

Proposta N.: **DC/PRO/2025/59**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI “ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IL 11.01.2024 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RELATIVO ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA DEL COMPLESSO EX ‘TRE STELLE’ PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI ACCOGLIENZA ALBERGHIERA (CATEGORIA B1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO), SITA IN VIA RIMESSE 4-6”.**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione.

**IL CONSIGLIO**

**PREMESSO** che:

la società ITS S.r.l., in qualità di proprietaria dell'area sita a Bologna in via Rimesse 4-6, presentava in data 03.12.2022 istanza di permesso di costruire PG n. 810201/2022, per l'attuazione dell'intervento edilizio in oggetto, da realizzarsi tramite permesso di costruire convenzionato in quanto comprensivo della realizzazione di dotazioni territoriali (parcheggio pubblico e verde pubblico);

in data 11.01.2024, a seguito della deliberazione di Consiglio comunale PG n. 823347/2023 che ne approvava i contenuti, veniva stipulata tra il Comune di Bologna e la ITS S.r.l. la convenzione relativa all'intervento in questione, recante “CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E ITS SRL PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RELATIVO ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA DEL COMPLESSO EX ‘TRE STELLE’ PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI ACCOGLIENZA ALBERGHIERA (CATEGORIA B1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO), SITA IN VIA RIMESSE 4-6” (tramite atto pubblico della notaio dott.ssa Elena Tradii, rep. 25795, racc. 19784 - registrato a Bologna il 17.01.2024 al n. 2251, serie IT - trascritto sempre a Bologna ai nn. RG 2952 e RP 2202), di seguito anche “Convenzione dell'11.01.2024”; a seguito della stipula della convenzione, con atto PG n. 228028/2024 del 04/04/2024 è stato rilasciato il titolo unico di cui alla citata istanza PG n. 810201/2022, comprendente il permesso di costruire per l'attuazione dell'intervento edilizio in questione;

in data 22.05.2024, la società Investire – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per conto del Fondo

Athenaeum (di seguito “Soggetto attuatore”) ha acquisito tutte le aree oggetto dell’intervento (tramite atto pubblico del notaio dott. Edoardo Rinaldi, rep. n. 10901/6322 - registrato a Milano il 24.05.2024 al n. 48711), subentrando di conseguenza nel titolo abilitativo oggetto di convenzionamento e assumendosi gli obblighi derivanti dalla Convenzione dell’11.01.2024;

in data 18.12.2024 la medesima società ha presentato istanza di permesso di costruire, annotata al PG n. 894465/2024, per una variante in corso d’opera al citato permesso di costruire richiesto con PG n. 810201/2022 e rilasciato con PG n. 228028/2024 del 04/04/2024;

CONSIDERATO che:

la variante in corso d’opera, non essenziale, prefigura un intervento di trasformazione con volumi maggiori rispetto a quelli dell’intervento già assentito - dovuto al fatto che una porzione di edificio di 2.701,90 mc, sulla quale il permesso di costruire PG n. 810201/2022 prevedeva un intervento di qualificazione edilizia conservativa, con la variante PG n. 894465/2024 è soggetta a un intervento di qualificazione edilizia trasformativa con utilizzo dell’incentivo volumetrico del 10% - comportando di conseguenza anche la cessione e realizzazione di dotazioni territoriali in misura maggiore rispetto a quanto previsto nella Convenzione dell’11.01.2024;

si rende pertanto necessario stipulare tra il Comune di Bologna e il Soggetto attuatore un atto di modifica e integrazione della Convenzione dell’11.01.2024, senza efficacia novativa, al fine di aggiornare gli obblighi di cessione delle aree e di realizzazione delle dotazioni territoriali relative all’intervento in questione;

DATO ATTO che:

la precedente Convenzione dell’11.01.2024 prevedeva, quali dotazioni territoriali, la realizzazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico per 6.546 mq, da cedere al Comune di Bologna, e in particolare di:

- un parcheggio pubblico in fregio a via Rimesse, rotonda Leonildo Marcheselli e via Bonaventura Cavalieri, di n. 54 posti auto per 1.598 mq;
- due aree di verde pubblico con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di percorsi pedonali, una in fregio alla linea ferroviaria posta a sud del lotto e una tra la porzione di lotto che resterà privata e quella oggetto di realizzazione del parcheggio pubblico, con accesso da via Bonaventura Cavalieri e dal nuovo parcheggio pubblico, collegate tra loro da una fascia alberata lungo via Bonaventura Cavalieri, per un totale di mq. 4.948 mq;

con l’atto di modifica e integrazione della Convenzione oggetto di approvazione della presente deliberazione la superficie complessiva delle aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere passa da 6.546 mq a 7.051 mq; si prevede ora in particolare la realizzazione e cessione di due aree adibite a parcheggio pubblico, per n. 70 posti auto (anziché n. 54) e 2.103 mq (anziché 1.598 mq);

DATO ATTO che in ragione delle suddette modifiche la validità della convenzione è rivista in cinque anni decorrenti dalla data della stipula dell’atto di modifica e integrazione della stessa;

ATTESO che tutte le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione 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 della L.R. 15/2013;

VISTO lo schema di "ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IL 11.01.2024 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE "PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RELATIVO ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA DEL COMPLESSO EX 'TRE STELLE' PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI ACCOGLIENZA ALBERGHIERA (CATEGORIA B1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO), SITA IN VIA RIMESSE 4-6" ", allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale assieme ai suoi allegati;

DATO ATTO che, oltre all'acquisizione delle maggiori dotazioni territoriali suindicate, la realizzazione delle opere private in questione, in ragione della variante in corso d'opera, determinerà per l'Amministrazione maggiori entrate a titolo di contributo di costruzione stimate in euro 39.201,37 (come differenza tra la quota relativa al costo di costruzione dovuta per l'intervento in variante, pari ad euro 690.554,16, e quella dovuta per l'intervento originario, pari ad euro 651.352,79), da introitare nel capitolo E48200-000 "Proventi dei titoli abilitativi in materia edilizia" entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo come da normativa regionale;

DATO ATTO che il presente atto sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

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

VISTI:

- l'art. 19-bis della LR 15/2013;
- l'art. 28-bis del DPR 380/2001;
- l'art. 42 del D.lgs. 267/2000;
- il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il Regolamento comunale "per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione";

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia Privata;

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 Servizi per l'Edilizia Privata, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

Sentire le commissioni consiliari competenti

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di “ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IL 11.01.2024 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RELATIVO ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA DEL COMPLESSO EX 'TRE STELLE' PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI ACCOGLIENZA ALBERGHIERA (CATEGORIA B1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO), SITA IN VIA RIMESSE 4-6“, allegato parte integrante al presente atto unitamente ai suoi allegati;

2) DI AUTORIZZARE la Direttrice del Settore Servizi per l'Edilizia Privata alla sottoscrizione per conto del Comune dell'atto di cui al punto 1) del presente dispositivo, nonché a tutti gli atti conseguenti e necessari, dando atto che in sede di sottoscrizione potranno essere apportate al testo, 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.

Inoltre, 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 Vice Segretaria Generale Vicaria  
Lara Bonfiglioli

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