

ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE ATTUATIVA STIPULATA IN DATA 28 NOVEMBRE 1994 E MODIFICATA IN DATA 15 OTTOBRE 2007 INERENTE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEL COMPARTO P2 - VIA MILIANI -EX AREA STIASSI.

Fra

Ing. Mauro Bertocchi, nato a Bologna il 25 settembre 1951, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in questo atto non in proprio, ma in qualità di Direttore del Settore Urbanistica per conto ed in rappresentanza del Comune di Bologna (C.F. 01232710374) in forza delle ordinanze del Commissario Straordinario PG n. 84950 dell' 8 aprile 2010 e PG n. 247082 del 12 ottobre 2010, per dare esecuzione alla deliberazione OdG n. _____ del _____

e

Impresa Pizzarotti & C. SpA rappresentata dal geom. Stefano Brini in qualità di Procuratore Speciale, domiciliato per la carica in Parma, Via A.M. Adorni n. 1;

Premesso:

che, in data 28 novembre 1994 è stata stipulata una convenzione urbanistica a ministero del notaio dott. Paolo Bonoli (rep.45302 racc.16584) tra il Comune di Bologna e la società Rover EST S.p.A (successivamente "Pizzarotti Immobiliare SpA" con rogito del notaio Dott. Busani in data 22 dicembre 1998 - rep. n. 53569/14318 ed attualmente "Impresa Pizzarotti & C. SpA" con atto di fusione stipulato in data 17 settembre 2004 a cura del notaio dott. Angelo Busani - rep.82830/25551) attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area posta in Bologna in Via Miliani 7 - Zona produttiva urbana (P2) -;

che detta convenzione prevedeva l'impegno dell'attuatore alla realizzazione, direttamente, con mezzi propri e senza alcun finanziamento pubblico, di tutte le opere private e pubbliche, sotto l'alta sorveglianza degli uffici tecnici comunali;

che più in specifico prevedeva la realizzazione di verde attrezzato (V1), di parcheggi pubblici (P1) e di opere di urbanizzazione secondaria da concordare con il Quartiere Borgo Panigale, nonché, per ciò che attiene le opere private, il recupero e la ristrutturazione di edifici e la realizzazione di parcheggi a servizio degli stessi (P3): prevedeva altresì la cessione gratuita al Comune delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 1);

che per ciò che attiene alle opere pubbliche, in data 10 maggio 2000 con PG n. 70673 venne rilasciata alla Pizzarotti concessione edilizia a parziale sanatoria di opere realizzate in difformità dalle linee progettuali convenute (PG n. 150398/99); in base a tale titolo edilizio la società attuatrice costruì successivamente un fabbricato ad uso parcheggio pubblico denominato "C" formato da due piani interrati, un piano terra coperto e dalla copertura carrabile (parte) di un edificio adibito a poliambulatorio del

distretto sanitario Borgo Panigale-Reno di Via Nani 10, realizzato quale opera privata dalla società medesima;

che in data 6 ottobre 2000 - PG n. 151868 dell' 11/10/00 - su richiesta del Settore Traffico e Trasporti di un uso anticipato del parcheggio pubblico collocato sul coperto dell' edificio sulla base di quanto previsto all' art. 7 della convenzione in parola, tale opera, completamente realizzata, fu consegnata al Comune ed aperta al pubblico al fine di soddisfare il crescente fabbisogno di parcheggio derivante dalla presenza del Poliambulatorio Ausl funzionante fin dal mese di maggio 2000; in data 31 ottobre 2000 venne sottoscritta la convenzione con la quale il parcheggio in parola, denominato "livello + 1" veniva assegnato dal Comune alla Ausl Città di Bologna in comodato gratuito;

che in data 4 luglio 2002 - PG n. 115687 del 5/7/02 - su richiesta del Settore Mobilità Urbana di un uso anticipato del parcheggio pubblico collocato nei due piani interrati del fabbricato "C" sulla base di quanto previsto all' art. 7 della convenzione in parola, tale opera, completamente realizzata, fu consegnata al Comune ed aperta al pubblico mentre in data 8 novembre 2002 con determinazione dirigenziale dello stesso Settore - PG n. 180652/02 - la sua gestione venne affidata alla Pizzarotti Immobiliare che a sua volta affidò tale servizio, di concerto con il Comune di Bologna, alla SO.GES. srl di Firenze ed a seguito di recesso dal contratto di quest'ultima, il Settore Mobilità Urbana, con determinazione dirigenziale PG n. 80886 del 3 maggio 2004, ne affidò la gestione ad ATC SpA che la inserì nell'ambito della convenzione relativa al piano sosta, parcheggi e servizi complementari;

che in data 15 ottobre 2007 è stata stipulata con l' attuatore sopra menzionato, una convenzione integrativa a ministero del notaio Dott. Mauro Trogu - rep. 24265 matr. 6997 - allo scopo di apportare alcune modifiche alla localizzazione delle aree destinate a standard, anche a correzione di alcuni errori di calcolo riscontrati sia negli elaborati di piano che negli elaborati allegati alla concessione edilizia P.G. n. 150398/99 concernente le opere di urbanizzazione del comparto;

che tali modifiche hanno comportato fra l'altro la rimodulazione delle aree destinate a standard ricomprendendo nella superficie destinata a verde pubblico (V1) anche l'area destinata in origine al parcheggio posto al piano terra (P1), usata impropriamente come tale poichè priva dei necessari requisiti per la sua fruizione, e tradizionalmente conosciuta nel quartiere come "piazza coperta";

che in data 10 settembre 2008, con determinazione dirigenziale PG n. 215671/08, è stato nominato il collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e che sono ancora in corso le operazioni di collaudo;

che, nella seduta del 4 febbraio 2009, con deliberazione OdG n. 4/09 votata all'unanimità, il Consiglio del Quartiere Borgo Panigale, tenuto conto dell' aumento del traffico veicolare in relazione alla presenza del sopracitato poliambulatorio, ha chiesto di ridestinare la "piazza coperta" a parcheggio pubblico sollecitando nel contempo a disciplinare gli spazi interrati destinati nella previsione urbanistica a parcheggi pertinenziali (P3) attualmente inutilizzati;

che in data 21 maggio 2009, con PG 128505/2009, il Quartiere Borgo Panigale ha richiesto la presa in carico anticipata delle aree verdi già ultimate, adempimento effettuato ad eccezione della piazza coperta di cui sopra e formalizzato con relativo verbale in data 25 giugno 2009, con PG n.165143/09;

che in data 24 luglio 2009, con PG n. 190855/09 è pervenuta la comunicazione con cui la proprietà si è dichiarata disponibile a trovare utili soluzioni alle problematiche esposte dal Quartiere Borgo Panigale ed a formalizzarle in un atto integrativo alla convenzione urbanistica stipulata;

che ad oggi la "piazza coperta" di cui trattasi (antistante il poliambulatorio di Via Nani) non possiede le caratteristiche necessarie ad essere un parcheggio pubblico, avendo una pavimentazione non carrabile e non essendo regolamentata da un'apposita segnaletica orizzontale e verticale, ed è pertanto necessario che a tale scopo la proprietà assuma l'impegno di realizzare il rifacimento della pavimentazione al fine di renderla carrabile, secondo specifiche indicazioni dei tecnici dell'Alta Sorveglianza del Settore Lavori Pubblici del Comune di Bologna;

che gli spazi per parcheggi privati (P3) realizzati dalla Impresa Pizzarotti, in forza del piano particolareggiato approvato e dei titoli edilizi rilasciati, nell'edificio B (fatta espressa esclusione per i box chiusi a servizio dell'edificio D, con superficie pari a 311,73 mq), poiché risultano eccedenti per un totale di 2.157,21 mq, rispetto alla dotazione obbligatoria di P3 prevista dalle norme del PRG '85, non sono gravati da vincoli di pertinenzialità né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse;

che risulta pertanto possibile accogliere la richiesta della proprietà di essere convenzionalmente autorizzata alla vendita a privati di parte dei parcheggi pertinenziali realizzati, in quanto la quantità degli stessi risulta superiore alla quota richiesta dalle NdA del PRG allora vigente;

che le opere di urbanizzazione previste in convenzione, ad eccezione della "piazza coperta" di cui trattasi, sono state da tempo ultimate e prese in carico da questa Amministrazione senza che a tali adempimenti corrispondesse la richiesta - da parte della società - e la successiva riduzione - da parte del Comune - delle relative fidejussioni prestate dall'attuatore a garanzia degli impegni assunti nell'ambito della convenzione medesima;

che tale dilazione protrattasi nel tempo ha comportato per la Pizzarotti un onere aggiuntivo di ordine finanziario appesantito ulteriormente dalla attuale congiuntura economica, situazione della quale il Responsabile di Procedimento ha inteso tenere conto come si evince dalla istruttoria tecnica sottoscritta in data 11 agosto 2011;

Ritenuto pertanto opportuno accogliere sia la sollecitazione del Quartiere Borgo Panigale, espressa e ribadita con la deliberazione sopra richiamata, sia - in parte - la proposta avanzata dalla società suddetta inerente alle modalità di riduzione delle fidejussioni prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle relative aree;

Valutato quindi necessario approvare i contenuti di un nuovo atto integrativo alla convenzione originaria - che vada in parte anche a modificare quanto contenuto nell'atto aggiuntivo sottoscritto nel 2007 - disciplinante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto "ex Stiassi", nonché le modalità di riduzione delle relative fideiussioni, da stipularsi con la Impresa Pizzarotti & C. SpA;

Atteso che in data _____ con OdG n. _____ il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione di cui questo atto di modifica è parte integrante ed a cui il signor _____ in qualità di _____ ha dichiarato di aderire;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

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 - OGGETTO

Il presente atto integra la convenzione stipulata in data 28 novembre 1994 a rogito del notaio dr. Paolo Bonoli - rep. n. 45302/16584 - e modifica l'atto integrativo alla stessa sottoscritto in data 15 ottobre 2007 a rogito del notaio dr. Mauro Trogu - rep. n. 24265/6997 - relativamente:

- alla ultimazione, disciplina e utilizzo dei parcheggi pubblici (P1) e pertinenziali (P3) previsti nella convenzione urbanistica sopra citata;
- alla cessione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard V1 e P1 a seguito di collaudo delle opere realizzate, che risultano ridefinite ai sensi dell'art. 3 del presente atto come da elaborato Tav. 1 di cui al successivo art. 4;
- alle modalità di riduzione delle fideiussioni prestate dalla società attuatrice a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione originaria

Art. 3 - DESTINAZIONE URBANISTICA

La cosiddetta "piazza coperta" antistante il Poliambulatorio Ausl di Via Nani 10, viene definitivamente destinata a parcheggio pubblico al piano terra coperto del fabbricato "C" (P1) di cui alla convenzione sottoscritta in data 28 novembre 1994; pertanto le aree individuate dal Piano Particolareggiato di cui trattasi per il soddisfacimento degli standard risultano così nuovamente definite come da elaborato già citato:

V1-verde pubblico attrezzato	mq. 6.371
P1-parcheggi pubblici	mq. 6.577,59

Art. 4 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E TEMPISTICA

L' Impresa Pizzarotti & C. SpA si impegna a realizzare a propria cura e spese il rifacimento della pavimentazione della "piazza coperta" al fine di renderla carrabile, nonché di provvedere alla segnaletica orizzontale e verticale richiesta, sulla base delle

di cui euro 598.662,79=, corrispondente al 20% del valore della fideiussione originaria - n. 6954/94 - commisurato proporzionalmente allo stato di avanzamento delle opere previste – già ultimate ma non ancora collaudate;
di cui euro 101.049,65=. costo del nuovo intervento da realizzare (comprensivo di spese tecniche e IVA) maggiorato del 20%

In relazione alla quota parte della fideiussione legata alle opere a verde, si intende in tal modo procedere alla modifica dell' art. 5 della convenzione originaria.

cessione gratuita aree a verde euro 20.294,28=.
corrispondente al 20% del valore della fideiussione originaria - n. 6953/94 - commisurato proporzionalmente allo stato di avanzamento delle opere previste che su tali aree insistono

cessione gratuita aree escluso il verde euro 4.927,21=.
corrispondente al 20% del valore della fideiussione originaria - n. 6955/94 - commisurato proporzionalmente allo stato di avanzamento delle opere previste che su tali aree insistono

In forza di tale adempimento il Comune di Bologna si impegna a svincolare le sottoelencate fideiussioni bancarie stipulate con Banca del Monte di Parma SpA da Rover Est SpA il cui importo originario viene puntualmente sotto indicato :

n. 6954/94 opere di urbanizzazione primaria	euro 2.993.313,95=.
n. 6953/94 cessione gratuita aree a verde	euro 101.471,39=.
n. 6955/94 cessione gratuita aree escluso il verde	euro 24.636,03=.

entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione

Le nuove fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

Resta inteso che lo svincolo delle quote residue delle suddette fideiussioni avverrà nei tempi e con le modalità di seguito indicate:

opere di urbanizzazione primaria
entro 30 giorni dall' approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo delle opere che il Comune di impegna a determinare entro 180 giorni dalla data di fine lavori

cessione gratuita aree a verde
cessione gratuita aree escluso il verde
entro 30 giorni dall' acquisizione dei relativi atti di cessione gratuita delle aree

Art. 7 - VENDITA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3)

Le parti concordano che gli spazi per parcheggi privati (P3) realizzati dalla Impresa Pizzarotti, in forza del piano particolareggiato approvato e dei titoli edilizi rilasciati, nell'edificio B (fatta espressa esclusione per i Box chiusi a servizio dell'edificio D, con superficie pari a 311,73 mq), poiché risultano eccedenti per un totale di 2.157,21 mq, rispetto alla dotazione obbligatoria di P3 prevista dalle norme del PRG '85, non sono gravati da vincoli di pertinenzialità né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti di terzi che fossero stati anteriormente acquisiti in forza di rapporti negoziali con la proprietà Pizzarotti.

Art. 8 – RICHIAMO ALLA CONVENZIONE PRINCIPALE E RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto di modifica, si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data 28 novembre 1994. In particolare resta confermato l'obbligo per l'attuatore di cessione senza corrispettivo delle aree comunque destinate ad opere di urbanizzazione, delle relative opere e strutture - a seguito di collaudo favorevole delle stesse -, salvi i verbali di presa in carico anticipata dei parcheggi pubblici e delle opere a verde - rispettivamente PG n. 151868 dell'11/10/00 - PG n. 115687 del 5/7/02 e PG n. 165143 del 25/6/09 –allegati al presente atto.

L'art.4 della sopra citata convenzione, che per mero errore materiale, recita: *"..Il collaudo di cui al presente comma sarà a carico della proprietà ed effettuato dai tecnici incaricati DELL' Amministrazione Comunale"*, viene qui corretto con - *"..Il collaudo di cui al presente comma sarà a carico della proprietà ed effettuato dai tecnici incaricati **DALL'** Amministrazione Comunale"*.

Art. 9 - SPESE DI STIPULAZIONE

Tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione e trascrizione del presente atto, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione, sono a totale carico della proprietà.

La presente convenzione deve essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del notaio rogante che si impegna a consegnare copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione al Comune di Bologna, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune medesimo.

Art. 10 - DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione delle vigenti disposizioni comunali la proprietà ha effettuato il versamento di euro 170,40=, con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data _____

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Bologna

Per la _____