



**Comune  
di Bologna**

*Servizi per l'Edilizia Privata*

Proposta N.: **DC/PRO/2024/14**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' CREMONINI SRL PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COLLEGATE ALL'INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA DEFINITA QUALIFICAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA L.R.24/2017 ART.7 C.4, QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.0.2C DELLA DISCIPLINA DEL PIANO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA LETTERA F) DELL'ALLEGATO (ART. 9 C.1) ALLA L.R. 15/2013 DEL COMPLESSO SITO A BOLOGNA VIA EMILIA PONENTE, 56 PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

### **IL CONSIGLIO**

Premesso che :

- in data Il 14/04/2023 è stata presentata da “CREMONINI SRL” una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 264675/2023 e successive integrazioni/sostituzioni per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto di qualificazione edilizia trasformativa in VIA EMILIA PONENTE, 56 che prevede la demolizione del complesso esistente nell'area oggetto di intervento, con ricostruzione fuori sagoma e sedime, di un fabbricato con funzioni residenziale (uso A1) e commerciale (uso E4) con incremento volumetrico pari al 10% così come ammesso ai sensi dell'azione 1.1a del PUG e realizzazione delle dotazioni territoriali a parcheggio pubblico;
- nel dettaglio la proposta progettuale sviluppata nella sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, da realizzarsi su aree di proprietà private da cedere al Comune di Bologna a cura e spese del Richiedente a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione :
  - Parcheggio pubblico PU sul lato di viale Sandro Pertini con conseguente cessione dell'area di proprietà necessaria e sufficiente per realizzare le predette opere;
  - Parcheggio pubblico PU e piazzola per “isola ecologica per rifiuti domestici” sul lato Via Caravaggio con conseguente cessione dell'area di proprietà necessaria e sufficiente per realizzare le predette opere;
  - sistemazione del marciapiede pubblico esistente su viale Pertini.
- L'intervento oggetto del Permesso di Costruire prevede la riqualificazione dell'intera area mediante ristrutturazione edilizia con demolizione di tutto il complesso esistente per un totale

di mc 21.839,80 e la nuova costruzione fuori sagoma e sedime di un complesso edilizio con incremento volumetrico pari al 10% così come ammesso ai sensi dell'azione 1.1a del PUG. 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. Il lotto di intervento risulta avere una Superficie Fondiaria pari a 4.393 mq di cui 610 mq previsti in cessione per la realizzazione di due aree adibite a parcheggio pubblico e un'area adibita ad isola ecologica per rifiuti domestici;

Considerato che:

- L'area di intervento è collocata all'interno del Territorio urbanizzato, quartiere "Porto-Saragozza", areale Saffi, dove risulta ammesso l'intervento di qualificazione edilizia trasformativa e il cambio d'uso a categoria funzionale abitativa (A1) e commerciale (E4), garantendo i livelli prestazionali come previsto all'art.27 e 28 del Regolamento Edilizio e in coerenza con le azioni del PUG.
- Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area mediante intervento di qualificazione edilizia trasformativa con incremento volumetrico pari al 10% così come ammesso ai sensi dell'azione 1.1a del PUG, con demolizione di tutto il complesso edilizio esistente per un totale di mc 21.839,80 e la nuova costruzione fuori sagoma e sedime di un complesso edilizio avente un volume totale di progetto di 23.965,69 mc su una superficie fondiaria di circa 4393 mq. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio di 7 piani fuori terra e 2 piani interrati adibiti ad autorimesse, posti auto e posti bici pertinenziali. Saranno realizzate complessivamente 64 unità immobiliari ad uso residenziale (A1) e 1 unità immobiliare ad uso commerciale (E4). Le dotazioni territoriali PU saranno realizzate per intero, mentre il Verde Pubblico sarà monetizzato.
- Per ciò che riguarda le infrastrutture il progetto prevede la necessaria realizzazione delle dotazioni territoriali di cui sopra, così come la realizzazione dell'isola ecologica.

Atteso che viene realizzato un intervento edilizio diretto in attuazione del PUG con intervento di Qualificazione edilizia trasformativa ed il Comune di Bologna, in relazione all'intervento privato di cui sopra, ha interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e più specificatamente alla cessione delle relative aree;

Accertato che nei pressi dell'area è prevista la realizzazione di uno svincolo stradale a due livelli tra via Emilia Ponente, viale Pertini e via Prati di Caprara mediante la realizzazione di un sottovia stradale, opera complementare alla Linea Rossa tramviaria, per il quale il Comune di Bologna ha affidato il servizio di progettazione di fattibilità tecnica ed economica. Le analisi progettuali preliminari indicano come priorità quella di far convergere in un sottovia i flussi veicolari che da via Prati di Caprara si dirigono verso via Pertini e quelli che dal ramo est di via Emilia Ponente svoltano a sinistra sempre in direzione di via Pertini. Tali scelte dovranno essere analizzate e confermate in sede di PFTE, tuttavia la soluzione progettuale potrà interessare parte dell'area oggetto di intervento e in particolare, quella in cui è prevista la realizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico PU, oggetto di cessione, e parte del verde privato di progetto in adiacenze a via Pertini. Pertanto tali aree potrebbero subire modifiche sostanziali anche attraverso l'eliminazione del parcheggio medesimo e di parte dell'area verde;

Vista la parziale sovrapposizione delle opere di realizzazione dello svincolo stradale con quelle oggetto della presente convenzione, Il Richiedente si impegna a:

- i. prevedere la realizzazione del parcheggio pubblico P1 su via Pertini in coda al cronoprogramma dell'intervento in modo da verificare, in corso d'opera, l'evoluzione del progetto del sottovia stradale e i riflessi che lo stesso potrà comportare per l'area di intervento, accettando ulteriori prescrizioni progettuali che il Comune di Bologna dovesse ritenere necessarie per la realizzazione del sottovia

stradale;

- ii. non realizzare le opere di dotazione del parcheggio pubblico P1 su via Pertini a fronte della loro monetizzazione e fermo restando la cessione gratuita dell'area in questione, qualora il Comune di Bologna dovesse ritenerlo necessario per la realizzazione del sottovia stradale;
- iii. non realizzare le aree di verde privato lungo via Pertini a Nord e a Sud del parcheggio P1, e cedere gratuitamente le aree in questione, qualora il Comune di Bologna dovesse ritenerlo necessario per la realizzazione del sottovia stradale.

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;

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 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 allegata 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](http://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 la società “ “CREMONINI SRL." , con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 264675/2023 del 14/04/2023 ;
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](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. 18.8.2000 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. -