



COMUNE DI BOLOGNA

ACCORDO

A NORMA DELL' ART. 18 DELLA LR 20/2000 E DELL' ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E SS.MM.II., RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL "PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA" PER UN'AREA NELL' "AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTO N.80 - PONTEVECCHIO-VIA LOMBARDIA" (VIA ORETTI, 2) - QUARTIERE SAVENA

* * * * *

L'anno 2015 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n. 10/A,

tra

il **COMUNE DI BOLOGNA**, rappresentato dall'Arch. Francesco Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che interviene legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del Sindaco PG n. 162089 del 27 giugno 2013 ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n. 54184/2014 dell'11/03/2014, esecutiva ai sensi di legge,

e

PAVIRANI S.R.L., Partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione del

Registro delle Imprese di Bologna n. 03729320378 avente sede a Casalecchio di Reno (BO), via Gaspari n. 5/2, quale proprietaria dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna al Foglio 214 Mappali 450, e al Foglio 222 mappali 488 e 490, nella persona del legale rappresentante in carica Sig. Pavirani Francesca, nata a Bologna il 1/3/1963, che interviene al presente atto in nome e per conto della Società Pavirani S.r.l. con sede a Casalecchio di Reno (BO) In via Gaspari 5/2 con C.F. e iscrizione al Registro Imprese 03792320378, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione **“Soggetto attuatore”**;

PREMESSO CHE:

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- l'art. 18 della citata L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, prevede che “gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)”;

- il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. n.

20/2000, rispettivamente con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e PG n.83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009;

—tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC è individuata la “Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana”; per il PSC la riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azioni: la prima si applica ad Ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico (Ambiti da riqualificare); la seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa e Ambiti storici);

- Piano Operativo Comunale (POC) – a valenza quinquennale - è stato approvato dal Consiglio Comunale il 4 maggio 2009, con delibera PG n. 88725/2009 O.d.G. n. 144, rendendo possibile il completamento del nuovo sistema di strumenti di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000;

-il RUE ha assunto l’obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale, in particolare incentivando gli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli, quali scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia;

- gli interventi diretti disciplinati dal RUE nel territorio urbano strutturato hanno limiti dimensionali, oltre i quali – a garanzia degli obiettivi di riqualificazione – è previsto l’assoggettamento degli interventi stessi al POC;

- l’Amministrazione comunale, in coerenza con le linee programmatiche di

mandato, ha inteso promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la promozione della qualificazione diffusa del Territorio urbano strutturato, attuando gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale in coerenza con le indicazioni della Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat);

- è stato ritenuto, pertanto, opportuno raccogliere, mediante uno specifico avviso pubblico, le manifestazioni di interesse agli interventi da comprendere nel Programma da parte dei soggetti privati e pubblici, secondo gli specifici indirizzi di cui al Documento "Programma per la qualificazione urbana", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 48843/2012 O.d.G. n. 135 del 21 marzo 2012, esecutiva dal 21/03/2012;

–detto Avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Bologna a decorrere dal 26 marzo 2012, prevedendosi la scadenza per la presentazione delle proposte al 31 maggio 2012 (termine prorogato a tale data con determina dirigenziale PG n. 109426/2012 del 07/05/2012 e oggetto di riapertura al 4 aprile 2013, con riferimento ai contenuti della deliberazione consiliare O.d.G. n. 95/2013);

- con deliberazione consiliare PG n. 277528/2012 O.d.G. n. 351 del 18 dicembre 2012, è stato approvato il "Documento guida per la redazione di un Piano Operativo Comunale per la qualificazione diffusa del territorio urbanizzato";

- il Comune di Bologna, precedente proprietario del bene distinto nel Catasto del Comune di Bologna al Foglio 214 Mappale 450, ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata al PG. n.

131257/2012;

- con la medesima deliberazione consiliare PG n. 277528/2012 O.d.G. n. 351/2012 e con successiva deliberazione consiliare PG n. 148020/2013 O.d.G. n. 366 del 29 luglio 2013 sono stati approvati gli esiti della verifica della ammissibilità delle proposte pervenute nei termini fissati;

- gli obiettivi che l'Amministrazione ha inteso perseguire, attraverso la formazione di una specifica variante al POC vigente definita "Programma per la qualificazione urbana diffusa" - finalizzata ad attuare la strategia di recupero e riqualificazione del Territorio urbano strutturato prevista dal PSC, sono:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati ad un minore consumo di suolo, alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
- promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi, in coerenza con gli usi ammessi ed ammissibili previsti dal RUE;
- indirizzare l'intervento dei privati verso la valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione, la produzione di edilizia sociale.

——che sulla base di tali obiettivi e delle valutazioni relative alle manifestazioni presentate sono state definite le Schede norma, tali Schede, compresa la Scheda relativa all'intervento oggetto del presente Accordo (All. 1), sono parte integrante della variante "Programma per la qualificazione urbana diffusa" al primo Piano Operativo Comunale (POC), adottata con

delibera del Consiglio Comunale P.G. n.140283/2014 in data 26/05/2014;

- come riferito all'art 3 della Relazione e integrazione alle norme della Variante al POC adottata, si è deciso di posticipare la stipula del presente accordo al momento dell'effettiva entrata in possesso del bene da parte del soggetto attuatore;

- per tale motivo, si rende ora necessario approvare l'accordo con le intervenute modifiche alla scheda relativa all'intervento denominato I-22 che viene, pertanto, aggiornata rispetto alla versione riportata nel documento "Relazione e integrazione alle norme" della Variante al POC adottata;

CONSIDERATO CHE

-l'intervento proposto è risultato meritevole di inserimento nel "Programma per la qualificazione urbana" - in variante al POC vigente - in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative - in relazione agli obiettivi di qualità insediativa e ambientale propri di ciascuna Situazione urbana - previste nell'avviso pubblico di cui in premessa:

- soddisfacimento degli obiettivi di miglioramento ambientale legati alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al contenimento dei consumi energetici e al miglioramento della sicurezza degli edifici e del contesto urbano;
- soddisfacimento degli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico e incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate dalla qualificazione.

DATO ATTO CHE

- in fase di elaborazione istruttoria del POC si sono svolti incontri negoziali con le proprietà, di concerto con i Presidenti dei Quartieri interessati, per

giungere alla definizione dei contenuti degli Accordi e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All. 1), in cui vengono definiti l'assetto urbanistico, i carichi insediativi-parametri e indici urbanistici, le destinazioni d'uso, le dotazioni, le misure per la sostenibilità, gli strumenti e le modalità di attuazione, coerentemente con le previsioni del PSC e del RUE vigenti;

– l'accordo con Pavirani S.r.l. non è stato definito e sottoscritto in sede di adozione dello strumento urbanistico perché non si era ancora concluso l'iter di cessione dell'area relativa al patrimonio della citata società, essendo ancora in proprietà del Comune di Bologna

– il passaggio di proprietà si è perfezionato con l'atto di cessione che il Comune di Bologna - Settore Patrimonio - ha stipulato a favore della Pavirani S.r.l., in data 10 marzo 2014 a ministero Notaio Federico Tonelli, repertorio 36913/21758 registrato all'Ufficio TERR. BO1 in data 19/03/2014 N. 4488 SERIE 1T e trascritto a Bologna in data 21/03/2014 articolo 7184, agli atti del Comune di Bologna e al quale si fa riferimento per ogni indicazione relativa ai motivi;

– che con delibera della Giunta Comunale PG n. ____/2015 dell'__/__/2015 è stato approvato il presente Accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione.

–

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE CHE

- il Soggetto attuatore si obbliga a mantenere fermo il presente Accordo e la proposta ivi contenuta, per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo;

- il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge;

– il presente Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale Accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione della variante al POC. Solo a decorrere da tale approvazione l'Accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo ha ad oggetto l'attuazione dell'intervento di cui all'allegata Scheda di POC, contenuta e rappresentata come Scheda I-22 all'interno della Relazione e integrazione alle norme della variante al Piano Operativo Comunale "Programma per la qualificazione urbana diffusa" (All. n. 1), la quale definisce l'assetto urbanistico, i carichi insediativi-parametri e indici urbanistici, le destinazioni d'uso, le dotazioni, le misure per la sostenibilità, gli strumenti e le modalità di attuazione; detta scheda è già parte integrante della Variante "Programma per la qualificazione urbana diffusa" al POC, adottata con delibera del Consiglio Comunale P.G.

n.140283/2014 in data 26/05/2014, ma contiene delle modificazioni in accoglimento dell'osservazione di cui al PG 258336/2014, presentata dal soggetto attuatore, e ritenuta accoglibile dall'Amministrazione comunale, a condizione che il "soggetto attuatore" si impegni a conservare (anche con interventi di smontaggio e riassetto degli stessi, eseguiti come sarà convenuto con il responsabile della sicurezza e Direttore dei lavori) i due muri dell'antica fabbrica Maserati, adeguatamente recuperati e messi in sicurezza, come elemento della testimonianza della sua storica presenza in sito.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente Accordo, dichiara di condividere senza riserve l'intero contenuto della allegata Scheda di POC (All. n. 1), cui si impegna a dare attuazione.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a stipulare con il Comune una convenzione quale condizione per il rilascio del titolo abilitativo che, in riferimento ai contenuti urbanistici e prestazionali previsti dall'allegata Scheda di POC (All. n. 1), deve contenere:

2.1 il progetto definitivo delle dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese dell'attuatore e le modalità di realizzazione, le relative idonee garanzie fideiussorie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

2.2 gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici privati da realizzare;

2.3 i termini di inizio e di ultimazione delle dotazioni e delle opere ed

edifici privati;

2.4 le sanzioni convenzionali a carico del titolare del titolo abilitativo per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

2.5 l'obbligo al trasferimento ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, degli impegni convenzionali.

3. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni territoriali, si impegna:

3.1 ad attivare l'intervento secondo l'idonea procedura individuata nella convenzione entro i termini di validità della Variante al POC "Programma per la qualificazione urbana diffusa";

3.2 a realizzare a propria cura e spese le suddette dotazioni in quanto opere pubbliche, attraverso le modalità per queste previste dal Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., ovvero dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., entro i tempi stabiliti dalla convenzione di cui sopra.

4. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con Permesso di costruire.

5. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente Accordo.

6. Inoltre, limitatamente alla realizzazione degli interventi attraverso Permesso di costruire, è facoltà del soggetto attuatore presentare la documentazione relativa al titolo abilitativo anche a POC adottato, fermo restando che il suo rilascio è subordinato all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche ad esso apportate a seguito di osservazioni pervenute.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Il Comune di Bologna si impegna:

1.1. a sottoporre al Consiglio Comunale, per l'approvazione, la Variante al POC "Programma per la qualificazione urbana diffusa", contenente la Scheda di POC allegata (All. 1), con le modifiche intervenute dopo la fase di adozione dello strumento urbanistico, ai fini della approvazione dello stesso nei nuovi termini di progetto delineati nella scheda I-22 sopra richiamata;

1.2. per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;

1.3. a concertare la definizione dei contenuti della convenzione e del relativo progetto al fine di perfezionare gli aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando momenti di confronto preliminari alla presentazione del titolo abilitativo, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – CONSEGUENZE

1. Qualora per gli interventi oggetto del presente Accordo al termine quinquennale di validità della variante al POC non sia stata presentata la domanda per il rilascio del Permesso di costruire, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, le previsioni del "Programma per la qualificazione urbana diffusa" oggetto del presente Accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

ART. 5 – SPESE

1. Sono a carico del Soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

ART. 8 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.

2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro __,00 sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

a) Scheda di POC (All. n. 1)

b) Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia comunale (All. n. 2)

c) Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia
catastale (All. n. 3)

Approvato, letto e sottoscritto digitalmente

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

p. PAVIRANI S.R.L.

Francesca Pavirani