafia prevede, tra l’altro, l’inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati per l’ipotesi in cui emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;
risulta pertanto necessario prevedere l’approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della convenzione, per il caso in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del D.Lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori, nei cui confronti la relativa richiesta è stata debitamente formulata tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 09/04/2021;

Dato atto altresì che

la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, al comma 4 dell’art. 4, “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti”, consente il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette a intervento diretto;
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”, con contestuale approvazione del Regolamento Edilizio immediatamente vigente;
da tale data si applica il regime di salvaguardia di cui all’art. 27 della legge regionale citata; l’art. 0.1k della Disciplina di Piano prevede che la disciplina di salvaguardia non si applica ai titoli edilizi regolarmente presentati prima della data della delibera di adozione del PUG, per attuare le previsioni soggette a intervento diretto di Piani Operativi Comunali non ancora scaduti;

Preso atto che

l'intervento previsto nello schema di convenzione allegato non risulta in contrasto con le strategie del Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 519336/2020, in quanto persegue finalità di rigenerazione urbana e non comporta consumo di suolo urbano, ciò che lo rende configurabile come intervento di ristrutturazione se valutato in base alla nuova disciplina del Piano;

Visto

lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la proprietà attuatrice, allegato alla presente quale parte integrante, che risulta conforme allo schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 117730/2014;

Visti

gli artt. 2, 4 e 27 della L.R. n. 24/2017;
l’art. 30 e A-26 della L.R. n. 20/2000;
il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
l’art. 28 della legge 14 agosto 1942, n. 1150 e s. m. i.;
l’art. 48 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
l’Ordinanza del Sindaco P.G.n. 389122/2020 dell’1 ottobre 2020;
la Determinazione Dirigenziale del Direttore dell’Ufficio di Piano P.G. n. 496161/2020 del 26 novembre 2020;

Dato atto che

il Responsabile del presente procedimento è il Dirigente dell’U.I. Pianificazione Attuativa del Settore Ufficio di Piano, Dott. Davide Fornalè;
ai sensi dell’ art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto, ai sensi dell’art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole in ordine

alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile;

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

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la proprietà attuatrice, allegato alla presente quale parte integrante, relativamente agli interventi ai sensi dell'art. 15, comma 6 della scheda n. 4 "Ex Oma" del POC Rigenerazione di Patrimoni Pubblici;
- 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 della proprietà attuatrice;
3. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 60 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, onde garantire la massima celerità nell'ultimazione degli interventi previsti e nell'attuazione del programma, nel rispetto di quanto previsto all'art. 4 della L.R. 24/2017;
4. DI DARE MANDATO al Dott. Davide Fornalè, Dirigente Responsabile dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano, che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;
5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella 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. 34, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

La Vice Sindaca
Valentina Orioli

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