



Comune di Bologna

*Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente  
Ambiente e Verde  
Politiche abitative*

Proposta N.: **DC/PRO/2020/74**

**OGGETTO: ACCORDO TRA COMUNE DI BOLOGNA E AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DI BOLOGNA (ACER) PER LA DEFINIZIONE DEGLI IMPEGNI CONSEGUENTI L'AGGIUDICAZIONE DEL BANDO DI FINANZIAMENTO REGIONALE "RIGENERAZIONE URBANA 2018" DI CUI ALLA D.G.R. N. 2194/2018, INERENTE IL COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) TRA LE VIE MALVASIA, DELLO SCALO, CASARINI E PIER DE CRESCENZI.**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione  
**IL CONSIGLIO**

Premesso che:

con deliberazione n. 550 del 16 aprile 2018 la Giunta regionale procedeva alla "*Approvazione del Bando rigenerazione urbana. Piano operativo del Fondo sviluppo e coesione Infrastrutture 2014-2020 (Asse tematico E: Altri interventi)*";

il Comune di Bologna partecipava al Bando proponendo un intervento per il comparto di Edilizia residenziale pubblica (ERP) delineato dalle quattro vie Malvasia, Dello Scalo, Casarini e Pier de Crescenzi, identificato anche come "Quadrilatero", quale ambito da sottoporre a un importante intervento di riqualificazione sia degli spazi aperti tra gli edifici sia degli stessi edifici residenziali, sulla base di quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 370862/2018 del 11/09/2018;

l'Azienda Casa Emilia Romagna di Bologna (Acer), quale proprietaria di alcuni immobili compresi nell'area di intervento, tramite Atto a Repertorio del Comune n. 3633 del 9 Agosto 2018, ha condiviso le finalità del Bando nonché l'opportunità di intervento sul predetto comparto;

con Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 2194/2018 è stata approvata la graduatoria delle domande ammesse a contributo, a valere sul citato Bando, tra le quali risulta anche la proposta del Comune di Bologna;

con Determinazione Dirigenziale n. 129220 del 25/03/2019 il Capo Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente e il Capo Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio del Comune di Bologna, hanno individuato, nella persona del Direttore del Settore Ambiente e Verde Dott. Roberto Diolaiti, il Responsabile Unico del Procedimento inerente la riqualificazione del comparto in oggetto nonché la struttura tecnica di supporto;

con nota P.G. n. 139149 del 27/03/2019 a firma del RUP, il Comune di Bologna ha sinteticamente rappresentato ad Acer le attività e gli impegni conseguenti l'aggiudicazione del predetto Bando, tra i quali anche la conferma da parte di Acer della disponibilità a vincolare all'uso pubblico, a titolo non oneroso e per un congruo periodo, le aree cortilive interessate dal progetto di riqualificazione nonché l'edificio ex palestra, che, nell'ambito del progetto in discorso, verrà demolito e ricostruito, eventualmente su altro sedime attiguo, con usi da definire anche in ragione del percorso partecipativo in essere;

con nota P.G. n. 11130 del 17 aprile 2019 Acer Bologna ha dato riscontro positivo alla predetta nota;

con Delibera n. 195 Pg.n. 411433/2019 del 17/09/2019 la Giunta del Comune di Bologna ha approvato lo schema di proposta di contratto di rigenerazione urbana per la realizzazione della strategia di rigenerazione urbana denominata "il parco della resilienza", che disciplina tra le parti (Regione Emilia-Romagna, Comune di Bologna, Acer Bologna) impegni, modalità e tempi per l'attuazione del progetto di rigenerazione in discorso;

con Delibera n. 331 del 6 Novembre 2019, oggetto n. 6, il Consiglio di Amministrazione di Acer Bologna ha approvato il medesimo schema di proposta di contratto di rigenerazione urbana per la realizzazione della strategia di rigenerazione urbana denominata "il parco della resilienza";

Atteso che

con Determinazione dirigenziale P.G. n. 24931/2020 del 17/01/2020 e successiva attestazione di efficacia P.G. 50957/2020 del 03/02/2020 è stata aggiudicata la gara per il servizio di progettazione definitiva ed esecutiva del citato "Parco della Resilienza", i cui elaborati (con il dettaglio del progetto definitivo) dovranno essere approvati entro il 30 giugno 2020;

Acer Bologna ha consegnato al Comune lo studio di fattibilità tecnico-economica inerente la riqualificazione degli immobili pubblici ricompresi nel comparto ERP in discorso, quale parte integrante della citata strategia di rigenerazione urbana.

Considerato che:

risulta necessario, per quanto detto in premessa, condividere con Acer Bologna gli aspetti operativi e patrimoniali derivanti dagli impegni assunti negli atti già citati in ordine al progetto di rigenerazione urbana "il parco della resilienza", tramite una Scrittura privata tra le parti, che disciplini tali aspetti in modo compiuto e organico, allegata al presente provvedimento;

gli impegni ivi previsti possono così sintetizzarsi:

1. consegna, da parte di Acer, a richiesta del Comune di Bologna, sia dell'edificio esistente denominato "ex Palestra" che di tutte le aree pertinenti interessate dal progetto di esclusiva proprietà e/o comproprietà dell'Azienda, individuate al Foglio 155, mappale 120 sub 423, 424, 425, 426, mappale 115 sub 71 e mappale 280;
2. cessione in proprietà e senza corrispettivo al Comune di Bologna del sedime di risulta a seguito della demolizione del fabbricato denominato "ex Palestra" con contestuale cessione in proprietà (senza corrispettivo) ad ACER dell'area di sedime attigua su cui verrà realizzato il nuovo padiglione; nel relativo atto verrà formalizzato il suddetto uso pubblico ventennale del nuovo edificio e delle aree cortilive ai fini della sua trascrizione, oltre al termine dal quale detto ventennio inizierà a

decorrere che non potrà comunque essere precedente alla data del verbale di presa in carico da parte del Comune dell'edificio ultimato e agibile;

3. possibilità, da parte del Comune di Bologna, di consegnare le suddette aree nonché il predetto immobile "ex Palestra" al futuro aggiudicatario dei lavori;
4. apposizione del vincolo di uso pubblico ventennale dei beni immobili di proprietà di Acer oggetto di rigenerazione (aree cortilive ed edificio polifunzionale ex Palestra);
5. possibilità da parte del Comune, al termine dei lavori, di assegnare l'immobile ad enti o associazioni per finalità d'interesse pubblico, nei modi e con i tempi che verranno definiti con atti successivi e secondo le risultanze dei percorsi partecipativi in essere tesi alla definizione, tra l'altro, dell'utilizzo ottimale dell'immobile;
6. gestione e manutenzione ordinaria a carico del Comune degli immobili di sua proprietà, compresa la manutenzione ordinaria dell'edificio polifunzionale ex Palestra e di tutte le aree cortilive che rientrano nel progetto, sia di proprietà comunale che di proprietà di Acer, assoggettate all'uso pubblico ventennale, oltre agli oneri relativi alle utenze (rete illuminazione, irrigazione, ecc.), alla pulizia/spazzatura e servizio neve, e compresa la manutenzione delle aree destinate a marciapiedi pertinenziali agli edifici di proprietà di Acer o in comproprietà Acer/Comune le cui spese verranno pro quota recuperate dal Comune presso Acer; rimane a carico delle rispettive proprietà la manutenzione straordinaria; dalla data di presa in consegna del nuovo padiglione gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile saranno a carico del Comune di Bologna per tutta la durata dell'uso pubblico ventennale;
7. cessione ai rispettivi condomini, al prezzo che verrà stimato dal Settore Edilizia e Patrimonio in analogia alla L. n. 560/93, previa approvazione da parte del Condominio, dei millesimi di proprietà del Comune sulle aree destinate dal progetto a marciapiedi pertinenziali agli edifici; le spese per la loro manutenzione saranno a carico dei Condomini; quelle che rimarranno in proprietà mista (condomini privati/Acer/Comune) verranno ripartite sulla base dei millesimi stabiliti dai rispettivi Regolamenti condominiali;

Considerato, altresì, che:

attualmente l'edificio da demolire è costituito da un piano fuori terra e uno interrato, entrambi di circa mq 250 di Su, con un volume fuori terra legittimo esistente di circa mc 1.185,39;

la ricostruzione parziale su sedime attiguo prevede la realizzazione di un solo piano fuori terra di superficie utile di circa mq 195, pari a mc 1.075, e una capienza massima di 90 utenti;

l'attuale destinazione d'uso legittima dell'edificio esistente da demolire è "Palestra", corrispondente all'uso "6" definito all'art. 28 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;

l'edificio è stato sottoposto alla verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004, da parte delle competenti Soprintendenze, il cui esito è risultato negativo come da comunicazione della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici prot. 9353 del 22/06/2006 in atti ;

la destinazione d'uso dell'edificio da ricostruire nello stesso lotto ma in sedime attiguo all'esistente, quale emersa da esigenze di Quartiere e dal Laboratorio di urbanistica partecipata a cui è stato sottoposto il processo, sarà "Sala polivalente" corrispondente sempre all'uso "6" predetto; pertanto l'uso da insediare non è soggetto a verifica di ammissibilità;

Stante l'interesse pubblico sotteso all'intervento oggetto di finanziamento regionale la cui realizzazione è in capo al Comune;

Atteso che l'intervento di ricostruzione parziale predetto non determina aumento del carico urbanistico e nell'intorno vi è un'ampia disponibilità di dotazioni, non vengono reperite le dotazioni territoriali richieste dall'art. 115 del RUE per gli interventi privati, fermo restando l'obbligo in capo ad Acer di reperire alla scadenza dell'uso pubblico le quote di dotazioni minime prescritte dalla legge per tempo vigente per l'uso cui vorrà destinare l'immobile;

Atteso, inoltre, che

la ricostruzione integrale dell'immobile demolito non trova nel finanziamento riconosciuto totale copertura e quella parziale è sufficientemente funzionale al progetto di riqualificazione finanziato, con il presente provvedimento, pertanto, si autorizza Acer a recuperare, con spese e oneri a suo carico, anche oltre il termine di conclusione dei lavori di riqualificazione in oggetto, la volumetria residua secondo i tempi, le necessità e le disponibilità tecniche ed economico-finanziarie dell'Azienda;

detto recupero della volumetria residua potrà avvenire, nel termine di 10 anni, nello stesso lotto, compatibilmente con l'assetto definitivo dell'area oggetto del presente intervento, o in altro lotto, o con redistribuzione su più immobili di proprietà di Acer, se la normativa urbanistico-edilizia per tempo vigente lo consente e a parità di volume residuo, salvi gli incentivi volumetrici per tempo ammissibili per le nuove costruzioni;

Atteso, altresì, che alla fine della durata dell'uso pubblico ventennale, il nuovo padiglione rientrerà nella piena disponibilità di Acer che con la sottoscrizione dell'allegata scrittura privata si impegna a reperire le quote di dotazioni minime richieste dalla legge per tempo vigente in relazione all'uso dell'immobile, in essere o che vorrà insediare;

Ritenuto opportuno approvare l'allegata proposta di Scrittura Privata e suoi elaborati parti integranti del presente provvedimento, autorizzando sin da ora il soggetto indicato per la sottoscrizione ad apportare eventuali precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie in tale sede, senza alterazione dei contenuti sostanziali previsti;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Ambiente e Verde

Vista la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", l'art. 42 del D.lgs n. 267/2000;

Sentito il Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio e il Direttore dell'Ufficio di Piano

Dato atto che

il contenuto del presente provvedimento comporta riflessi indiretti sul bilancio dell'ente conseguenti agli oneri manutentivi e gestionali di cui sopra, che si presenteranno al termine dei lavori di riqualificazione, e sul patrimonio in ragione dei descritti atti di trasferimento immobiliare ;  
ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul sito del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente;

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 dai Responsabili del Dipartimento di Urbanistica Casa e Ambiente, del Settore Politiche abitative, del Settore Ambiente e Verde;

ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, pertanto, 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 i predetti riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria e diretti sulla situazione patrimoniale dell'ente;

Su proposta del Dipartimento di Urbanistica Casa e Ambiente, del Settore Politiche abitative e del Settore Ambiente e Verde;

Sentite le commissioni consiliari competenti

**DELIBERA**

1. DI DARE ATTO dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di riqualificazione descritto in premessa e

oggetto di finanziamento regionale;

2. DI DARE ATTO che con provvedimento successivo alla demolizione del fabbricato denominato "ex palestra" si procederà all'acquisizione al patrimonio comunale, senza corrispettivo, dell'area di sedime identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 155 mappale 120 sub 315, libera da pesi e gravami;
3. DI DARE ATTO che con successivo atto si procederà alla cessione ad Acer dei millesimi di proprietà dell'area attigua identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 155 mappale 120 sub 425 parte su cui verrà realizzato il nuovo padiglione che Acer in qualità di proprietaria vincolerà all'uso pubblico ventennale a favore del Comune di Bologna insieme alle aree cortilive di sua esclusiva proprietà o in comproprietà con il Comune di Bologna;
4. DI DARE ATTO che le aree su cui insisteranno i marciapiedi pertinenziali adiacenti agli edifici, come individuate con il progetto di riqualificazione, verranno cedute per millesimi ai rispettivi Condomini, al prezzo che verrà stimato dal Settore Edilizia e Patrimonio in analogia alla L. n. 560/93, previa approvazione di detta acquisizione da parte del Condominio con specifico verbale di Assemblea Condominiale;
5. DI DARE ATTO che la manutenzione straordinaria degli immobili inclusi nel processo di riqualificazione in oggetto resta a carico delle rispettive proprietà eccetto quella del nuovo padiglione che dalla data di presa in consegna e per tutta la durata dell'uso pubblico ventennale sarà a carico del Comune di Bologna; la manutenzione ordinaria seguirà la ripartizione di cui in premessa meglio dettagliata nella scrittura privata e relativi allegati che qui si approvano quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
6. DI DARE ATTO CHE nella realizzazione del presente intervento non vengono reperite le dotazioni territoriali richieste dall'art. 115 del RUE per gli interventi privati, fermo restando l'obbligo in capo ad Acer di reperire alla scadenza del ventennio le quote di dotazioni minime prescritte dalla legge per tempo vigente per l'uso cui sarà destinato dell'immobile;
7. DI AUTORIZZARE Acer, con oneri e spese a suo carico, al recupero della volumetria residua, oltre il termine di conclusione dei lavori di riqualificazione descritti in premessa e dettagliati nell'allegata scrittura privata e comunque entro un termine di 10 anni , nello stesso lotto, compatibilmente con l'assetto definitivo dell'area oggetto del presente intervento, o in altro lotto, o con redistribuzione su più immobili di proprietà di Acer, se la normativa urbanistico-edilizia per tempo vigente lo consente e a parità di volume residuo, salvi gli incentivi volumetrici per tempo ammissibili per le nuove costruzioni;
8. DI DARE ATTO che le spese e gli oneri contrattuali relativi agli atti di trasferimento descritti in premessa sono a carico del Comune di Bologna;
9. DI APPROVARE lo schema di accordo, tramite scrittura privata e relativi allegati, parte integrante della presente deliberazione, per la realizzazione della Strategia per la rigenerazione Urbana denominata "IL PARCO DELLA RESILIENZA";
10. DI DARE ATTO che alla sottoscrizione di tale Atto provvederà il Direttore del Settore Ambiente e Verde autorizzato sin da ora ad apportare all'allegato schema eventuali precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie in tale sede, senza alterazione dei contenuti sostanziali previsti;
11. DI DARE ATTO che, ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente;

La Presidente del Consiglio  
Luisa Guidone

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi