

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON LA SOCIETA' "E. M. IMMOBILIARE S.P.A " PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COLLEGATE ALL'INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA (ART. 7 LR 24/2017) RICONDUCEBILE ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 7 C.4 DELLA L.R. 24/2017 E DELL'ART. 0.2C DELLA DISCIPLINA DEL PIANO (PUG) E CLASSIFICATO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (LETTERA F ALLEGATO L.R. 15/2013) DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO A BOLOGNA IN VIA TOMMASO MARTELLI N. 26 E 26/A, PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 24/08/2023 la Geom. Micaela Moschini ha presentato in qualità di procuratore speciale del Promissario acquirente ed impresa esecutrice Lirangi s.r.l. a sua volta delegato dalla proprietà dell'area Società E.M. IMMOBILIARE S.P.A., una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 553556/2023. Il titolo prevede l'attuazione dell'intervento privato di Demolizione di un fabbricato ad uso produttivo e ricostruzione su medesimo lotto, con modifica di sedime e sagoma, di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica in elevazione di sei ed otto piani fuori terra collegati da autorimessa interrata comune e sovrastante piattaforma contenitiva di verde pensile alberato per complessivi 36 alloggi e 2.413,53 mq di superficie utile, con aumento di volume in applicazione dell'incentivo volumetrico previsto dall'azione 1.1a del PUG;
- l'intervento è classificato di riuso e rigenerazione urbana con tipologia di trasformazione edilizia definita qualificazione edilizia ai sensi della L.R. 24/2017 art. 7 c.4, intervento di qualificazione edilizia trasformativo ai sensi dell'art. 0.2c della Disciplina del Piano (PUG) e intervento classificato di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera f) dell'allegato (art.9 c.1) alla L.R. 15/2013.
- l'intervento, ai sensi dell'azione 2.2a del vigente Piano Urbanistico Generale, comporta il reperimento di una dotazione minima di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU) pari al 10% della superficie utile in progetto. A fronte di 241,35 mq di parcheggi pubblici dovuti, il richiedente si impegna alla realizzazione e successiva cessione di area destinata a parcheggio pubblico di mq 272,60 che ospiterà 7 posti auto sulla porzione di lotto prospiciente via

Tommaso Martelli, con ingresso da accesso carraio di nuova realizzazione. Il parcheggio sarà servito da viabilità interna a doppio senso di marcia, e uscita dall'accesso carrabile di nuova realizzazione.

Considerato che:

- Il lotto d'intervento ricade in Territorio urbanizzato in Patrimonio edilizio esistente, dove risulta ammesso il cambio d'uso verso l'uso residenziale e l'incentivo volumetrico del 10% previsto dall'azione 1.1a del PUG.
- L'intervento prevede la demolizione di un fabbricato ad uso produttivo (Uso C1 - Produzione industriale e artigianale di beni) di mc 9.871,39 e la costruzione su medesimo lotto, con modifica di sedime e sagoma, di un complesso residenziale (uso A1) di complessivi mc 10.817,98, mediante l'aumento di volume del 10% in applicazione dell'incentivo volumetrico previsto dall'azione 1.1a del PUG. Il complesso residenziale sarà costituito da due nuovi corpi di fabbrica, in elevazione di piani sei e piani otto fuori terra, collegati da autorimessa interrata comune con sovrastante piattaforma contenitiva di verde pensile alberato. Le unità immobiliari complessivamente previste sono 36, per un totale di 2413,53 mq di superficie utile.

Atteso che:

- la proposta progettuale allegata alla sopracitata richiesta di Permesso di Costruire prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio, che una volta realizzate e collaudate verranno cedute dal Richiedente al Comune;
- il Comune ha interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra meglio descritte, in quanto completano la rigenerazione delle zone sopra indicate in continuità con il tessuto urbani esistente;

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 28/02/2024;

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

Accertato che le verifiche istruttorie di cui all'art. 18 della LR 15/13 ed all'art. 2 comma 4 punto 4.5 "Permesso di costruire" del Regolamento Edilizio (RE) vigente, previste per il rilascio del Permesso di costruire sopra citato, si sono concluse positivamente e risultando già pervenuti i pareri dei Settori comunali in atti;

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:

- Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si richiede e prende atto del parere favorevole espresso dal Responsabile dei servizi finanziari relativamente agli effetti patrimoniali;
- 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;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari;

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 SOCIETA' "E.M. IMMOBILIARE S.P.A. ", con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 553556/2023 del 24/08/2023 ;
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 www.comune.bologna.it 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.

Il Sindaco
Matteo Lepore

La Vice Segretaria Generale Vicaria
Lara Bonfiglioli