

COMUNE DI BOLOGNA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALL'AMBITO 140 "QUARTIERE FIERISTICO" DEL PSC DI BOLOGNA

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno del mese dell'anno, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, davanti a me sono comparsi i signori

Arch. Francesco Evangelisti, Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici - Dipartimento Riqualficazione Urbana, che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374), nato a Bologna il 7 agosto 1963, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, nel seguito del presente atto denominato "Comune";

....., nato a il domiciliato in Codice Fiscale, in qualità di di BOLOGNA FIERE SPA (C.F. 00312600372), con sede legale in Bologna, Viale della Fiera n. 20, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore";

....., nato a il domiciliato in Codice Fiscale, in qualità di di IMMOBILIARE FIERA MASERATI SRL (C.F. 02063560375) con sede legale in Bologna, Via Alfieri Maserati n. 16, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore";

....., nato a il domiciliato in Codice Fiscale, in qualità di di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA (C.F. 13300400150) con sede legale in Milano, Via Montebello n. 18, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore";

comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo.

PREMESSO

che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla L.R. n. 20/2000;

che con deliberazione consiliare O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009, in vigore dal 20 maggio 2009, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

che il Piano Strutturale PSC del Comune di Bologna prevede l'ambito in trasformazione n. 140 "Quartiere Fieristico";

che l'attuazione del suddetto ambito è disciplinata da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica convenzionato, approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 206 del 23 ottobre 2006, esecutiva dal 4 novembre 2006, di seguito denominato Piano Particolareggiato previgente, non ancora scaduto;

che gli interventi previsti dal predetto Piano Particolareggiato, come disciplinati dalla convenzione Rep. N. 52036 – Fascicolo N. 19636 del 23/11/2006, non sono stati ancora completamente attuati e si rende necessario apportarvi alcune modifiche per una migliore distribuzione dell'edificazione all'interno del Quartiere Fieristico;

che tale necessità ha comportato la predisposizione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante, adottato con deliberazione di Giunta Comunale, Prog. n. 164/2015, del 21/07/2015;

che debbesi inoltre procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della L.R. n. 20/00 e s. m. e dell'art. 88 e dell'art. 116 del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per l'attuazione del PUA in variante di cui trattasi, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati di progetto di cui al P.G. n. 227165/2014;

Visti, in atti alla delibera di approvazione sopra citata, gli elaborati costituenti il PUA in variante, e precisamente:

SF. STATO DI FATTO 2014

- SF.1 Stato di attuazione 2014
- SF.2 Piano interrato
- SF.3 Piano terra
- SF.4 Piano +6.00
- SF.5 Piano +12.00
- SF.6 Piano delle coperture
- SF.7 Sistema dei percorsi pedonali
- SF.8 Sezioni e profili
- SF.9 Assetto alberature
- SF.9a Rilievo delle alberature
- SF 10 Impianti elettrici
- SF 11 Impianto idrico
- SF 12 Rete fognaria
- SF.13 Rete fognaria
- SF.14 Sovrapposizione rete idrica rete fognaria
- SF.15 Tutela del verde

VARIANTE 2014

- A. Relazione tecnica e Tavola dei vincoli
- B. Documentazione fotografica
- C. Norme di Attuazione
- D. Schema di convenzione
- E. Documentazione catastale
- F. Relazione geologica
- G. Rilievo delle alberature

- H Studio di impatto ambientale
- I. Studio di compatibilità acustica
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico: PSC - RUE
- Tav. 2 Documentazione catastale - Planimetria catastale 2014
- Tav. 3 Planimetria generale
- Tav. 4 Nuovo assetto delle alberature
- Tav. 5 Sezioni e profili
- Tav. 6 Planivolumetrico
- Tav. 7 Rete fognaria
- Tav. 8 Variante reti
- Tav. A Inquadramento territoriale
- Tav. B Altimetria

Dato atto che gli elaborati della presente variante costituiscono l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito n. 140 -Quartiere Fieristico – ed il programma degli interventi condiviso tra Comune di Bologna e BolognaFiere S.p.A. in occasione dell'approvazione del piano particolareggiato ed ora confermati, con le modifiche meglio descritte dagli elaborati, dalla presente variante;

tutto ciò premesso

I soggetti attuatori, dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del PUA in variante, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1 – CONTENUTI IN PREMESSA

La Premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori, in qualità di proprietari o aventi diritto ad altro titolo sulle aree come da Documentazione Catastali allegata, ciascuno per quanto di propria competenza, si obbligano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, a realizzare il PUA in variante in piena conformità con gli elaborati approvati con deliberazione di Giunta Prog.....e sopra elencati, ed assumono gli oneri e gli obblighi che seguono con le seguenti precisazioni:

a) le parti danno atto che per l'immobile di proprietà di Mediocredito Italiano SpA è stata ultimata la realizzazione;

b) le parti danno, altresì, atto che non si è ancora provveduto alla demolizione dell'edificio di proprietà di Immobiliare Fiera Maserati srl e che tale eventuale demolizione è finalizzata al riutilizzo delle relative superfici utili nell'ambito della capacità edificatoria complessiva.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA in variante dell'ambito 140 "Quartiere Fieristico", situato nel quartiere San Donato, con accessi da Piazza Costituzione, Viale Aldo Moro e Via Michelino.

In particolare la presente convenzione disciplina il completamento delle previsioni edificatorie di 200.000 mq di SU come dettagliato nel successivo articolo 5 .

ART. 4 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data di stipula della convenzione stessa. Le relative opere e quelle del previgente Piano Particolareggiato non ancora ultimate dovranno essere attuate, per quanto di competenza dei rispettivi soggetti attuatori, nel predetto termine di validità.

ART. 5 – QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DELLA VARIANTE AL PUA

Il PUA in variante conferma le previsioni del Piano Particolareggiato previgente relative alla possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di superficie utile per gli edifici esistenti, salvo i casi specificamente indicati negli elaborati di progetto, nonché la potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano Particolareggiato previgente, definita come segue:

DATI DI PSC: Ambito n. 140 "Quartiere Fieristico"

Superficie utile SU = 200.000 mq

Superficie Coperta SC = 175.000 mq

DATI DEL PUA IN VARIANTE

Edifici già realizzati al settembre 2014:

Superficie utile SU = 191.711 mq.

Superficie Coperta SC = 142.374 mq.

Nuovi edifici

Superficie utile SU = 8.289mq.

Superficie Coperta SC = 6.824 mq.

PER UN TOTALE DI

Superficie utile SU = 200.000 mq.

Superficie Coperta SC = 149.198 mq.

Vengono confermate le previsioni del Piano Particolareggiato previgente relativamente alla sistemazione dell'area esterna agli edifici esistenti e di progetto, sia quelle già eseguite che quelle ancora da realizzare, così come specificato in relazione a:

Percorsi pedonali di uso del quartiere fieristico

Aree per esposizioni all'aperto

Aree carrabili

Aree per parcheggio

Aree pedonali con sistemazione a verde

Le norme tecniche di attuazione del PUA in variante prescrivono dettagliatamente le modalità di utilizzo delle varie aree e costituiscono pertanto parte integrante della presente convenzione.

Vengono confermate disposizioni normative, prescrizioni, vincoli indici e parametri urbanistici, e quant'altro previsto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica precedentemente approvato con deliberazione OdG 206 del 4 novembre 2006 e della convenzione precedentemente stipulata il 23 novembre 2006 Rep. n. 52036 in ogni parte non modificata dalla presente convenzione.

ART. 6 – TITOLI ABILITATIVI

Le costruzioni e le opere previste dal PUA in variante sono soggette ai titoli abilitativi di cui all'art. 9 della L.R. n. 15/2013 in relazione alla loro natura. I titoli abilitativi potranno comportare modeste variazioni al disegno del PUA in variante, purché non ne alterino la sostanza urbanistica.

Prima del rilascio del permesso di costruire dell'edificio destinato ad uffici posto nell'area N3 si dovrà acquisire l'autorizzazione per la riduzione della distanza prescritta all'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980.

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità è disciplinato dall'art. 23 della L.R. n. 15/2013, così come modificata dalla L.R. n. 28/2013, e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (art. 114).

ART. 7 – PRESCRIZIONI

I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni della Città Metropolitana di Bologna, agli atti della deliberazione di approvazione del PUA oggetto della presente convenzione, di seguito riportate, relative:

- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
- alla verifica delle reali condizioni idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;

- alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrato da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi.

- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;

- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;

- nella fase prettamente esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;

- al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:

- modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
- modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali, in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
- immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
- effettuare emungimenti di acque sotterranee;

- al rispetto delle modalità e delle limitazioni presenti nelle vigenti "prescrizioni di massima di polizia forestale";

- al rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche, a corredo del presente strumento urbanistico.....;

- le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

ART. 8 – URBANIZZAZIONI

Si conferma quanto previsto nella convenzione del Piano Particolareggiato previgente e, pertanto, non si prevede la corresponsione di oneri quale contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, in quanto gli interventi edilizi oggetto del Piano Particolareggiato previgente e della presente Variante sono da considerare essi stessi attrezzature di interesse generale a servizio della comunità.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si precisa che, in relazione alle nuove edificazioni, lo standard di parcheggio pubblico (P1), verificato globalmente nell'ambito definito della scheda di PSC, è già completamente realizzato e per lo standard di Verde pubblico è stata versata la relativa monetizzazione.

ART. 9 - VARIAZIONI

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del presente PUA in variante dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Bologna e debitamente autorizzata mediante ulteriore variante. Le Norme di Attuazione indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano necessità di variante.

ART. 10 – INADEMPIENZE E SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

L'Amministrazione Comunale in caso di violazioni/inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione ordina che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a 90 giorni, ferme le sanzioni amministrative e penali previste dal D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss. mm. e ii. e dalla L.R. n. 23/2004 di cui i soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza.

ART. 11 – SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia da parte dei Soggetti attuatori che dei suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 12 – SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori.

Art. 13 - RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna vigenti alla data di approvazione della presente Variante al PUA.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Bologna

.....

Per i Soggetti Attuatori

BOLOGNA FIERE SPA

IMMOBILIARE FIERA MASERATI SRL

MEDIOCREDITO ITALIANO SPA

Bologna, lì