

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2025/130**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990, TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LE SOCIETÀ PROPRIETARIE DELLE AREE, FINALIZZATO A DISCIPLINARE L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX OFFICINE DI CASARALTA"

LA GIUNTA

PREMESSO che:

le società Taurus S.r.l. e Casaralta S.r.l. (di seguito, per brevità, "la Proprietà") sono comproprietarie del complesso immobiliare "ex Officine di Casaralta", sito a Bologna in via Ferrarese n. 205 e via Stalingrado n. 76, (di seguito anche, per brevità, "il compendio");

gli edifici del compendio erano in passato adibiti ad attività di tipo industriale, artigianale o di deposito, cessate definitivamente nel 2001;

il compendio versa attualmente in condizioni di abbandono, con presenza di vegetazione infestante e di strutture parzialmente crollate o palesemente degradate, determinando potenziali criticità in termini di sicurezza e salubrità;

il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna ricomprende il compendio all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nell'areale "Bolognina", ponendo come obiettivo la sua riqualificazione;

la Proprietà intende procedere ad un intervento di ristrutturazione urbanistica con integrale demolizione dei nove edifici esistenti e nuova costruzione di edifici in cui insediare funzioni miste (presumibilmente ricettive, residenziali e commerciali);

CONSIDERATO che:

le condizioni in cui versa il compendio rendono urgente la demolizione degli edifici esistenti, onde evitare potenziali pericoli per la pubblica incolumità, la sicurezza e l'igiene derivanti dal precario stato conservativo delle strutture esistenti e dallo stato di degrado dell'area; l'Amministrazione e la proprietà hanno quindi concordato di procedere a tale intervento di demolizione con priorità, nelle more della presentazione dell'istanza e dello svolgimento del procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi necessari al completamento dell'intervento;

di conseguenza, in ragione delle due distinte fasi temporali in cui esso si articola, risulta opportuno

disciplinare l'intervento di ristrutturazione urbanistica del compendio tramite un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990;

VISTO lo schema di accordo in questione, predisposto in accordo tra le parti e allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante, il quale:

- è finalizzato a disciplinare l'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso immobiliare "ex Officine di Casaralta", il quale si articola in due fasi temporali:

a. la prima, da attuare tramite SCIA, concernente la demolizione degli edifici (con parziale sanatoria per difformità estetiche di uno dei fabbricati, riconducibili allo stato incompiuto dello stesso);

b. la seconda, da attuare tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19-bis della LR 15/2013, concernente la costruzione dei nuovi edifici;

- riconosce l'unitarietà dell'intervento nel suo complesso, la cui prima parte è anticipata per le esposte ragioni di interesse pubblico, dando atto il Comune, ai fini del rilascio del suddetto permesso di costruire convenzionato considererà le demolizioni come se le stesse fossero contestuali all'intervento oggetto del permesso di costruire convenzionato;

- comprende l'impegno della proprietà ad applicare alla progettazione dell'intervento le condizioni di sostenibilità contenute nelle Azioni del PUG, vale a dire a compiere gli approfondimenti e i contenuti stabiliti dalla Valsat del piano, affinché venga accertata la compatibilità ambientale e territoriale dell'intervento in sede di valutazione del permesso di costruire;

- comprende inoltre l'impegno della proprietà a presentare una proposta di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, che preveda almeno la presentazione del progetto di riqualificazione alla cittadinanza;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le esposte ragioni di urgenza della demolizione;

ATTESO che l'accordo in oggetto riguarda esclusivamente le modalità autorizzative e realizzative di un intervento privato, senza di conseguenza riflessi sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Amministrazione;

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;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

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 di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 tra il Comune di Bologna e le società proprietarie delle aree come identificate in premessa, finalizzato a disciplinare l'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso immobiliare "ex Officine di Casaralta", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante;

2) DI AUTORIZZARE il Direttore del Settore Ufficio di Piano alla sottoscrizione dell'accordo 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 le precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie, senza alterazione dei contenuti sostanziali dell'accordo.

Infine, 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. -