



Comune di Bologna

*Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DG/PRO/2021/26**

**OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, DI INIZIATIVA PRIVATA, DELL'AREA SITA IN BOLOGNA, VIA BELLINZONA TRA I N. 24 E 26 (QUARTIERE SARAGOZZA), AMBITO STORICO CENTRALE, E VIA ARDIGO' (QUARTIERE SAVENA), AMBITO PERIFERICO SUD-EST (PROPOSTA N. 30), OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N. 208545 DEL 09.12.03. MODIFICA NON INNOVATIVA DELLA CONVENZIONE FUNZIONALE A CONSENTIRE L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA.**

## L A G I U N T A

### 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);

lo scopo degli interventi convenzionati è riassumibile nell'autorizzare l'utilizzo di un'area abbandonata all'interno di un contesto abitato con vincolo di destinazione pubblica non attuato (area di Via Bellinzona) e nell'incrementare la dotazione di verde pubblico di un tessuto urbanizzato che precedentemente ne risultava privo, migliorando il collegamento tra il Parco Paleotto e tale tessuto mediante la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo il torrente Savena, grazie alla cessione dell'area costituente un'interruzione tra il sentiero demaniale di collegamento al Parco Paleotto e la zona urbanizzata, di proprietà della Società De Maria (area di Via Ardigò);

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";

## CONSIDERATO CHE:

l'intervento di riqualificazione di cui alla proposta n. 30 non è stato concluso nei termini per il susseguirsi di ostacoli che ne hanno bloccato la realizzazione, nonostante il perdurante interesse pubblico a riguardo e la volontà di concludere i lavori rammostrata dalla proprietà;

una prima volta 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, e 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 suddetto atto di modifica a ministero del notaio Giovanni De Socio, Rep. n. 183654/2006, ha altresì inciso sull'impegno degli attuatori, originariamente previsto, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione sull'area ubicata in via Ardigò, posto che i rilievi mossi in sede di annullamento relativamente alla realizzazione delle suddette opere hanno condotto l'Amministrazione a ritenere opportuno che la progettazione e realizzazione del percorso pedonale e ciclabile lungo il torrente Savena e dei servizi connessi fosse assunta complessivamente dall'Amministrazione Comunale, ferma restando la cessione dell'area già oggetto degli obblighi previsti in capo alla proprietà;

in luogo della realizzazione diretta delle citate opere di urbanizzazione gli attuatori hanno assunto l'obbligo di versare al Comune di Bologna un contributo complessivo pari all'importo dei lavori definito nel progetto già oggetto di permesso di costruire 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;

successivamente, 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;

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 e 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 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;

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 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, per l'area di 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);

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;

in sede di osservazioni alla proposta di Piano Urbanistico Generale, durante la procedura di adozione da parte del Comune di Bologna, gli attuatori con comunicazione P.G. n. 272580 del 09/07/2020 chiedevano inoltre la conferma delle precedenti previsioni urbanistiche per l'area di cui trattasi;

#### VERIFICATO CHE:

il Collegio di Vigilanza, riunitosi nuovamente in data 21 ottobre 2020, come da verbale registrato al P.G. n. 433112/2020 in atti, 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 che ha annullato il precedente permesso di costruire;

il Collegio di Vigilanza ha altresì 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, data la persistenza dell'interesse pubblico che ha giustificato il ricorso all'Accordo di Programma;

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 stipula dell'atto modificativo, con conseguente slittamento dei termini di fine lavori e di attuazione del programma;

per quanto espresso dal Collegio di Vigilanza, nella proposta di Piano Urbanistico Generale adottata dal

Consiglio Comunale con deliberazione P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020, la sopra citata osservazione degli attuatori P.G. n. 272580 del 09/07/2020 è stata accolta e si è proceduto alla perimetrazione dell'area in oggetto nel layer "parti di città da completare";

#### VERIFICATO INOLTRE CHE:

risulta opportuno, per chiarezza e completezza espositiva, aggiornare il contenuto dell'originaria convenzione alle modifiche normative intervenute in materia edilizia, in particolare dare atto degli atti adottati dalla Regione in materia di contributo di costruzione - Delibera dell'Assemblea Regionale n. 186 del 20 dicembre 2018;

risulta 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 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:

in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che 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;

in data 9 marzo 2018 la Regione Emilia-Romagna 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, tra l'altro, l'inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati qualora emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;

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, nei cui confronti la relativa richiesta è stata debitamente formulata tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia;

VISTO lo schema di atto recante le suesposte modifiche e integrazioni non innovative della convenzione sottoscritta in data 31 marzo 2004, a rogito del notaio Giovanni De Socio, Rep. N. 179529/2004, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la proprietà attrice, allegato alla presente quale parte integrante;

#### VISTE

l'Ordinanza del Sindaco P.G.n. 389122/2020 dell'1 ottobre 2020;  
la Determinazione Dirigenziale del Direttore dell'Ufficio di Piano P.G. n. 496161/2020 del 26 novembre 2020;

#### VISTI

gli artt. 2 e 4 della L.R. n. 24/2017;  
l'art. 31, comma 4 della L.R. n. 20/2000;  
il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;  
l'art. 48 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

PRESO ATTO che l'area interessata è cartografata dal RUE tra i piani attuativi in corso di realizzazione e della proposta di Piano Urbanistico Generale adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020;

DATO ATTO che, ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile.

Su proposta del Settore Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

A voti unanimi e palesi

### DELIBERA

1. DI AUTORIZZARE, per i motivi esposti in premessa, un'ulteriore proroga del termine di inizio lavori e di ultimazione dei lavori relativo all'intervento di riqualificazione urbana, di iniziativa privata, dell'area sita 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 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);

2. DI AUTORIZZARE, in particolare, la proroga di ulteriori 6 (sei) mesi del termine di inizio lavori previsto dall'art. 13 della convenzione sottoscritta in data 31 marzo 2004, a rogito del notaio Giovanni 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, decorrenti dalla data di stipula dell'atto allegato, nonché del termine di ultimazione degli interventi già fissato in 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio del permesso di costruire, che decorreranno dal rilascio del nuovo titolo edilizio, e del termine ultimo di attuazione del programma, già previsto dall'art. 14 della citata convenzione, prorogato funzionalmente all'ultimazione dei lavori;

3. DI APPROVARE lo schema dell'atto di modifica della sopra citata convenzione, allegato alla presente deliberazione come parte integrante, che disciplina la proroga dei termini citati e prende atto altresì degli aggiornamenti normativi specificati in premessa e della circostanza che il Comune provvederà al conguaglio tra quanto risulterà dovuto per il nuovo permesso di costruire e quanto già versato dagli attuatori per il titolo precedentemente annullato;

4. DI STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico della proprietà attrice;

5. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 180 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, ferma la possibilità degli attuatori di presentare la richiesta del titolo edilizio anche anteriormente alla stipulazione suddetta, onde garantire la massima celerità nell'ultimazione degli interventi previsti e nell'attuazione del programma, nel rispetto di quanto previsto all'art. 4 della L.R. 24/2017;

6. DI DARE MANDATO al Dott. Davide Fornalè, Dirigente Responsabile dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano, che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio.

Infine, con votazione separata, all'unanimità

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

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Il Segretario Generale  
Roberto Finardi

Il Sindaco  
Virginio Merola

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