

**ACCORDO TRA COMUNE DI BOLOGNA E AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) PER LA DEFINIZIONE DI TEMPI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA ZAMPIERI N. 43 ED EVENTUALE SUCCESSIVO RECUPERO DELLA RELATIVA CAPACITÀ EDIFICATORIA.**

TRA

Il Comune di Bologna, C.F. 01232710374, (di seguito Comune) per il quale interviene Marika Milani in qualità di Capo Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente, domiciliata per la sua carica in Piazza Liber Paradisus n. 10 - Bologna, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Bologna per dare attuazione alla delibera P.G. n. ....

E

l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna, codice fiscale/partita I.V.A n. .... di seguito denominata ACER, rappresentata da ....., domiciliato per la carica in ....., il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma in qualità di legale rappresentante dell'Azienda predetta, a quanto appresso autorizzato in forza di .....per dare attuazione alla delibera del Consiglio d'Amministrazione n. .... del .....

PREMESSO che:

Acer è proprietaria di un immobile sito a Bologna in via Zampieri n. 43 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 113 particella 106;

l'edificio in questione è stato oggetto, con altri, di un accordo quadro tra Comune di Bologna e ACER, approvato con deliberazione di Giunta P.G. n. 458582/2017 del 19/12/2017, sottoscritto in data 9 febbraio 2018, repertorio n. 3208, e prorogato con provvedimento P.G. n. 496548/2018 del 28/11/2018, avente ad oggetto l'utilizzo per fini istituzionali di alcuni immobili di proprietà di Acer;

l'accordo quadro risponde al programma di mandato di individuare e creare "luoghi di opportunità" grazie ai quali superare le aree di degrado e di esclusione sociale, oltre che favorire la creazione di valore aggiunto economico, culturale, ambientale e relazionale;

a tale scopo sono stati individuati, anche coinvolgendo altri partner pubblici del Comune quale Acer, spazi in grado di stimolare l'innovazione sociale, l'insediamento di attività economiche-imprenditoriali anche di dimensione minuta ma con la valenza di volano del cambiamento, della fruizione del territorio; l'immobile di Via Zampieri era stato inserito in quanto di interesse del bando IncrediBOL! e/o del bando economia di vicinato e attività di interesse per la comunità;

l'avviso pubblico per l'assegnazione a soggetti interessati al suo recupero con successivo scomputo del relativo canone di locazione non è andato a buon fine, verosimilmente a causa del cospicuo impegno tecnico ed economico necessario per il recupero dell'immobile in oggetto, al tempo già interessato da un crollo parziale del tetto come da scheda descrittiva allegata all'avviso pubblico;

DATO ATTO che

in occasione di sopralluogo effettuato da tecnici dell'Ufficio Tutela Incolumità del Comune di Bologna in data 23.01.2020, svolto, per ragioni di sicurezza, esclusivamente dall'esterno della recinzione che delimita l'area di sedime dell'immobile, è emerso che l'intero immobile è da considerarsi inagibile e che, a scopo prudenziale, siano da ritenersi inagibili anche le aree esterne lungo tutto il suo perimetro;

con ordinanza dirigenziale P.G. n. 35411/2020 del 24.01.2020, pertanto, per ragioni di tutela della pubblica e privata incolumità, l'immobile e le aree esterne venivano dichiarati inagibili;

con la medesima ordinanza veniva posto in carico alla proprietà il presidio dei locali e dell'area e ordinato l'avvio immediato delle attività di messa in sicurezza dell'immobile e delle aree adiacenti;

l'ordinanza veniva notificata alla proprietà cui veniva prescritto di dare riscontro all'Ufficio Tutela Incolumità suddetto degli atti e azioni adottati per l'eliminazione del pericolo, con riserva di revoca dei provvedimenti emessi a seguito di ottemperanza a quanto ordinato o di segnalazione all'Autorità Giudiziaria ai sensi degli artt. 650 e 677 c.p. in caso di inottemperanza;

PRESO ATTO che

con nota P.G. n. 122921 del 24.03.202, il Servizio Tecnico di ACER comunicava all'Amministrazione comunale di aver posto in essere le opere provvisorie necessarie a garantire la sicurezza dei luoghi e l'impegno alla messa in sicurezza dell'immobile entro il 31.08.2020; l'Ufficio Tutela Incolumità prendeva atto della predetta comunicazione e ordinava ad Acer il presidio dell'efficienza nel tempo delle misure provvisorie adottate;

con nota P.G. n. 240962/2020, Acer ha comunicato all'Amministrazione che da ulteriori sopralluoghi condotti dal Servizio tecnico dell'Azienda è emerso che non sussistono le condizioni per porre in sicurezza lo stabile nell'ottica del suo mantenimento, rimanendo, quindi, praticabile solo l'ipotesi della demolizione;

essendo l'immobile un cespite censito al bilancio di Acer Bologna, quest'ultima chiedeva all'Amministrazione Comunale di addivenire a un accordo che consenta all'Azienda Casa il mantenimento di identica capacità volumetrica da utilizzare in

tempi compatibili con la propria programmazione economica senza procedere all'immediata ricostruzione del fabbricato oggetto di demolizione; con la medesima comunicazione Acer confermava l'impegno ad avviare le operazioni di demolizione entro il mese di luglio 2020;

CONSIDERATO, altresì, che:

obiettivo prioritario per l'Amministrazione è, al momento, vista l'urgenza, la tutela della pubblica e privata incolumità;

l'immobile a destinazione non residenziale è sito all'interno di un cortile condominiale con accesso a edifici di edilizia residenziale pubblica;

l'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 prevede la possibilità per l'amministrazione di stipulare accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;

medesima previsione è contenuta nell'articolo 25 del Regolamento comunale sul procedimento amministrativo (delibera O.d.G. n. 80/05) il quale stabilisce la possibilità di stipulare accordi sostitutivi o integrativi del provvedimento in cui prevedere in capo alle parti reciproci impegni anche eccedenti la disciplina ordinaria;

VERIFICATO che:

la demolizione dell'immobile deve avvenire entro e non oltre il 31.08.2020 comunicando all'ufficio Tutela Incolumità del Comune di Bologna nominativo e riferimenti del tecnico incaricato dell'esecuzione delle opere e riscontro dell'avvenuto ripristino definitivo delle condizioni di sicurezza dei luoghi a lavori ultimati;

Atteso che:

al fine di individuare la consistenza volumetrica dell'immobile prima della sua demolizione, stante l'impossibilità di procedere a un sopralluogo interno per le già menzionate ragioni di sicurezza, prima di dare avvio alla stessa, ACER dovrà presentare al Comune la relazione asseverata attestante la consistenza edilizia e la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile ai sensi dell'art. 21 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente ;

la ricostruzione avverrà a parità di volume salvo incentivi al tempo della ricostruzione consentiti;

per consentire il recupero della relativa capacità edificatoria oltre il termine di conclusione dei lavori di demolizione, il Comune intende acconsentire alla realizzazione della ricostruzione dell'immobile anche successivamente e comunque entro 10 anni dalla sottoscrizione del presente accordo;

Atteso, altresì, che:

la ricostruzione potrà avvenire, a parità di volume fatti salvi gli incentivi volumetrici per tempo ammissibili; la ricostruzione in altro lotto potrà eventualmente avvenire attivando i necessari percorsi previsti dalla normativa edilizia per tempo vigente per realizzare finalità di interesse pubblico, compresi interventi di edilizia sociale;

con il presente atto, pertanto, le parti intendono regolamentare tempi e modalità di realizzazione dei predetti interventi;

Ciò premesso e ritenute le premesse parti integranti e sostanziali del presente accordo, tra le parti

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Art. 1**

##### **Oggetto e durata dell'accordo**

1. Il presente accordo disciplina gli impegni di Acer e del Comune di Bologna relativamente alle tempistiche e modalità di realizzazione dell'intervento di demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile di via Zampieri n. 43.
2. Il presente accordo ha validità a decorrere dalla data di sottoscrizione fino all'avvenuta ricostruzione che dovrà avvenire entro i successivi 10 anni.

#### **Art. 2**

##### **Obblighi delle parti**

1. Acer si impegna a procedere alla demolizione dell'immobile di via Zampieri n. 43 entro e non oltre il 31.08.2020 comunicando all'ufficio Tutela Incolumità nominativo e riferimenti del tecnico incaricato dell'esecuzione delle opere e riscontro dell'avvenuto ripristino definitivo delle condizioni di sicurezza dei luoghi a lavori ultimati.
2. Eventuali proroghe, adeguatamente motivate, saranno concordate direttamente con il predetto Ufficio.
3. In attesa dell'avvio dei lavori di demolizione, Acer si impegna a vigilare sull'efficienza delle opere provvisorie poste in essere per la tutela della pubblica e privata incolumità e a procedere alla sistemazione dell'area liberata in maniera tale da non rappresentare essa stessa ulteriore fonte di pericolo.
4. Acer si impegna a presentare prima dell'avvio dei lavori di demolizione dell'immobile la relazione tecnica asseverata con la verifica della legittimità urbanistica ed edilizia attestata ai sensi dell'art. 21 del RUE vigente, e la relazione asseverata per identificare esattamente sagoma e consistenza volumetrica dell'immobile demolito al fine di individuare i volumi da ricostruire, salvo incentivi volumetrici per tempo ammessi.

5. il procedimento avviato con l'ordinanza P.G.n. 35411/2020 verrà concluso dall'Amministrazione Comunale una volta verificata l'avvenuta demolizione dell'edificio.
6. La ricostruzione dell'immobile deve avvenire entro e non oltre 10 anni dalla sottoscrizione del presente accordo.

### **Art. 3**

#### **Utilizzi pubblici del volume**

1. L'Amministrazione si impegna a valutare la possibilità che la nuova costruzione venga realizzata in altro lotto con le procedure urbanistiche pro tempore vigenti per la realizzazione di opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico di rilievo comunale, al fine della realizzazione di spazi destinati a usi di interesse generale o di edilizia sociale.

### **Art. 4**

#### **Validità dell'accordo**

1. Il presente accordo è valido fino alla ricostruzione dell'immobile che dovrà avvenire non oltre 10 anni dalla sottoscrizione.
2. Il presente accordo decade nel caso di cessione dell'area liberata prima della ricostruzione dell'immobile.

### **Art. 5**

#### **Controversie**

1. In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo è competente il Foro di Bologna.

### **Art. 6**

#### **Spese derivanti dal presente accordo**

1. Saranno a carico di Acer tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dal presente accordo.

### **Art. 7**

## **Norme finali**

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni le disposizioni dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, oltre alle norme urbanistico-edilizie per tempo vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.