

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".

L'anno il giorno del mese di, in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, presso il Comune di Bologna, davanti a me notaio iscritto al Collegio notarile di Bologna, sono comparsi:

- Il **Comune di Bologna**, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6, C.F. 01232710374, rappresentato da, nata a, il, domiciliata per la carica a Bologna in piazza Liber Paradisus n. 10, quale Direttrice del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, giusto decreto sindacale di nomina PG n. del e in forza di deliberazione del Consiglio comunale DC/PRO/....., PG n., seduta del
- la società **Investire – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per conto del Fondo Athenaeum**, con sede Roma, Via Po 16/A, C.F./P.IVA 06931761008, in persona del legale rappresentante pro tempore, nato a, il, domiciliato/a per la carica ove appresso (di seguito anche "Richiedente");

Premesso che:

- la società ITS S.r.l., in qualità di proprietaria dell'area sita in Bologna, via Rimesse 4-6, presentava in data 03.12.2021 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. R.G. 2952 e R.P. 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, 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 ha acquisito con atto di compravendita a cura del notaio Edoardo Rinaldi N. 10901/6322 di repertorio, registrato a Milano il 24/05/2024 al n. 48711, tutte le aree oggetto dell'intervento, subentrando di conseguenza nel titolo abilitativo oggetto di convenzionamento e assumendosi anche 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;

- la variante in corso d'opera, non essenziale, prefigura un intervento di trasformazione con volumi maggiori rispetto a quelli dell'intervento già assentito, 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 necessario, pertanto, stipulare tra il Comune di Bologna e il Richiedente il presente atto, di modifica e integrazione, senza efficacia novativa, della Convenzione dell'11.01.2024, al fine di aggiornare gli obblighi di cessione delle aree e di realizzazione delle dotazioni territoriali relative all'intervento in questione.

Premesso inoltre che:

- la L.R. 15/2013, all'art. 19-bis, comma 7, prevede che "Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 Sito esterno con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla 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 decreto, 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 dell'art. 84 del medesimo decreto;

- risulta pertanto necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della convenzione e del presente atto, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del D. Lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;

- l'informazione antimafia relativa al Richiedente, Investire – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per conto del Fondo Athenaeum, è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 10/04/2025.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse sono parte integrante del presente atto e si intendono ivi richiamate.
2. Sono allegati al presente atto, quale sua parte integrante, i seguenti documenti:
 - A-bis - Planimetria di progetto (elaborato v.A201.1);
 - B-bis - Elaborato con sovrapposizione del progetto di cui al Permesso di Costruire su estratto di mappa catastale (con individuazione dei singoli mappali interessati dall'intervento e loro destinazione finale);
 - D-bis - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
 - E-bis - Planimetria di progetto - sistemazione verde ceduto e dettagli (elaborato v.U203.1);
 - F-bis - Quadro economico;

Art. 2 - Oggetto e scopo

1. Il presente atto modifica e integra la "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", stipulata l'11.01.2024 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. R.G. 2952 e R.P. 2202 (di seguito "Convenzione dell'11.01.2024"), al fine di disciplinare gli ulteriori obblighi, in termini di maggiori aree da cedere e di maggiori opere di urbanizzazione primaria da realizzare, conseguenti alla variante in corso d'opera al progetto già assentito, soggetta a permesso di costruire richiesto con istanza PG n. 894465/2024.

Art. 3 - Modifica della Convenzione dell'11.01.2024 in relazione alle aree da cedere

1. L'area da cedere al Comune di Bologna per la realizzazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico, fissata dalla Convenzione dell'11.01.2024 in 6.546 mq, viene modificata dal presente atto in 7.051 mq; le Parti danno atto in particolare che la superficie aggiuntiva da cedere è stata individuata nelle particelle catastali 317 (parte), 398 (parte) e 74 (parte).
2. In conseguenza di quanto al punto precedente, la Convenzione dell'11.01.2024 è modificata come segue:
 - a) all'art. 1, comma 2, le parole "6.546 mq" (relative alla superficie totale delle aree da cedere) sono sostituite dalle seguenti; "7.051 mq";
 - b) ogni riferimento all'elaborato di progetto dA06.3 è da intendersi sostituito con il riferimento all'elaborato di progetto v.A201.1 (allegato "A-bis" del presente atto), in atti

all'istanza di permesso di costruire in variante PG n. 894465/2024.

Art. 4 - Modifica della Convenzione dell'11.01.2024 in relazione alle dotazioni territoriali da realizzare

1. L'art. 2, comma 2, della Convenzione dell'11.01.2024 è sostituito dal seguente:

" 2. L'intervento prevede complessivamente la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali:

- modifica delle aree a parcheggio pubblico costituite da n. 2 aree a parcheggio pubblico, una in fregio a via Rimesse, via Sante Vincenzi e rotonda Leonildo Marcheselli e un'altra in fregio a via Bonaventura Cavalieri, per complessivi n. 70 posti auto per 2.103 mq (individuati con colore blu nell'elaborato di progetto vA201.1 di cui al Permesso di Costruire) da cedere al Comune di Bologna.

- modifica delle aree di verde pubblico costituite da 2 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, per un totale di mq. 4.948 (individuati con colore verde nell'elaborato di progetto vA201.1 di cui al Permesso di Costruire) da cedere al Comune di Bologna."

2. Ugualmente, la descrizione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 5, comma 2, primi due punti dell'elenco puntato, e all'art. 8, comma 1, primi due punti dell'elenco puntato, si intendono superati e sostituiti dalla descrizione delle dotazioni territoriali di cui al precedente comma 1 del presente articolo.

3. Le Parti danno atto che restano invece invariate le previsioni relative alle opere cosiddette "extra-comparto" stabilite dalla Convenzione dell'11.01.2024, citate, tra gli altri, nei seguenti articoli della stessa: art. 2, comma 4; art. 5, comma 2, ultimi 4 punti dell'elenco puntato; art. 5-bis; art. 8, comma 1, ultimo punto dell'elenco puntato.

Art. 5 - Modifica della Convenzione dell'11.01.2024 in relazione alle garanzie finanziarie

1. All'art. 8, comma 2, e all'art. 14, comma 1 della Convenzione dell'11.01.2024 le parole "euro 1.495.918,67" sono sostituite dalle seguenti: "euro 1.656.006,44, di cui euro 160.087,77 in ragione della variante di cui all'istanza PG n. 894465/2024".

2. Alla fine dell'art. 14, comma 2, della Convenzione dell'11.01.2024 è aggiunto il seguente periodo: "A garanzia degli ulteriori obblighi assunti in virtù dell'atto modificativo e integrativo della Convenzione stipulato a seguito della presentazione dell'istanza di permesso di costruire in variante PG n. 894465/2024, il Richiedente documenta, al momento del rilascio del suddetto permesso di costruire in variante – quale condizione per il rilascio stesso - l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Bologna di una garanzia finanziaria pari a euro 202.478,57, a integrazione di quella già presentata, con le medesime caratteristiche della stessa."

Art. 6 - Modifica della Convenzione dell'11.01.2024 in relazione alla validità

1. All'art. 3, comma 1 della Convenzione dell'11.01.2024 le parole "della sua stipula" sono sostituite dalle seguenti: *"della stipula dell'atto di modifica e integrazione della stessa"*.

Art. 7 - Modifica della Convenzione dell'11.01.2024 in relazione agli allegati

1. L'allegato A della Convenzione dell'11.01.2024 "A - Progetto di riqualificazione del parcheggio pubblico oggetto di cessione e del parcheggio di proprietà del Comune (elaborati U30a.2 e U30b.2)" è sostituito dall'allegato A-bis al presente atto "A-bis - Progetto di riqualificazione del parcheggio pubblico oggetto di cessione e del parcheggio di proprietà del Comune (elaborato v.A201.1)". Ugualmente ogni riferimento all'allegato A nel testo della Convenzione dell'11.01.2024 si intende sostituito con riferimento all'allegato A-bis.

2. L'allegato B della Convenzione dell'11.01.2024 "B - Elaborato con sovrapposizione del progetto di cui al Permesso di Costruire su estratto di mappa catastale (con individuazione dei singoli mappali interessati dall'intervento e loro destinazione finale)" è sostituito dall'allegato B-bis al presente atto "B-bis - Elaborato con sovrapposizione del progetto di cui al Permesso di Costruire su estratto di mappa catastale (con individuazione dei singoli mappali interessati dall'intervento e loro destinazione finale)". Ugualmente ogni riferimento all'allegato B nel testo della Convenzione dell'11.01.2024 si intende sostituito con riferimento all'allegato B-bis.

3. L'allegato D della Convenzione dell'11.01.2024 "D - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione" è sostituito dall'allegato D-bis al presente atto "D-bis - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione". Ugualmente ogni riferimento all'allegato D nel testo della Convenzione dell'11.01.2024 si intende sostituito con riferimento all'allegato D-bis.

4. L'allegato E della Convenzione dell'11.01.2024 "E - Planimetria di progetto - sistemazione verde ceduto e dettagli" è sostituito dall'allegato E-bis al presente atto "E-bis - Planimetria di progetto - sistemazione verde ceduto e dettagli". Ugualmente ogni riferimento all'allegato E nel testo della Convenzione dell'11.01.2024 si intende sostituito con riferimento all'allegato E-bis.

5. L'allegato F della Convenzione dell'11.01.2024 "F - Quadro economico" è sostituito dall'allegato F-bis al presente atto "F-bis - Quadro economico". Ugualmente ogni riferimento all'allegato F nel testo della Convenzione dell'11.01.2024 si intende sostituito con riferimento all'allegato F-bis.

Art. 8 - Altre modifiche della Convenzione dell'11.01.2024

1. Nella convenzione dell'11.01.2024 ogni riferimento al permesso di costruire richiesto con PG n. 810201/2022 si intende integrato con riferimento al permesso di costruire, in variante al primo, richiesto con PG n. 894465/2024.

2. Nella convenzione dell'11.01.2024 i riferimenti alle "prescrizioni recepite negli elaborati U03a.2 e U03b.2" sono da considerarsi superati in quanto le stesse sono

accolte e incluse nei nuovi elaborati progettuali di cui al permesso di costruire richiesto con PG n. 894465/2024.

Art. 9 - Effetti del presente atto

1. Le modifiche alla Convenzione dell'11.01.2024 di cui al presente atto non comportano effetto novativo ex artt. 1230 e ss. c.c.; pertanto restano ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni contenute nella suddetta convenzione e non espressamente menzionate dal presente atto.

Art. 10 – Clausola risolutiva espressa

1. Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D. Lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Soggetto Attuatore.

Art. 11 - Spese a carico del Soggetto Attuatore

1. Sono a totale carico del Soggetto Attuatore le spese del presente atto, con ogni altra inerente o dipendente, comprese - a titolo esemplificativo e non esaustivo - quelle degli eventuali atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, di registrazione, di trascrizione, di copia autenticata dal Notaio rogante del presente atto, da consegnare al Comune di Bologna entro trenta giorni dalla sottoscrizione.