

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DC/PRO/2022/120**

OGGETTO: MODIFICA E AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO PG N. 96287/2018 E SOTTOSCRITTA IL 21 GIUGNO 2018, RELATIVA ALL'INTERVENTO I-14 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) "PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA" E AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AI COMPARTI B E O DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE (ZIS) R5.1 (OGGI SCHEDA "EX MERCATONE" DI CUI ALL' AZIONE 1.1C DEL PUG)

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
IL CONSIGLIO

PREMESSO CHE:

con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 44/1999, PG n. 12291/1999, era approvato il Piano Particolareggiato relativo alla Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.1, comparti A, B, H, I, O;

il 07/06/1999 veniva sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione di tale Piano, seguita dagli atti integrativi del 18/12/2001 e del 08/04/2008 per la specifica individuazione e ripartizione delle opere di urbanizzazione tra i vari soggetti attuatori interessati;

tra i soggetti attuatori del Piano vi era la società Midi srl, che il 22/10/2007 con nota PG n. 254011/07, integrata successivamente con note PG n. 235611/2008 e PG n. 237922/2008, considerata l'entità delle opere pubbliche e private ancora da realizzare a fronte della scadenza dei termini di attuazione previsti dalla convenzione, avanzava all'Amministrazione richiesta di proroga del termine di attuazione del Piano sopra citato al 31/12/2012 relativamente alla realizzazione delle opere di propria competenza;

tali termini venivano prorogati e tuttavia scadevano, lasciando il Piano in parte inattuato, relativamente ad alcune opere di urbanizzazione previste in capo al Comune di Bologna e alla società Midi srl: restavano infatti da realizzare il parcheggio pubblico di via Felicori previsto nel comparto B del Piano scaduto, in carico in parte alla società Midi srl e in parte al Comune, e il verde pubblico di via Felicori previsto nel comparto O, in carico al Comune;

la società Midi srl avanzava richiesta di procedere al completamento delle opere previste dal Piano scaduto procedendo alla sistemazione delle zone a verde pubblico e a parcheggio, scambiando le destinazioni rispetto a quanto previsto dal Piano scaduto, nel rispetto degli standard e del numero di posti auto, con accollo delle spese relative alla realizzazione del verde di competenza del Comune;

con deliberazione di Consiglio Comunale O.d.G. n. 158/2015, PG n. 35935/2015, era approvato il Piano Operativo Comunale (POC) "Programma di qualificazione diffusa";

in detto POC erano inseriti diversi interventi tra cui quello (I-14) relativo a un'area, compresa nell'Ambito in via di consolidamento misto n. 61 "Fiera Stalingrado", sita in via Stalingrado nn. 31/33 - via Gnudi n. 2, contigua a quelle di cui al citato Piano Particolareggiato scaduto;

detto intervento, prima dell'inserimento nel POC, era stato oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, approvato con deliberazione di Giunta Comunale Prog. n. 45/2014, PG n. 54184/2014, sottoscritto il 16/05/2014, tra Comune di Bologna e Comsider srl, al tempo proprietaria delle relative aree;

per detta società è intervenuta, in data 28/11/2014, la cancellazione dal registro imprese per fusione mediante incorporazione nella società Midi srl, subentrata conseguentemente negli impegni convenzionali assunti dalla società incorporata;

risultavano dunque da realizzare quali dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione, a cura e spese della società Midi srl, un percorso pedonale pubblico lungo via Stalingrado, un attraversamento pedonale protetto su Via Gnudi, un percorso pedonale privato a uso pubblico di collegamento tra l'area di intervento predetto a quelle oggetto di convenzione scaduta, oltre alla realizzazione di un'opera fuori comparto consistente in un sottopasso ferroviario e ciclopedonale di collegamento tra il Parco San Donnino e il Centro Sportivo Trigari a scomputo delle dotazioni territoriali monetizzate e degli oneri di urbanizzazione secondaria (con riferimento al sottopasso ferroviario, la Scheda POC precisa che se "nella successiva fase progettuale si riscontrasse la non fattibilità della stessa, si provvederà alla realizzazione di un'opera di pari importo concordata con il Comune o alla monetizzazione delle dotazioni);

la società Midi srl, in quanto altresì proprietaria del lotto 45 della citata area ZIS, chiedeva inoltre di completare tale insediamento trasformando le superfici accessorie degli edifici privati esistenti, interne alla sagoma planivolumetrica, mediante la chiusura dei porticati circostanti la corte interna (piazza sopraelevata ad est di via Stalingrado);

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 251/2018, PG n. 96287/2018 - valutata la necessità di dare una comune cornice giuridica ai plurimi interventi edilizio-urbanistici in aree contigue e di proprietà di un medesimo soggetto, la società Midi srl, al fine di puntualmente e chiaramente definire gli obblighi della stessa, come sopra indicati - era approvato lo schema di convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione "dell'intervento I-14 del Piano Operativo Comunale (POC) Programma di qualificazione diffusa e completamento delle opere di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico) di cui ai comparti B e O della Zona Integrata di Settore (ZIS) R5.1";

più in particolare, per quanto riguarda le opere private, la convenzione prevedeva la demolizione di tre fabbricati e il recupero delle volumetrie esistenti, aumentate del 20%, per la realizzazione di un complesso edilizio a uso prevalentemente residenziale;

il medesimo schema di convenzione veniva quindi approvato con determinazione dirigenziale PG n. 260803/2018;

la convenzione veniva sottoscritta dal Comune di Bologna e dalla società Midi srl in data 21 giugno 2018 innanzi al notaio dott. Tommaso Gherardi, rep. 89657, racc. 9258 (di qui in avanti, anche solo "convenzione 2018");

DATO ATTO CHE:

rispetto all'area di via Stalingrado nn. 31/33 - via Gnudi n. 2, l'intervento previsto nella convenzione 2018 era strutturato in conformità agli indici e ai parametri, vincolanti e di sostenibilità, stabiliti dalla suddetta scheda POC I-14;

lo stesso POC prevedeva tuttavia anche la possibilità di mutare i parametri non vincolanti e gli usi, purché in conformità al RUE e previa presentazione all'Amministrazione di istanza di valutazione preventiva;

il 18/06/2020 la società Midi srl ha quindi presentato istanza di valutazione preventiva, PG 240181/2020, per diversa destinazione d'uso e diversa quantificazione dei carichi urbanistici rispetto ai parametri indicati nella scheda POC I-14;

con atto PG n. 187358/2021 del 23/04/2021 i competenti uffici comunali hanno emesso la valutazione preventiva dando parere favorevole con prescrizioni;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

con deliberazione del Consiglio Comunale DC/PRO/2021/95, Rep. DC/2021/90, PG n. 342648/2021, nella seduta del 26/07/2021, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, entrato in vigore il 29/09/2021;

il PUG all'azione 1.1.c, prevede una serie di interventi diretti, riportati in relative schede, previsti dalla pianificazione previgente e che possono essere realizzati nel rispetto dei tempi e delle condizioni di sostenibilità già individuati per ciascuno di essi;

una delle predette schede di "Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente", la numero 4 denominata "ex Mercatone", riconduce all'interno del PUG la scheda I-14 del POC "Programma di qualificazione diffusa" e il connesso completamento del disegno urbanistico previsto dal Piano Particolareggiato relativo alla ZIS R5.1, comparti A, B, H, I, O;

la scheda PUG "ex Mercatone" recepisce le modifiche delle destinazioni d'uso, dei parametri urbanistici e le prescrizioni contenute nella citata valutazione preventiva approvata con PG n. 187358/2021, stabilendo in particolare:

$V_t = 19.000 \text{ mc}$ (volume di progetto)

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 3.800 \text{ mq}$

$H_f = 24 \text{ m}$

$I_p = 20 \text{ \%}$;

Destinazioni d'uso:

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere: 69% S_u ;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari, religiosi: 27% S_u ;

(5c) attività di pubblico esercizio: 4% S_u ;

CONSIDERATO CHE:

il 27/09/2021 la società Midi srl ha presentato istanza di modifica della convenzione 2018, al fine di adeguare la convenzione ai predetti aggiornamenti dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso, oltre che di apportarvi eventuali altre variazioni;

si ritiene opportuno, in considerazione del tempo trascorso, dell'esito favorevole e del contenuto della valutazione preventiva, nonché delle intervenute modifiche allo stato di avanzamento lavori, aggiornare la convenzione urbanistica 2018 al fine di tenere conto delle nuove destinazioni d'uso e delle condizioni di sostenibilità di cui alla scheda PUG "ex Mercatone", dell'attuale stato di realizzazione delle opere, delle modifiche normative intervenute e di meglio disciplinare la realizzazione delle opere private e di urbanizzazione ancora da realizzare;

Visto lo schema di atto modificativo e di aggiornamento alla convenzione 2018, predisposto a tal fine in accordo con il Soggetto Attuatore, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale,

unitamente ai suoi allegati;

DATO ATTO CHE:

tale atto, oltre ad apportare modifiche e integrazioni, incorpora tutte le previsioni della convenzione 2018 e quindi, una volta stipulato, sostituirà integralmente quest'ultima;

le prescrizioni ambientali e di sostenibilità in esso previste, cui il soggetto attuatore dovrà conformarsi, sono quelle definite dalla scheda PUG "ex Mercatone";

può dirsi rispettato il termine fissato nella scheda PUG "ex Mercatone", relativo all'inizio della trasformazione entro il 21/06/2023, in quanto l'intervento trasformativo è iniziato con il rilascio del permesso di costruire relativo PG n. 558814/2019, relativo a interventi previsti dalla convenzione attuativa 2018, e il conseguente inizio dei lavori in data 21/04/2021;

il termine di validità della convenzione, inizialmente fissato al 21/06/2023, e tutti gli altri i termini in essa previsti sono stati automaticamente prorogati *ex lege*: di tre anni, ai sensi dell'art. 10, co. 4-bis, del DL 76/2020, introdotto dalla legge di conversione 120/2020; di un ulteriore anno, ai sensi dell'art. 10-septies, co. 1, lett. b), del 21/2020, introdotto dalla legge di conversione 51/2022;

il termine di validità della convenzione / dell'atto modificativo e di aggiornamento è pertanto ora fissato al 21/06/2027;

ai sensi della legge 24/2017 è necessario acquisire per il soggetto attuatore l'informazione antimafia di cui al D.lgs. 159/2011 ed è stata pertanto inserita nell'atto modificativo e di aggiornamento, all'art. 19-bis, una clausola risolutiva in caso emerga, nel corso di validità della stessa, un'informazione antimafia interdittiva;

per quanto concerne le destinazioni d'uso, con l'atto modificativo e di integrazione in questione si consente al Soggetto Attuatore, previo accertamento di compatibilità con i parametri di sostenibilità e di dotazioni territoriali previsti dalla scheda PUG "ex Mercatone" e fermi restando i parametri dimensionali lì indicati:

- la possibilità di modificare le percentuali ammesse, nei seguenti termini: uso 1a dal 69% al 55% della SU, uso 7b dal 27% al 37% della SU,
- la possibilità di modificare l'uso 5c per insediare l'uso 3b - *attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività* in misura pari all'8%;
- la possibilità di scostamenti dalle percentuali sopra citate, nel limite del 5% in aumento o diminuzione, qualora si dovessero rendere necessari in fase di progettazione esecutiva ed eventualmente anche al fine e nella misura strettamente necessaria a garantire i parametri di sostenibilità ambientale;

è emersa, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a verde del comparto B della ZIS R5.1 la necessità di rettificare la linea di confine pubblico-privato (lotto 45); tale variazione comporta la riduzione della dotazione di verde pubblico per 110 mq, nel rispetto comunque dei parametri complessivi delle dotazioni territoriali previste nel previgente Piano Particolareggiato;

con riferimento alla realizzazione del sottopasso ferroviario e ciclopeditone di collegamento tra il Parco San Donnino e il Centro Sportivo Trigari, come già indicato nella convenzione 2018, essendone stata riscontrata la non-fattibilità, il Soggetto Attuatore ha versato l'importo della monetizzazione delle dotazioni territoriali;

la convenzione, come modificata dall'atto modificativo e di aggiornamento, conferma dunque la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei relativi oneri;

in particolare si conferma la realizzazione, quali infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti già previste dalla scheda PUG "ex Mercatone", di un percorso pedonale pubblico lungo via Stalingrado e di un attraversamento pedonale protetto su Via Gnudi, nonché di un percorso pedonale

privato a uso pubblico di collegamento con il lotto 45;

si conferma inoltre il completamento delle opere previste dal Piano Particolareggiato relativo alla ZIS R5.1, ovvero la realizzazione del raccordo ciclopedonale di via Felicori e la sistemazione di aree a verde pubblico e a parcheggi (con il citato scambio di destinazioni rispetto a quanto previsto dal Piano scaduto - parcheggio in nome del verde e viceversa);

si conferma la permuta, già prevista dalla convenzione 2018 e dalla scheda PUG “ex Mercatone”, tra un’area lungo via Stalingrado attualmente del Soggetto Attuatore e un’area attualmente di proprietà comunale, di pari valore, individuate dall’allegato K all’atto (permuta prevista nel Piano alienazioni 2023 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale DC/PRO/2022/98);

si conferma il nulla osta al rilascio, ai sensi delle normative vigenti, del permesso di costruire in deroga per il completamento dell’insediamento sul lotto 45 mediante trasformazione, entro sagoma, della superficie accessoria in superficie utile a mezzo chiusura dei porticati esistenti, individuati nell’allegato C1, e conservazione dell’uso pubblico a mezzo realizzazione di una pensilina con aggetto pari a m 2,5;

a garanzia dell’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione 2018 il Soggetto Attuatore ha già presentato idonee garanzie fideiussorie, ora da integrare, come dettagliatamente indicato nel testo nell’allegato, a garanzia dell’adempimento degli obblighi derivanti dall’atto modificativo e di aggiornamento;

tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione, nonché quelle relative alla cessione di aree, alle permuta e ai necessari frazionamenti catastali, sono a carico del soggetto attuatore;

VISTI:

- le Leggi Regionali Emilia-Romagna 15/2013 e 24/2017;
- La deliberazione dell’Assemblea Legislativa dell’Emilia-Romagna n. 186 del 20/12/2018 e ss.mm.ii.;
- il “Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”;
- il PUG e il previgente RUE;

DATO ATTO CHE:

il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente dell’UI Pianificazione Attuativa dell’Ufficio di Piano;

la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell’Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio

Informato il Settore Patrimonio;

Preso atto, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

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 in quanto la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell’ente, e i cui contenuti sono previsti negli strumenti di programmazione dell’ente

Su proposta del Settore Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE lo schema di atto modificativo e aggiornamento, e relativi allegati, della convenzione urbanistica attuativa sottoscritta il 21 giugno 2018, relativa all'intervento I-14 del POC "Programma di qualificazione diffusa" e al completamento delle opere di urbanizzazione di cui ai comparti B e O della ZIS R5.1 (intervento recepito nella scheda "ex Mercatone" di cui all'Azione 1.1c del PUG), allegato parte integrante al presente atto;
- 2) DI DARE ATTO che il Dirigente della UI Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano interverrà nella sottoscrizione in nome e per conto del Comune;
- 3) DI DARE MANDATO al Dirigente della UI Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, 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 definirlo in tutti i suoi aspetti;
- 4) DI DARE ATTO che tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione, con ogni altra anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del soggetto attuatore;
- 5) DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, così modificato dal D.lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

Infine, con votazione separata,

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

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

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