

**ULTERIORE MODIFICA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE AREE SITE IN BOLOGNA VIA BELLINZONA TRA I N. 24 E 26 (QUARTIERE SARAGOZZA), AMBITO STORICO CENTRALE, E VIA ARDIGÒ (QUARTIERE SAVENA) AMBITO PERIFERICO SUD-EST (PROPOSTA N. 30), OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. N. 20/2000, APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 208545 DEL 9 DICEMBRE 2003.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Bologna, Via \_\_\_\_\_, negli uffici comunali,  
\_\_\_\_\_

**TRA**

Il Comune di Bologna (C.F. 01232710374), rappresentato da ..., nato a ... il ..., il quale interviene non personalmente ma in qualità di ..., come da delega ...

**E**

Baschieri Enes, nato a Prignano Sulla Secchia (MO) il 30/06/1949, residente in Bologna, via Nazario Sauro n. 27, C.F. BSCNSE49H30H061B;

Baschieri Enio, nato a Sasso Marconi (BO) il 25/01/1954, residente in Bologna, via Filippo Turati n. 49, C.F. BSCNEI54A25G972V;

La ditta Mario De Maria Srl con sede legale in Bologna, via Nazario Sauro n. 27, iscritta al n. 01094420377 del Registro delle imprese di Bologna, C.F.-P. IVA n. 01094420377, per la quale interviene, in qualità di legale rappresentante, il Sig. Baschieri Enes, C.F. BSCNSE49H30H061B;

Premesso che

in data 31 marzo 2004, con rogito del notaio Giovanni De Socio, Rep. N. 179529/2004, è stata sottoscritta tra il Comune di Bologna e i Signori Baschieri Enes ed Enio e la ditta Mario De Maria Srl la convenzione regolante contenuti, modalità attuative, e tempi di realizzazione dell'intervento "ad arcipelago" di riqualificazione urbana delle aree site in via Bellinzona tra i n. 24 e 26 (Quartiere Saragozza), ambito storico centrale, e via Ardigò (Quartiere Savena), ambito periferico sud-est - proposta n. 30 di cui all'Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 208545 in data 09/12/2003, relativa alla zona urbana speciale

R3 scheda R3.52\* Via Bellinzona (Quartiere Saragozza)- Via Ardigò (Quartiere Savena);

in base all'art. 13 della predetta convenzione, i lavori dovevano avere inizio nel termine massimo di 12 mesi dalla sottoscrizione e nel medesimo termine dovevano essere acquisiti i dovuti permessi di costruire e il termine di ultimazione degli interventi previsti, comprese le opere di urbanizzazione, veniva stabilito in 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire; fermi restando i termini di cui sopra, il termine ultimo per l'attuazione del programma di interventi veniva fissato, ex art. 14, in "anni cinque dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma";

gli interventi convenzionati riguardano aree soggette, al tempo, ad autorizzazione paesaggistica e a riguardo, con decreto del 25 marzo 2005 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia Romagna annullava, ai sensi dell'art. 159, comma 3 D. Lgs. 42/2004, il provvedimento n. 15211 del 25/01/2005 con cui il Comune, su parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, aveva rilasciato la necessaria autorizzazione paesaggistica;

il Collegio di Vigilanza, nella riunione del 6/06/2005, dato atto che il termine di inizio lavori scaduto il 30/03/2003 non era stato osservato a causa dell'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, riteneva necessaria la proroga di 12 mesi di tale termine al fine di verificare le condizioni autorizzative anche in raccordo con la Soprintendenza, come da verbale P.G. n. 127512 del 06/06/2005 agli atti del Comune;

a seguito di modifiche progettuali in accoglimento dei rilievi della Soprintendenza, in data 27/03/2006 veniva rilasciata dal Comune di Bologna e presentata alla Soprintendenza stessa autorizzazione paesaggistica P.G. n. 64389/06, ritenuta efficace per decorso del tempo ex art. 159, comma 3 D. Lgs. 42/2004;

il Collegio di Vigilanza, riunitosi nuovamente in data 15/06/2006, valutava positivamente le modifiche apportate al progetto ed esprimeva nulla osta alla determinazione di nuovo termine di inizio lavori di 6 mesi dalla data di firma dell'atto di modifica della convenzione già stipulata, che avveniva in data 11/10/2006;

il predetto atto di modifica, a ministero del medesimo notaio De Socio Rep. n. 183654/2006, ha inciso sull'impegno degli attuatori, originariamente previsto, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione sull'area ubicata in via Ardigò, e in luogo della realizzazione diretta delle citate opere gli attuatori hanno assunto l'obbligo di versare al Comune di Bologna un contributo complessivo di Euro 37.939,19 pari all'importo dei lavori definito nel progetto già oggetto di permesso di costruire (Euro 36.109,19) e agli oneri manutentivi previsti dall'art. 21 della convenzione, determinati come

da Delibera Consiliare O.d.G. n. 264 esecutiva dal 31/12/2005, in Euro 1.830,00;

in data 8/02/2007 un residente in via Bellinzona n. 24 proponeva ricorso avanti al T.A.R. dell'Emilia Romagna per l'annullamento, previa sospensiva, del permesso di costruire P.G. n. 230783 del 19/10/2006 frattanto ottenuto dagli attuatori per la costruzione del previsto edificio residenziale, dell'autorizzazione paesaggistica P.G. n. 64389/06, del silenzio della Soprintendenza sull'autorizzazione paesaggistica di cui sopra e di ogni ulteriore atto presupposto, conseguente e connesso nonché per l'annullamento e/o disapplicazione dell'art. 21 del Regolamento Edilizio, per i seguenti motivi: 1) Violazione del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Bologna, artt. 21, 22, 28 e 29. Eccesso di potere per difetto e/o carenza di istruttoria. Carenza, genericità e insufficienza della motivazione; 2) Illegittimità derivata dal permesso di costruire impugnato per nullità dell'autorizzazione paesaggistica P.G. n. 64389/06 rilasciata in data 27/03/2006 e del silenzio della Soprintendenza sulla predetta autorizzazione; 3) Illegittimità derivata dal permesso di costruire impugnato per nullità e/o disapplicazione degli artt. 21 e seguenti del Regolamento Edilizio per violazione degli artt. 872 e 873 c.c.;

la domanda di sospensione veniva accolta dal T.A.R. con ordinanza del 15/03/2007, a seguito della quale la proprietà Baschieri interrompeva i lavori e in data 19/05/2008 richiedeva tempestivamente la proroga dei termini relativi al P.R.U. n. 30 di Via Bellinzona - Via Ardigò, in quanto per motivi indipendenti dalla sua volontà non risultava possibile ultimare i lavori entro i termini previsti (richiesta P.G. n. 123735/2008 agli atti del Comune);

con sentenza del 17/06/2008 il T.A.R. accoglieva il ricorso suesposto, con conseguente annullamento dei provvedimenti impugnati;

a seguito dell'impugnativa promossa sia dal Comune sia dalle proprietà interessate il Consiglio di Stato, dopo aver respinto l'istanza cautelare di sospensione della sentenza di primo grado, con sentenza n. 5034/2019 del 6/06/2019 confermava l'accoglimento del primo e del terzo motivo del ricorso di primo grado, e, in parziale riforma della sentenza gravata, rigettava il secondo motivo dello stesso ricorso concernente l'autorizzazione paesaggistica, annullando in ogni caso il permesso di costruire per i motivi accolti;

nelle more della definizione dei citati procedimenti giurisdizionali gli attuatori hanno dovuto sospendere l'esecuzione dei lavori, che solo per tale motivo ad oggi risultano incompiuti e che in ogni caso, oltre ad aver provveduto alla cessione dell'area su cui è stata realizzata la passerella ciclo-pedonale, gli attuatori stessi hanno già corrisposto al Comune le seguenti somme:

- € 240.961,00 a titolo di oneri per la valorizzazione urbanistica del terreno di via Bellinzona;

- € 37.940,00 a titolo di monetizzazione dell'importo delle opere di urbanizzazione, in luogo della loro realizzazione, sull'area ubicata in via Ardigò;
- € 40.054,00 corrispondenti al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e al 50% degli oneri afferenti al costo di costruzione, compresi i diritti di segreteria (per la seconda rata, a richiesta degli attuatori, il Comune aveva concesso una proroga del pagamento in ragione dell'interruzione dei lavori);

Considerato che

con comunicazione inviata via PEC al Comune in data 22/01/2020, protocollata con P.G. n. 31795/2020, i Sigg.ri Baschieri Enes e Baschieri Enio ribadivano il proprio interesse ad attuare l'intervento con le obbligazioni già previste nella convenzione e nella modifica sottoscritte, nonché a presentare un nuovo progetto che tenesse conto delle prescrizioni indicate nella citata sentenza n. 5034/2019 del Consiglio di Stato;

Dato atto che

il Collegio di Vigilanza di cui all'art. 14 dell'Accordo di Programma, riunitosi in data 21/10/2020, ha valutato che non risultano intervenute modifiche urbanistiche, paesaggistiche o di altra natura, tali da modificare le valutazioni che avevano portato all'approvazione dell'Accordo di Programma e che vi è un persistente interesse pubblico all'esecuzione dell'intervento di cui alla Proposta n. 30 approvata con l'Accordo di Programma del 23/10/2003 su cui non incidono le modifiche progettuali imposte dalla pronuncia del Consiglio di Stato relativa al precedente permesso di costruire, e che anzi la rapida attuazione dell'intervento è auspicabile anche in coerenza con i più recenti orientamenti della pianificazione metropolitana riguardo ai temi della limitazione del consumo del suolo e della rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 24/2017;

il rappresentante della proprietà interessata ha ribadito anche in tale sede l'interesse ad attuare l'intervento con le obbligazioni già previste e con l'impegno a presentare un nuovo progetto che tenga conto delle prescrizioni indicate nella citata sentenza del Consiglio di Stato n. 5034/2019 del 6/06/2019, risultando che il progetto possa essere adeguato a quanto statuito dal Giudice amministrativo, posto che l'originario permesso di costruire è stato annullato per motivi attinenti alla violazione delle distanze minime dai confini di proprietà e per la mancata considerazione dei balconi nella sagoma al fine del calcolo delle distanze tra gli edifici, entrambi aspetti che possono essere modificati in sede progettuale;

il Collegio di Vigilanza ha ritenuto che l'Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 208545 in data 9/12/2003, nonostante la decorrenza dei termini previsti nell'Accordo stesso e nella convenzione stipulata con la proprietà interessata, possa a tutt'oggi ritenersi valido ed efficace, posto che la giurisprudenza ha chiarito che il

perseguimento dell'interesse pubblico inerente al recupero urbano, attraverso il concorso di risorse sia pubbliche che private, avvalendosi dello strumento dell'Accordo di Programma, esclude ogni effetto risolutorio al mero decorso del tempo assegnato per l'inizio dei lavori (C.d.S. 9/09/2008, Sent. n. 4304), e che al soggetto attuatore, che peraltro nel caso di specie ha tempestivamente manifestato il proprio interesse all'attuazione del P.R.U. avendone richiesto la proroga anteriormente alla scadenza del termine previsto, non risulta inibita neppure la richiesta tardiva di rilascio dei titoli abilitativi, posto che il suo interesse trova il solo limite nella persistenza dell'interesse pubblico che ha giustificato il ricorso all'Accordo di Programma;

conseguentemente, risulta che gli attuatori possano richiedere un nuovo permesso di costruire, previa ridefinizione del progetto che tenga conto delle prescrizioni indicate nella citata sentenza del Consiglio di Stato n. 5034/2019 del 6/06/2019, per l'intervento previsto dall'Accordo di Programma del 23/10/2003;

Verificato che

il Collegio di Vigilanza, nella medesima riunione del 21/10/2020, per quanto sopra esposto, ha quindi dato atto che risulta possibile e conforme all'interesse pubblico concedere agli attuatori un'ulteriore proroga del termine per l'inizio dei lavori onde consentire la realizzazione degli interventi conformemente alle statuizioni rese in sede giudiziale, mediante opportuna modifica della convenzione già sottoscritta, concedendo espresso nulla osta alla determinazione di un nuovo termine di inizio lavori di n. 6 (sei) mesi decorrenti dalla data della firma del presente atto, con conseguente slittamento dei termini di fine lavori e di attuazione del programma;

la Giunta Comunale con delibera n. .... ha approvato le modifiche sopra indicate dando mandato a ... di procedere alla stipula del presente atto, fermo restando il contenuto generale della convenzione come definito in sede di Accordo di Programma;

Verificato altresì che

risulta opportuno, per chiarezza e completezza espositiva, aggiornare il contenuto dell'originaria convenzione alle modifiche normative intervenute in materia edilizia, in particolare l'abrogazione della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia" ivi citata ad opera della L.R. 22 ottobre 2018, n. 14 di attuazione della sessione regionale europea 2018, e l'attuale applicazione, al titolo abilitativo agli interventi, della disciplina contenuta nella L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", nonché di dare atto in tale clausola, al secondo comma, degli atti adottati dalla Regione in materia di contributo di costruzione, e in particolare della Delibera dell'Assemblea Regionale n. 186 del 20 dicembre 2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

ritenuto inoltre opportuno, in considerazione degli importi già versati dagli attuatori relativamente al permesso di costruire P.G. n. 230783 del 19/10/2006 precedentemente rilasciato dal Comune di Bologna e successivamente annullato, dare atto nel citato art. 5 della convenzione che il Comune, in sede di rilascio del nuovo titolo edilizio per l'intervento di cui trattasi, provvederà al conguaglio tra quanto dovuto per il nuovo titolo e quanto già versato per il titolo annullato;

Verificato infine che

la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” prevede, all'art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;

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, 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 medesimo art. 84;

la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della Legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 “Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili”, in data 9 marzo 2018 ha siglato il “Protocollo d'intesa per la legalità tra la Regione Emilia-Romagna, le Prefetture - UTG presenti sul territorio della Regione Emilia-Romagna ed il Commissario delegato per la ricostruzione, per la repressione e prevenzione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia”, approvato con D.G.R. n. 15 del 08/01/2018, che nell'ambito della collaborazione tra Regione e Prefetture riguardo ai predetti adempimenti antimafia prevede l'inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati qualora emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;

alla luce dell'attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, 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 di cui agli artt. 84 e ss. del d.lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;

l'informazione antimafia è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell'art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii., e in base al citato art. 2, comma 2, lett. b) L.R. 24/2017 mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia, in data 18 dicembre 2020 quanto alla Società e in data 2 febbraio 2021 quanto ai sigg.ri Enes ed Enio Baschieri.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra rappresentate, convengono quanto segue

#### **ART. 1      Contenuti in premessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

#### **ART. 2      Oggetto e scopo**

Il presente atto ha ad oggetto modifiche e integrazioni, prive di carattere innovativo, della convenzione stipulata in data 31 marzo 2004, a rogito notaio De Socio, Rep. N. 179529/2004, già in parte modificata e integrata con atto a ministero del medesimo notaio De Socio Rep. n. 183654/2006, e specificamente:

- la previsione di un'ulteriore proroga relativa ai termini di inizio e, conseguentemente, di fine lavori dell'intervento di riqualificazione urbana, funzionale a consentire l'attuazione del programma di cui all'Accordo approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 208545 in data 9/12/2003;
- l'adeguamento dell'originaria convenzione alle modifiche normative intervenute in materia edilizia e agli atti adottati dalla Regione relativamente al contributo di costruzione;
- la precisazione che, in sede di rilascio del permesso di costruire per l'intervento di cui trattasi, il Comune provvederà al conguaglio tra quanto dovuto per il nuovo titolo e quanto già versato per il titolo annullato;
- l'inserimento e la specifica approvazione e sottoscrizione di una clausola risolutiva espressa della convenzione per l'ipotesi di informazione antimafia interdittiva di cui all'art. 84, comma 3 e agli artt. 90 ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Si conferma quanto altro previsto nella convenzione Rep. N. 179529/2004 e nell'atto di modifica Rep. n. 183654/2006 non espressamente modificato con il presente atto.

### **ART. 3 Termini di inizio e fine lavori**

Su conforme parere del Collegio di Vigilanza, l'art. 13 della convenzione "Inizio e ultimazione dei lavori" viene modificato e integrato, per le ragioni di cui in premessa, con la previsione che i lavori devono avere inizio nel termine massimo di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, e che il termine di ultimazione degli interventi, già fissato in 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio del permesso di costruire, decorre dal rilascio del nuovo titolo edilizio.

Corrispondentemente, e per le ragioni di cui in premessa, stante il perdurante interesse pubblico all'attuazione dell'Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 208545 in data 9/12/2003, il termine ultimo di attuazione del programma, di cui all'art. 14 della convenzione originaria, viene prorogato funzionalmente al termine di ultimazione dei lavori come sopra determinato.

Si rimanda in ogni caso a quanto stabilito dall'art. 14 dell'Accordo di Programma con riferimento alle competenze del Collegio di Vigilanza, che ai sensi del comma 3, in particolare:

- vigila sulla corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittrici le eventuali modifiche all'accordo o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie.

### **ART. 4 Disciplina del Permesso di Costruire e del Contributo di Costruzione**

L'art. 5 "Permesso di costruire", l'art. 6 "Certificato di conformità edilizia e agibilità" e il sopra citato art. 13 dell'originaria convenzione devono essere aggiornati alle modifiche normative intervenute in materia edilizia, pertanto laddove viene citata la L.R. 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia", abrogata ad opera della L.R. 22 ottobre 2018, n. 14, deve intendersi richiamata la L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" attualmente vigente.

Il secondo comma del citato art. 5 stabilisce che l'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione degli interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative; deve perciò intendersi integrato con il rinvio alle vigenti disposizioni sul contributo di costruzione, in particolare è determinato secondo i criteri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna in materia, quindi la Delibera dell'Assemblea Regionale n. 186 del 20 dicembre 2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";



Si precisa che il Comune di Bologna, in sede di rilascio del permesso di costruire per l'intervento di cui trattasi, provvederà al conguaglio tra quanto risulterà dovuto per il nuovo titolo gli importi già versati dagli attuatori relativamente al permesso di costruire P.G. n. 230783 del 19/10/2006, precedentemente rilasciato dal Comune e successivamente annullato.

#### **ART. 5 Clausola risolutiva espressa**

Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dagli attuatori ...

#### **ART. 6 Diritti di segreteria**

In esecuzione delle vigenti disposizioni comunali la proprietà ha effettuato il versamento di € ... , con bonifico in data ... intestato al Comune di Bologna.

#### **ART. 7 Spese a carico della proprietà**

Tutte le spese relative al presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle, anche eventuali, di bollo, registrazione, trascrizione, copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, sono a totale carico delle parti Baschieri Enes, Baschieri Enio e della ditta Mario De Maria Srl.

Si omette la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti.

#### **Accettazione e sottoscrizione specifica della clausola risolutiva espressa**

Gli attuatori dichiarano di conoscere e di accettare specificamente la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 5 del presente atto.

Mario De Maria Srl  
Baschieri Enes  
Baschieri Enio