



Comune di Bologna

Patrimonio

Proposta N.: **DC/PRO/2022/29**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE A INTEGRAZIONE E RETTIFICA DELL' ACCORDO EX ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 REP. N. 3073 DEL 14 DICEMBRE 2017.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
IL CONSIGLIO

Premesso che:

- il Comune di Bologna è proprietario di terreni situati nel territorio comunale di Castel Maggiore, in parte ricompresi all'interno degli areali n. 3 e n. 6 del Piano Strutturale Comunale (PSC) di detto Comune, ritenuti di interesse strategico per la comunità locale e oggetto di valorizzazione da parte del Comune di Bologna (attualmente a dette aree si può attribuire esclusivamente un valore paragonabile al valore agricolo; una volta rese edificabili se ne prevede l'alienazione tramite asta pubblica);
- tra detti terreni vi sono quelli attualmente identificati al catasto del comune di Castel Maggiore al foglio n. 8 con i mappali 105 e 949 della complessiva superficie catastale di mq. 116.493,00 e al Foglio 20 con i mappali 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210 della superficie di mq 66.501,00;
- con deliberazione del Consiglio Comunale, P.G. n. 434676/2017, O.d.G. n. 449/2017, del 11 dicembre 2017, immediatamente esecutiva, per le motivazioni ivi riportate da intendersi qui integralmente trascritte, si procedeva alla "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20-2000 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE, PER L'INSERIMENTO NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE DI CASTEL MAGGIORE DI AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOLOGNA."
- con successivo provvedimento P.G. n. 452605/2017 del 13 dicembre 2017 si determinava la "SOTTOSCRIZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE, PER L'INSERIMENTO NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE DI CASTEL MAGGIORE DI AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOLOGNA.";
- in data 14 dicembre 2017, i Comuni di Bologna e Castel Maggiore procedevano alla sottoscrizione dell'accordo Rep. n. 3073;
- tale accordo, prevede, tra l'altro, che la convenzione urbanistica attuativa deve essere accompagnata da

un adeguato contributo di sostenibilità a carico del Comune di Bologna in misura pari al 55% dell'incremento di valore generato dal perfezionamento della previsione urbanistica e che il comune di Bologna assolva tale contributo per mezzo della cessione al Comune di Castel Maggiore delle seguenti aree:

1. aree costituenti l'areale 6 e zone limitrofe meglio identificate al Catasto del Comune di Castel Maggiore al Foglio 20 particelle 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210;
2. area censita alle particelle 949 parte e 105 parte del Foglio 8, come di seguito specificato:
 - a. area di circa 10.000 mq, ricompresi nell'areale n. 3, sulla quale il Comune di Castel Maggiore potrà insediare le quote di superficie residenziale, da destinare anche a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in ragione della propria programmazione;
 - b. area di circa mq 7.580 di St, da cedere come dotazioni ecologiche, ovvero per allargamento della via Lirone;
3. zona limitrofa all'areale 3 per allargamento via Lirone foglio 8 mappale 105/parte.

- nel predetto provvedimento P.G. n. 452605/2017 del 13 dicembre 2017 si dava atto che "la cessione delle aree al Comune di Castel Maggiore previste nel predetto accordo sarà inserita nel primo adeguamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2018";

- la cessione è stata, pertanto, inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Comune di Bologna, anni 2019 - 2021, e da ultimo nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare per l'anno 2022" approvato, ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche e integrazioni, con Delibera del Consiglio comunale n. Proposta DC/PRO/2021/117, N. Repertorio DC/2021/121, P.G. N. 579610/2021 del 23 dicembre 2021.

Considerato che:

- in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge urbanistica regionale 21 dicembre 2017 n. 24 che ha abrogato e sostituito la L.R. n. 20/2000 introducendo un nuovo sistema di pianificazione comunale e un periodo transitorio verso detta nuova pianificazione articolato in due fasi;

- la nuova legge urbanistica prevede, nella prima fase di detto periodo transitorio, la possibilità per i comuni di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nella pianificazione vigente, a mezzo di un atto di indirizzo consiliare recante limiti, requisiti e criteri per selezionare gli ambiti da attuare;

- con deliberazione di Giunta n. 16 del 9.2.2018 il comune di Castel Maggiore ha provveduto all'elaborazione e pubblicazione di un "AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24";

- con deliberazione di consiglio comunale n. 14 del 29.3.2018 il comune di Castel Maggiore ha impartito gli indirizzi definitivi per la selezione delle previsioni urbanistiche cui dare attuazione, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 24/2017, confermando la preferenza da attribuirsi alle trasformazioni già oggetto di accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000;

- il Comune di Bologna, in risposta al citato avviso del Comune di Castel Maggiore ha confermato il proprio interesse a proseguire con l'operazione urbanistica avviata con la sottoscrizione dell'accordo del 2017.

Atteso che:

- in ragione del mutato quadro normativo, le previsioni di piano si attuano mediante accordo operativo (AO), strumento pianificatorio negoziale comprensivo del progetto attuativo dell'insediamento e relativa valutazione ambientale (Valsat) previsto dall'art. 38 della legge regionale predetta;

- la durata della prima fase del regime transitorio sopra descritto, inizialmente di tre anni decorrenti

dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, è stata successivamente estesa a quattro anni con L.R. 31 luglio 2020 n. 3, portandone il termine al giorno 31.12.2021;

- all'approssimarsi del termine della prima fase del periodo transitorio, la Regione Emilia Romagna, con delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22.11.2021, ha adottato un "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N. 24 E SS.MM.II. (DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO), IN MERITO AGLI EFFETTI DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA MEDESIMA L.R. N. 24 DEL 2017" con il quale ha chiarito che dal 1 gennaio 2022 cessa la possibilità per i Comuni di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC;

- in data 15 dicembre 2021 con nota assunta al protocollo del Comune di Castel Maggiore al n. 31386 il comune di Bologna ha depositato la proposta di accordo operativo al vaglio del Comune di Castel Maggiore;

- entro il termine del 31 dicembre 2023, termine ultimo previsto dalla nuova legge urbanistica regionale per adeguare la strumentazione urbanistica vigente ai principi ivi indicati approvando il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), deve essere approvato l'accordo operativo e sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa.

Considerato, inoltre, che:

- l'amministrazione comunale di Castel Maggiore al fine di poter beneficiare dei contributi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, approvato il 22 giugno 2021 dalla Commissione Europea e il 13 luglio 2021 dal Consiglio Economia e Finanza (Ecofin) ha valutato ancor più strategico acquisire tempestivamente dal Comune di Bologna parte delle aree già oggetto dell'accordo del 2017;

- a tal fine con nota P.G. n. 131353/2022 il Comune di Castel Maggiore ha chiesto al Comune di Bologna la cessione gratuita, anticipata rispetto all'approvazione dell'accordo operativo, delle aree previste dall'accordo del 14 dicembre 2017, necessarie all'ampliamento degli impianti sportivi adiacenti e all'allargamento della via Lirone, per una consistenza di circa 69.138,00 mq di valore pari a euro 355.049,00;

- nel caso in cui entro il termine del 31 dicembre 2023 non venisse approvato l'accordo operativo e sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa verrebbe meno l'obbligo del Comune di corrispondere il contributo straordinario di fatto assolto con la cessione anticipata delle aree;

- le aree cedute anticipatamente subiranno una trasformazione tale per cui non sarà più possibile la loro restituzione al Comune di Bologna; pertanto, il Comune di Castel Maggiore provvederà a effettuare, prima della sottoscrizione dell'accordo che qui si intende approvare a rettifica e integrazione di quello sottoscritto nel 2017, un deposito cauzionale infruttifero di importo pari al valore del contributo straordinario assolto con la cessione delle aree, pari a Euro 355.049,00, che rimarrà nella disponibilità del Comune fino all'approvazione dell'accordo operativo e sottoscrizione della convenzione urbanistica; in caso di omessa approvazione dell'accordo e sottoscrizione della convenzione il deposito verrà trattenuto dal Comune di Bologna quale restituzione del contributo assolto con la cessione delle aree; nel caso in cui entro il 31 dicembre 2023 venga approvato l'accordo operativo e sottoscritta la relativa convenzione la somma depositata verrà integralmente restituita al Comune di Castel Maggiore;

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione dell'accordo allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento nella versione condivisa con il Comune di Castel Maggiore, dando atto che sul Comune non grava spesa alcuna, poiché frazionamento, spese notarili e spese conseguenti sono a carico del Comune di Castel Maggiore.

Dato atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2021/123, DC/PRO/2021/133, PG n. 579986/2021 del 23/12/2021, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022 - 2024, sezione strategica e sezione operativa;

- con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2021/124, DC/PRO/2021/119, PG n. 580046/2021 del 23/12/2021, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2022 – 2024;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2021/294, DG/PRO/2021/275, PG n. 581082/2021 del 23/12/2021, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022 – 2024;

- con Delibera di Giunta Rep. DG/2021/297, DG/PRO/2021/312, PG n. 582329/2021 del 23/12/2021, è stato approvato il Piano della Performance - piano dettagliato degli obiettivi assegnati ai Dipartimenti, Aree, Settori, Istituzioni ed Quartieri per l'anno 2022;

- il presente provvedimento comporta riflessi sul patrimonio dell'ente e che tali riflessi sono stati valutati nel Bilancio dell'Ente.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Patrimonio e in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie.

Visti: il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, lo statuto comunale, il regolamento di contabilità e il Regolamento del Patrimonio del Comune di Bologna;

Su proposta del Settore Patrimonio congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio.

Sentite le Commissioni consiliari competenti.

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la bozza di accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 e relativi allegati a rettifica/integrazione dell'accordo ex art. 18 dell'abrogata L.R. n. 20/2000 sottoscritto il 14 dicembre 201 Rep. n. 3073, da sottoscrivere tra il Comune di Castel Maggiore e il Comune di Bologna, allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

2. **DI AUTORIZZARE** la cessione anticipata delle aree meglio descritte nella tabella 3 allegata al presente provvedimento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e alle condizioni definite nel sopra citato accordo al Comune di Castel Maggiore, per una consistenza di circa 69.138,00 dando atto che in sede di frazionamento e di atto di cessione, da stipularsi nei trenta giorni successivi alla sottoscrizione dell'accordo che qui si approva, saranno approvati gli scostamenti idonei a una migliore definizione dei beni;

3. **DI DARE ATTO** che la cessione anticipata delle predette aree ha il valore di assolvimento anticipato del contributo straordinario a carico del Comune di Bologna;

4. **DI COSTITUIRE** prima della sottoscrizione dell'accordo, a carico del Comune di Castel Maggiore, un deposito cauzionale infruttifero di importo pari a euro 355.049,00 che il Comune di Bologna tratterrà nel caso in cui entro il 31 dicembre 2023 non venga approvato l'accordo operativo e non venga sottoscritta la convenzione urbanistica venendo meno il presupposto per l'esigibilità del contributo straordinario.

5. **DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Patrimonio, che provvederà a stipulare l'accordo di

introdurre tutte quelle modifiche, precisazioni e puntualizzazioni che si rendano necessarie, senza che le stesse snaturino il contenuto dell'accordo qui allegato nei propri principi operativi e indicativi, e di corredarlo, se del caso, degli allegati grafici che si dovessero rendere opportuni al fine di una migliore definizione degli impegni assunti;

6. DI DARE INOLTRE MANDATO al Direttore del Settore Patrimonio, che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna il successivo rogito di cessione delle aree al Comune di Castel Maggiore, fatta salva la sostanza del presente atto, tutte le integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione degli immobili, anche a seguito di variazioni e frazionamenti catastali, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dei medesimi, a precisare e ripartire superficie e valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito, con esonero da ogni responsabilità al riguardo per il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

7. DI DARE ATTO che con successivo provvedimento si procederà a costituire il deposito cauzionale infruttifero di cui in premessa.

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, Comma 4, del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

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