



Comune di Bologna

Servizi per l'Edilizia

Proposta N.: **DC/PRO/2021/89**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' "GRAFIM SOCIETA' SEMPLICE " PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN VIA EMILIA PONENTE N. 56 RICHIESTA DI P.D.C. P.G. N. 310757/2020 DEL 05/08/2020.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 05/08/2020 è stata presentata dalla società "GRAFIM SOCIETÀ SEMPLICE " di seguito indicato anche come Soggetto Richiedente o Richiedente, una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 310757/2020 per l'attuazione dell' intervento privato di ristrutturazione edilizia che prevede la totale demolizione degli edifici ad uso opificio da tempo dismessi e la realizzazione di un fabbricato costituito da due piastre uniche ai due piani interrati in cui verranno realizzati i garage ed i posti auto in dotazione alle porzioni immobiliari e da tre corpi di fabbrica in elevazione in cui verranno realizzati porzioni immobiliari a prevalente uso abitativo per un totale di nr 53 unità immobiliari in VIA EMILIA PONENTE N. 56 .
- L'intervento prevede la totale demolizione degli edifici ad uso opificio da tempo dismessi con Volume totale esistente (Vte) pari a 19.582,88 mc e la costruzione di un complesso edilizio composto da due piani interrati comuni , un ulteriore piano sovrastante di raccordo tra i livelli stradali con accesso diretto da Via Caravaggio e dalla realizzazione di tre corpi di fabbrica rispettivamente di ulteriori 8, 6 e 5 livelli rispetto alla quota di Viale Pertini; saranno realizzati complessivamente 47 appartamenti (uso 1a) oltre a due unità immobiliari ad uso commerciale (uso 4d) e quattro unità immobiliari ad uso "uffici-ambulatori" (uso 3b) prevedendo un volume di progetto pari quello demolito mc (con Vte > a 20000 mc), con modifica di sagoma planivolumetrica ed modifica del sedime;
- la proposta progettuale allegata alla sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, da realizzarsi a cura e spese del Richiedente a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione :
 - n. 1 parcheggio pubblico sul lato viale Sandro Pertini di n. 34 posti auto e n. 4 posti moto per un totale di circa 1308 mq;
 - n. 1 area su via Caravaggio di cui una porzione è adibita a parcheggio pubblico per n. 2 posti auto e un'ulteriore porzione per area adibita a isola ecologica per un totale di circa 64 mq;
 - sistemazione del marciapiede esistente su Viale Pertini;

- un passaggio privato aperto al pubblico nelle ore diurne per permettere il collegamento tra via Caravaggio e viale Sandro Pertini;
- il progetto è conforme a quanto espresso nel parere, conservato in atti al settore Servizi per l'Edilizia, rilasciato dal settore Ufficio di Piano, ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art. 118 "Monetizzazione delle dotazioni territoriali" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), che ha ammesso, ai sensi dell'art. 115 del RUE, la monetizzazione delle dotazioni territoriali totale delle dotazioni di verde pubblico per circa 3090 mq e ha richiesto la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali di parcheggio pubblico ;
- è prevista inoltre la cessione senza corrispettivo al Comune di Bologna, a semplice richiesta dello stesso, della proprietà delle aree su cui verranno realizzate le opere di urbanizzazione, censite al N.C.T. del Comune di Bologna al foglio 149 particella 26 (parte) sub 2 7,28,30,31,75,76,77,78,79,80,81,82 e 83 , a cura e spese del cedente come identificate con planimetria allegata in attesa di un futuro frazionamento catastale;

Considerato che:

- negli strumenti urbanistici vigenti, l'area dell'intervento è compresa nell' Ambito n. 86 Via Marzabotto, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto , normato dall'art. 23 del Piano Strutturale Comunale (PSC) e dall'art. 62 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente ed è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione ;
- l'art. 59 comma 2 "Contenuti normativi generali" punto 3 del RUE ammette, per gli edifici con volume totale esistente (Vte) inferiore a 20.000 mc l'intervento diretto di ristrutturazione edilizia come quello in oggetto secondo le modalità stabilite dal RUE;
- il progetto in oggetto rientra nella previsioni di cui all'art. 59 del RUE in quanto in tutti gli Ambiti sono ammessi gli interventi diretti che prevedano la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti, purchè all'interno del lotto e con il volume totale esistente (Vte) che non superi i 20.000 mc.;

Atteso che:

- il Comune ha interesse alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte e delle aree su cui saranno realizzate per una superficie complessiva pari a circa 1372 mq , in quanto è prevista la rigenerazione dell'area dismessa , con la realizzazione un parcheggio pubblico in fregio a viale Sandro Pertini e un parcheggio pubblico su Via Caravaggio con annessa isola ecologica che permette di ampliare gli spazi pubblici di sosta in un'area scarsamente dotata nonché la realizzazione di opere su area di proprietà comunale per la riqualificazione delle aree prospicienti;
- l'intervento comporta l'obbligo di realizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto per l'intervento edilizio in oggetto, e che in base a quanto espresso nel parere del settore Ufficio di Piano in premessa possono essere monetizzati le dotazioni di parcheggio pubblico e di verde non realizzate rispettivamente pari a circa 53 mq, per un importo di circa 2205 euro, e pari a circa 3090 mq, per un importo di circa 284.394 euro; le esatte definizioni delle monetizzazioni verranno quantificate in sede di rilascio del permesso di costruire.
- si intende pertanto procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del Richiedente con riferimento all'intervento richiesto e sopra meglio descritto;

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;

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 30 agosto 2021;

Stabilito che :

- con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020, è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con contestuale approvazione del Regolamento Edilizio immediatamente vigente,
- da tale data si applica il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- l'art. 0.1k della Disciplina di Piano stabilisce che la disciplina di salvaguardia non si applica, tra l'altro:
 - ai permessi di costruire regolarmente presentati prima della data della delibera di adozione del Piano;
 - il titolo in questione è stato presentato in data 05/08/2020 ,e pertanto è escluso dalla salvaguardia per quanto sopra specificato;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante;

Dato atto che verrà trasmesso al Richiedente il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi

semplificata , ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.R. 15/2013, nella quale sono stati acquisiti i pareri interni ed esterni necessari, alcuni con prescrizioni, come da istruttoria di cui all'art. 18 della LR 15/13 ed all'art. 102 del vigente RUE in atti al Settore Servizi per l'Edilizia , relativi all'istanza di Permesso di Costruire P.G. N. 310757/2020 DEL 05/08/2020 residenziale di cui all'oggetto del presente atto e sue integrazioni ;

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;

CONSIDERATO :

- che il presente atto è funzionale all'approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione di un intervento diretto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Edilizio che ne prevede l'attuazione con permesso di costruire;
- che alla relativa istanza P.G. N. 310757/2020 del 05/08/2020 la pubblica Amministrazione è tenuta a dare risposta espressa, come previsto dall'art. 2 "Conclusione del procedimento" della L.241/1990, e che in data 03/09/2021 si sono raggiunti tutti gli elementi tecnici per completare il testo della convenzione da sottoporre all'approvazione consiliare.

CONSIDERATO:

- che sussistono i presupposti di cui all'art. 38 comma 5 del TUEL per l'adozione del presente atto, poichè la deliberazione afferisce a un intervento disciplinato dal RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio che ne prevede l'attuazione con permesso di costruire, i cui contenuti sono definiti dalla istruttoria tecnica, per il quale è stata richiesta dal competente Settore Ufficio di Piano la realizzazione, in luogo di parte della monetizzazione prevista dall'art. 115 del RUE, delle dotazioni di parcheggi pubblici;

- che tale realizzazione di opere di urbanizzazione rende necessaria una convenzione conforme allo schema allegato al vigente Regolamento comunale per le opere di urbanizzazione a scomuto approvato con deliberazione consiliare P.G.n. 117730/2014, e nella quale vengono inserite le specifiche tecniche definite dalla Conferenza dei Servizi conclusasi in data 03/09/2021: si tratta quindi di una convenzione i cui contenuti puntuali sono già definiti nell'an, nel quando e nel quomodo;

- che l'istanza di permesso di costruire P.G. N. 310757/2020 del 05/08/2020 è peraltro soggetta a silenzio- assenso ai sensi dell'art. 18 comma 5 della L.R. 15/2013 e la mancata approvazione dello schema di convenzione, oggetto della presente deliberazione, non impedirebbe il formarsi di tale provvedimento tacito, che sarebbe tuttavia privo della indispensabile convenzione relativa alle opere di urbanizzazione, fermo restando che all'istanza la pubblica Amministrazione è tenuta a dare risposta espressa, come previsto dall'art. 2 "Conclusione del procedimento" della L.241/1990;

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:

- il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che tali riflessi saranno definiti puntualmente al momento del rilascio del titolo edilizio e recepiti negli strumenti di programmazione dell'Ente;
- il Responsabile del presente procedimento è il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia, Arch. Monica Cesari ;

- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è 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 Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia;

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, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

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 "GRAFIM SOCIETÀ SEMPLICE " con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. N. 310757/2020 del 05/08/2020 ;
- 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, 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 <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> 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.

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -