

ACCORDO PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 PER LA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI NECESSARI A UNA EVENTUALE VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI" (AII) PER L'INSERIMENTO DI UN CENTRO SPORTIVO IN VIA DELLA BIRRA, NEL QUARTIERE BORGO PANIGALE - RENO, PER LA PRATICA DI SPORT SU SABBIA E DEL GIOCO DEL PADDLE.

TRA

IL COMUNE DI BOLOGNA, rappresentato dall'Arch. Francesco Evangelisti, Direttore dell'Ufficio di Piano, che interviene e agisce in virtù dell'art. 107, comma 3, del Dlgs. n. 267/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale P.G. n. ....../2020 del ....../2020, esecutiva ai sensi di legge, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "Comune";

LA BIRRA IMMOBILIARE S.R.L. (C.F./P.IVA ..... ) avente sede a Bologna (BO) in via ..... n. .... nella persona del legale rappresentante in carica Sig. Morsillo Emanuele nato a ..... il ..... domiciliato per la carica a Bologna in ..... d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "Proponente";

CAVE NORD s.r.l. (C.F./P.IVA ..... ) con sede a ..... in via ..... n. ...., proprietaria dei beni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Bologna ai mappali 750 e 756 del Foglio 36 nella persona del legale rappresentante in carica Sig. Roncarati Gianni C.F. .... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica a ..... in via ..... n. .... d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Proprietà";

PREMESSO che:

il Proponente è in accordi con la Proprietà per l'utilizzo di alcuni terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Bologna al Foglio 36 mappali 750 e 756, siti a Bologna in via della Birra, per la realizzazione di un centro sportivo privato per la pratica di sport su sabbia e del gioco del paddle;

il proponente ha manifestato detta volontà al Comune incontrando l'interesse di massima del Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio e del Quartiere di riferimento (Quartiere Borgo Panigale - Reno);

nell'occasione il Proponente ha presentato la seguente documentazione: -

Relazione illustrativa preliminare - Elaborati grafici - per Valsat: - Aria -

Rumore - Energia - Traffico

- Cem (elettromagnetismo) - Studio geologico sismico -  
Compatibilità idraulica rischio alluvioni - Matrice acqua -  
Relazione progetto del verde e rilievo stato di fatto del verde

la proposta, nell'ottica del Psc, risulta ammissibile, perché propone un'attrezzatura sportiva, per quanto privata, in un'area all'interno del Territorio Urbanizzato in Ambito consolidato di qualificazione diffusa mista normato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE in cui l'uso 6 previsto (servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero) non è compreso né tra gli usi esclusi né tra quelli soggetti a verifica di ammissibilità.

CONSIDERATO che:

la L.R. n. 20/2000 prevedeva l'articolazione della pianificazione comunale in Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e che il Comune di Bologna ha completato a suo tempo detta articolazione;

la localizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi, anche privati, deve avvenire attraverso lo strumento del Piano Operativo Comunale;

in coerenza con le scelte del PSC, per incrementare le attrezzature nel territorio, è stato elaborato uno specifico POC "Attrezzature e industrie insalubri", approvato con deliberazione P.G. n. 401296/2020 del 12/12/2016, in cui sono stati inseriti alcuni interventi riconducibili ad attrezzature, pubbliche o private di uso pubblico, successivamente incrementati con l'inserimento di ulteriori interventi a mezzo specifiche varianti;

con l'entrata in vigore, il 01 gennaio 2018, della L.R. n. 24/2017, che ha abrogato la L.R. n. 20/2000, i Comuni sono obbligati ad avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica alle previsioni della nuova legge entro tre anni dalla sua entrata in vigore (01.01.2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, per addivenire entro il termine massimo del 01.01.2023 alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti (PSC, POC e RUE) con il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG)

la legge regionale n. 3 del 2020 proroga i termini predetti rispettivamente al 1.1.2022 e al 1.1.2024 passando quindi, in primo luogo, da tre a quattro anni dall'entrata in vigore della legge urbanistica il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine entro il quale possono essere presentate o adottate le proposte di accordi operativi o di altri strumenti attuativi, e le proposte di variazione specifica dei pregressi strumenti di pianificazione; in secondo luogo passa da cinque a sei anni dall'entrata in vigore della legge urbanistica il termine previsto per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

con deliberazione P.G. n. 75462/2020 del 18 febbraio è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG); con deliberazione P.G. n. 97807/2020 del 03/03/2020 è stato avviato il processo di elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio (RE);

ai sensi dell'art. 4, comma 4, della nuova legge urbanistica, nel corso della prima fase del periodo transitorio come prorogata dalla L.R. n. 3/2020 i Comuni possono, pertanto, avviare e concludere, tra l'altro, varianti ai POC vigenti con i tempi e le modalità di cui alla L.R. n. 20/2000;

la deliberazione con cui è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) non ha comportato l'entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della legge regionale citata consentendo, pertanto, l'applicazione della disciplina transitoria di cui al comma 4 dell'art. 4 predetto;

CONSIDERATO, altresì, che:

in virtù delle previsioni di cui all'art. 11 della L. n. 241/1990, in accoglimento di proposte presentate, l'amministrazione può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo, salva la facoltà di recesso unilaterale da parte dell'Amministrazione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;

la proposta è di interesse pubblico perché integra l'offerta delle attrezzature di uso pubblico in quanto in caso di realizzazione dell'intervento, il proponente, quale condizione per il rilascio dei titoli abilitativi, stipulerà con il Comune, sentito il Quartiere competente, una convenzione finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico delle attrezzature realizzate e dei servizi erogati per almeno un ventennio;

il presente accordo è concluso ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere a ogni effetto di legge;

il presente accordo non contiene puntuali previsioni di assetto del territorio e non costituisce quindi accordo sui contenuti della variante al Piano nè impegno ad adottarla, poiché sulla adozione della variante e suoi contenuti l'amministrazione si determinerà solo all'esito della presentazione dei documenti indicati al successivo art. 2, punto 4 e alla luce delle relative valutazioni, fermo restando che la competenza all'approvazione dello strumento urbanistico è del Consiglio Comunale;

ATTESO che:

è stata fatta una verifica preliminare di completezza della documentazione presentata e dei contenuti rappresentati e trattati negli elaborati sugli elementi salienti della eventuale variante rinviando alle fasi successive la disamina degli elementi di dettaglio anche con il coinvolgimento di uffici ed enti competenti per l'acquisizione di relativi pareri e valutazioni; da essa è emersa la necessità di integrazione di specifici elaborati mancanti (matrici ambientali Permeabilità/Indice Rie, Suolo sottosuolo e acque sotterranee, Rifiuti) e di maggiori approfondimenti e trattazioni di alcuni temi (verifica dei parametri urbanistici, recepimento delle norme vigenti nelle aree di Tutela "Risorse idriche e assetto idrogeologico" e "Elementi naturali e paesaggistici") fatta salva la richiesta di ulteriori integrazioni e delle prescrizioni di altri uffici ed enti che verranno coinvolti nelle fasi successive e che il proponente dovrà produrre e recepire nel progetto;

al fine di ottimizzare le fasi successive del procedimento e consentire all'amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale dell'intervento, necessarie all'elaborazione di una eventuale variante al POC All, il proponente, con la sottoscrizione dell'accordo si impegna a predisporre, con spese e oneri a suo carico, e presentare gli elaborati di seguito indicati (art. 2 punto 4) a integrazione di quelli già presentati.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO** 1. La proposta presentata prevede la realizzazione di un centro sportivo privato in un lotto di proprietà di Cave Nord sito in via della Birra adiacente allo spazio parrocchiale della Chiesa della Nostra Signora della Pace. Il progetto prevede la realizzazione di spazi sportivi e spazi di servizio, più precisamente:

- a) un edificio in cui trova spazio la reception, un club house, una palestra e, a livello seminterrato, spogliatoi per gli utenti dei campi e della palestra;
- b) un edificio destinato a ristorante;
- c) un piccolo edificio destinato a spogliatoio dedicato agli utenti della piscina scoperta;
- d) n. 10 campi da beach volley coperti stagionalmente (per sei mesi l'anno);
- e) n. 5 campi da paddle di cui uno scoperto e 4 coperti con struttura fissa e manto amovibile
- f) una piscina scoperta riservata agli utenti del centro sportivo.

**ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELLA PROPRIETÀ** 1. Il Proponente e la Proprietà, come individuati nella premessa del presente accordo, si impegnano a dare attuazione, ciascuno per quanto di competenza, a quanto di seguito dettagliato. Tutti gli oneri e le spese per dare esecuzione al presente Accordo sono a carico del Proponente.

2. Il Proponente per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con Permesso di Costruire convenzionato.

3. Il Proponente in caso di realizzazione dell'intervento si impegna, quale condizione per il rilascio dei titoli abilitativi, a stipulare con il Comune, sentito il Quartiere interessato, una convenzione finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico delle attrezzature realizzate e dei servizi erogati per almeno un ventennio dall'apertura del centro sportivo.

Il proponente si impegna ad avere e mantenere la disponibilità dell'area per una durata conforme a quella di cui alla convenzione predetta. Con la sottoscrizione del presente accordo la Proprietà prende atto dell'esistenza di detto vincolo. Alla scadenza del termine che verrà fissato in convenzione cessa l'uso pubblico del centro sportivo.

4. Il Proponente al fine di consentire all'amministrazione le valutazioni necessarie alla predisposizione di una eventuale variante al POC All, si impegna a predisporre, con spese e oneri a suo carico, e presentare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, i seguenti elaborati tecnici ad integrazione di quelli già presentati: schema planivolumetrico; aree da cedere al Comune; eventuali monetizzazioni; parametri urbanistici; studi ambientali necessari alla redazione della Valsat della variante: - Permeabilità/indice Rie - Suolo sottosuolo e acque sotterranee - Rifiuti. Le parti, con la sottoscrizione del presente accordo, danno atto che detti elaborati sono necessari all'Amministrazione per le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale dell'intervento, rimanendo ogni determinazione conclusiva subordinata all'esito delle stesse. Il proponente si impegna, comunque, a recepire nel progetto le prescrizioni eventualmente dettate dagli uffici ed enti preposti in fase di valutazione preliminare e di approvazione dello strumento urbanistico.

5. Il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

6. Con la sottoscrizione del presente accordo le parti danno atto che le dotazioni minime di parcheggi al servizio degli edifici (PE), di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU) e le quantità di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali da cedere al Comune dopo la loro sistemazione sono da determinare in relazione agli usi da insediare e con le modalità che prevederà il regolamento edilizio vigente al momento dell'entrata in vigore della variante. A tal fine il proponente si impegna a fornire i relativi parametri per la quantificazione (SU e numero utenti) e a ottenere, in caso di approvazione della variante, la disponibilità delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali da cedere al Comune.

7. E' facoltà del Proponente, relativamente alle dotazioni territoriali previste, monetizzare le quantità dovute, secondo la normativa vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo; la quota di PU dovrà essere realizzata e ceduta al Comune nella misura che verrà definita secondo le modalità di cui al precedente punto, fatto salvo che valutazioni più approfondite in fase di redazione della variante urbanistica rendano opportuna la loro monetizzazione. In quanto opere pubbliche, le dotazioni territoriali che saranno eventualmente

realizzate dovranno seguire il Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016 ovvero l'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 se e in quanto applicabili.

8. Il proponente si impegna altresì a provvedere alla completa realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di sostenibilità individuate nella Valsat della variante.

9. Il proponente si impegna a garantire e documentare con adeguati studi da presentare all'Amministrazione, il soddisfacimento delle condizioni di cui all'art. 45 del RUE, in particolare la permeabilità (punto 2.1) e l'accessibilità (punto 2.2).

10. Poiché l'area è attraversata dai perimetri delle tutele "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale della pianura" e "zone di protezione delle acque sotterranee – aree di ricarica di tipo B e D", il proponente si impegna a trattare o approfondire i relativi studi specialistici al fine di garantire il rispetto delle tutele anche a mezzo di diverse soluzioni progettuali o alternative localizzative.

#### ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA 1.

Il Comune di Bologna si impegna a:

- trasferire i contenuti del presente accordo in una specifica norma del POC "Attrezzature e industrie insalubri" in caso di valutazione favorevole dell'intervento come risultante dagli elaborati progettuali che il proponente si impegna a presentare ai sensi dell'art. 2;
- sottoporre il POC "Attrezzature e industrie insalubri" al Consiglio Comunale per l'adozione e l'approvazione. E' fatta salva la discrezionalità del Consiglio Comunale di apportare modifiche ai contenuti dello strumento urbanistico presentato per l'adozione/approvazione.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – CONSEGUENZE 1. Il proponente è edotto dell'obbligo di presentare il titolo abilitativo nei termini perentori che verranno indicati nella variante approvata pena la perdita automatica dell'efficacia delle relative previsioni. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine indicato, su tali immobili si applicherà quanto previsto dal regolamento edilizio al momento vigente.

ART. 5 - RECESSO Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dal presente accordo.

ART. 6 – SPESE 1. Sono a carico del proponente le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI 1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.

nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE 1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI 1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso. 2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro ..... sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto: a) Individuazione dell'area oggetto di variante su cartografia comunale (All. n. 1) b) Individuazione dell'area oggetto di variante su cartografia catastale (All. n. 2)