

Proposta N.: **DG/PRO/2023/63**

**OGGETTO: CONCESSIONE DI UN'AREA UBICATA IN BOLOGNA, VIA BUSACCHI SNC PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO PASSO CARRAIO FUNZIONALE ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO ACCESSO ALLO SCARICO MERCI DI UN PUNTO VENDITA**

## **L A G I U N T A**

Premesso che:

- il Comune di Bologna è proprietario di un'area sita in Bologna Via Pietro Busacchi snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 195, particella 647 parte, sub 1 e al foglio 195 particella 1663, categoria catastale F/1 "Area urbana" (censita anche al Catasto Terreni al foglio 195, particelle 647 parte e 1663, categoria catastale "Ente Urbano"), con superficie complessiva totale di mq 560;
- con contratto di concessione patrimoniale alla società Coop Alleanza 3.0, rep. 2241/2016 è stata data in concessione l'area sita in via Pietro Busacchi censita al C.T. del Comune di Bologna al foglio 195, particella 647 parte, con scadenza in data 23/11/2022;
- con Atto PG. n. 398013/2016 del 29/11/2016 il Direttore del Settore Attività Produttive e Commercio ha autorizzato la Società Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa ad ampliare la superficie di vendita a complessivi mq 2221 nella struttura di via Andrea Costa 156/2;
- con ordinanza settore Ambiente P.G. 532954/2018 è stato ingiunto a Coop Alleanza 3.0 di adottare i provvedimenti di seguito riportati:
  - la sospensione delle operazioni di carico/scarico e dell'utilizzo del camion compattatore carta e cartone in corrispondenza e prospiciente alla Via Busacchi a Bologna;
  - la predisposizione di una relazione tecnica contenente le verifiche strumentali effettuate attestanti il rispetto dei limiti degli eventuali nuovi punti di carico/scarico merci e di compattazione carta e cartone individuati, redatta da tecnico competente ai sensi della Legge 447/95, da presentare presso gli uffici dello scrivente Settore, per la successiva trasmissione e validazione di Arpae;
  - lo spegnimento della fonte di disturbo identificata nel compattatore carta e cartone a servizio del punto vendita Coop Alleanza 3.0 ubicato in Via Andrea Costa 56/2 a Bologna;
- in data 17/2/22 la società Coop Alleanza 3.0 ha presentato richiesta di nulla-osta patrimoniale necessaria per il deposito dell'istanza presso il SUAP con contestuale rilascio di integrazione alla concessione d'uso

in essere per quota parte del parcheggio pubblico di via P. Busacchi in Bologna funzionale alla realizzazione di un nuovo progetto integrato di accesso, con passo carrabile, al rifornimento merci a servizio del punto vendita "Coop Andrea Costa" sito in via A. Costa n. 156/2 Bologna relativi all'immobile di proprietà comunale ubicato in via Pietro Busacchi. Le finalità e gli obiettivi del progetto rispondono all'esigenza di far fronte alle esigenze commerciali ed all'incremento della domanda da parte degli utenti Coop ed altresì per addivenire ad una soluzione gestionale del processo di carico/scarico merci più efficiente e avente il minore impatto possibile sul territorio di riferimento;

- con successiva richiesta PG 453764/2022 del 27/7/22 la Società Coop Alleanza 3.0 ha presentato istanza di conferenza dei servizi ex art. 4 bis L.R. 15/2013 per la realizzazione di nuovo passo carraio con richiesta estensione concessione d'uso di quota parte del parcheggio pubblico in via Busacchi funzionale alla realizzazione di nuovo accesso allo scarico merci del punto vendita coop "A. Costa";

- in data 23/01/2023 la conferenza dei servizi si è conclusa positivamente con l'emissione della Determina conclusiva Pg. n. 42007/2023 che assente all'intervento nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nei pareri, in atti degli uffici, rilasciati da:

- Settore Patrimonio che ha rilasciato Nulla Osta Patrimoniale con il quale ha assentito patrimonialmente alla realizzazione delle opere subordinando l'efficacia dell'atto, tra l'altro, alla stipula del titolo di godimento dell'area interessata dalle opere proposte;
- Dipartimento lavori pubblici, verde, mobilità e patrimonio che ha rilasciato parere favorevole approvando la proposta progettuale di realizzazione del nuovo passo carraio a servizio dell'area;
- Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture ha autorizzato la soppressione di uno stallo auto sulla strada comunale in prospicenza alla rampa carrabile di progetto, al fine di agevolare le manovre dei mezzi dal nuovo passo carrabile;
- Settore Servizi per l'Edilizia Privata che ha rilasciato parere favorevole prescrivendo tuttavia alcune integrazioni documentali al progetto in sede di deposito del titolo edilizio;
- Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima che ha espresso parere favorevole al progetto prescrivendo tuttavia che le attività di carico e scarico merci siano svolte solo in orario diurno dopo le ore 7.00, che il compattatore sia collocato alla base della rampa in posizione protetta dallo sporto di barriera e che non venga attivato durante i conferimenti. Il settore prevede inoltre che la compatibilità acustica dimostrata in via previsionale sia sottoposta a collaudo acustico ad opere eseguite in modo da confermare il rispetto dei limiti di rumore;

- ai sensi dell'art 4 bis co. 5 della L.R. 15/2013 entro 60 giorni dalla determinazione conclusiva positiva la Società istante è tenuta a presentare, a pena di decadenza, richiesta di titolo edilizio corredato unicamente da: asseverazione del professionista abilitato circa la conformità dell'intervento alla determinazione conclusiva della conferenza di servizi; elaborati progettuali dell'intervento edilizio da realizzare con le eventuali modifiche necessarie per conformare l'intervento alle condizioni e prescrizioni indicate all'esito della conferenza dei servizi;

Dato atto che:

- con L.R. 14/1999 è stato disciplinato il commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e con successivo Testo coordinato della DCR N.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR. NN.344/2002 - 653/2005 e dal N.155/2008 all'art. 5 comma 2 Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci, in particolare al comma 5.2.7 Aree per il carico e lo scarico delle merci viene definito che:

- Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.
- Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.
- Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla

- viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
- Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

- il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Bologna nella Parte prima. Principi generali e disciplina  
- b2 Destinazioni d'uso - definisce al punto E2 commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i.;

Considerato che il vigente Regolamento del Patrimonio Immobiliare del Comune di Bologna prevede, all'art 5, che l'Amministrazione comunale possa derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica, che, pur rappresentando la norma, consente tuttavia di ricorrere, nel rispetto dell'ordinamento, a una procedura negoziata con un unico soggetto (trattativa diretta) assegnando direttamente allo stesso il bene immobile qualora la concessione a favore di un unico soggetto privato sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili semplicemente su istanza dell'interessato;

Valutato che l'assegnazione con procedura negoziata ad unico soggetto risponda ad esigenze di carattere generale, nonché alle disposizioni di cui alla L.R. 14/1999 e successive modificazioni e integrazioni;

Dato atto inoltre che il Direttore del Settore Patrimonio, provvederà alla definizione e successiva sottoscrizione dell'atto di concessione a titolo oneroso dell'immobile dove si tenga conto delle prescrizioni e condizioni definite dalla Conferenza dei servizi con Determinazione conclusiva Pg. n. 42007/2023, nonché dei seguenti elementi fondamentali del contratto:

- durata pari a 9 anni, fermo restando il carattere precario della concessione stessa, revocabile dal Concedente per motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento con preavviso scritto di mesi 6 (sei);
- La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area oggetto della concessione e delle opere realizzate (aiuole verdi escluse) sono a carico del Concessionario, a sua cura e spese;
- divieto al Concessionario di cedere il contratto, di sub concedere l'area anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente;

Ritenuto di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per procedere con la stipula della concessione in conformità ai tempi indicati in sede di conferenza dei servizi;

Dato atto infine che:

- con la nuova formulazione contrattuale si registrerà un aumento delle entrate di circa il 50% rispetto al passato;
- il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente in relazione alle entrate da canoni di concessione;
- si provvederà successivamente all'adeguamento degli stanziamenti del Bilancio di previsione 2023 - 2025 dell'Ente;

Informato il Settore Economia e la Direzione Generale;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dai Responsabili del Settore Patrimonio e del Settore Mobilità sostenibile e infrastrutture;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n.174/2012, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari;

Su proposta dei Settori Patrimonio e Mobilità sostenibile e infrastrutture e congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa Ambiente e Patrimonio e al Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità

A voti unanimi e palesi:

**D E L I B E R A**

1. DI ASSEGNARE in concessione alla società Coop Alleanza 3.0, per le motivazioni esposte in premessa, l'area sita in Bologna Via Pietro Busacchi snc, censita al Catasto Fabbricati del Comuni di Bologna al foglio 195, particella 647 parte, sub 1 e al foglio 195 particella 1663, categoria catastale F/1 "Area urbana" (censita anche al Catasto Terreni al foglio 195, particelle 647 parte e 1663, categoria catastale "Ente Urbano"), per la realizzazione di nuovo passo carraio funzionale alla realizzazione di nuovo accesso allo scarico merci del punto vendita coop "A. Costa";

2. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Patrimonio per la definizione e successiva sottoscrizione dell'atto di concessione dell'immobile che tenga conto delle prescrizioni e condizioni definite dalla Conferenza dei servizi con Determinazione conclusiva Pg. n. 42007/2023.

Infine, con votazione separata, all'unanimità

**D E L I B E R A**

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi

Il Sindaco  
Matteo Lepore

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