

Proposta N.: **DC/PRO/2024/7**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' "LIRANGI S.R.L. " PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COLLEGATE ALL'INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA (ART. 7 LR 24/2017) RICONDUCEBILE ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 7 C. 4 DELLA L.R. 24/2017 E DELL'ART. 0.2C DELLA DISCIPLINA DEL PIANO (PUG) E CLASSIFICATO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (LETTERA F ALLEGATO L.R. 15/2013), DELL'IMMOBILE SITO A BOLOGNA IN VIA DEL TRIUMVIRATO 23/6, PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 13/04/2023 è stata presentata dal procuratore speciale, Geom. Micaela Moschini, richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 256849/2023 per l'attuazione dell'intervento privato di Demolizione di edificio esistente ad uso produttivo e ricostruzione con modifica di sedime e sagoma di edificio residenziale di nove piani fuori terra con aumento di volume in applicazione dell'incentivo volumetrico previsto dall'azione 1.1a del PUG;
- l'intervento prevede la demolizione di un edificio ad uso produttivo (uso C1-C2) e la costruzione di un nuovo edificio ad uso residenziale (uso A1) per un totale di mc 11.415,27 e mq 2585,58 attraverso un intervento di Qualificazione Edilizia Trasformativa da attuarsi con intervento edilizio diretto come previsto dal PUG capitolo 0.2c e come da progetto descritto all'art.4 del presente atto;
- l'intervento è classificato di riuso e rigenerazione urbana con tipologia di trasformazione edilizia definita qualificazione edilizia ai sensi della L.R. 24/2017 art. 7 c.4, intervento di qualificazione edilizia trasformativo ai sensi dell'art. 0.2c della Disciplina del Piano (PUG) e intervento classificato di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera f) dell'allegato (art.9 c.1) alla L.R. 15/2013;
- per l'intervento risultano dovute le dotazioni territoriali previste dalla azione 2.2 a ed in particolare i Parcheggi pubblici per l'urbanizzazione PU nella misura del 10% della superficie utile di progetto. A fronte di mq 258,56 mq, il richiedente si impegna alla realizzazione e successiva cessione di area destinata a parcheggio pubblico di mq. 258,61 che ospiterà 5 posti auto e posti moto con accesso da via Fava in continuità con le aree a parcheggio esistenti nonché la realizzazione di un parcheggio portatori di disabilità nelle aree a parcheggio esistenti in via Fava in prossimità dell'accesso ai nuovi posti auto e di tutte le opere su spazio pubblico necessarie al superamento delle barriere architettoniche al fine di consentire adeguata accessibilità al posto auto di cui sopra ed individuate nell'elaborato grafico allegato ed i

ripristini necessari per l'esecuzione delle opere su spazio pubblico in preliminare accordo con i Settori competenti del Comune di Bologna; E' inoltre previsto che il richiedente e dei suoi aventi causa si impegnino ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo parcheggio pubblico, incluso lo sgombero neve;

- l'area di proprietà comunale su via Fava, interessata dagli interventi sull'area pubblica di via Fava sopra descritti, risulta essere soggetta a tutela Paesaggistica di cui art. 142 D.Lgs. 42/04 lettera c (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e conseguentemente per tali opere è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica PG 60254 / 2024 in data 31/01/2024;

Considerato che:

- Il lotto d'intervento ricade in Territorio urbanizzato in Patrimonio edilizio esistente, dove risulta ammesso il cambio d'uso verso l'uso residenziale e l'incentivo volumetrico previsto dall'azione 1.1a del PUG, garantendo i livelli prestazionali previsti all'art. 27 e 28 dello stesso RE;
- Il progetto prevede la demolizione di un edificio esistente ad uso produttivo di mc 10.445,20 e la costruzione con modifica di sedime e sagoma di un edificio ad uso residenziale con aumento di volume in applicazione dell'incentivo volumetrico previsto dall'azione 1.1a del PUG;
- L'aumento di volume di cui all'azione 1.1a è applicato al solo volume esterno all'area individuata dal PUG come "aree fluviali dove de-sigillare" pari a mc 9728,44, pertanto l'incentivo volumetrico del 10% è pari a mc 972,84. Il volume massimo ammesso sul lotto risulta quindi pari a mc 11.418,04 ;
- Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale di nove piani fuori terra e un piano interrato ad uso autorimesse private per un volume complessivo di mc 11.415,27 ed una superficie di mq 2585,58 per un totale di 37 unità immobiliari;

Atteso che:

- il Comune ha interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte, in quanto completano la rigenerazione delle zone sopra indicate in continuità con il tessuto urbano esistente;

Dato atto che:

- l'art. 19bis della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", introdotto dall'art. 15 della Legge Regionale 29 dicembre 2020, n. 14, ha disciplinato l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato nella Regione Emilia Romagna, stabilendo i contenuti e le modalità di approvazione delle convenzioni con i Soggetti Richiedenti;
- lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e il Soggetto Richiedente, predisposto e allegato quale parte integrante al presente atto, risulta conforme alla norma sopra citata, in quanto disciplina gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.
- La convenzione stabilisce inoltre:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
 - b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
 - c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione;

Dato atto altresì che:

- l'art. 19bis, comma 7 della L.R. 15/2013 prevede che, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisca l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati, e che la convenzione riporti una clausola risolutiva in base alla quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune proceda all'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 D.Lgs. 159/2011, 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 del citato art. 84;
- risulta pertanto necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della convenzione, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive riguardo al Soggetto Richiedente, nei cui confronti la relativa richiesta è stata debitamente formulata tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 20/02/2024;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante;

Accertato che le verifiche istruttorie di cui all'art. 18 della LR 15/13 ed all'art. 2 comma 4 punto 4.5 "Permesso di costruire" del Regolamento Edilizio (RE) vigente, previste per il rilascio dei Permessi di costruire sopra citati, si sono concluse positivamente e risultando già pervenuti i pareri dei Settori comunali in atti;

Verificato altresì che lo schema di convenzione allegato prevede il rilascio da parte del Richiedente di idonee garanzie a copertura integrale delle opere da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, che non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita al Comune delle aree su cui le opere dovranno essere realizzate;

Visti:

l'art. 19bis della L.R. 15/2013;
l'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;
il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
l'art. 42 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

Dato atto che:

- Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si richiede e prende atto del parere favorevole espresso dal Responsabile dei servizi finanziari relativamente agli effetti patrimoniali;
- il Responsabile del presente procedimento è il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica Cesari ;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia Privata;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari;

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

Sentite le commissioni consiliari competenti

DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la società " LIRANGI S.R.L. ", con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 256849/2023 del 13/04/2023;
2. DI STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del privato Richiedente;
3. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 30 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione;
4. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica Cesari, che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, 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;
5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Infine, con votazione separata;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

La Segretaria Generale
Maria Riva

