

## **Scrittura privata**

per la definizione degli impegni conseguenti l'aggiudicazione  
del bando di finanziamento Regionale "Rigenerazione urbana 2018" di cui alla DGR 2194/2018

tra

- **COMUNE DI BOLOGNA**, con sede in Piazza Maggiore n. 6, codice fiscale 01232710374  
rappresentato da.....nella sua qualità di Direttore del Settore Ambiente e Verde nominato con  
ordinanza sindacale P.G. n. ....del....., autorizzato in conformità ai disposti del Decreto  
Legislativo in data 18 agosto 2000 n.ro 267, dell'art. 44 dello Statuto Comunale e del regolamento  
di contabilità,

- L' **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**", con sede  
in Bologna Piazza della Resistenza 4, codice fiscale 00322270372 (in seguito per brevità  
denominata anche "ACER Bologna"), in persona del procuratore speciale Dott. Frighi  
Antonio....., domiciliato per la carica in Bologna, Piazza Della Resistenza n. 4 a quanto  
appresso autorizzato in forza di procura speciale rilasciata da Alberani Alessandro,  
.....quale Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, a rogito notaio Domenico  
Damascelli in data 16 ottobre 2017 Rep. 21400/13661 registrato a Imola in data 20 ottobre 2017 al  
n. 4305/1T

## **PREMESSO CHE**

Con Convenzione, attualmente in essere, stipulata in data 31 marzo 2015 a rep. del Comune di  
Bologna n. 903 del 31/03/2015, il Comune ha affidato all'ACER Bologna per il periodo 01/04/2015  
– 31/12/2019, la gestione degli immobili ad uso abitativo di sua proprietà, successivamente  
prorogata fino al 30/06/2020 con deliberazione di Giunta 123347/2020, *mentre è in corso la  
definizione del rinnovo dell'affidamento della gestione per un altro quinquennio;*

La Regione Emilia-Romagna, tramite Deliberazione di Giunta n. 550 del 16 Aprile 2018 ha  
approvato il "Bando per la Rigenerazione Urbana 2018" allo scopo di promuovere misure a  
supporto di strategie di rigenerazione urbana e territoriale volte a orientare pratiche e modalità  
d'intervento per la qualità urbana e la sostenibilità ambientale. Il bando è finalizzato a valutare le  
proposte di strategia di rigenerazione urbana applicate all'ambito identificato sul proprio territorio,  
che partendo dalla pianificazione urbanistica sviluppino i principi della nuova legge regionale

24/2017, attraverso l'attuazione di uno o più interventi, ai quali la Regione Emilia-Romagna intende dare sostegno finanziario;

Il citato Bando co-finanzia in particolare due linee d'intervento, che debbono essere iscritte in un'unica strategia di rigenerazione: a) realizzazione o riqualificazione di opere pubbliche o di pubblica utilità come scuole, biblioteche, edifici pubblici, parchi e spazi pubblici; b) recupero o nuova costruzione di alloggi di proprietà pubblica, e delle relative dotazioni territoriali;

Il Comune di Bologna e Acer Bologna tramite Atto Aggiuntivo alla Concessione in essere a repertorio n. 3633/2018 del Comune, sottoscritto ad Agosto 2018, hanno condiviso l'opportunità di partecipare al predetto Bando, nonché di predisporre lo Studio di Fattibilità Tecnico Economica necessario alla partecipazione;

La Giunta del Comune di Bologna, con deliberazione Pg. 370862/2018 recante "APPROVAZIONE DELLA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DENOMINATO "QUADRILATERO" RICOMPRESO TRA LE VIE MALVASIA, PIER DE CRESCENZI, CASARINI E DELLO SCALO AL FINE DELLA PARTECIPAZIONE AL "BANDO RIGENERAZIONE URBANA 2018" PROMOSSO DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA. APPROVAZIONE DEI RELATIVI PROGETTI DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA PER L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E DI RIGENERAZIONE DEGLI SPAZI APERTI", ha approvato la documentazione funzionale alla partecipazione al più volte citato Bando regionale;

Con Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 2194/2018 è stata approvata la graduatoria delle domande ammesse a contributo, a valere sul citato Bando, tra le quali risulta anche la proposta del Comune di Bologna;

Con Determinazione Dirigenziale n. 129220 del 25/03/2019 il Capo Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente e il Capo Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio del Comune di Bologna, hanno individuato il Responsabile Unico del Procedimento inerente la riqualificazione del comparto in oggetto, nella persona del Dott. Roberto Diolaiti – Direttore del Settore Ambiente e Verde - nonché la struttura tecnica di supporto;

Con nota Pg 139149 del 27/03/2019 a firma del RUP, il Comune di Bologna ha sinteticamente rappresentato ad Acer le attività e gli impegni conseguenti l'aggiudicazione del predetto Bando, tra le quali anche la conferma da parte di Acer della disponibilità a vincolare all'uso pubblico, a titolo non oneroso e per un congruo periodo le aree cortilive interessate dal progetto di riqualificazione, nonché l'edificio ex palestra, che, nell'ambito del progetto in discorso, verrà demolito ed in parte

ricostruito su sedime attiguo (foglio 155 mappale 120 sub 425 parte), con usi da definire anche in ragione del percorso partecipativo attivato;

Con nota Pg 11130 del 17 aprile 2019 Acer Bologna ha dato riscontro positivo alla predetta nota;

Con Delibera n. 195 del 17/09/2019 la Giunta del Comune di Bologna ha approvato lo schema di “proposta di contratto di rigenerazione urbana per la realizzazione della strategia di rigenerazione urbana denominata “il Parco della resilienza”, che disciplina tra le parti (Regione Emilia-Romagna, Comune di Bologna, Acer Bologna) impegni, modalità e tempi per l’attuazione del progetto di rigenerazione in discorso;

Con Delibera n. 331 del 6 Novembre 2019, oggetto n. 6, il Consiglio di Amministrazione di Acer Bologna ha approvato il medesimo schema di “proposta di contratto di rigenerazione urbana per la realizzazione della strategia di rigenerazione urbana denominata “il parco della resilienza”;

**Tutto ciò premesso**

**Comune di Bologna ed Acer Bologna (di seguito anche le Parti),  
condividono ed assumono gli impegni seguenti**

Acer Bologna si impegna a consegnare, a richiesta del Comune di Bologna, l’edificio esistente denominato “ex Palestra” individuato al Foglio 155, mappale 120, sub 315 - che nell’ambito del progetto sarà demolito ed in parte ricostruito in altro sedime attiguo di proprietà del Comune di Bologna - e tutte le aree pertinenziali condominiali interessate dal progetto, di esclusiva proprietà e/o comproprietà dell’Azienda, individuate al Foglio 155, mappale 120 sub 423, 424, 425, 426, mappale 115 sub 71 e mappale 280;

Acer Bologna prende atto che il Comune di Bologna consegnerà le suddette aree nonché il predetto immobile all’aggiudicatario dei lavori;

Il Comune di Bologna solleva Acer Bologna da ogni e qualsivoglia responsabilità, civile o penale, derivante o conseguente dalla progettazione e dall’esecuzione dei lavori, nonché dall’uso, dalla manutenzione ordinaria e straordinaria - quest’ultima nei termini meglio chiariti successivamente - dei beni immobili di cui sopra, interessati al progetto, che Acer Bologna è impegnata a consegnare al Comune, ivi compreso il nuovo padiglione di cui al successivo punto 2, a partire dal giorno stesso della consegna, della quale sarà redatto apposito verbale e fino a quando detti beni rientreranno nella piena disponibilità di Acer.

Le Parti concordano che:

1. sarà a carico del Comune di Bologna la progettazione definitiva ed esecutiva, l’esecuzione delle opere (comprese le demolizioni e relativi smaltimenti), la direzione lavori, i collaudi e

- le variazioni catastali per tutte le opere comprese nel progetto di riqualificazione oggetto del presente accordo (area d'intervento individuata nell'allegato A);
2. sarà inoltre a carico del Comune di Bologna la cessione dal Comune di Bologna ad Acer Bologna in piena proprietà (senza corrispettivo) dell'area sulla quale sarà edificato il nuovo padiglione; nel relativo atto verrà formalizzato il suddetto uso pubblico ventennale del nuovo edificio, e delle aree cortilive, ai fini della sua trascrizione, oltre al termine dal quale detto ventennio inizierà a decorrere, che non potrà comunque essere precedente alla data del verbale di presa in carico da parte del Comune dell'edificio ultimato e agibile;
  3. sarà a carico di Acer Bologna (senza corrispettivo) la costituzione del vincolo di uso pubblico ventennale del nuovo padiglione e delle aree cortilive in esclusiva proprietà e in comproprietà con il Comune di Bologna;
  4. sarà inoltre a carico di Acer Bologna il trasferimento in piena proprietà al Comune di Bologna (senza corrispettivo) dell'area di sedime dell'immobile demolito "ex palestra";
  5. con il progetto di riqualificazione delle aree esterne verranno individuati i perimetri su cui insisteranno i marciapiedi pertinenziali adiacenti agli edifici e, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio comunale con DC PRO 2020/15, per ciò che concerne i Condomini a proprietà mista (Comune/Acer/Privati) si ritiene opportuno prevedere la loro cessione per millesimi ai rispettivi Condomini, al prezzo che verrà stimato dal Settore Edilizia e Patrimonio in analogia alla L. 560/93, e previa approvazione di detta acquisizione da parte del Condominio con specifico verbale di Assemblea; Acer, quale incaricato della Amministrazione di detti Condomini, con la sottoscrizione del presente Accordo, assume l'impegno a fornire al Comune prima della sottoscrizione degli atti di cessione una procura speciale con la quale i predetti Condomini, a loro cura e spese, delegano un loro rappresentante ad intervenire nel successivo atto;
  6. le spese e gli oneri contrattuali relativi agli atti citati ai punti 2, 3, 4 e 5 saranno tutti a carico del Comune di Bologna; detti atti dovranno essere tutti perfezionati entro sessanta giorni dal collaudo tecnico amministrativo delle opere di riqualificazione delle aree cortilive per la realizzazione del nuovo parco pubblico e comunque prima dell'apertura di detto parco all'uso collettivo;
  7. una volta ultimate le opere di riqualificazione e anche durante l'uso pubblico ventennale, gli interventi di manutenzione straordinaria di tutte le aree esterne, sia quelle asservite all'uso pubblico, sia quelle pertinenziali, rimangono a carico delle rispettive proprietà, così come ridefinite dagli atti di trasferimento nel frattempo avvenuti;
  8. dalla data di presa in consegna del nuovo padiglione gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile saranno a carico del Comune di Bologna per tutta la durata

dell'uso pubblico ventennale.

Relativamente alla gestione e manutenzione ordinaria di tutte le aree esterne oggetto dell'intervento di riqualificazione, le Parti concordano che:

- sarà a carico del Comune di Bologna la manutenzione ordinaria di tutte le aree esterne che rientrano nel progetto, sia di proprietà comunale che di proprietà Acer Bologna asservite all'uso pubblico, esclusi i marciapiedi pertinenziali agli edifici, assumendo inoltre gli oneri relativi alle utenze (rete illuminazione, irrigazione, ecc.), alla pulizia/spazzatura e servizio neve;
- la manutenzione ordinaria dei marciapiedi di pertinenza degli edifici, individuati con apposito elaborato planimetrico (Allegato B) come aggiornato, al termine dei lavori, oltre a quelli individuati con il progetto di riqualificazione delle aree esterne, sarà così attribuita:
  1. per i marciapiedi di esclusiva proprietà comunale, la manutenzione sarà in carico al Comune di Bologna che potrà avvalersi di servizi esterni;
  2. per i marciapiedi di esclusiva proprietà di Acer o in comproprietà Acer/Comune, la manutenzione sarà a cura del Comune di Bologna, che procederà a recuperare la quota a carico di Acer Bologna, anche eventualmente nell'ambito della gestione condominiale;
  3. per i marciapiedi di proprietà mista (Comune/Acer/Privati), la manutenzione sarà a carico del Condominio e verrà ripartita sulla base dei millesimi stabiliti dai rispettivi Regolamenti condominiali.

Atteso che l'intervento di riqualificazione oggetto di finanziamento prevede, come detto, una ricostruzione solo parziale dell'immobile da demolire, per mc 1.075 e una SU di 195 mq, a fronte di una volumetria legittima esistente pari a mc 1.185,39, come meglio precisato nella relazione tecnica asseverata allegata al progetto definitivo ed al successivo progetto esecutivo, con la presente scrittura privata le parti convengono quanto segue:

- 1) Il Comune acconsente a che Acer recuperi con spese e oneri a suo carico la volumetria residua, pari a mc 110,39 circa, come risultante dalla predetta relazione e come residua dopo la ricostruzione parziale predetta, secondo i tempi, le necessità e le disponibilità tecniche ed economico-finanziarie dell'Azienda, anche oltre il termine di conclusione dei lavori di riqualificazione del presente accordo;
- 2) Il Comune acconsente a detta successiva ricostruzione a parità di volume residuo, salvi gli incentivi volumetrici per tempo ammissibili, anche in altro lotto, o alla redistribuzione del

volume residuo su più immobili di proprietà di Acer, nei modi e termini consentiti dalla normativa urbanistico-edilizia relativa alle nuove costruzioni per tempo vigente;

- 3) Nel caso di ricostruzione della volumetria residua predetta nel lotto stesso, Acer s'impegna, compatibilmente con l'assetto definitivo dell'area oggetto del presente intervento o con il contesto di riferimento, a reperire le quote di dotazioni minime richieste dalla legge per tempo vigente in relazione all'uso cui vorrà destinare l'immobile ricostruito;

Stante l'interesse pubblico sotteso al presente intervento di riqualificazione la cui realizzazione è in capo al Comune di Bologna; il mancato aumento del carico urbanistico conseguente alla realizzazione del nuovo padiglione e l'ampia disponibilità di dotazioni nell'intorno, non vengono reperite le dotazioni richieste dall'art. 115 del RUE per gli interventi privati:

Atteso tuttavia che alla fine della durata dell'uso pubblico ventennale, il nuovo padiglione rientrerà nella piena disponibilità di Acer, con la sottoscrizione della presente scrittura privata, quest'ultima si impegna a reperire le quote di dotazioni minime richieste dalla legge per tempo vigente in relazione all'uso dell'immobile, in essere o che vorrà insediare.

Il presente atto verrà registrato solo in caso d'uso.

Allegati:

**Allegato A:** Planimetria dell'area di intervento con l'individuazione delle proprietà attuali;

**Allegato B:** Elaborato Planimetrico con l'individuazione dell'area di sedime del nuovo padiglione, delle aree da gravare di servitù di uso pubblico e dei marciapiedi pertinenziali.

Letto, approvato e sottoscritto il .....