

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2024/27**

OGGETTO: APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 19-BIS, COMMA 2, DELLA LR 15/2013, DELLO "SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RIFERITO ALL'AREA DI VIA RIVANI 39, 41, 43, E 45". DA ATTUARSI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

con note PG nn. 771564/2023, 771655/2023 e 771670/2023 del 20/11/2023, la società Rivalte s.r.l. (di seguito, Soggetto attuatore) ha presentato domanda per il rilascio dei permessi di costruire relativi a un intervento privato su aree di sua proprietà poste in Via Rivani presso i civici 39, 41, 43 e 45 (quartiere San Donato-San Vitale, areale "Croce del Biacco-Roveri");

in particolare, l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di tre capannoni esistenti, senza aumento volumetrico, per un volume totale di progetto di 48.076,38 mc e una superficie utile di progetto di 10.233,88 mq;

con nota PG n. 363268/2023 del 18/05/2023, previa interlocuzione con l'Amministrazione, il Soggetto attuatore aveva precedentemente presentato domanda per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in questione (opere di urbanizzazione primaria);

CONSIDERATO che l'intervento, nel suo complesso, è classificabile tra gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 7 della LR 24/2017, co. 4, lett. b), "i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato";

VISTE le disposizioni del PUG relative agli interventi di riuso e rigenerazione urbana e all'applicabilità dei permessi di costruire convenzionati, punti 0.2c e 0.2d della Disciplina del Piano;

RICHIAMATO l'art. 19-bis della LR 15/2013, introdotto dall'art. 15 della LR 14/2020, che detta, per il territorio della Regione Emilia-Romagna, la disciplina di dettaglio dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001;

CONSIDERATO che è necessario tradurre in apposita convenzione - da approvare con delibera di Consiglio comunale ai sensi del comma 2 del citato art. 19-bis della LR 15/2013 - gli obblighi funzionali

al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal Soggetto attuatore, corredati dal cronoprogramma degli interventi e dalle garanzie finanziarie da prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste;

DATO ATTO che lo schema di convenzione prevede la realizzazione, a cura e spese del Soggetto attuatore, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti concordate con l'Amministrazione, secondo quanto puntualmente definito, dal punto di vista tecnico e progettuale, negli elaborati in atti alla citata domanda di Permesso di costruire PG 363268/2023;

DATO ATTO in particolare che dette opere:

- consistono in due parcheggi pubblici, un tratto stradale di accesso a uno dei parcheggi pubblici, con relativo verde di arredo stradale, e le infrastrutture tecnologiche e i sottoservizi funzionalmente necessari all'insediamento;
- sono da realizzare prevalentemente su aree attualmente di proprietà del Soggetto attuatore (e precisamente di Rivalte s.r.l. o di Rivarchitetture s.r.l.), da cedere all'Amministrazione, e in parte residuale su aree già di proprietà dell'Amministrazione;
- al netto di spese tecniche, IVA e altre voci del quadro economico non ammissibili a scomputo, hanno un costo stimato di euro 1.538.793,26 (di cui 44.819,22 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso), da porre a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento privato citato;
- potranno essere realizzate anche per stralci funzionalmente autonomi, in modo da garantire la completa funzionalità e accessibilità di ciascuno di essi;

DATO ATTO inoltre che:

- la convenzione prevede la possibilità di monetizzare gli obblighi relativi al reperimento e cessione del verde pubblico quale dotazione territoriale (a esclusione del verde di arredo stradale, direttamente realizzato);
- al contempo, in alternativa a tale monetizzazione, il Soggetto attuatore si impegna ad adoperarsi per trasformare, previa presentazione di uno specifico permesso di costruire, un'area di sua proprietà localizzata nei pressi dell'area dell'intervento, a oggi identificata come "bosco urbano" e quindi da assoggettare alle procedure previste dal D.lgs. 34/2018 per la trasformazione a parco urbano, da cedere successivamente al Comune, e senza che ciò costituisca variante alla convenzione in oggetto;

VISTO che a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, il Soggetto attuatore dovrà documentare l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di apposita e adeguata fidejussione bancaria o polizza assicurativa a "prima richiesta" di valore pari al totale dell'importo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi fare carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto attuatore, quindi pari all'ammontare complessivo del quadro economico dell'intervento (euro 1.992.181,96), oltre ai costi manutentivi delle aree verdi per un periodo di due anni (euro 1.160), quindi per complessivi euro 1.993.341,96;

DATO ATTO infine che la convenzione in oggetto avrà validità per cinque anni decorrenti dalla data della stipula, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al completamento dell'intervento e al collaudo dello stesso, e parallelamente alla validità temporale dei titoli edilizi necessari alla realizzazione;

ATTESO che tutte le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del Soggetto attuatore;

VERIFICATO il rispetto delle disposizioni in materia di prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio, e in particolare di quanto previsto dall'art. 19-bis, co. 7, della LR Emilia-Romagna 15/2013;

VISTO lo schema di convenzione, predisposto in accordo con il Soggetto attuatore, allegato al presente atto quale parte integrante unitamente ai suoi allegati, come di seguito indicati:

- A.1. Planimetria generale;
- A.2. Aree da cedere;

- A.3. Cronoprogramma e fasi di intervento;
- A.4. Planimetria catastale con identificazione delle aree da cedere e aree private;
- A.5. Quadro Tecnico Economico;
- A.6. Computo Metrico Estimativo OO.U.;

VISTI:

- la LR 24/2017, e in particolare l'art. 7;
- l'art. 19-bis della LR 15/2013;
- l'art. 28-bis del DPR 380/2001;
- l'art. 42 del D.lgs. 267/2000;

VISTI inoltre:

- il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Regolamento Edilizio (RE);
- il Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

DATO ATTO che non ci sono riflessi finanziari sul bilancio di previsione 2024-2026 vigente in quanto le previsioni di entrata non subiscono modifiche connesse alla presente deliberazione;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

RICHIESTO e PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole del Responsabile dei servizi finanziari relativamente agli effetti patrimoniali;

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

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 19-bis della LR 15/2013, lo schema di convenzione, allegato parte integrante al presente atto, relativa all'intervento di ristrutturazione urbanistica riferito all'area di via Rivani 39, 41, 43, e 45;

2) DI DARE ATTO che il Dirigente dell'UI Interventi Urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano sottoscriverà la convenzione in nome e per conto del Comune;

3) DI DARE MANDATO al Dirigente dell'UI Interventi Urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;

4) DI DARE ATTO che tutte le spese relative alla stipula della convenzione, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del Soggetto attuatore.

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.

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. -