

COMUNE DI BOLOGNA

ACCORDO A NORMA DELL' ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL' ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 E SS.MM.II., RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE CON AMPLIAMENTO DI MC 350 DELL'ATTREZZATURA SOCIO SANITARIA PER UN'AREA COMPRESA IN AMBITO STORICO – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 27 DEL PSC E 60 DEL RUE – VIA IRNERIO N. 53 - QUARTIERE SAN VITALE.

* * * * *

L'anno 2016, il giorno _____ del mese di _____, in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n. 10,

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 122481/2015 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./2015 dell'.././2015,esecutiva ai sensi di legge,

e

FONDAZIONE CARDINAL LERCARO, CF/P.IVA, AVENTE SEDE A(..) IN VIA N. ..., PROPRIETARIA DEI BENI DISTINTI NEL CATASTO DEL COMUNE DI BOLOGNA CON IL MAPPALE 68 DEL FOGLIO 190, SUB. 6 NELLA PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE IN CARICA, CF, NATO A IL .././..... E RESIDENTE A (..) IN VIA N., D'ORA IN POI INDICATI PER BREVIITÀ CON L'ESPRESSIONE "SOGGETTO ATTUATORE";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione territoriale e urbanistica si articola in tre livelli - regionale, provinciale e comunale – e che quest'ultima si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e 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 PSC, il RUE e il POC rispettivamente con deliberazione consiliare P.G. n. 148289/2008, O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, P.G. n. 83079/2009, O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e P.G. n. 88725/2009, O.d.G. n. 144 del 04/05/2009 (quest'ultimo decaduto per decorso del quinquennio di vigenza) e successive varianti;

- la L.R. n. 20/2000 riserva al POC il ruolo di strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC vi è la priorità di una presenza diffusa di attrezzature collettive, anche di proprietà privata, da regolare con POC e RUE;

CONSIDERATO CHE

- la Fondazione Cardinal Lercaro è proprietaria di un immobile in Via Imerio n. 53, in passato utilizzato per attività socio-sanitarie, privo di ogni caratterizzazione tipologica e architettonica oltre che privo di interesse documentale, attualmente in disuso e ormai da tempo in avanzato stato di abbandono e degrado;
- la Fondazione ha manifestato a questa Amministrazione l'interesse al recupero dell'immobile per insediarvi nuovamente attività socio-sanitarie, in grado di erogare alle categorie di marginalità più o meno estrema della Città prestazioni in campo dermatologico e odontoiatrico gratuite, diffondendo nei medesimi ambiti know-how finalizzato alla formazione, informazione e prevenzione;
- tale recupero, previa demolizione, prevede un modesto ampliamento della struttura, di circa 350 mc, al fine di poter utilizzare in modo più razionale la superficie e soddisfare gli attuali requisiti igienico sanitari; risulta coerente con gli obiettivi del PSC; risponde pienamente all'interesse pubblico, necessitando però di adeguamento alla vigente strumentazione urbanistica ed edilizia;
- l'immobile ricade in Ambito Storico – Nucleo di Antica Formazione di cui agli artt. 27 del PSC e 60 del RUE vigenti ed è individuato dalla Tavola “Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio” del RUE quale Attrezzatura Socio Sanitaria SOS di proprietà privata ed uso pubblico, normata dall'art. 45 del RUE “Attrezzature”;
- la L.R. n. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” relativamente ai centri storici vieta, all'art. A-7 dell'Allegato, l'aumento delle volumetrie preesistenti, rinviando al PSC la possibilità di prevedere, per motivi di interesse pubblico ed in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga a tale principio e nel rispetto dei limiti della densità edilizia di cui al DM 1444/1968;
- l'art. 27 del PSC, coerentemente, dispone che gli interventi edilizi sugli immobili posti nel Nucleo di Antica Formazione siano normati dal RUE e di tipo esclusivamente conservativo, e prevede, alla lettera d), che interventi di trasformazione possano essere ammessi solo per iniziative di interesse pubblico con specifici provvedimenti derogatori inclusi nei POC;
- l'art. 45, comma 4, del RUE prevede che, ai fini dell'efficace adeguamento nel tempo dell'offerta di servizi, a fronte di documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste, oltre agli interventi ammessi nell'Ambito in cui l'attrezzatura ricade, siano consentiti, per ogni area cartograficamente individuata, interventi una tantum di nuova costruzione per Vt non superiore a 7.000 mc, ribadendo che debbano comunque essere programmati in POC gli interventi che comportano un aumento di volumetrie negli Ambiti Storici;
- che l'Amministrazione comunale, in coerenza con le scelte del PSC, ha inteso promuovere l'incremento delle attrezzature nel territorio anche attraverso l'elaborazione di uno specifico POC “Attrezzature e industrie insalubri”;
- con deliberazione di Giunta Comunale - Prog. n. 302/2015, P.G. n. 354514/2015 del 04/12/2015 “ INDIRIZZI PER PROMUOVERE L'ELABORAZIONE DI UN PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) PER IL RECUPERO CON AMPLIAMENTO DELL'ATTREZZATURA SOCIO ASSISTENZIALE SITUATA IN VIA IRNERIO 53 DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE CARDINAL LERCARO.” si è avviato il percorso per la

sottoscrizione di un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 con la Fondazione suddetta, sotto condizione sospensiva dell'inserimento delle relative previsioni nel POC;

DATO ATTO CHE:

- con delibera della Giunta Comunale PG/2016 del/..../2016 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 di Bologna per l'approvazione dello strumento urbanistico POC per il recupero con ampliamento dell'attrezzatura socio assistenziale situata in via Irnerio n. 53 di proprietà della Fondazione Cardinal Lercaro;

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

- che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sottoscrizione elettronica 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 del POC predetto. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna.

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 la proposta di inserimento nel POC dell'ampliamento volumetrico dell'attrezzatura in futuro denominata "Villa Maria Grazia", sita in via Irnerio n. 53 e individuata dal vigente RUE come attrezzatura di proprietà privata e uso pubblico "SOS - Attrezzatura Socio-Sanitaria". L'ampliamento, pari a circa 350 mc, determinerà un aumento di volume fino a 1934 mc ed è reso necessario dall'esigenza di poter utilizzare in modo più razionale la superficie e soddisfare gli attuali requisiti igienico sanitari; il nuovo fabbricato si potrà allineare agli edifici confinanti secondo gli accordi con le relative proprietà in corso di perfezionamento.

2. Quanto riportato nel precedente comma sarà oggetto di una specifica norma del POC per il recupero con ampliamento dell'attrezzatura socio – sanitaria e adeguamento della cartografia del RUE.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve i contenuti di cui al precedente art. 1 cui si impegna a dare attuazione.

2. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con Permesso di Costruire. Il soggetto attuatore prima della presentazione della richiesta, si impegna a sottoscrivere con il Comune di Bologna – Area Benessere di Comunità – apposita convenzione finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico dell'attrezzatura in oggetto e dei relativi servizi erogati, secondo il progetto presentato con nota P.G.n. 375656/2015 del 30 novembre 2015 e conservato agli atti.

3. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a trascrivere, a propria cura e spese, il vincolo dell'immobile all'uso predetto per un periodo non inferiore a 20 anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero dalla formazione del silenzio-assenso sulla relativa richiesta (art. 23, legge regionale n. 15/2013).

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

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Il Comune di Bologna si impegna:

1.1. a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1 in una specifica norma del POC per il recupero con ampliamento dell'attrezzatura socio – sanitaria predetta e l'adeguamento della cartografia del RUE;

1.2. a sottoporre il suddetto POC al Consiglio Comunale per l'adozione e l'approvazione;

1.3 a trasferire nella convenzione di cui all'art. 2 comma 2 i contenuti del progetto socio-sanitario condiviso con l'Area Benessere di Comunità e conservato agli atti.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – CONSEGUENZE

1. Qualora per gli interventi oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non sia stato presentato il Permesso di costruire, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, le relative previsioni 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 sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

All. n. 1 Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia comunale;

All. n. 2 Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia catastale;

Approvato, letto e sottoscritto digitalmente

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

p. Fondazione Cardinal Lercaro

.....