

 Atto di Consiglio	Settore Urbanistica	P.G. N.: 211892/2011 N. O.d.G.: 75/2011 Data Seduta Giunta : 20/09/2011 Data Seduta Consiglio : 31/10/2011 ☐ Richiesta IE
Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL ' AREA "EX STIASSI" SITA IN VIA MILIANI 7, APPROVATO CON ODG N . 218/94. APPROVAZIONE DELL 'ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 28 NOVEMBRE 1994 COME MODIFICATA IN DATA 15 OTTOBRE 2007, FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LA ROVER EST SPA ATTUALMENTE IMPRESA PIZZAROTTI & C. SPA.		
Delibera senza parere contabile - Delibera di Consiglio -		

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

I L C O N S I G L I O

Premesso:

che, in data 28 novembre 1994 è stata stipulata una convenzione urbanistica a ministero del notaio dott. Paolo Bonoli (rep.45302 racc.16584) tra il Comune di Bologna e la società Rover EST S.p.A (successivamente ""Pizzarotti Immobiliare SpA" con rogito del notaio Dott. Busani in data 22 dicembre 1998 - rep. n. 53569/14318 ed attualmente "Impresa Pizzarotti & C. SpA" con atto di fusione stipulato in data 17 settembre 2004 a cura del notaio dott. Angelo Busani - rep.82830/25551) attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area posta in Bologna in Via Miliani 7 - Zona produttiva urbana (P2) - ;

che detta convenzione prevedeva l'impegno dell'attuatore alla realizzazione, direttamente, con mezzi propri e senza alcun finanziamento pubblico, di tutte le opere private e pubbliche, sotto l'alta sorveglianza degli uffici tecnici comunali;

che, più in specifico, prevedeva la realizzazione di verde attrezzato (V1), di parcheggi pubblici (P1) e di opere di urbanizzazione secondaria da concordare con il Quartiere Borgo Panigale, nonché, per ciò che attiene le opere private, il recupero e la ristrutturazione di edifici e la realizzazione di parcheggi a servizio degli stessi (P3): prevedeva, altresì, la cessione gratuita al Comune delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 1);

che, per ciò che attiene alle opere pubbliche, in data 10 maggio 2000, con PG n. 70673, venne rilasciata alla Pizzarotti concessione edilizia a parziale sanatoria di opere realizzate in difformità dalle linee progettuali convenute (PG n. 150398/99); in base a tale titolo edilizio, la società attuatrice costruì successivamente un fabbricato ad uso parcheggio pubblico denominato "C" formato da due piani interrati, un piano terra coperto e dalla copertura carrabile (parte) di un edificio adibito a poliambulatorio del distretto sanitario Borgo Panigale-Reno di Via Nani 10, realizzato quale opera privata dalla società medesima;

che, in data 6 ottobre 2000 - PG n. 151868 dell' 11/10/00 - su richiesta del Settore Traffico e Trasporti di un uso anticipato del parcheggio pubblico collocato sul coperto dell' edificio, sulla base di quanto previsto all' art. 7 della convenzione in parola, tale opera, completamente realizzata, fu consegnata al Comune ed aperta al pubblico al fine di soddisfare il crescente fabbisogno di parcheggio derivante dalla presenza del poliambulatorio Ausl funzionante fin dal mese di maggio 2000: in data 31 ottobre 2000, venne sottoscritta la convenzione con la quale il parcheggio in parola, denominato "livello+1" veniva assegnato dal Comune alla Ausl Città di Bologna in comodato gratuito;

che, in data 4 luglio 2002 - PG n. 115687 del 5/7/02 - su richiesta del Settore Mobilità Urbana di un uso anticipato del parcheggio pubblico collocato nei due piani interrati del fabbricato "C" sulla base di quanto previsto all' art. 7 della convenzione in parola, tale opera, completamente realizzata, fu consegnata al Comune ed aperta al pubblico mentre in data 8 novembre 2002 con determinazione dirigenziale dello stesso Settore - PG n. 180652/02 - la sua gestione venne affidata alla Pizzarotti Immobiliare che a sua volta affidò tale servizio, di concerto con il Comune di Bologna, alla SO.GES. srl di Firenze ed a seguito di recesso dal contratto di quest'ultima, il Settore Mobilità Urbana, con determinazione dirigenziale PG n. 80886 del 3 maggio 2004, ne affidò la gestione ad ATC SpA che la inserì nell'ambito della convenzione relativa al piano sosta, parcheggi e servizi complementari;

che, in data 15 ottobre 2007, è stata stipulata con l' attuatore sopra menzionato, una convenzione integrativa a ministero del notaio Dott. Mauro Trogu - rep. 24265 matr. 6997 - allo scopo di apportare alcune modifiche alla localizzazione delle aree destinate a standard, anche a correzione di alcuni errori di calcolo riscontrati sia negli elaborati di piano, che negli elaborati allegati alla concessione edilizia P.G. n. 150398/99 concernente le opere di urbanizzazione del comparto;

che tali modifiche hanno comportato, fra l'altro, la rimodulazione delle aree destinate a standard ricomprendendo, nella superficie destinata a verde pubblico (V1), anche l'area destinata in origine al parcheggio posto al piano terra (P1), usata impropriamente come tale poichè priva dei necessari requisiti per la sua fruizione e, tradizionalmente, conosciuta nel quartiere come "piazza coperta";

che, in data 10 settembre 2008, con determinazione dirigenziale PG n. 215671/08, è stato nominato il collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e che sono ancora in corso le operazioni di collaudo;

che, nella seduta del 4 febbraio 2009, con deliberazione OdG n. 4/09, votata all'unanimità, il Consiglio del Quartiere Borgo Panigale, tenuto conto dell' aumento del traffico veicolare in relazione alla presenza del sopracitato poliambulatorio, ha chiesto di ridestinare la "piazza coperta" a parcheggio pubblico, sollecitando nel contempo a disciplinare gli spazi interrati destinati nella previsione urbanistica a parcheggi pertinenziali (P3) attualmente inutilizzati;

che, in data 21 maggio 2009, con PG 128505/2009, il Quartiere Borgo Panigale ha richiesto la presa in carico anticipata delle aree verdi già ultimate, adempimento effettuato ad eccezione della piazza coperta di cui sopra e formalizzato con relativo

verbale in data 25 giugno 2009, con PG n.165143/09;

che, in data 24 luglio 2009, con PG n. 190855/09, è pervenuta la comunicazione con cui la proprietà si è dichiarata disponibile a trovare utili soluzioni alle problematiche esposte dal Quartiere Borgo Panigale sopra richiamate ed a formalizzarle in un atto integrativo alla convenzione urbanistica stipulata;

Considerato:

che, ad oggi, la "piazza coperta" di cui trattasi (antistante il poliambulatorio di Via Nani) non possiede le caratteristiche necessarie ad essere un parcheggio pubblico, avendo una pavimentazione non carrabile e non essendo regolamentata da un'apposita segnaletica orizzontale e verticale ed è, pertanto, necessario che a tale scopo la proprietà assuma l'impegno di realizzare il rifacimento della pavimentazione al fine di renderla carrabile, secondo specifiche indicazioni dei tecnici dell'Alta Sorveglianza del Settore Lavori Pubblici del Comune di Bologna;

che gli spazi per parcheggi privati (P3) realizzati dalla Impresa Pizzarotti, in forza del piano particolareggiato approvato e dei titoli edilizi rilasciati, nell'edificio B (fatta espressa esclusione per i box chiusi a servizio dell'edificio D, con superficie pari a 311,73 mq), poiché risultano eccedenti per un totale di 2.157,21 mq, rispetto alla dotazione obbligatoria di P3 prevista dalle norme del PRG '85, non sono gravati da vincoli di pertinenzialità, né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse;

che risulta, pertanto, possibile accogliere la richiesta della proprietà di essere convenzionalmente autorizzata alla vendita a privati di parte dei parcheggi pertinenziali realizzati, in quanto la quantità degli stessi risulta superiore alla quota richiesta dalle NdA del PRG allora vigente;

Considerato, inoltre:

che le opere di urbanizzazione previste in convenzione, ad eccezione della "piazza coperta" di cui trattasi, sono state da tempo ultimate e prese in carico da questa Amministrazione senza che a tali adempimenti corrispondesse la richiesta - da parte della società - e la successiva riduzione - da parte del Comune - delle relative fideiussioni prestate dall'attuatore a garanzia degli impegni assunti nell'ambito della convenzione medesima;

che tale dilazione protrattasi nel tempo ha comportato per l' Impresa Pizzarotti un onere aggiuntivo di ordine finanziario, appesantito ulteriormente dalla attuale congiuntura economica, situazione della quale il Responsabile di Procedimento ha inteso tenere conto, come si evince dalla istruttoria tecnica sottoscritta in data 11 agosto 2011;

Ritenuto, pertanto, opportuno accogliere sia la sollecitazione del Quartiere Borgo Panigale, espressa e ribadita con la deliberazione sopra richiamata, sia - in parte - la proposta avanzata dalla società suddetta inerente alle modalità di riduzione delle fideiussioni prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle relative aree;

Valutato, quindi, necessario approvare i contenuti di un nuovo atto integrativo alla convenzione originaria - che vada in parte anche a modificare quanto contenuto nell'atto aggiuntivo sottoscritto nel 2007 - disciplinante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto "ex Stiassi", nonché le modalità di riduzione delle relative fideiussioni, da stipularsi con la Impresa Pizzarotti & C. SpA;

Vista la Relazione tecnica a firma del responsabile del procedimento, Ing. Mauro Bertocchi, in atti;

Vista, altresì, in atti la comunicazione con la quale il legale rappresentante della Impresa Pizzarotti & C. SpA ha prestato il proprio assenso allo schema di cui trattasi;

Visti gli elaborati tecnici costituenti la proposta progettuale di sistemazione della "piazza coperta" di cui trattasi, in atti;

Visti gli atti d'ufficio;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 18/8/2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espressa dal Responsabile del Settore Urbanistica;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

Il Settore Urbanistica congiuntamente al Capo Dipartimento Qualità della Città;

D E L I B E R A

1. di approvare, per i motivi espressi in premessa, l'allegato schema di convenzione - parte integrante della presente delibera - da stipularsi fra il Comune di Bologna e l'Impresa Pizzarotti & C. SpA con il quale si intende integrare la convenzione urbanistica, attuativa del piano particolareggiato approvato con delibera del Consiglio comunale OdG n. 218 del 4 luglio 1994, oggetto degli atti pubblici richiamati in premessa e modificare l'atto integrativo sottoscritto in data 15 ottobre 2007;
2. di stabilire fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione di cui al presente provvedimento, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico delle proprietà attuatrici, comprese le spese relative al trasferimento gratuito al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie;
3. di dare mandato al legale rappresentante del Comune, che stipulerà in nome e per conto del medesimo, di inserire nell'atto pubblico di cui trattasi, fatta salva, la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio.

Il Direttore del Settore
Mauro Bertocchi



Il Capo Dipartimento
Giacomo Capuzzimati



Documenti allegati (parte integrante):



attoaggVia Miliani 7.pdf

Documenti in atti :

La documentazione in atti relativa agli atti di assento, verbali ed istruttoria è stata messa su supporto informatico, mentre gli elaborati grafici parte integrante della convenzione sono su supporto cartaceo