

*Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DG/PRO/2025/79**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI DUE SCHEMI DI CONVENZIONE DI ESECUZIONE (AFFERENTI L'INSULA 1 - SECONDO STRALCIO E IL LOTTO D2), NONCHÉ PRESA D'ATTO E ACCETTAZIONE DI UN ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI ESECUZIONE (AFFERENTE L'INSULA D6), PER LA REALIZZAZIONE DI STRALCI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE**

LA GIUNTA

PREMESSO che:

con deliberazione di Consiglio comunale PG n. 164954/2007, ai sensi della L.R. 47/1978, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo alla Zona Integrata di Settore (ZIS) "R5.3 Bertalia Lazzaretto";

con deliberazione di Consiglio comunale PG n. 427434/2017, ai sensi della L.R. 20/2000, è stato approvato il POC con valore ed effetti di PUA in variante a tale Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica relativo alla Zona Integrata di Settore (ZIS) "R5.3 Bertalia-Lazzaretto";

è stata successivamente stipulata tra Comune di Bologna e Soggetti attuatori, in diversi e separati momenti, la convenzione attuativa del piano; si richiamano qui in particolare le stipule intervenute:

- in data 12.06.2018, con Costruzioni Edili Zucchini SpA (di seguito "Soggetto attuatore/Zucchini"), titolare, per quanto qui rileva, dell'*Insula 1* del comparto;
- in data 20.09.2019, con C-Holding srl e Pentagruppo SpA, titolari, per quanto qui rileva, dell'*Insula D6* e del *Lotto D2* del comparto;

Carl Vinson s.r.l. (di seguito "Soggetto Attuatore/Vinson") ha acquisito con atto dell'08.07.2022 le aree costituenti il suddetto *Lotto D2*, assumendosi di conseguenza anche tutti i relativi obblighi convenzionali;

Zini Elio s.r.l. (di seguito "Soggetto attuatore/Zini") ha acquisito con atto del 06.02.2024 le aree costituenti la suddetta *Insula D6*, assumendosi di conseguenza anche tutti i relativi obblighi convenzionali;

CONSIDERATO che:

la suddetta convenzione attuativa, all'art. 11, co. 6, prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali, e precisamente che i soggetti privati intenzionati ad attuare i propri lotti realizzino "gli stralci di opere di urbanizzazione necessari al funzionamento di tali lotti, definiti con il

Comune con specifici accordi, con le modalità previste dal 'Regolamento opere a scomputo' approvato con deliberazione OdG n. 223/2014";

i tre citati Soggetti attuatori hanno manifestato la volontà di procedere alla realizzazione di uno stralcio urbanizzativo di loro competenza, funzionale alle opere private da realizzare nel loro lotto/insula;

si rende pertanto necessario approvare lo schema di convenzione, o prendere atto e accettare lo schema di atto unilaterale d'obbligo, per l'esecuzione di tali opere di urbanizzazione;

### **Per quanto riguarda l'Insula 1:**

DATO ATTO che:

- il Soggetto attuatore/Zucchini è proprietario delle aree *costituenti l'Insula 1* del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, per complessivi mq 8.402 di superficie fondiaria (SF), cui è attribuita una capacità edificatoria di mq 16.291 di superficie utile (SU);
- a tale capacità edificatoria corrisponde - sulla base delle previsioni della convenzione attuativa di cui in premessa, che fissa l'obbligo urbanizzativo nella misura di euro 290,39 ogni mq di SU - un onere complessivo in termini di opere di urbanizzazione da realizzare di euro 4.730.743,49;
- il primo stralcio urbanizzativo relativo all'*Insula 1*, funzionale al primo blocco di opere private, è già in corso di realizzazione, sulla base della convenzione di esecuzione stipulata in data 23.11.2023 e del permesso di costruire rilasciato con atto PG n. 794250/2023 del 28.11.2023 (istanza/pratica PG n. 61766/2023);
- con PG n. 478483/2024 il Soggetto attuatore/Zucchini ha presentato, in accordo con l'Amministrazione, istanza di permesso di costruire per la realizzazione del secondo stralcio urbanizzativo, funzionale alla realizzazione di un secondo blocco di opere private;

VISTO lo schema di "CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI L'INSULA 1 (SECONDO STRALCIO), AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017), COMPORTANTE ANCHE MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI ESECUZIONE RELATIVA AL PRIMO STRALCIO DELLA MEDESIMA INSULA 1, STIPULATA IL 23/11/2023 A ROGITO DEL NOTAIO C. VICO, REP. 142972", predisposto in accordo tra Amministrazione e Soggetto attuatore/Zucchini e allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che:

- lo schema di convenzione prevede la realizzazione, ad opera del Soggetto attuatore/Zucchini, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) dell'*Insula 1* - secondo stralcio, consistenti nella realizzazione: di un tratto di nuova strada pubblica completo di reti di sottoservizi, illuminazione pubblica e alberature; di opere di contenimento del rilevato stradale; di opere di completamento del marciapiede con relativo passo carraio e collegamento delle griglie con la rete fognante esistente;
- dette opere sono da realizzare su aree in gran parte di proprietà del Soggetto attuatore/Zucchini e in misura residuale di proprietà del Comune;
- il costo delle opere - al netto di spese tecniche, IVA e delle altre voci del quadro economico non ammissibili a scomputo - è stimato in euro 1.468.448,94;
- le opere saranno realizzate a scomputo dell'obbligo urbanizzativo complessivamente dovuto per l'*Insula 1*, con obbligazione di risultato, in capo al Soggetto attuatore/Zucchini, rispetto alla completa esecuzione delle stesse;
- a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione il Soggetto attuatore/Zucchini, prima della stipula della stessa, dovrà presentare una garanzia fideiussoria per un importo di euro 1.983.511,48, calcolato come indicato nello schema di convenzione allegato e con le

- precisazioni ivi indicate;
- lo schema di convenzione prevede altresì che tutte le opere di urbanizzazione da realizzare nell'*Insula 1* o comunque a servizio di quest'ultima - in ragione della loro contiguità, interdipendenza e interazione funzionale, siano soggette a un collaudo unitario effettuato da un unico collaudatore;
- proprio in ragione della scelta di sottoporre a tale collaudo unitario tutte le opere di urbanizzazione relative all'*Insula 1*, nonché al fine di meglio precisare le pattuizioni relative a uno stralcio urbanizzativo con ricadute sugli altri stralci della medesima *Insula 1*, la convenzione in questione, relativa al secondo stralcio urbanizzativo, comporta anche la modifica puntuale, senza effetti novativi, di alcune disposizioni della convenzione relativa al primo stralcio urbanizzativo (precedentemente citata, stipulata in data 23.11.2023 con il medesimo Soggetto attuatore/Zucchini), come indicato nel dettaglio nell'art. 18 dello schema di convenzione allegato;
- la convenzione avrà durata di cinque anni decorrenti dalla data della stipula, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al collaudo e alla presa in carico delle opere da parte del Comune;

### **Per quanto riguarda il *Lotto D2*:**

DATO ATTO che:

- il Soggetto attuatore/Vinson è proprietario delle aree costituenti il *Lotto D2* del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, per complessivi mq 1.650 di superficie fondiaria (SF), cui è attribuita una capacità edificatoria di mq 3.179,65 di superficie utile (SU);
- a tale capacità edificatoria corrisponde - sulla base delle previsioni della convenzione attuativa di cui in premessa, che fissa l'obbligo urbanizzativo nella misura di euro 290,39 ogni mq di SU - un onere complessivo in termini di opere di urbanizzazione da realizzare di euro 923.338,56;
- con PG n. 365138/2024 il Soggetto attuatore/Vinson ha presentato, in accordo con l'Amministrazione, istanza di permesso di costruire per la realizzazione dello stralcio urbanizzativo funzionale alla realizzazione delle opere private del *Lotto D2* in questione;

VISTO lo schema di "CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI IL LOTTO D2, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017) E DELL'ART. 16, COMMA 2-BIS DEL D.P.R. 380/2001", predisposto in accordo tra Amministrazione e Soggetto attuatore/Vinson, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che:

- lo schema di convenzione prevede la realizzazione, ad opera del Soggetto attuatore/Vinson, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) del *Lotto D2*, consistenti nella realizzazione: di strade carrabili e parcheggi per auto e motocicli, marciapiedi pedonali, piste ciclabili, reti e impianti acqua e gas, reti fognarie, una vasca di laminazione, nuove reti di illuminazione pubblica e impianti elettrici, una nuova cabina E-DISTRIBUZIONE, alcune aree a verde pubblico con relativa irrigazione, oltre a un nuovo parcheggio pubblico;
- dette opere sono da realizzare interamente su aree di proprietà del Comune;
- il costo delle opere - al netto di spese tecniche, IVA e delle altre voci del quadro economico non ammissibili a scomputo - è stimato in euro 1.064.012,98;
- le opere saranno realizzate a scomputo dell'obbligo urbanizzativo dovuto per il *Lotto D2* e l'attiguo *Lotto D1* del medesimo proprietario, con obbligazione di risultato, in capo al Soggetto attuatore/Vinson, rispetto alla completa esecuzione delle stesse;
- a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione il Soggetto attuatore/Vinson, prima della stipula della stessa, dovrà presentare una garanzia fideiussoria per un importo di euro 1.466.275,15,

- calcolato come indicato nello schema di convenzione allegato;
- la convenzione avrà durata di cinque anni decorrenti dalla data della stipula, prorogabili, per espresso accordo delle parti, fino al collaudo e alla presa in carico delle opere da parte del Comune;

### **Per quanto riguarda l'Insula D6:**

DATO ATTO che:

- il Soggetto attuatore/Zini è proprietario delle aree costituenti l'Insula D6 del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, per complessivi mq 1.995 di superficie fondiaria (SF), cui è attribuita una capacità edificatoria di mq 3.520 di superficie utile (SU);
- a tale capacità edificatoria corrisponde - sulla base delle previsioni della convenzione attuativa di cui in premessa, che fissa l'obbligo urbanizzativo nella misura di euro 290,39 ogni mq di SU - un onere complessivo in termini di opere di urbanizzazione da realizzare di euro 1.022.172,80;
- con PG n. 850672/2023 il Soggetto attuatore/Zini ha presentato, in accordo con l'Amministrazione, istanza di permesso di costruire per la realizzazione dello stralcio urbanizzativo funzionale alla realizzazione delle opere private dell'Insula D6 in questione;

VISTO lo schema di "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI L'INSULA D6, OGGETTO DI ISTANZA AL COMUNE DI BOLOGNA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. n. 850672/2023 DEL 28/12/2023 DA PARTE DI ZINI ELIO SRL, AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 2-BIS DEL DPR 380/2002 E DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017)", predisposto in accordo tra Amministrazione e Soggetto attuatore/Zini e allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, con accluso lo schema planimetrico dei percorsi naturalistici;

DATO ATTO che:

- lo schema di atto unilaterale d'obbligo prevede la realizzazione, ad opera del Soggetto attuatore/Zini, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) del *Lotto D6*, consistenti nella realizzazione di nuovi marciapiedi, ripavimentazione del marciapiede sul lato ovest della carreggiata di via Terracini, parcheggi alberati e allestimento di percorsi pedonali naturalistici nel verde pubblico, illuminazione pubblica, reti impiantistiche acqua e gas, elettriche, telefoniche e reti fognarie;
- per quanto riguarda i percorsi pedonali naturalistici nel verde pubblico, in particolare, si prevede la realizzazione in due stralci: il primo, prioritario, consistente nell'allestimento del percorso lungo il canale della Ghisiliera (da via di Bertalia a via della Volta); il secondo, da realizzare in una fase successiva e in modalità da concordare con l'Amministrazione, con un tracciato che metterà in comunicazione, attraverso le aree a verde esistenti nel comparto, la via Zanardi nei pressi dell'incrocio con via Terracini, con la zona della stazione del People Mover;
- dette opere sono da realizzare su aree già di proprietà del Comune, o che devono essere cedute al Comune dai partecipanti al Piano Particolareggiato in ragione degli obblighi derivanti dallo stesso;
- il costo delle opere - al netto di spese tecniche, IVA e delle altre voci del quadro economico non ammissibili a scomputo - è stimato in euro 260.007,77;
- le opere saranno realizzate a scomputo dell'obbligo urbanizzativo dovuto per l'Insula D6, con obbligazione di risultato, in capo al Soggetto attuatore/Zini, rispetto alla completa esecuzione delle stesse;
- considerato che tale importo è inferiore all'obbligo urbanizzativo spettante al Soggetto attuatore/Zini come sopra indicato (euro 1.022.172,80), la differenza, pari ad euro 762.165,03, sarà monetizzata come previsto dall'art. 11, co. 10-bis, della convenzione attuativa di cui in premessa;
- a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione il Soggetto attuatore/Zini, prima della stipula della stessa, dovrà presentare una garanzia fideiussoria per un importo di euro 356.263,68, calcolato come indicato nello schema di atto unilaterale d'obbligo allegato;

- l'atto unilaterale d'obbligo avrà durata pari a quella del titolo abilitativo rilasciato, e comunque non superiore a cinque anni decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, prorogabile solo in correlazione a eventuali proroghe del medesimo titolo abilitativo;

ATTESO che tutte le spese relative alla stipulazione/sottoscrizione, registrazione e trascrizione sono a carico dei Soggetti attuatori, ognuno relativamente all'atto di propria pertinenza;

VERIFICATO, per tutti i procedimenti oggetto della presente deliberazione, 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:

oltre all'acquisizione delle opere a scomputo suindicate, la realizzazione delle opere private in questione determinerà per l'Amministrazione entrate a titolo di contributo di costruzione stimate nella misura che segue:

- per l'Insula 1, euro 514.000,00 (di cui euro 254.000 di U2, euro 260.000 di QCC);
  - per il Lotto D2, euro 436.704,96 (di cui euro 196.570,27 di U2, euro 240.134,69 di QCC);
  - per l'Insula D6, euro 1.247.771,17 (di cui euro 762.165,03 di U1 in ragione della già citata monetizzazione dell'onere urbanizzativo, euro 217.776,83 di U2, euro 267.829,31 di QCC);
- le suddette entrate, per una stima di complessivi euro 2.198.476,13, saranno introitate nel capitolo E48200-000 "Proventi dei titoli abilitativi in materia edilizia", presumibilmente per il 50% nell'esercizio 2025 e per il 50% nell'esercizio 2027;

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, per consentire la tempestiva stipula/sottoscrizione degli atti in questione e il conseguente avvio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

VISTI:

- l'art. 28 della legge 1150/1942;
- 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 DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI L'INSULA 1 (SECONDO STRALCIO), AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017), COMPORTANTE ANCHE MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI ESECUZIONE RELATIVA AL PRIMO STRALCIO DELLA

MEDESIMA INSULA 1, STIPULATA IL 23/11/2023 A ROGITO DEL NOTAIO C. VICO, REP. 142972”, allegato parte integrante al presente atto;

2) DI APPROVARE lo schema della “CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI IL LOTTO D2, AI SENSI DELL’ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017) E DELL’ART. 16, COMMA 2-BIS DEL D.P.R. 380/2001”, allegato parte integrante al presente atto;

3) DI PRENDERE ATTO E ACCETTARE “L’ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI L’INSULA D6, OGGETTO DI ISTANZA AL COMUNE DI BOLOGNA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. N. 850672/2023 DEL 28/12/2023 DA PARTE DI ZINI ELIO SRL, AI SENSI DELL’ART. 16, COMMA 2-BIS DEL DPR 380/2002 E DELL’ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017)”, allegato parte integrante al presente atto con accluso lo schema planimetrico dei percorsi naturalistici;

4) DI DARE ATTO che le convenzioni di cui ai punti 1) e 2) del presente dispositivo saranno sottoscritte, in nome e per conto del Comune, dal Dirigente dell’UI 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. -