



Comune di Bologna
Piani e Progetti Urbanistici

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO DISMESSO DENOMINATO AREA EX SASIB. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE CON IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E OPERE PUBBLICHE E DEL CRONO PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEI MEDESIMI.

L A GIUNTA

Premesso che:

all'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con O.d.G. n. 157 del 16 luglio 2007 ed approvato con O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 (in vigore dal 10 settembre 2008), l'area SASIB, situata nella zona Bolognina, nel Quartiere Navile, nella Città della Ferrovia, è stata classificata all'interno del Territorio urbano strutturato, e, più specificatamente, come Ambito da riqualificare misto (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio);

in base al quadro normativo, identificato al n.120 Bolognina est, si prevede che "Le operazioni di riqualificazione dovranno garantire dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano, attribuito all'ambito con gli interventi di connessione nord-sud (nuova stazione) ed est-ovest (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado");

a seguito dell'adozione del PSC, in data 27 febbraio 2008, tra la Ditta APOGEO S.r.l. - allora proprietaria del comparto produttivo dismesso denominato area "Ex SASIB"- ed il Comune di Bologna è stato sottoscritto un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, recante n. di Rep. 205663/08, relativo all'attuazione degli interventi di riqualificazione del comparto produttivo medesimo ;

la Ditta Apogeo Srl, successivamente, ha ceduto la proprietà dell'area sopra chiamata "SASIB" (d'ora in poi chiamata così nel testo) alla Ditta "Costruzioni Edili Zucchini S.p.A.", come si evince dal rogito del Notaio Dott. Ugo Veronesi, del 3 aprile 2008, in atti, recante rep. n. 174272 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Bologna 3, in data 9/4/2008 al n. 4295 serie 1 T;

Dato atto che:

il predetto accordo procedimentale è stato sottoscritto con lo scopo di elaborare un programma condiviso, volto ad attuare l'auspicata riqualificazione dell'area denominata Ex Sasib, che tenesse in considerazione l'urgenza di operare la trasformazione per sanare una situazione ambientale e urbana incongrua rispetto al contesto, in coerenza con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dai nuovi strumenti di pianificazione urbanistica;

l'accordo procedimentale è stato redatto evidenziando la realizzazione degli interventi in due fasi, riguardanti due sub -comparti all'interno dell'area ex SASIB, cui corrispondono strumenti e procedure distinte e dettagliate nel seguente modo :

1. la prima, attraverso un intervento diretto, disciplinato dalle norme di attuazione dell'allora vigente PRG, diretta alla:

- demolizione di parte degli edifici esistenti , riguardante la parte di area prospiciente via Corticella;
- e conseguente verifica ambientale del potenziale inquinamento del suolo e alla attuazione degli adempimenti conseguenti di bonifica , nel caso fosse stata accertata una contaminazione, realizzazione di 6.000 mq di Su ad uso "terziario" con "congelamento" dei contributi concessori (fideiussione a favore del Comune);
- valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto negli edifici non oggetto di attuale demolizione e realizzazione dei conseguenti adempimenti, mediante l'utilizzo di parte della capacità edificatoria prevista dal PRG;

2. la seconda relativa al sub comparto 2 riguardante i successivi interventi di demolizione, trasformazione e nuova costruzione, interni al sub-comparto 2, nonché di realizzazione delle relative dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali, soggette alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali, da realizzarsi mediante il POC, secondo gli indici e le destinazioni previsti da tali strumenti, con la previsione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, nonché contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali, previa stipulazione di un accordo procedimentale ex articolo 18 della legge regionale 20/2000;

al fine di recepire e implementare i contenuti dell'accordo procedimentale in coerenza con gli obiettivi del PSC, nel frattempo approvato, e con i risultati della prima parte del percorso partecipativo "Laboratorio Bolognina Est (conclusosi nel gennaio 2009), è stato sottoscritto, in data 20 gennaio 2009, con la proprietà Costruzioni Edili Zucchini SpA, un accordo, ex art. 18 della LR n.20/00 e s.m. e i. - recante n. di rep. 206881/2009, avente ad oggetto la proposta di intervento di seconda fase, così come è stata definita nella Scheda "Intervento ex Sasib" allegata e parte integrante dell'accordo citato;

Preso atto che:

con tale Accordo la parte privata ha condiviso i contenuti della Scheda di intervento impegnandosi ad adempiere a tutti gli obblighi assunti con l'accordo precedente (il cui numero di rep. è 205663/08) per la realizzazione della I^ fase degli interventi diretti, ed elaborare i progetti di riqualificazione propri della II^ fase da inserire nel Piano Operativo Comunale (POC);

la realizzazione degli interventi era prevista con la modalità del Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, "nel rispetto delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali previste dal POC";

come previsto dall'art. 18 comma 3 della L.R. 20/2000 i contenuti dell'accordo sopra menzionato, intervenuto tra il Comune di Bologna e la ditta Costruzioni Edili Zucchini S.p.A.", sono stati recepiti, divenendone parte integrante, nel POC, approvato con O.d.G. n. 144 del 4 maggio 2009, (ora decaduto) che, ha disciplinato l'intervento di riqualificazione dell'area ex Sasib come intervento di trasformazione da attivare all'interno dell'Ambito da riqualificare n. 120 - Bolognina Est, attraverso un insieme coordinato di interventi di iniziativa pubblica e privata (art. 14 delle Norme del POC) "che devono rispondere alle indicazioni generali del (presente) Schema di assetto", che individua le dotazioni da realizzare nell'ambito e gli interventi di riqualificazione necessari;

Considerato che:

in data 26 luglio 2011 con PG. n. 181591/11 la Giunta ha approvato un atto di indirizzo inerente l'avvio della procedura di deposito e partecipativa relativa al suddetto PUA definita in data 27/7/2011 con determinazione dirigenziale P.G n. 181765;

tuttavia, il soggetto attuatore non ha mai sottoscritto gli obblighi derivanti dal PUA, accettandoli, per cui, mancando la sottoscrizione dell'accordo, lo stesso è privo di un elemento fondamentale per la regolamentazione degli obblighi tra privato e PA per la realizzazione del Piano;

a tale proposito ed a seguito della mancata sottoscrizione, il Comune di Bologna, con comunicazione PG 180532/2014 del 18/6/2014, inviata all'Attuatore in data 20/6/2013, evidenziava l'impossibilità di approvare il PUA, a causa della mancanza di un elemento essenziale ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000, ossia la mancata accettazione della Convenzione urbanistica, quale parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo, depositato con PG n. 181765/2011 e, contestualmente, dichiarava l'improcedibilità del Piano medesimo;

il soggetto attuatore, con comunicazione P.G. 200100/2014, del 08/07/2014, in risposta alla precedente, evidenziava la volontà di non dare attuazione alle previsioni edificatorie e agli interventi definiti nel PUA, depositato PG n. 181765/2011, confermando, tuttavia la propria intenzione di trasformare l'area nella direzione della riqualificazione urbanistica e ambientale, con riguardo agli aspetti della sostenibilità ambientale e della qualità urbana ed edilizia e avanzando la proposta di procedere con singoli interventi edilizi diretti e contestuale realizzazione delle dotazioni pubbliche, secondo un programma di interventi condiviso con l'Amministrazione Comunale e con il Quartiere Navile;

stante la scadenza del POC avvenuta il 3 giugno 2014 e la successiva dichiarazione di improcedibilità del Piano attuativo, ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettera a) della L.R. 20/2000 non è possibile dar corso alle previsioni della relativa Scheda di intervento inserita nel POC in recepimento dell'Accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000 n. di rep. 206881/2009 sopra richiamato;

è parimenti intenzione ed obiettivo del Comune di Bologna giungere alla concreta riqualificazione dell'area, anche con modalità attuative diverse dal P.U.A, purché siano garantiti adeguati livelli di sostenibilità ambientale, di dotazioni territoriali ed interventi pubblici di riqualificazione e connessione con l'intorno, di qualità complessiva dei nuovi insediamenti e mantenendo alcune opzioni basilari espresse dal Quartiere Navile in recepimento del confronto avvenuto nel "Laboratorio Bolognina Est";

questa nuova modalità attuativa, proposta dal soggetto attuatore, è possibile in virtù della possibilità di riedificare i volumi già demoliti definendo tali interventi come "ristrutturazione", visto il contenuto della Legge 98/2013, della Legge Regionale n. 15/2013 (testo unico di semplificazione edilizia regionale) e della Legge 164/2014, grazie alle quali è ammissibile il recupero dei volumi già esistenti, ancorchè demoliti;

il recupero dei volumi edilizi esistenti, legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del Piano Strutturale e demoliti con DIA PG 144169 del 9/6/2008 agli atti del Comune di Bologna, la cui documentazione è adeguatamente comprovata, agli atti del Comune di Bologna, dovrà essere accompagnata da nuove regole pianificatorie e attuative, da definirsi con un programma condiviso fra "Comune di Bologna" e "Attuatore Costruzioni Edili Zucchini S.p.A" che porti al completamento del comparto secondo un disegno urbanistico condiviso, anche con il Quartiere Navile, sul cui territorio insiste l'area SASIB, con procedure e modalità attuative contenute e descritte nell'accordo procedimentale allegato alla presente deliberazione, che si rende necessario approvare per dare via agli interventi di riqualificazione urbanistica dell'area;

Rilevata:

la necessità di stipulare, pertanto, un accordo in funzione di intesa preliminare e propedeutica a definire un percorso procedurale che, attraverso l'attuazione diretta degli interventi di ristrutturazione edilizia, regolati da appositi titoli, secondo le disposizioni del RUE vigente al momento della presentazione degli stessi ed integrata e regolata da specifiche convenzioni, disciplini: la cronologia degli interventi, le modalità attuative dei medesimi, la conclusione delle pendenze relative all'intervento del sub-comparto 1 (opere di urbanizzazione primaria, oneri concessori, ecc.) ed ogni altro obbligo tra le parti;

la possibilità di apportare modifiche a quanto sopra pattuito, purché solo formali e tali da non modificare i contenuti dello schema di accordo allegato alla presente deliberazione e parte integrante della stessa;

Valutato che:

alcuni interventi sono stati già eseguiti, ad oggi, sull'area e, in particolare, nel comparto sub 1 e le parti danno atto, sin d'ora, che il valore delle opere realizzate è stimato in euro 670.000,00 superiore agli oneri tabellari di U1 e U2 afferenti alla SU di comparto sub 1, pari ad euro 503.353,00; mentre nel comparto sub 2 gli oneri concessori relativi alle superfici utili ad uso abitativo insediabili sono pari a, circa, euro 1.231.000,00;

le opere pubbliche, da realizzare, a scapito degli oneri di urbanizzazione e già identificate con le stime di costo, al netto di spese tecniche ed I.V.A. sono le seguenti:

- percorso pedonale centrale;
- parcheggio retro edificio Corticella;
- parco di Quartiere - area verde per circa mq. 8.000;
- riqualificazione di via di Saliceto con pista ciclabile, marciapiedi, pubblica illuminazione e sistemazione cabina Enel;
- pista ciclabile lato nord (da via di Corticella a via di Saliceto)
- pista ciclabile di via Passarotti;

le fasi di attuazione delle previsioni edificatorie, ancorchè si tratti di un disegno unitario, complessivo, organico e funzionale degli interventi, sono 4 e in particolare:

- fase 1: lotto privato A (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+ 500 mq di Su a "residenza convenzionata") e opere pubbliche costituite da: fognature, nuova cabina elettrica e altre reti necessarie per il funzionamento del lotto A, demolizione torre piezometrica, parcheggio retro edificio v. Corticella (25%): per un totale indicativo di € 288.000;
- Fase 2: lotto privato B (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+ 500 mq di Su a "residenza convenzionata") e opere pubbliche costituite da: reti necessarie per il funzionamento del lotto B, percorso pedonale centrale (50 ml), parcheggio retro edificio v. Corticella (75%); per un totale indicativo di € 288.000;
- Fase 3: lotto privato C (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+500 mq di Su a "residenza convenzionata") e opere pubbliche costituite da: parco di Quartiere, riqualificazione v. Saliceto (220 ml), allacciamenti alle fognature e reti: per un totale indicativo di € 288.000;
- Fase 4: lotto privato D (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+500 mq di Su a "residenza convenzionata") e opere pubbliche costituite da: completamento del percorso pedonale centrale, pista ciclabile v. Passarotti, completamento riqualificazione v. Saliceto, pista ciclabile lato nord, completamento aree verdi, allacciamenti alle fognature e reti: per un totale indicativo di € 288.000;

- il soggetto attuatore si riserva la possibilità di anticipare o posticipare la realizzazione di una o più fasi, rispetto al crono programma concordato, fermo restando l'obbligo della contestuale realizzazione delle opere private e pubbliche previste nelle fasi sopra descritte e la realizzazione del parco di Quartiere in via anticipatoria, contestualmente alla prima fase effettivamente realizzata;

Dato atto inoltre che:

il rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione costituisce presupposto per il deposito della SCIA dell'intervento privato diretto nel comparto ex Sasib;

per quanto attiene allo schema di convenzione per gli alloggi da porre in vendita a

prezzo convenzionato (2.000 mq di Su) si farà riferimento al dettato della deliberazione di Giunta progr. 214/04.

la sottoscrizione della convenzione con il Comune di Bologna per gli alloggi da porre in vendita a prezzo calmierato costituisce presupposto per il deposito della SCIA del relativo edificio/i da realizzare;

per i titoli edilizi relativi agli interventi privati dovranno essere rispettate le prescrizioni del RUE vigente ad momento del deposito degli stessi, con le modalità di attuazione riferite agli interventi edilizi diretti;

in ragione dell'unitarietà dell'intervento, ancorchè attuato per fasi, la dimostrazione del rispetto del RIE (art. 56 - scheda prestazionale E8.4 - del RUE vigente come previsto nelle schede di applicazione/tecniche di dettaglio dE8.4 delle Determinazioni Tecnico Organizzative) sarà documentata nel Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione del sub-comparto 2 (da realizzare nella fase 1), considerando quale lotto di intervento l'intera area del sub comparto 2 = 33.000 mq);

Visti gli atti d'ufficio;

Visti:

- i vigenti strumenti urbanistici PSC e RUE;
- la LR 20/2000 e, in particolare l'allegato capo V artt. A-22- A.23 - A.24 -A.25-A.26
- la Legge 98/2013
- la legge 164/2014
- la LR 15/2013

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D..Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L.n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e della dichiarazione del Responsabile del Settore Finanza e Bilancio che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

Preso atto, altresì, dell'urgenza a provvedere alla realizzazione degli interventi non appena saranno sottoscritti gli accordi necessari per procedere alla elaborazione dei progetti relativi per cui si rende necessario procedere a rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici;

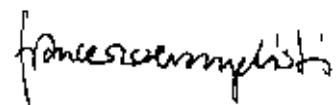
A voti unanimi e palesi;

DELIBERA

1. di DARE ATTO di approvare, per i motivi esposti in premessa, lo schema di accordo posto in atti al presente provvedimento, finalizzato a definire le modalità operative e i corrispondenti impegni assunti dal soggetto attuatore degli interventi di

- urbanizzazione e opere pubbliche da realizzare nel comparto produttivo dismesso denominato area ex SASIB, situata nel quartiere Navile - zona Bolognina - e del crono programma (le fasi) per la realizzazione dei medesimi, dando atto che gli interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione degli edifici) saranno eseguiti mediante intervento diretto secondo le disposizioni del vigente RUE ;
2. di DARE ATTO che il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione costituisce presupposto per la presentazione dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi privati;
 3. di DARE ATTO che la realizzazione del parco di Quartiere avverrà contestualmente alla prima fase, effettivamente realizzata, delle quattro fasi di realizzazione degli interventi descritti in premessa;
 4. di DARE ATTO che le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono quelle descritte nella premessa e facenti parte dell'accordo sottoscritto tra le parti e che saranno realizzate a scomputo secondo quanto previsto dal vigente Regolamento del Comune di Bologna e nei modi e termini previsti dalle leggi vigenti;
 5. di DARE ATTO che la sottoscrizione della convenzione con il Comune di Bologna per gli alloggi da porre in vendita a prezzo calmierato costituisce presupposto per il deposito della SCIA del relativo edificio/i da realizzare;
 6. di DARE ATTO che il Direttore del Settore Piani e Progetto Urbanistici del Dipartimento Qualità della Città, arch. Francesco Evangelisti sottoscriverà l'accordo in nome e per conto del Comune, integrandolo, in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, con tutte le precisazioni che si renderanno necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;
 7. di STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'accordo e del permesso di costruire convenzionato conseguenti al presente provvedimento, con ogni altra anche fiscale, dipendente e conseguente, siano a carico del soggetto attuatore;
 8. di DICHIARARE, in relazione alla necessità di provvedere con urgenza alla sottoscrizione del presente accordo la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 per i motivi descritti in premessa e qui richiamati;
 9. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione, unitamente allo schema di accordo, è pubblicata sul sito web del Settore Piani e Progetti Urbanistici all'indirizzo www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio – preliminarmente alla sua approvazione.

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti





accordo 17_11_2014_.pdf

bozza