

## RISPOSTA INTERPELLANZA CONS. PIAZZA PG 23658/2015

La convenzione urbanistica di approvazione del Piano Particolareggiato denominato R5.2 (Mercato Navile) è stata sottoscritta nel 2007 e nel 2009 è stato stipulato un accordo integrativo volto a fissare definitivamente l'assetto proprietario, pubblico e privato, del comparto medesimo. La convenzione citata obbligava i soggetti interessati a costituirsi in Consorzio, soggetto giuridico con il quale si relaziona l'Amministrazione Comunale (esonerata dalla partecipazione), e definiva, all'articolo 10, le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto. In tale comparto sussistono delle porzioni che sono di proprietà del Comune di Bologna, in particolare i lotti denominati H, N, A, O e 6, per un totale di superficie utile pari a 31.717 mq corrispondente ad una percentuale pari a 28,40% del totale complessivo del lotto.

La convenzione, tuttora in essere, prevede anche, sempre all'articolo 10, una clausola secondo cui, qualora il Comune di Bologna ceda le proprie aree a terzi, le opere di urbanizzazione siano a carico del soggetto assegnatario, con obbligo, in capo allo stesso, di ingresso nel Consorzio (denominato Consorzio Mercato Navile).

Gli interventi sono stati modificati, in parte, nel programma di attuazione, con l'atto dirigenziale PG 153381/2012 e nella tempistica, anche in virtù del fatto che il bando per l'assegnazione dei lotti di proprietà comunale su cui eseguire gli interventi di edilizia sociale non è arrivato alla fase del convenzionamento e al conseguente trasferimento di proprietà delle aree. Ciò ha comportato una inevitabile revisione degli accordi assunti con il Consorzio Mercato Navile.

Per questo motivo, nella deliberazione di Giunta del 13/12/2013 si è approvato un atto integrativo delle convenzioni precedenti (tuttora in essere e vigenti) in cui il Comune di Bologna si obbligava a rivedere gli accordi assunti nel caso in cui non fosse andata a buon fine la procedura di reperimento e assegnazione, eseguita con le modalità dell'evidenza pubblica, dei lotti H ed N.

La procedura di cui sopra è stata attivata e si è conclusa con alcune manifestazioni di interesse che non hanno ancora condotto, tuttavia, alla assegnazione dei lotti, per cui si rende necessario, per quanto deciso nella

deliberazione di Giunta citata, recante PG 304113/2013, e nell'allegato accordo, rivedere le intese in ragione della rimodulazione dei tempi di intervento relativi alle opere di urbanizzazione, dato che il Comune di Bologna rimane proprietario di una quota parte di superficie pari al 28,40% dell'intero comparto ed in particolare del 20.25% costituiti dai lotti H e N destinati ad edilizia sociale, non ancora assegnati.

Nella deliberazione di Giunta citata era stato predisposto anche uno stanziamento per il rimborso delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Bologna che devono essere anticipate dal Consorzio, soggetto attuatore della procedura di gara per la selezione della ditta esecutrice dei lavori. La partecipazione alle spese dell'Amministrazione è stata quantificata in Euro 4.699.769,08 (a carico degli esercizi 2013-2014 e 2015 del bilancio comunale) e sono stati, ad oggi, rimborsati euro 1.422,273,88 per i lavori eseguiti e fatturati.

Le difficoltà economiche in cui versano alcuni soggetti del Consorzio, e la conseguente carenza di liquidità dello stesso, hanno condotto ad una revisione degli accordi assunti in convenzione. Al Consorzio, infatti, non è possibile pagare i fornitori, e di conseguenza essere rimborsato dal Comune, il che comporta l'immobilizzo delle risorse già previste a bilancio.

La revisione dell'accordo, in corso di definizione, prevede, in luogo di corrispondere il 20,25% di ogni opera ancora prevista a piano, l'individuazione di opere, irrinunciabili per l'immediata vivibilità e sicurezza del Comparto, che l'Amministrazione paga al 100%, con questo assolvendo tutti gli obblighi nei confronti del Consorzio. Naturalmente questa revisione non comporta oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, ma solo una diversa e più concentrata modalità di erogazione.

Ciò sarà possibile solo a valle della modifica dell'atto unilaterale d'obbligo col quale il Consorzio si è impegnato a eseguire le opere e dell'accordo integrativo alla Convenzione urbanistica.

Le difficoltà che gli uffici stanno affrontando nella modifica in tal senso degli accordi risiedono nell'individuare un percorso di pagamento, tutelante e

legittimo sia dal punto di vista contrattuale sia fiscale, anche rispetto al quadro normativo recentemente mutato (la cosiddetta norma dello "split payment", entrata in vigore il 1/1/15, che prevede il pagamento dell'IVA non già a chi emette fattura ma direttamente all'erario da parte della PA).

Il Consorzio, inoltre, deve emettere fatture regolarmente quietanzate ovvero a sua volta già pagate al fornitore: è quindi all'esame – anche coi settori competenti dell'Amministrazione – la possibilità di pagare direttamente alle imprese appaltatrici (ricordiamo che la stazione appaltante i lavori è il Consorzio).

Tale accordo consente di arrivare, più celermente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto restando sempre nel solco sia della convenzione urbanistica, sia del codice degli appalti.

L'escussione delle fidejussioni con esecuzione coattiva delle opere da parte dell'Amministrazione aprirebbe, invece, un periodo di incertezza sulla realizzazione, non solo per la pratica in sé (le escussioni sono raramente "pacifiche"), ma anche perchè dovrebbe essere rifatta la gara ad evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori, dovendosi esonerare l'attuale stazione appaltante a favore del Comune di Bologna. Tale soluzione sarebbe onerosa in termini economici, ma soprattutto dispendiosa in termini di tempo: si avrebbe un inevitabile prolungamento ulteriore dei tempi, senza le garanzie di certezza necessarie, con conseguenze più gravose per il futuro dell'area e per i soggetti interessati al compimento delle opere.

Per questo motivo si è valutato più favorevole, per l'interesse pubblico, per quello dei cittadini e delle ditte coinvolte nel piano particolareggiato, seguire la strada sopra descritta, ovvero l'esecuzione delle opere da parte della ditta già affidataria dei lavori, secondo un elenco di priorità stabilite dall'Amministrazione, con un rimborso diretto delle stesse da parte dell'Amministrazione comunale avvalendosi di un fondo già impegnato a bilancio.

La descrizione di questo percorso e delle sue difficoltà suggerisce qualche prudenza nella definizione dei tempi di avvio dei lavori: mentre è stato predisposto (e comunicato al Comitato Vivere Quartiere Navile) un

cronoprogramma delle opere di urbanizzazione da realizzare (strade, marciapiedi, illuminazione, sistemazione a verde), non è possibile indicare con certezza la data di avvio, subordinata al completamento della procedura di modifica della convenzione.

In merito alla contestazione delle opere parzialmente realizzate dalla Valdadige, si può superare tale fase dal momento che il legislatore nazionale (e quello regionale a ruota), nella legge 98/2013 (di conversione del "decreto del fare"), ha introdotto l'istituto della agibilità parziale, che consente di utilizzare gli immobili, o porzioni degli stessi, qualora siano ultimate le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi, senza attendere il completamento di tutti gli interventi del comparto.

Questa disposizione consente di utilizzare gli edifici completati – comprensivi anche delle opere di urbanizzazione – che abbiano chiesto, ed ottenuto, il certificato di agibilità.