



Comune di Bologna

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2022/41**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA MODIFICA DELL'ARTICOLO 5 DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NEL COMPARTO DENOMINATO EX SASIB IN VIA DI CORTICELLA VIA DI SALICETO AL FINE DI DISCIPLINARE L'OBLIGO DI REALIZZARE ERS

LA GIUNTA

Premesso che:

- con deliberazione P.G. n. 348510/2014 del 9/12/2014 è stato approvato lo schema di accordo procedimentale ex art. 11 della L 241/1990 per addvenire alla riqualificazione del comparto dismesso denominato area ex SASIB, situato tra le vie di Corticella e Saliceto, nel quartiere Navile;

- con successiva deliberazione P.G. n. 323845/2015 del 27/10/2015 è stato approvato lo schema di convenzione per l'esecuzione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal citato accordo procedimentale nel comparto sopra richiamato;

- la convenzione tra il Comune di Bologna e il soggetto attuatore "COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A." è stata sottoscritta, a rogito Notaio Camilla Chiusoli, in data 15 dicembre 2015 n. Rep. 1258, fascicolo 929 e registrata in Bologna in data 17/12/2015, al n. reg. 21536;
la convenzione prevedeva l'attuazione di un intervento diretto di ristrutturazione edilizia, con l'insediamento di usi abitativi e direzionali e la realizzazione di opere di urbanizzazione riportate all'articolo 4 della medesima;

In data 26/6/2019, è stata sottoscritta, presso il notaio Vico, REP 136234 fascicolo 43794, tra Comune e l'Attuatore (Costruzioni Edili Zucchini SPA) la parziale modifica alla Convenzione del 2015, approvata dalla Giunta Comunale in data 14/5/2019 - repertorio n° DG/2019/94, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, relativo al Comparto produttivo dismesso denominato "Ex-Sasib – Fase I e II, nonché la successiva presa d'atto di modifica delle premesse all'Accordo procedimentale del 23/12/2014, relative all'incremento delle superfici ad usi direzionali "3a" insediabili nel comparto, approvato con Deliberazione di Giunta in data 18 giugno 2019 repertorio DG/2019/129;

considerato che:

la convenzione del 2015 prevedeva altresì all'art. 5 una Su progetto (sub. comparto 2) pari a 17.370 mq di cui 2.000 mq da convenzionare con il Comune;

la Giunta, con la citata deliberazione P.G.n 323845/2015, prevedeva che tali alloggi fossero destinati alla vendita a prezzo convenzionato;

Allo stato attuale nel Comparto Ex- Sasib - Subcomparto 2, sono stati attuati i primi tre Lotti (A – C e D). Nell'ultimo "Lotto B" in corso di realizzazione, risulta depositata la SCIA differita PG 198320/2021 del 30/4/2021, e successive varianti in corso d'opera (SCIA VCO PG 350588/2021 del 2/8/2021, e SCIA VCO PG 505842/2021 del 10/11/2021) per opere di ristrutturazione edilizia consistenti in due edifici residenziali (Linea e Torre) ad uso residenziale; in data 15/06/2021, con P.G. 274297/2021, la SCIA 198320/2021 veniva integrata con l'atto unilaterale d'obbligo con il quale l'Attuatore si obbligava *“ nei confronti del Comune di Bologna a sottoscrivere entro il 31/12/2021, un accordo con il Comune di Bologna per l'affrancamento dell'obbligo di convenzionare con il medesimo Comune la vendita di una quota parte delle unità residenziali oggetto dell'intervento ovvero, qualora le parti entro tale data non addivenissero ad un accordo, a procedere con il convenzionamento con il Comune di Bologna della vendita di una quota parte delle unità residenziali oggetto dell'intervento, corrispondente ad un minimo di 2.000 mq. Di superficie utile, come già previsto dalla convenzione stipulata il 15 dicembre 2015 citata in premessa”*.

con determina dirigenziale P.G 281247/2021 l'U.I. pianificazione attuativa approvava l'atto unilaterale sopra richiamato;

in data 03/12/2021, con P.G 546918/2021, è pervenuta richiesta da parte dell'Attuatore di modifica dell'articolo 5 della convenzione sopradescritta al fine di sostituire l'obbligo di realizzare 2000 mq di edilizia convenzionata in vendita con l'obbligo di realizzare 500 mq di edilizia residenziale in locazione;

in data 20/12/2021 l'U.I Pianificazione Attuativa, con propria istruttoria, ha verificato la conformità urbanistica delle piante delle unità abitative e delle pertinenze nonché le superfici utili ed accessorie, oggetto della proposta di locazione concordata, risultando corrispondere a quelli previsti negli elaborati allegati SCIA a variante in corso d'opera PG 350588/2021;

considerato altresì che:

l'attuatore, nel formulare la richiesta di modifica della convenzione, ha affermato di essere disposto ad applicare il canone medio determinato in base alla fascia massima oltre alle dovute maggiorazioni, anziché il più favorevole canone massimo determinato in base alla fascia massima con le relative maggiorazioni;

l'azione 2.1a del PUG, in considerazione del fatto che la domanda di abitazioni a Bologna è in costante crescita e che l'offerta risulta pressoché azzerata, promuove il completamento di piani esistenti, al fine di incrementare l'offerta di alloggi;

il PUG promuove altresì, all'azione 2.1b, sempre con la finalità di diversificare l'offerta di alloggi, la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata in locazione inferiore ai prezzi di mercato, tipologia

nella quale rientrano gli interventi di Edilizia Residenziale sociale convenzionata (ERS) in locazione permanente o a termine, i cui canoni siano determinati secondo quanto previsto dalla L 431/98 - art. 2 co. 3 e dai relativi accordi territoriali;

Emerge quindi da queste azioni la volontà del PUG di incentivare la realizzazione di alloggi in locazione a canone concordato ed è quindi ragionevole accettare la proposta fatta dall'Attuatore;

l'attuatore si impegnerà, ai sensi dell'approvando atto modificativo della convenzione del 2015, allegato parte integrante all'odierna deliberazione, a realizzare ERS per 500 mq di SU in locazione a canone concordato, in un numero minimo di 8 unità immobiliari, con relative pertinenze, garage e cantina;

l'attuatore si impegnerà, altresì, con atto unilaterale d'obbligo a locare gli immobili in edilizia convenzionata, realizzati ai sensi della convenzione, con i seguenti contenuti minimi relativi a canone, requisiti soggettivi dei locatari e durata della locazione:

- residenza anagrafica nel Comune di Bologna, ovvero nuclei domiciliati nello stesso comune di Bologna per il soddisfacimento delle esigenze lavorative o di studio;
- valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), ai sensi del D.P.C.M. n.159/2013 e s.m.i., relativo al nucleo familiare richiedente, inferiore o uguale a euro 24.400,26 e patrimonio mobiliare inferiore o uguale a euro 49.784,00;
- il nucleo richiedente non deve essere titolare di quote superiori al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato nel territorio della Regione Emilia-Romagna, ovvero, per quote superiori, l'immobile detenuto non deve essere adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975;
- Non è preclusa la locazione degli alloggi ERS di cui alla convenzione nel caso:
 - di diritto di proprietà su alloggio che risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;
 - di nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;
 - di diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;
 - di diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza di cui alla L. n. 76 del 2016, o della convivenza more uxorio il diritto di proprietà su un alloggio non preclude parimenti la locazione di un alloggio ERS realizzato ai sensi della più volte citata convenzione fra Comune e Soggetto Attuatore qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità
- Le pattuizioni in tale atto disciplinate si esauriscono allo scadere del dodicesimo anno dalla data di stipula del primo contratto di locazione di ciascun alloggio;
- locazione a canone concordato applicando il canone medio determinato in base alla fascia massima oltre alle dovute maggiorazioni;

Relativamente al primo requisito soggettivo, in ragione della conformazione del mercato della locazione bolognese, ove indicativamente il 50% dei conduttori non è residente a Bologna, si ritiene di ricomprendere tra i beneficiari degli alloggi convenzionati qualsiasi nucleo, indipendentemente dalla posizione anagrafica di residenza, purché abbia un interesse dimostrato (lavoro o studio) nel vivere in città;

quanto al secondo, i requisiti di Isee e Patrimonio mobiliare indicati sono riferiti ai limiti massimi di permanenza all'interno di un alloggio di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), come definiti dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 154 del 6 giugno 2018 e relativi aggiornamenti. Si tratta di un requisito soggettivo che tende ad individuare fasce di popolazione che, per un reddito "troppo alto", non hanno accesso al sistema dell'ERP, in quanto ad oggi l'Isee massimo per l'accesso alle graduatorie è pari a 17.428,46 euro, ma che - nel corrente sistema di mercato della locazione - sono a rischio di impoverimento ed esclusione sociale, pur in possesso di redditi che consentirebbero di corrispondere canoni di mercato agevolato;

Relativamente al requisito d'impossidenza si ritiene che il limite geografico ristretto al territorio della regione Emilia-Romagna, per beni posseduti comunque nel limite del 50%, sia sufficiente a garantire l'obiettivo sociale di non concedere benefici a chi ha già un alloggio di proprietà funzionale alle sue esigenze o comunque costituente un capitale economico potenzialmente utile al soddisfacimento del bisogno primario di casa;

dato atto che nell'ambito dei titoli edilizi presentati per la realizzazione dell'intervento, anche in variante ad essi:

- saranno individuati gli immobili, e loro pertinenze, garage e cantina;
- saranno presentati gli elaborati grafici attinenti agli immobili e loro pertinenze, garage e cantina, conformi alla SCIA P.g.350588/2021, ed i prospetti con le tabelle relative ai canoni di locazione;

Rilevato che la modifica di cui alla presente delibera potrà comportare una maggiore entrata, derivante da un incremento di superficie soggetta a costo di costruzione, il cui importo sarà esattamente quantificato in sede di integrazione del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento, SCIA 198320/2021 come integrata da variante in corso d'opera PG 350588/2021, e che sarà conseguentemente accertato;

Dato atto che la previsione di entrata è prevista nei documenti di Programmazione e di Bilancio di previsione 2022-2024 e nel Piano Esecutivo di Gestione, rispettivamente al Titolo 04 Tipologia 500 Categoria 01 e contenuta nello stanziamento corrispondente al capitolo E48200-000 del PEG "Proventi dei titoli abilitativi in materia edilizia" per l'esercizio 2022;

Visti:

- le azioni 2.1a e 2.1b del PUG;
- l'art 134 dlgs 267/2000, T.U. Enti locali;
- la delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale 154/2018;

Dato atto che il Responsabile del presente procedimento è individuato nella persona del Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano;

Dato atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione sarà 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 Direttore dell'Ufficio di Piano;

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 dell'Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

Sentito il Settore Politiche Abitative;

a voti unanimi e palesi;

DELIBERA

1. DI APPROVARE l'atto modificativo dell'articolo 5 della Convenzione stipulata in data 15 dicembre 2015 n. Rep. 1258, fascicolo 929 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel comparto ex produttivo denominato Ex Sasib in via di Corticella via di Saliceto, come da allegato parte integrante;
2. DI PRENDERE ATTO dell'allegato D, in atti, come approvato dalla delibera di Giunta P.G. n. 223445/2019 del 14/05/2019;
3. DI DARE ATTO che l'attuatore si impegnerà, con atto unilaterale d'obbligo, a locare gli edifici ERS realizzati ai sensi della modificata convenzione, rispettando i contenuti minimi descritti in motivazione;
4. DI DARE ATTO che il Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa del Settore Ufficio di Piano del Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente, Fornalè Dott. Davide, sottoscriverà la modifica della convenzione in nome e per conto del Comune;
5. DI DARE ATTO che tutte le spese relative alla stipulazione della modifica della convenzione conseguente al presente provvedimento, con ogni altra anche fiscale, dipendente e conseguente, siano a carico del soggetto attuatore;
6. 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, nella Sezione Pianificazione e Governo del Territorio;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE, in relazione alla necessità di provvedere con urgenza alla sottoscrizione dell'atto modificativo oggetto di approvazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Sindaco
Matteo Lepore