

 <p>Atto di Consiglio</p>	<p>Servizi per l'Edilizia Privata</p>	<p>N. Proposta: DC/PRO/2023/89</p>
<p>Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' " ITS S.R.L." PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA DEL COMPARTO EX "TRE STELLE" SITO IN VIA RIMESSE NN. 4-6. PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA A FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI CUI L'AZIONE 1.1A DEL PUG. E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER POLITICHE ABITATIVE PER STUDENTI UNIVERSITARI RICHIESTA DI P.D.C. P.G. N. 810201/2022</p>		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 03/12/2022 è stata presentata dalla società ITS S.R.L., in qualità di proprietaria dell'intera area oggetto di intervento, una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 810201/2022 per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto di prevalente qualificazione edilizia trasformativa del complesso ex "Tre Stelle" per la realizzazione di una struttura ricettiva turistico alberghiera (uso b1) e parziale realizzazione delle dotazioni territoriali a parcheggio pubblico e verde pubblico in via Rimesse nn. 4-6.
- sulla suddetta area insiste l'immobile a prevalente destinazione commerciale "ex Tre Stelle" composto da due corpi di fabbrica denominati "Edificio A", un corpo di fabbrica oggetto di tutela culturale testimoniale: "Edificio A1"; un ex edificio colonico con una sua pertinenza, anch'esso oggetto di tutela culturale testimoniale denominati "Edificio B") e "Edificio C"); infine un'ex cabina elettrica denominata "Edificio D";
- L'intervento oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prevede la riqualificazione dell'intera area mediante la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio A, accorpamento del volume dell'"edificio C", incremento volumetrico pari al 10% così come ammesso ai sensi dell'azione 1.1a del PUG; restauro e risanamento conservativo dell'Edificio A1" e dell'"edificio B". Le opere prevedono inoltre il cambio d'uso di tutti gli edifici verso la funzione turistico ricettiva (uso B1). Il lotto di intervento risulta avere una Superficie Fondiaria pari a 16.181 mq di cui 6.546 mq previsti in cessione per la realizzazione di un parcheggio pubblico e verde pubblico.
- Il progetto si sostanzia in un intervento che attua una ristrutturazione di un quadrante strategico del quartiere con attenzione alla rimagliatura delle urbanizzazioni circostanti in un'ottica di ridefinizione complessiva del ruolo

dell'edificato.

- La proposta progettuale sviluppata nella sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, da realizzarsi e cedere a cura e spese del Richiedente a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione :
- un parcheggio pubblico in fregio a via Rimesse, rotonda Leonildo Marcheselli e via Bonaventura Cavalieri, di n. 58 posti auto per 1.598 mq e prossimo all'area della struttura turistico ricettiva;
- un'area a verde pubblico costituita da 2 aree di verde pubblico con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di percorsi pedonali, una in fregio alla linea ferroviaria posta a sud del lotto e una tra la porzione di lotto che resterà privata e quella oggetto di realizzazione del parcheggio pubblico, con accesso da via Bonaventura Cavalieri e dal nuovo parcheggio pubblico, collegate tra loro da una fascia alberata lungo via Bonaventura Cavalieri, per un totale di mq. 4.948 mq;

Dato atto che :

- nelle adiacenze dell'Edificio A è presente un impianto di telefonia mobile (d'ora innanzi denominato "Impianto Esistente"), destinato a essere temporaneamente collocato, durante la realizzazione dell'intervento, all'interno dell'area che sarà destinata a parcheggio pubblico in fregio alla rotonda Leonildo Marcheselli. Tale impianto sarà poi realizzato ex-novo sulla copertura dell'Edificio A in progetto (d'ora innanzi denominato "Nuovo Impianto"), previo accordo tra il Richiedente e gli operatori di telefonia mobile coinvolti. Questi ultimi hanno temporaneamente collocato l'Impianto Esistente a seguito dell'ottenimento del relativo Permesso di Costruire PG 178301/2023 richiesto dall'operatore, e ottenuto in data 05/06/2023;
- il Richiedente ha avviato il procedimento di cui al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 in materia di bonifica di siti contaminati, e il Piano di caratterizzazione è stato approvato con determinazione dirigenziale del Responsabile Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di Arpae n. 5133 del 07/10/2022, con prescrizioni cui il Richiedente si è attenuto nella sua esecuzione;
- in data 20/03/2023 il Richiedente ha trasmesso agli enti la documentazione inerente gli Esiti del Piano di Caratterizzazione, agli atti del Comune con PG 175025/23, per i quali la Conferenza dei Servizi ha espresso parere positivo in data 17/04/2023. Successivamente in data 20/06/2023 il Richiedente ha presentato il Piano Operativo di Bonifica per le aree oggetto di cessione (per la realizzazione di un parcheggio pubblico e verde pubblico), approvato con Determinazione Dirigenziale di Arpae n. DET-AMB-2023-3996 del 04/08/2023 a cui si rimanda in toto.
- Il Richiedente ha inoltre ottenuto in data 21/01/2023 il Permesso di Costruire PG 40272/2023, per la realizzazione della Cabina elettrica di trasformazione mt/bt, già realizzata all'interno dell'area individuata al foglio 193 Mappale 317.
- Nei pressi dell' area è prevista la trasformazione della linea ferroviaria Bologna-Porto Maggiore e della viabilità mediante il parziale interrimento di parte della linea, la riqualificazione delle stazioni ferroviarie e la realizzazione di nuovi attraversamenti carrabili e ciclo pedonali, il cui progetto è stato approvato

dal CIPESS con delibera n. 11/2022 del 14.04.2022 a seguito di apposita Conferenza dei servizi indetta dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (d'ora innanzi denominata "Progetto della Linea Ferroviaria"). Più precisamente, in corrispondenza dell'area il progetto di cui sopra prevede la realizzazione in trincea del tracciato ferroviario, e di un nuovo cavalcavia sulla via Rimesse. Una porzione dell'area in fregio a via Rimesse, di superficie pari a 193 mq c.a, rappresentato nell' Allegato A alla presente Convenzione è oggetto di procedura espropriativa nell'ambito del "Progetto della Linea Ferroviaria" di attuazione di detto cavalcavia.

- Il progetto del Permesso di Costruire è stato dunque elaborato sulla base di detto Progetto della Linea Ferroviaria.

Considerato che:

- negli strumenti urbanistici vigenti, l'area di intervento è collocata all'interno del Territorio urbanizzato, quartiere "San Donato – San Vitale, Areale "Cirenaica-Massarenti-Scandellara", dove risulta ammesso l'intervento di qualificazione edilizia trasformativa e il cambio d'uso a categoria funzionale turistico ricettiva (B1), garantendo i livelli prestazionali come previsto all'art.27 e 28 del Regolamento Edilizio e in coerenza con le azioni del PUG.
- Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area mediante intervento di prevalente qualificazione edilizia trasformativa con incremento volumetrico del 10% dell'edificio A ,ai sensi dell'azione 1.1a del PUG, accorpamento del volume dell'"Edificio C" anch'esso demolito e ricostruito con incremento del 10% (definiti "Edificio A2" negli elaborati di progetto); restauro e risanamento conservativo dell'"Edificio A1" e dell'"Edificio B" classificati di interesse Culturale e Testimoniale dal PUG, avente un volume totale di progetto di circa 45.457 mc su una Superficie Fondiaria di circa 16.181 mq.
- L'intervento prevede anche la realizzazione di un piano interrato adibito a parcheggio pertinenziale per un totale di n. 159 posti auto e posti moto di proprietà esclusiva, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico).
- L'intervento in oggetto, ai sensi dell'azione 2.2a del PUG, prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la parziale monetizzazione delle dotazioni a parcheggio e a verde pubblico nella misura rispettivamente di: 2.620,89 mq (62%) e 1.380,24 mq (22%) oltre alla realizzazione e cessione delle dotazioni sopra citate;

Accertato che:

- Intervento comporta il versamento delle monetizzazioni pari a € 351.197,24 . Da tali importi verrà detratto a scomputo il valore riportato nel computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere (le esatte definizioni delle urbanizzazioni verranno quantificate in sede di rilascio del permesso di costruire);

- il Richiedente, in accoglimento della richiesta formulata dal Comune, si impegna a realizzare, a compensazione delle monetizzazioni previste dalla presente Convenzione, anche i seguenti interventi situati all'esterno dell'area di intervento in aree di proprietà del Comune della presente Convenzione secondo le specifiche tecniche fornite dagli enti e contenute negli esiti della Valutazione Preventiva :
 - i. sistemazione dell'area in fregio a via Rimesse adibita a parcheggio pubblico di. 712 mq;
 - ii. sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi adibita a parcheggio pubblico di c.a. 408 mq, attraverso la realizzazione di un nuovo parcheggio con 11 posti auto e 5 posti moto dotato di aiuole e pavimentazioni drenanti, in conformità al regolamento del verde, e di un'area pedonale collegata ai percorsi pedonali esistenti tramite due nuovi attraversamenti sulle vie Sante Vincenzi e Rimesse;
 - iii. rifacimento del marciapiede e delle piste ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli;
 - iv. rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse e via Sante Vincenzi;
- a tale scopo l'Amministrazione fornirà, entro 30 gg dal rilascio del Permesso di Costruire, al Richiedente le indicazioni sui contenuti dell'attrezzatura da progettare e il Richiedente si impegna a presentare ai competenti uffici comunali un progetto entro due mesi dalla consegna delle linee progettuali ;
- verrà conseguentemente acconsentito che l'importo rimanente dovuto non venga versato al momento del rilascio del titolo edilizio, fermo restando l'obbligo di versarlo nei termini indicati in convenzione in caso di mancata approvazione del progetto o versarlo quota parte, in presenza di un Quadro Economico inferiore a quanto dovuto;

Atteso che tutti gli elencati interventi localizzati nel contorno del comparto integrano l'intervento di riqualificazione della zona e costituiscono un completamento in termini di funzionalità del sistema delle dotazioni pubbliche.

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 29/12/2022;

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

Dato atto che con provvedimento unico del SUAP PG. n° 751638/2023 del 10/11/2023 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 inoltre 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;

Considerato, inoltre, che:

- Nel corso di incontri preliminari svolti con l'Amministrazione Comunale è stata, peraltro, manifestata l'esigenza dell'Ente di disporre di un congruo numero di camere e posti letto soggetti a convenzionamento, al fine di rendere tali alloggi disponibili a studenti i cui requisiti di reddito, pur tali da non consentire l'accesso alle graduatorie dei servizi abitativi ERGO, siano comunque insufficienti a sostenere i costi di un alloggio a mercato libero.
- Il proponente ha ritenuto di addivenire a una proposta di convenzionamento sostanziata in data 24/11/2023, che si allega, con la quale si impegna ad assegnare una quota delle stanze disponibili a studenti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi ERGO in regime agevolato e a studenti appartenenti a fasce di reddito meritevoli di tutela e sostegno;
- il proponente si impegna ad applicare, a tale quota di stanze, canone di locazione mensile calmierato;
- il proponente si impegna a consentire l'accesso alle aree di studio della struttura (come meglio saranno individuate in fase di progetto) a studenti (e figure assimilate) iscritti presso l'Alma Mater Studiorum, nonché disponibilità a rendere spazi ulteriori disponibili, previo accordo, per eventi dell'Università e di Ergo;
- L'iniziativa in tal senso intende proporsi come modello e prototipo di un rapporto integrato e propositivo tra promotori privati ed Amministrazione comunale, che consenta di pervenire alla più avanzata ottimizzazione delle proposte di intervento, in vista del conseguimento di primari interessi pubblici e generali in condizioni di fattibilità economica e corretto equilibrio finanziario.

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 Privata;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, 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 numero 1 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria , allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la società " ITS Srl " , con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 810201/2022 del 03/12/2022 ;
2. DI APPROVARE lo schema di convenzione numero 2 per politiche abitative per studenti universitari in struttura ricettiva, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la società " ITS Srl " , con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 810201/2022 del 03/12/2022 ;
3. DI STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione degli atti allegati, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del privato Richiedente;
4. DI STABILIRE che la stipulazione degli atti allegati avvenga entro e non oltre 60 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione;
5. 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;
6. 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.