

 Atto di Consiglio	Ufficio di Piano Urbanistico Informati: Politiche abitative	N. Proposta: DC/PRO/2026/113
Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI "ATTO DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL 'PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PARTE DELL 'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE MISTO N. 122 ED AREE COMPLEMENTARI' STIPULATA IL 26 MAGGIO 2017 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE "		

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

La Giunta propone al Consiglio.

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio comunale del 14 luglio 2008, O.d.G. 133/2008 Pg.n. 148289/2008, veniva approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) di cui alla legge regionale n. 20/2000, oggi non più vigente, ma riferimento per il Piano Urbanistico Attuativo in argomento;

con deliberazione del Consiglio comunale del 20 aprile 2009, O.d.G. 137/2009 Pg.n. 83079/2009, veniva approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente oggetto di variante normativa approvata con deliberazione del 20 aprile 2015, O.d.G. 201/2015, oggi non più vigente, ma riferimento per il Piano Urbanistico Attuativo in argomento;;

con deliberazione del Consiglio comunale del 12 dicembre 2016, O.d.G. n. 388/2016 Pg.n. 394109/2016, veniva approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo a parte dell'Ambito di Riqualificazione Misto n.122 ed aree complementari;

in data 26 maggio 2017 è stata stipulata tra Comune e Soggetto attuatore la relativa convenzione urbanistica, recante "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Piano Particolareggiato di iniziativa privata parte dell'Ambito di Riqualificazione Misto n. 122 ed aree complementari", con atto pubblico a ministero del notaio dottor Andrea Errani, repertorio n. 96223/33329, di seguito più semplicemente individuata come "Convenzione del 26 maggio 2017";

Premesso altresì che:

la Convenzione del 26 maggio 2017, all'articolo 8, prevede la destinazione a Edilizia Residenziale Sociale di una Superficie Utile (di seguito "SU") di 4.221,35 mq; in particolare, prevede che tale SU sia destinata a Edilizia Residenziale Sociale in locazione, per un periodo minimo di dieci anni e con applicazione del canone di locazione determinato ai sensi della legge del 9 dicembre 1998, n. 431;

gli interventi privati previsti dalla Convenzione sono stati parzialmente realizzati, per successivi stralci, con il rilascio di titoli abilitativi sulla cui base è già stata realizzata una SU destinata a Edilizia Residenziale Sociale pari a 2.521,38 mq, nelle modalità stabilite dall'articolo 8 della Convenzione; restano pertanto ancora da realizzare 1.699,97 mq di SU di

Edilizia Residenziale Sociale;

Visto che:

con comunicazione del 7 maggio 2026 (PG n. 403123/2026), il Soggetto attuatore ha proposto all'Amministrazione alcune modifiche delle previsioni della Convenzione del 26 maggio 2017 relative all'Edilizia Residenziale Sociale, e in particolare che, relativamente alla restante quota di di 1.699,97 mq di SU ancora da realizzare:

- il 51%, pari a 866,98 mq di SU, resti vincolata a Edilizia Residenziale Sociale in locazione, raddoppiando, da dieci a venti anni, il periodo minimo di applicazione del canone di locazione calcolato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e inserendo, quale condizione di assegnazione degli alloggi, il possesso da parte del nucleo familiare assegnatario di un valore ISEE non superiore al limite previsto dalla normativa regionale per il mantenimento dell'assegnazione di un alloggio in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (attualmente euro € 28.304,30);
- il 49%, pari a 832,99 mq di SU, possa essere destinata a libero mercato;

Considerato che:

il Comune rileva l'interesse pubblico della proposta poiché:

- dalla combinazione tra le modifiche dei due parametri (SU destinata ad Edilizia Residenziale Sociale, con mantenimento dell'applicazione del canone di cui alla legge n. 431/1998, e durata del periodo minimo di disponibilità a tale fine), risulta un aumento, seppur lieve, delle complessive disponibilità di Edilizia Residenziale Sociale, in quanto il raddoppio del periodo minimo di locazione riguarda più della metà della SU in questione
- sono introdotte ulteriori condizioni per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, tramite una riserva di assegnazione a nuclei familiari in possesso di un valore ISEE non superiore a una certa soglia, rafforzando in tal modo la capacità di far fronte ai problemi di disagio abitativo della cittadinanza;

Ritenuto per tali ragioni di accogliere la proposta del Soggetto attuatore;

Dato atto che si rende di conseguenza necessario stipulare tra il Comune di Bologna e il Soggetto attuatore un atto di modifica della Convenzione del 26 maggio 2017, senza efficacia novativa, al fine di aggiornare gli obblighi relativi all'Edilizia Residenziale Sociale in essa previsti;

Dato atto altresì che:

l'atto di modifica dovrà essere sottoscritto da tutti i soggetti firmatari della Convenzione del 26 maggio 2017, o comunque dai loro aventi causa;

tutte le spese relative all'atto di modifica senza eccezione alcuna, ivi comprese quindi, a titolo esemplificativo, quelle di registrazione, trascrizione e copia autenticata dal notaio rogante, sono a carico del Soggetto attuatore;

si applicano le disposizioni in materia di prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio, e in particolare quanto previsto dalla legge regionale n. 24/2017;

Visto lo schema di "Atto di modifica della convenzione urbanistica relativa al 'Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Piano Particolareggiato di iniziativa privata parte dell'Ambito di Riqualificazione Misto n. 122 ed aree complementari' stipulata il 26 maggio 2017 tra il Comune di Bologna e il Soggetto attuatore", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante assieme ai suoi allegati;

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;

Informato il Settore Politiche Abitative;

Visto l'atto di delega PG n. 63505/2026 in caso di assenza della Capo Dipartimento;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione dovrà essere acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

Considerato che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non si richiede, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

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

Sentire le Commissioni consiliari competenti

PROPONE

1. DI APPROVARE lo schema di "Atto di modifica della convenzione urbanistica relativa al 'Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Piano Particolareggiato di iniziativa privata parte dell'Ambito di Riqualificazione Misto n. 122 ed aree complementari' stipulata il 26 maggio 2017 tra il Comune di Bologna e il Soggetto attuatore", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante assieme ai suoi allegati;

2. DI DARE ATTO che l'atto di modifica di cui al punto precedente del presente dispositivo sarà sottoscritto, in nome e per conto del Comune, dal Dirigente dell'U.I. Interventi Urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, con 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.