

 Atto di Consiglio	Ufficio di Piano Urbanistico Informati: Edilizia Pubblica	N. Proposta: DC/PRO/2025/107
Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI "CONVENZIONE URBANISTICA PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI AREA "EX SINTEXCAL - AMBITO N. 90", CON EFFICACIA NOVATIVA RISPETTO ALLA PRECEDENTE CONVENZIONE STIPULATA L '11.12.2023"		

La Giunta propone al Consiglio la presente deliberazione .

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 401296/2016, ai sensi dell'allora vigente L.R. 20/2000, era approvato il Piano Operativo Comunale (POC) "Attrezzature e Industrie Insalubri", avente l'obiettivo di razionalizzare e coordinare, attraverso un unico strumento urbanistico, una serie di interventi e trasformazioni riguardanti strutture di servizio, oltre a due interventi di delocalizzazione di industrie insalubri non più adatte a permanere nei siti sinora occupati - comprendente l'area "ex Sintexcal", ubicata all'interno dell'Ambito del Piano Strutturale Comunale consolidato di qualificazione diffusa misto n. 90 "Santa Viola-Vittoria";

con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 342648/2021, ai sensi della L.R. 24/2017, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, entrato in vigore il 29.09.2021, che ha superato gli strumenti urbanistici previgenti, recependo tuttavia all'interno dell'azione 1.1c tra gli "Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente" la scheda "ex Sintexcal" del citato POC;

la scheda "ex Sintexcal" non ha subito modifiche per effetto della variante al PUG approvata con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 803390/2024 ed entrata in vigore il 4.12.2024;

DATO ATTO che:

la scheda "ex Sintexcal" recepita dal PUG prevede, tra le altre cose, che il Soggetto attuatore debba "realizzare, a titolo di attrezzature e spazi collettivi, a scomputo

degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazioni, una struttura polivalente a servizio del Quartiere Borgo Panigale-Reno, da collocarsi all'interno dell'area sportiva posta a Est di via Agucchi, sul fronte dell'area ex Sintexcal, già di proprietà pubblica" (e in particolare di proprietà comunale);

con nota PG n. 534604/2021 il Soggetto Attuatore, avviando il percorso di trasformazione urbanistica, ha presentato istanza di permesso di costruire (PdC) per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), consistenti nella realizzazione di tale struttura polivalente;

con deliberazione di Giunta PG n. 841607/2022 è stato approvato lo schema di "CONVENZIONE URBANISTICA PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI Area "Ex Sintexcal" - ambito n. 90", per l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi connessi alla trasformazione dell'area ex Sintexcal, come previsti dalla relativa scheda PUG, e in particolare alla realizzazione della struttura polivalente;

con atto dell'11.12.2023, a ministero del Notaio dott. Raffaele Ferrandino, rep. n. 16918, racc. n. 13199, la suddetta convenzione è stata sottoscritta dal Comune di Bologna e dal Soggetto Attuatore, Immobiliare "Quarta Stella S.p.A.",

CONSIDERATO che:

successivamente alla stipula della convenzione, è emersa, da un lato, l'opportunità di modificare la collocazione della struttura polivalente, dall'altro l'impossibilità del Soggetto Attuatore, tenuto conto delle previsioni del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 36/2023, di realizzare la struttura polivalente in tempi congrui alle necessità dell'Amministrazione;

per quanto riguarda la collocazione della struttura polivalente, dopo attenta valutazione del bilancio costi-benefici sotto il profilo ambientale, pur rimanendo all'interno dell'area sportiva ad Est di via Agucchi identificata dal PUG e di proprietà comunale, è stato individuato un nuovo sedime tale da consentire di limitare l'impatto sul patrimonio vegetale del contesto;

per quanto riguarda le modalità di realizzazione della struttura polivalente, il Comune e il Soggetto Attuatore hanno concordato che sia l'Amministrazione a realizzarla direttamente, a fronte della corresponsione da parte del Soggetto attuatore della somma complessiva necessaria per l'esecuzione dell'opera;

POSTO che, di conseguenza:

è necessario tradurre le nuove intese tra Comune e Soggetto attuatore, modificando quanto previsto dalla convenzione dell'11.12.2023, tramite atto analogo;

è stato predisposto, in accordo tra le parti, lo schema di convenzione allegato parte integrante alla presente deliberazione (unitamente ai suoi allegati: quadro economico della struttura polivalente e planimetria delle aree di intervento), con efficacia novativa rispetto alla convenzione dell'11.12.2023, che pertanto sarà sostituita e cesserà di avere efficacia dalla data di stipula della nuova convenzione ;

DATO ATTO che:

la convenzione in esame, rispetto a quella stipulata l'11.12.2023, oltre a dare atto della nuova collocazione della struttura polivalente a servizio del Quartiere Borgo Panigale-Reno, prevede pertanto che il Soggetto Attuatore non la realizzi direttamente, ma versi al Comune di Bologna l'importo di euro 1.197.073,60, di cui euro 795.600,00 quale importo a scomputo della somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

detto importo, declinato nel quadro economico allegato allo schema di convenzione e avallato dai competenti uffici comunali, quale stima prudenziale delle risorse necessarie a coprire ogni onere correlato alla realizzazione dell'opera;

in caso di mancato versamento di detto importo nei termini previsti dalla convenzione, la medesima risulterà priva di efficacia;

DATO ATTO che la convenzione in oggetto avrà validità per cinque anni decorrenti dalla data della sua stipula, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al completamento degli interventi e al collaudo degli stessi, 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 L.R. 15/2013 e dall'art. 2, co. 2, lett. b), della L.R. 24/2017;

DATO ATTO che, una volta acquisita la disponibilità delle risorse, alla realizzazione della struttura polivalente provvederà il Settore Edilizia Pubblica, previo adeguamento degli strumenti di bilancio e del Piano Triennale delle Opere

Pubbliche;

CONSIDERATO che la suddetta entrata di 1.197.073,60 euro costituisce interamente, in generale, onere cui il soggetto attuatore è obbligato per la trasformazione dell'area, quindi provento dei titoli edilizi, finalizzato all'urbanizzazione della stessa;

RITENUTO opportuno, per tutto quanto sopra, istituire un vincolo di destinazione di tale entrata, di natura straordinaria e non ricorrente, alla realizzazione della struttura polivalente in questione;

VISTO, in relazione a tale vincolo:

- l'art. 187, co. 3-ter, lett. d), del D.lgs. 267/2000;
- il punto 9.2.8 dell'Allegato A/2 n. 4/2 al D.lgs. 118/2011;
- l'art. 9, co. 1, lett g), della L.R. 24/2017, relativo alla destinazione dei proventi dei titoli edilizi, che include tra tali destinazioni la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, quale è la struttura polivalente in questione;

VISTI:

- la LR 24/2017;
- la LR 15/2013;
- l'art. 42 del D.lgs. 267/2000;

VISTI inoltre:

- il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Regolamento Edilizio (RE);
- il Regolamento per l'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 la somma di euro 1.197.073,60 per la realizzazione della struttura polivalente in questione sarà introitata nel capitolo E48202-000 "CONTRIBUTI DA PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIVALENTE";

SENTITO il Settore Edilizia Pubblica;

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 Urbanistico;

RICHIESTO e PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Responsabile dei servizi finanziari;

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

Sentite le Commissioni consiliari competenti

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema della "CONVENZIONE URBANISTICA PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI Area "Ex Sintexcal" - ambito n. 90", con efficacia novativa rispetto alla precedente convenzione stipulata l'11.12.2023, a Rogito del Notaio Raffaele Ferrandino, rep. n. 16918, allegato parte integrante al presente atto;

2) DI DARE ATTO che la convenzione di cui al punto 1) del presente dispositivo sarà sottoscritta, in nome e per conto del Comune, dal Dirigente dell'U.I. Interventi Urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, conferendogli mandato di inserire in sede di sottoscrizione, 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 definire l'atto in tutti i suoi aspetti;

3) DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, così modificato dal D.lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

4) DI ATTRIBUIRE - ai sensi dell'art. 187, co. 3-ter, lett. d), del D.lgs. 267/2000 e del punto 9.2.8 dell'Allegato A/2 n. 4/2 al D.lgs. 118/2011 - all'entrata di 1.197.073,60 in premessa, di natura straordinaria e non ricorrente, un vincolo di destinazione specifico per la realizzazione della struttura polivalente prevista dalla convenzione di cui al punto 1 del presente dispositivo;

5) DI DARE MANDATO al Settore Edilizia Pubblica, una volta acquisita la

disponibilità delle risorse, di avviare le attività per la realizzazione della struttura polivalente di cui in premessa, previo adeguamento degli strumenti di bilancio e del Piano Triennale delle Opere Pubbliche al quale si provvederà a seguito della stipula della convenzione.

Inoltre, con votazione separata,

DELIBERA

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