

Proposta N.: **DC/PRO/2024/8**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON I PROPRIETARI SIG.RI S. A., S. A., E S.S PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COLLEGATE ALL'INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA (ART. 7 LR 24/2017) RICONDUCIBILE ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 7 C. 4 DELLA L.R. 24/2017 E DELL'ART. 0.2C DELLA DISCIPLINA DEL PIANO (PUG) E CLASSIFICATO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (LETTERA F ALLEGATO L.R. 15/2013), DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO A BOLOGNA IN VIA DELL'ARCOVEGGIO 56/21, PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 10/08/2023 è stata presentata dal procuratore speciale, Arch. Luigi Benatti, delegato dai proprietari dell'area interessata contraddistinta al Foglio 52 mappale 450, una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 539896/2023 per l'attuazione dell'intervento privato di demolizione di edificio esistente ad uso direzionale e ricostruzione, sul medesimo lotto, con modifica di sagoma e sedime, di complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica in elevazione di 7 e 8 piani fuori terra collegati da piano interrato comune e struttura di contenimento di giardini pensili per complessivi 55 alloggi e 3.543,12 mq di superficie utile.
- l'intervento è classificato di riuso e rigenerazione urbana con tipologia di trasformazione edilizia definita qualificazione edilizia ai sensi della L.R. 24/2017 art. 7 c.4, intervento di qualificazione edilizia trasformativo ai sensi dell'art. 0.2c della Disciplina del Piano (PUG) e intervento classificato di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera f) dell'allegato (art.9 c.1) alla L.R. 15/2013.
- l'intervento, ai sensi dell'azione 2.2.a del vigente Piano Urbanistico Generale, comporta il reperimento di una dotazione minima di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU) pari al 10% della superficie utile in progetto. A fronte di 354,3 mq di parcheggi pubblici dovuti, il richiedente si impegna alla realizzazione e successiva cessione di area destinata a parcheggio pubblico di mq 441 e complessivi 8 posti auto, sulla porzione di lotto prospiciente via dell'Arcoveggio, con ingresso da accesso carraio di nuova realizzazione. Il parcheggio sarà servito da viabilità interna a senso unico, con uscita dall'accesso carrabile esistente. L'area privata antistante tale accesso sarà gravata da uso pubblico.
- il totale delle aree da cedere, pari a mq 441, soddisfa la dotazione minima prevista dall'azione

2.2.a del PUG.

Considerato che:

- Il lotto d'intervento ricade in Territorio urbanizzato in Patrimonio edilizio esistente, dove risulta ammesso il cambio d'uso verso l'uso residenziale.
- L'intervento prevede la demolizione di un edificio direzionale (Uso D1 – Attività direzionali in strutture complesse) di mc 14.896,72 e la ricostruzione nel medesimo lotto, con modifica di sedime e sagoma, di complesso residenziale (uso A1) di complessivi mc 14.895,83, costituito da due corpi di fabbrica in elevazione di 7 e 8 piani, collegati da autorimessa interrata comune con sovrastante piattaforma di verde pensile alberato. Le unità immobiliari complessivamente previste sono 55, per un totale di 3.543,12 mq di superficie utile.

Atteso che:

- la proposta progettuale allegata alla sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, che una volta realizzate e collaudate verranno cedute dal Richiedente al Comune;
- il Comune ha interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte, in quanto completano la rigenerazione delle zone sopra indicate in continuità con il tessuto urbani esistente;

Dato atto che:

- l'art. 19bis della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", introdotto dall'art. 15 della Legge Regionale 29 dicembre 2020, n. 14, ha disciplinato l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato nella Regione Emilia Romagna, stabilendo i contenuti e le modalità di approvazione delle convenzioni con i Soggetti Richiedenti;
- lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e il Soggetto Richiedente, predisposto e allegato quale parte integrante al presente atto, risulta conforme alla norma sopra citata, in quanto disciplina gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.
- La convenzione stabilisce inoltre:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
 - b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
 - c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione;

Dato atto altresì che:

- l'art. 19bis, comma 7 della L.R. 15/2013 prevede che, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisca l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati, e che la convenzione riporti una clausola risolutiva in base alla quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune proceda all'immediata risoluzione della stessa;
- la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una

delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6 del medesimo D.Lgs. 159/2011, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del citato art. 84;

- risulta pertanto necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della convenzione, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive riguardo al Soggetto Richiedente, nei cui confronti la relativa richiesta è stata debitamente formulata tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 20/02/2024;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante;

Accertato che le verifiche istruttorie di cui all'art. 18 della LR 15/13 ed all'art. 2 comma 4 punto 4.5 "Permesso di costruire" del Regolamento Edilizio (RE) vigente, previste per il rilascio del Permesso di costruire sopra citato, si sono concluse positivamente e risultando già pervenuti i pareri dei Settori comunali in atti;

Verificato altresì che lo schema di convenzione allegato prevede il rilascio da parte del Richiedente di idonee garanzie a copertura integrale delle opere da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, che non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita al Comune delle aree su cui le opere dovranno essere realizzate;

Visti:

- l'art. 19bis della L.R. 15/2013;
- l'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;
- il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- l'art. 42 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

Dato atto che:

- Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si richiede e prende atto del parere favorevole espresso dal Responsabile dei servizi finanziari relativamente agli effetti patrimoniali;
- il Responsabile del presente procedimento è il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica Cesari ;
- 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 Servizi per l'Edilizia Privata;

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;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa

Ambiente e Patrimonio;

Sentite le commissioni consiliari competenti

DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e i proprietari dell'area interessata, con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 539896/2023 del 10/08/2023;
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 privato Richiedente;
3. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 30 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione;
4. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica Cesari, 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 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. 18.8.2000 n. 267.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

La Segretaria Generale
Maria Riva

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