

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 AL POC "ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI" PER UN'AREA POSTA IN FREGIO A VIA GOLDONI IN ADIACENZA AL PARCO SAN DONNINO - QUARTIERE SAN DONATO

L'anno 2016 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 a seguito dell'incarico attribuito con decreto del Sindaco di nomina PG n. 122481 del 30 aprile 2015 ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n., esecutiva ai sensi di legge,

e

il sig.....C.F._____nato a _____
il _____ residente a, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di amministratore del condominio di Via _____ giusta delega ricevuta in data _____ ed allegata agli atti con P.G.n..... dai proprietari della porzione di territorio censito al foglio 126 mappale 671 e 38 e foglio 127 mappale 31 e 34, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**";

PREMESSO che:

- la L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione comunale si articoli 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) con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;
- per la legge regionale dell'Emilia Romagna n 20/2000 il POC è lo 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;

- 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";

CONSIDERATO che:

- il Soggetto attuatore, proprietario di unità immobiliari poste nei Condominii di via San Donato 150-152-154-156, via Goldoni 4 e altrove (il cui elenco è agli atti di questa Amministrazione), nel 2003, ha acquistato un'area di circa mq 2500 - censita catastalmente al foglio 126 mappale 671 e 38 e foglio 127 mappale 31 e 34 d'ora in poi "area interessata" nel testo dell'accordo e dando atto che una porzione è individuata in due modi differenti, al catasto, come meglio si rappresenta nei mappali allegati e parti integranti del presente accordo (allegato n. 1) - che nel PRG del 1985 aveva destinazione CVT, parte della cosiddetta "fascia boscata" non edificabile;
- il Soggetto attuatore intende recuperare l'area dal degrado realizzando un parcheggio pertinenziale che permetterà di aumentare il numero di posti auto funzionali ai condominii sopra menzionati, oggi piuttosto carente, e migliorare altresì la funzionalità di via Goldoni ;
- la vigente strumentazione urbanistica comunale non consente di destinare l'area interessata a parcheggio per automezzi, in quanto individuata dal PSC e dal RUE come Ambito Rurale di rilievo paesaggistico n. 187, e disciplinata dall'articolo 71 del RUE;
- al comma 4 - Disciplina degli interventi sugli spazi aperti - del suddetto art. 71, è ammessa la realizzazione di posti auto esclusivamente all'interno di un "lotto virtuale", individuato dal progetto in area di proprietà del richiedente, che comprenda l'area di sedime degli edifici esistenti e altra superficie di misura pari a quattro volte quella di sedime; tale condizione rende, di fatto, inattuabile oggi la volontà del Soggetto attuatore;
- ai sensi dell'art.28 comma 2 lett. E) della L.R. 20/2000 la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale compete al PSC;
- l'art. 30 comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000 dispone che il POC, per gli ambiti di intervento disciplinati, possa apportare anche rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purchè non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
- i terreni di proprietà del Soggetto attuatore, seppur classificati in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, risultano, in effetti, interclusi fra l'Ambito pianificato consolidato misto e il parco pubblico San Donnino, individuato dal RUE come area verde urbana; tale localizzazione consente di considerare - di fatto - anche l'area in questione come funzionalmente parte, per le sue caratteristiche, dell'Ambito pianificato consolidato misto; pertanto è possibile procedere, attraverso un POC, alla modifica della perimetrazione dell'Ambito pianificato consolidato misto per ricomprendervi l'area interessata al fine di rendere possibile la realizzazione del suddetto parcheggio pertinenziale e del nuovo accesso al parco pubblico San Donnino;
- l'approvazione del POC comporterà una rettifica non sostanziale del perimetro del Territorio urbano strutturato - Ambito pianificato consolidato misto del PSC, come riportato nel RUE vigente, includendo i mappali 31/34 del F. 127 e mappali 38 e 167 parte del F. 126,

secondo quanto riprodotto nella planimetria allegata al presente atto (allegato n. 3), destinata ad ospitare il parcheggio in oggetto;

- il presente accordo disciplina l'impegno dei proprietari a cedere al Comune di Bologna, previa sistemazione, una porzione di terreno di circa mq 700, individuata al F. 126 mappale 671/parte del Catasto dei Terreni, di cui alla planimetria allegata (allegato n. 2);
- l'Accordo è finalizzato a raggiungere un interesse pubblico per l'Amministrazione, poiché consente di ottenere la sistemazione dell'area attualmente in stato di abbandono e di rispondere, altresì, a una carenza di spazi per la sosta automobilistica e di ampliare il parco San Donnino;
- tra il Soggetto attuatore e i Settori tecnici dell'Amministrazione è stato raggiunto un accordo relativamente al progetto d'intervento, conservato agli atti (dove si sono dettagliate la sistemazione dell'entrata del parcheggio, la creazione di un passo carraio, la creazione di un nuovo accesso pedonale e la sistemazione a verde dell'area circostante il parcheggio, in relazione alle scelte progettuali del parco San Donnino e alle indicazioni dell'U.I. Verde e Tutela del Suolo in particolare per le due alberature presenti, una quercia e un pioppo tricormico);
- il mutamento di destinazione urbanistica per realizzare un nuovo parcheggio pertinenziale costituisce un'operazione di valorizzazione immobiliare stimata del valore di 82.840,00 € (cfr. Relazione di stima del Settore Edilizia e Patrimonio di cui al PG n. 357812/2015) che necessita di essere compensata con cessione di terreno ed opere per pari valore a favore del Comune di Bologna; a tal fine si è valutato di acquisire al patrimonio comunale un'area pari a circa 700 mq del valore di 39.105,00 € che sommato all'importo totale dei lavori previsti, pari a 44.786,00 € riportati nel computo metrico estimativo allegato al progetto di cui alla proposta, agli atti dell'Amministrazione, soddisfano il requisito di compensazione;
- è presente una sovrapposizione dei mappali 31 e 34 del Foglio 127 con il mappale 671 del Foglio 126 per cui si rende necessario una variazione catastale alla quale provvederà il soggetto attuatore come sopra specificato.

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 l'approvazione da parte dell'Organo Consiliare del POC "Attrezzature e industrie insalubri" per la modifica del perimetro delle aree interessate consentendo una variazione della disciplina urbanistica delle stesse;
- 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;
- il presente Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato, proprietario ed attuatore, 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 "Attrezzature e industrie insalubri". Successivamente a 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:

1.1 la rettifica del perimetro del Territorio urbano strutturato – Ambito pianificato consolidato misto n. 31, come riportato nel RUE vigente, includendo i mappali 31 e 34 del F. 127 e mappali 38 e 671/parte del F. 126, destinati ad ospitare un parcheggio pertinenziale, di 34 posti auto, secondo quanto riprodotto nella planimetria di cui all'allegato n. 3;

1.2 la cessione al Comune di Bologna, previa sistemazione, di una porzione di terreno di circa 700 mq, individuata al F. 126 quale parte del mappale 671, del Catasto dei Terreni, adiacente al parcheggio pertinenziale di cui al precedente comma 1.1 (cfr. allegato n. 2);

2. Quanto riportato nel comma 1 sarà oggetto di una specifica norma del POC "Attrezzature e industrie insalubri" del Comune di Bologna.

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. In particolare:

1.1 si impegna a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere, private e pubbliche, secondo il progetto esecutivo conservato in atti:

- il parcheggio pertinenziale di 34 posti auto;
- la sistemazione a verde di un'area pari a circa 700 mq, quale nuovo accesso al parco San Donnino con relativo percorso pedonale.

2. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a cedere a titolo gratuito al Comune, a seguito di collaudo, l'area a verde sopra descritta. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del soggetto attuatore.

3. Il Soggetto attuatore si impegna ad effettuare la variazione catastale al fine di risolvere la sovrapposizione dei Mappali 31 e 34 del Foglio 127 e del Mappale 671 del Foglio 126.

4. Il soggetto attuatore si impegna a richiedere un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, per la realizzazione dell'intervento ed a stipulare con il Comune la prescritta convenzione, che disciplinerà, in particolare, le modalità di realizzazione dell'intervento, i termini di inizio e di ultimazione delle opere per la sistemazione dell'area verde e il rilascio delle relative garanzie fideiussorie.

5. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione della sistemazione a verde dell'area di nuovo accesso al parco San Donnino, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le suddette opere in quanto opere pubbliche, attraverso le modalità per queste previste dal Codice degli appalti approvato con D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., se ed in quanto applicabili, entro i termini stabiliti dalla convenzione.

6. 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.

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 “Attrezzature e industrie insalubri” ;

1.2 a sottoporre la proposta di POC al Consiglio Comunale per l’adozione e l’approvazione.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – 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 convenzionato, ai sensi dell’art. 30 della L.R. n. 20/2000, le previsioni del POC “Attrezzature e industrie insalubri” 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 legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART.7 – CONTRO VERSIE – 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. 1 Individuazione delle aree oggetto del presente atto su cartografia catastale con evidenza dell'errore catastale da variare;

All. 2 Individuazione delle aree oggetto del presente atto su cartografia comunale, con evidenza dell'area da cedere al Comune;
All. 3 Individuazione nuova perimetrazione Ambiti RUE.

Approvato, letto e sottoscritto digitalmente

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

.....

p. il Soggetto Attuatore

.....