

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' ALDI IMMOBILIARE S.R.L. PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI UN EDIFICIO POSTO IN VIA GIUSEPPE DOZZA N. 8

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

L'ambito urbano ricompreso tra le vie Due Madonne, Via Dozza, Viale Vighi è in corso di progressiva micro-riqualificazione attraverso un insieme di interventi pubblici e privati. Per informare e coinvolgere i cittadini nel percorso di realizzazione degli interventi è stato attivato un percorso di partecipazione ad ottobre 2022, con un primo incontro nel quale è stato illustrato un quadro complessivo delle trasformazioni pubbliche e private sull'area, delle proposte e dei bisogni emersi dal territorio negli ultimi anni ed è stato altresì presentato il percorso di co-progettazione del Laboratorio Villaggio due Madonne relativo a piazza Lambrakis. L'insieme degli interventi che l'Amministrazione ha in corso di realizzazione o che intende avviare a breve sull'area è riassunto nella assonometria prodotta da Fondazione Innovazione Urbana allegata alla presente deliberazione per meglio chiarire il contesto di intervento;

- in data 09/07/2022 è stata presentata dalla società ALDI IMMOBILIARE S.R.L., di seguito indicato anche come Soggetto Richiedente o Richiedente, quale promissaria, acquirente e delegata dalla proprietaria dell'area interessata una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 424051/2022 del 09/07/2022 per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto di cambio d'uso per nuovo insediamento di medio piccola struttura di vendita alimentare (uso E3) in edificio esistente con intervento di qualificazione edilizia conservativa e realizzazione di dotazioni territoriali, classificabile come ristrutturazione edilizia conservativa ;
- l'intervento oggetto della richiesta di permesso di costruire prevede la conservazione del volume esistente posto in Via Dozza n. 8 (Sf = 3067 mq) destinando l'edificio ad uso commercio in medio piccola struttura di vendita alimentare e la demolizione dell'edificio posto in Via Dozza n. 10 (Sf =1745,11 mq) per consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico e di verde pubblico;
- il progetto è conforme a quanto comunicato da SUAP nella conclusione positiva della conferenza dei servizi, decisoria ai sensi dell'art.14, comma 2, Legge 241/1990, propedeutica al rilascio dell'autorizzazione Unica che ha richiesto la realizzazione e cessione integrale delle dotazioni territoriali previste dal punto 5.1.2 della DCR 1253/1999 " Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", come modificata dalle delibere del Consiglio regionale n. 344/2002 e n. 653/2005, dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 155/2008 e dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 35/2015;

- la proposta progettuale allegata alla sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, che una volta realizzate e collaudate verranno cedute dal Richiedente al Comune;
 - un parcheggio pubblico (PU) in fregio alla Via Dozza e prossimo alla medio/piccola struttura commerciale di vendita di generi alimentari ;
 - un'area a verde pubblico (V) anch'essa in fregio a via Dozza e con futuro accesso, come ricucitura con il percorso ciclo pedonale dal realizzando intervento diretto in area confinante posta lato Nord ;
- è prevista inoltre la cessione, senza corrispettivo al Comune di Bologna a semplice richiesta dello stesso, della proprietà delle aree su cui verranno realizzate le opere di urbanizzazione, censite al N.C.T. del Comune di Bologna al foglio 248 particelle 228 e 421 parte, a cura e spese del cedente ed identificate con planimetria allegata in attesa del frazionamento catastale;

tutte le opere di urbanizzazione sopra indicate, che verranno realizzate in attuazione dell'intervento edilizio diretto, sono coerenti col quadro complessivo degli interventi in corso di realizzazione o che l'Amministrazione intende avviare nel quadrante; il verde e i percorsi pedociclabili andranno a collegarsi funzionalmente con gli altri spazi già esistenti o previsti al fine di estendere la rete di mobilità sostenibile;

Considerato che:

- negli strumenti urbanistici vigenti, l'area dell'intervento è compresa nel territorio urbanizzato normato dall'azione 1.1a del Piano Urbanistico Generale (PUG) e dagli artt. 27 e 28 del Regolamento Edilizio (RE) vigente ed sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia (RE) conservativa;
- Il progetto prevede un intervento edilizio diretto in attuazione del PUG di Riuso e Rigenerazione Urbana con Inseadimento di Uso E3 nell'edificio sito in via Dozza 8, con intervento edilizio di manutenzione straordinaria e di demolizione senza ricostruzione del volume esistente con realizzazione di Dotazioni Territoriali nell'area sita in via Dozza 10 con intervento di qualificazione edilizia (QE) conservativa secondo le modalità stabilite dal PUG e dal RE;

Atteso che:

- il Comune ha interesse alla rigenerazione dell'area dismessa nonché alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte, per una superficie complessiva pari a circa mq 1.708,39. E' prevista la realizzazione integrale delle dotazioni di Parcheggio pubblico (PU) e di Verde pubblico (V) dovute per il nuovo insediamento ad uso commerciale; entrambi in fregio alla Via Dozza costituiscono un elemento di ricucitura con il percorso ciclo pedonale che corre di fianco al realizzando intervento diretto in area confinante posta lato Nord dell'intervento.
- l'intervento comporta l'obbligo di realizzazione integrale delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti per l'intervento edilizio in oggetto ed in base a quanto previsto dal punto 5.1.2 della DCR 1253/1999 citata in premessa, non è prevista la monetizzazione degli standard urbanistici;
- si intende pertanto procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del Richiedente con riferimento all'intervento richiesto e sopra meglio descritto;

Dato atto che:

- l'art. 19bis della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", introdotto dall'art. 15 della Legge Regionale 29 dicembre 2020, n. 14, ha disciplinato l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato nella Regione Emilia Romagna, stabilendo i contenuti e le modalità di approvazione delle convenzioni con i Soggetti Richiedenti;
- lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e il Soggetto Richiedente, predisposto e allegato quale parte integrante al presente atto, risulta conforme alla norma sopra

citata, in quanto disciplina gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.

- La convenzione stabilisce inoltre:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
 - b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
 - c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione;

Dato atto altresì che:

- l'art. 19bis, comma 7 della L.R. 15/2013 prevede che, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisca l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati, e che la convenzione riporti una clausola risolutiva in base alla quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune proceda all'immediata risoluzione della stessa;
- la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6 del medesimo D.Lgs. 159/2011, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del citato art. 84;
- 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 riguardo al Soggetto Richiedente, nei cui confronti la relativa richiesta è stata debitamente formulata tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 30/01/2023.. ;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante;

Dato atto che con provvedimento unico del SUAP PG. n° 117696/2023 del 23 febbraio 2023 è stato trasmesso al Richiedente il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi , ai sensi dell' art. 7 "Procedimento Ordinario" del DPR. 160/2010, nella quale sono stati acquisiti i pareri positivi o positivi con prescrizioni interni ed esterni necessari e relativi all'istanza di Permesso di Costruire non residenziale di cui all'oggetto del presente atto;

Verificato altresì che lo schema di convenzione allegato prevede il rilascio da parte del Richiedente di idonee garanzie a copertura integrale delle opere da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, che non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita al Comune delle aree su cui le opere dovranno essere realizzate;

Visti:

l'art. 19bis della L.R. 15/2013;
l'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;
il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
l'art. 42 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

Dato atto che:

- il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che tali riflessi saranno definiti puntualmente al momento del rilascio del titolo edilizio, e recepiti negli strumenti di programmazione dell'Ente;
- il Responsabile del presente procedimento è il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica Cesari ;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito 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 Servizi per l'Edilizia;

Stabilito che la presente deliberazione 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, si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente e Patrimonio;

Sentite le commissioni consiliari competenti,

DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la società ALDI IMMOBILIARE S.R.L. con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 424051/2022 DEL 09/07/2022 ;
2. 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 del privato Richiedente;
3. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 30 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione;
4. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata , Arch. Monica Cesari 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 definirlo in tutti i suoi aspetti;
5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

Infine, con votazione separata;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

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