

*Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DG/PRO/2025/86**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO "EX VIVAIO GABRIELLI" PREVISTO DALLA VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI" E RECEPITO DALL'AZIONE 1.1C DELLA VARIANTE I AL PIANO URBANISTICO GENERALE**

#### LA GIUNTA

PREMESSO che:

in data 10.09.2008 entrava in vigore il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 148289/2008 ai sensi della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" al tempo vigente;

in data 20.05.2009 entrava in vigore il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 83079/2009 ai sensi della medesima L.R. 20/2000;

in data 11.01.2017 entrava in vigore il Piano Operativo Comunale (POC) "Attrezzature e Industrie Insalubri", approvato con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 401296/2016 ai sensi della medesima L.R. 20/2000;

in data 29.04.2020 entrava in vigore la seconda variante al POC "Attrezzature e industrie insalubri", approvata con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 139419/2020, comprendente all'art. 20-quater le previsioni relative all'area "Ex vivaio Gabrielli";

in data 29.09.2021, in attuazione della nuova L.R. 24/2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e in sostituzione dei precedenti strumenti, è entrato in vigore il Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 342648/2021, ove si recepisce la suddetta scheda "Ex vivaio Gabrielli" all'interno della Disciplina del Piano, nell'ambito dell'Azione 1.1c "Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente";

in data 04.12.2024 è entrata in vigore una variante al PUG, approvata con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 803390/2024, che mantiene inalterata la scheda in questione;

CONSIDERATO che la scheda "Ex vivaio Gabrielli" recepita dal PUG stabilisce, per quanto riguarda tempi e modalità di attuazione dell'intervento, che la trasformazione urbanistica "deve essere avviata entro il giorno 29/04/2025" ed "è attuabile attraverso intervento diretto previa stipulazione di convenzione urbanistica, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici PU), le

monetizzazioni del verde e delle quote di ERP, le garanzie fideiussorie e le sanzioni come previsto all'art. 102 del Rue, previo saldo della monetizzazione prevista (ERP e altre dotazioni territoriali)", nonché "la cessione dell'area oggetto di perequazione entro un anno dalla data di inizio lavori del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione e comunque decorsi almeno sei mesi dal corretto impianto delle alberature previste nell'area";

VISTE:

- l'istanza PG n. 692698/2023, con cui il Soggetto Attuatore ha avviato il percorso urbanistico, richiedendo il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto nella scheda in questione;
- l'istanza PG n. 692944/2023, con cui il Soggetto Attuatore ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio residenziale privato previsto nella medesima scheda;
- la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) PG n. 887089/2024, avente efficacia differita alla stipula della presente Convenzione, con la quale il Soggetto Attuatore dettaglia gli interventi da realizzare a proprio carico per la predisposizione a verde dell'area oggetto di cessione per perequazione, come previsto nella medesima scheda;

DATO ATTO che l'intervento nel suo complesso:

- si colloca all'interno del quartiere Porto-Saragozza, nelle vicinanze del complesso cimiteriale della Certosa, in corrispondenza di aree precedentemente dedicate ad attività vivaistica e dell'area limitrofa posta ad est e già urbanizzata;
- consiste nella realizzazione, all'interno dell'area già urbanizzata e previa demolizione dei manufatti esistenti, di un edificio residenziale composto da 5 piani fuori terra, per un totale di 24 unità abitative, oltre a un piano interrato e un piano seminterrato dedicati a box auto e posti per biciclette, a fronte dell'ottemperanza degli impegni, a favore dell'Amministrazione Comunale, come descritti nel seguito del presente atto;

RITENUTO di approvare lo schema di convenzione cui l'intervento è condizionato, recante "CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO "EX VIVAIO GABRIELLI" PREVISTO DALLA VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI" E RECEPITO DALL'AZIONE 1.1C DELLA VARIANTE I AL PIANO URBANISTICO GENERALE", predisposto in accordo tra Amministrazione e Soggetto attuatore e allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, unitamente ai suoi allegati di seguito indicati:

- planimetria catastale con sovrapposizione delle diverse tipologie di impegni convenzionali;
- quadro tecnico-economico dell'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- documento tecnico-contabile relativo all'intervento da prevedersi nell'ambito dell'area oggetto di perequazione urbanistica;

DATO ATTO che con la stipula della convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga:

- a) a realizzare, quale infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti, vale a dire opera di urbanizzazione primaria, un parcheggio pubblico di 1.094 mq in un'area con accesso da via delle Tofane, da cedere all'Amministrazione; il costo di tale opera, al netto di spese tecniche, IVA e delle altre voci del quadro economico diverse dal computo metrico e dagli oneri della sicurezza, è stimato in euro 223.835,52, da porre a totale scomputo degli importi dovuti dal medesimo Soggetto Attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione e, subordinatamente, a parziale scomputo degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali;
- b) a cedere all'Amministrazione entro il 31/12/2025, come perequazione urbanistica, un'ulteriore area di 8.348 mq - delimitata a est dal futuro parcheggio pubblico di cui al punto precedente, a sud dalla pista ciclabile che corre lungo il Canale di Reno, a ovest dal percorso di via della Certosa, e a nord dal percorso di via delle Tofane; prima della cessione il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla demolizione dei manufatti esistenti, anche interrati, e predisporre l'area a giardino pubblico (con messa a dimora di un

filare di alberi di prima grandezza lungo i perimetri nord ed ovest del lotto in fregio ai marciapiedi lungo via delle Tofane e via della Certosa, e di un altro filare a est, a compensazione della siepe attualmente presente nel sedime del futuro parcheggio pubblico, lungo il margine ovest di quest'ultimo);

c) a cedere all'Amministrazione, contestualmente all'area di cui al punto precedente, la proprietà della palazzina posta nell'angolo sud-ovest della stessa, comprensiva delle aree immediatamente circostanti;

d) a corrispondere all'Amministrazione la somma di euro 78.841,74 quale quota residua, a seguito dello scomputo di cui al punto a), dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali;

e) a corrispondere all'Amministrazione la somma di euro 79.200,00, a titolo di monetizzazione dell'obbligo di cessione di aree per la realizzazione di ERP di cui all'art. 39 del PSC;

DATO ATTO altresì che a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione il Soggetto Attuatore, prima della stipula della stessa, dovrà costituire apposita garanzia fideiussoria sia in relazione alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a), per un importo di euro 314.868,95, sia in relazione alle opere a verde di cui alla precedente lettera b), per un importo di euro 104.891,63, calcolate come indicato nello schema di convenzione allegato;

DATO ATTO infine che la convenzione avrà validità di cinque anni dalla data della sua stipula, prorogabili per espresso accordo tra le parti nel caso in cui i lavori e gli impegni in essa previsti non risultassero correttamente completati ed ultimati entro tale termine per sopravvenute cause non prevedibili;

ATTESO che tutte le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore;

DATO ATTO che l'Amministrazione si riserva, ad avvenuta acquisizione dell'area verde di cui alla lettera b) dell'elenco precedente, di procedere a ulteriori piantumazioni, anche eventualmente con modifica dell'assetto progettuale dell'area verde medesima;

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. 2, co. 2, della L.R. Emilia-Romagna 24/2017;

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;

DATO ATTO che:

- oltre all'acquisizione delle opere a scomputo e delle aree suindicate, la realizzazione delle opere private in questione determinerà per l'Amministrazione entrate a titolo di contributo di costruzione (relativamente alla componente QCC) stimate in euro 288.197,40, che saranno introitate al capitolo E48200-000 "Proventi dei titoli abilitativi in materia edilizia", presumibilmente per il 50% nell'esercizio 2025 e per il 50% nell'esercizio 2027;

- le citate somme di euro 78.841,74 e di euro 79.200,00, a titolo di monetizzazione dell'obbligo di cessione di aree, saranno introitate ai capitoli E48215-000 "Proventi derivanti dalla monetizzazione di verde" ed E48210-000 "Proventi derivanti dalla monetizzazione di parcheggi", presumibilmente nell'esercizio 2025;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per consentire la tempestiva stipula della convenzione e il conseguente avvio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

VISTO 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 dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

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, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi

**DELIBERA**

1) DI APPROVARE lo schema della “CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO “EX VIVAIO GABRIELLI” PREVISTO DALLA VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE “ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI” E RECEPITO DALL’AZIONE 1.1C DELLA VARIANTE I AL PIANO URBANISTICO GENERALE”, allegato parte integrante al presente atto unitamente ai suoi allegati;

2) DI DARE ATTO che la convenzione di cui al punto precedente 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, 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.

Inoltre, con votazione separata, all'unanimità

**DELIBERA**

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

La Segretaria Generale  
Maria Riva

Il Sindaco  
Matteo Lepore

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