

capacità edificatoria di circa 215.000 mq di superficie utile, destinati ad usi universitari (circa 51.000 mq), residenza (circa 131.000 mq), terziario/commercio (circa 23.000 mq), usi pubblici (circa 10.000 mq);

la convenzione urbanistica fra il Comune e i proprietari privati è stata sottoscritta in data 24/11/2008, repertorio 79572 a notaio Andrea Errani, con validità fino al 23/11/2021 (ex art. 30, c. 3-bis , L.98/2013);

il piano è caratterizzato da complessità attuativa, da alti costi diretti di urbanizzazione primaria e importanti costi connessi quali, ad esempio, l'obbligo di interrare 3 tratte di elettrodotti ad alta tensione (due di RFI e uno di Terna) la cui permanenza nell'area è incompatibile con le previsioni edificatorie di larga parte del piano;

la Giunta comunale, pertanto, con proprio atto di orientamento P.G. 123776/2012 "Problematiche attuative del comparto R5.3 Bertalia-Lazzaretto" del 22/05/2012, aveva già preso atto delle difficoltà attuative, anche in relazione alla parziale rinuncia dell'Università che andava già prefigurandosi, fermo comunque restando che l'impianto urbanistico del piano approvato veniva confermato e che si individuava, in relazione alla progettazione e attuazione delle reti, la maglia viaria originale del piano particolareggiato quale invariante urbanistica, anche negli scenari evolutivi del piano, nonché che le potenzialità edificatorie comunali liberate dall'opzione a favore dell'Università avrebbero dovuto essere valorizzate riconvertendone gli usi con una variante al piano limitata a ciò ed eventualmente alla rivisitazione di talune conformazioni planivolumetriche di lotti e aggiustamenti di dettaglio, fermo restando comunque l'impianto del piano e il suo dimensionamento in termini di Su;

sul fronte degli operatori pubblici del comparto, l'Università, stante il mutato quadro delle risorse finanziarie disponibili, in data 05/06/2013 ha formalmente comunicato al Comune di non poter dar corso a parte delle proprie previsioni insediative nel comparto, rinunciando ai lotti "A" e "D" e confermando l'impegno esclusivamente sui lotti B, C e 3, per complessivi 25.720 mq di Su, circa la metà, quindi, rispetto alle previsioni originali del piano (51.240 mq di Su);

l'impegno attuativo dell'Università su tali lotti si è concretizzato con uno specifico accordo, sottoscritto con il Comune in data 20/02/2014, dove si è concordato che, contestualmente agli edifici universitari destinati a studentati e servizi dedicati (finanziati dal MIUR a valere sui fondi di cui alla L. 338/2000), l'Università realizzerà un importante stralcio di opere di urbanizzazione funzionale a tali lotti (strade, parcheggi, verde, reti) fino all'attestazione della prevista fermata del People Mover al centro del comparto, per un valore di opere di circa 5,7 milioni di euro, oltre ad un contributo finanziario al Comune di circa 1,3 milioni di euro;

il ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto, trattandosi nella fattispecie di potenzialità edificatorie di titolarità comunale di non trascurabile entità (circa 25.000 mq di Su) e quindi, di conseguenza, di nuove destinazioni per queste potenzialità, costituisce motivo di pubblico interesse per una variante al piano particolareggiato vigente che ridefinisca la conformazione e gli usi dei lotti oggetto di recesso da parte dell'Università (D e A);

la Giunta comunale, con delibera progr. 153/15 del 07/07/2015, ha ritenuto necessario per le motivazioni di cui sopra procedere ad elaborare una variante al Piano finalizzata a ridefinire conformazione e uso dei lotti A e D rinunciati dall'Università per complessivi 25.520 mq di Su confermando, d'altro canto, gli orientamenti già espressi dalla stessa Giunta con atto PG

123776/2012 sopra citato;

con deliberazione di Giunta Progr 183 PG 212549/2014 del 29.07.2014 il Comune di Bologna ha affidato alla Società "in house" Bologna Finanziaria Metropolitana (FBM) l'attività di predisposizione della variante sopra menzionata in considerazione della esperienza specifica già svolta nelle precedenti fasi di progettazione e della approfondita conoscenza delle scelte tecniche del progetto, essendo anche affidataria delle attività tecniche progettuali e di direzioni lavori degli insediamenti universitari previsti nel Piano;

a seguito di tale affidamento, FBM ha svolto le prime elaborazioni, coinvolgendo anche l'arch. Piero Sartogo stante la proprietà intellettuale dell'originale idea urbanistica, discusse già con i tecnici comunali;

Dato atto che:

il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale OdG. n. 144 del 4 maggio 2009 PG n. 88725/2009, le cui previsioni hanno perso efficacia in data 3 giugno 2015 ad eccezione di quanto previsto dall'art. 30 comma 1 della L.R. 20/2000, all'art. 12 "Strumenti Urbanistici Preventivi del PRG '85" prevedeva espressamente la possibilità di apportare varianti a tali piani, al fine di orientarne i contenuti agli obiettivi di carattere strutturale e strategico definiti dal PSC;

avendo il Comune di Bologna dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla LR 20/2000 con l'approvazione di PSC, POC e RUE, la variante dovrà avere forma e contenuto di un puntuale Piano Operativo Comunale (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 30, c. 4 della LR 20/2000 in quanto strumento individuato dal legislatore regionale con lo scopo di programmare e contestualmente realizzare gli interventi di trasformazione e le connesse dotazioni territoriali;

ai sensi dell'art. 30 comma 1 bis della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti per cui la variante dovrà salvaguardare l'impianto urbanistico originale del Piano, senza incrementi di superficie utile, aggiornando il quadro di sostenibilità ambientale nell'ambito di riferimento in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del PSC (ambito n.129);

Rilevato che:

in relazione alla complessità cantieristica dovuta all'estensione territoriale del Piano e alla particolarità del suo tessuto urbanistico, che non viene messo in discussione con la variante, al fine di dare concreto avvio alla fase attuativa, è stato sottoscritto il 26/04/2010, fra Comune e lottizzanti privati di prima fase, un Accordo integrativo della convenzione urbanistica che prevedeva la progettazione e realizzazione, in capo al Comune, delle opere di urbanizzazione a rete (con oneri pro quota dei lottizzanti), il contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati e il completamento delle opere di urbanizzazioni a cura dei lottizzanti;

con specifica variante al POC approvata con delibera del Consiglio Comunale OdG 269 del 30/07/2012, PG n. 169351/2012, è stata definita la localizzazione della condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio;

la complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà riscontrate nell'acquisizione dei nulla osta necessari hanno creato un disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate dall'Accordo in rapporto agli interventi privati avviati, con la necessità di procedere con stralci autonomi completi e funzionali di opere di urbanizzazione sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune in data 23/12/2013;

la tempistica per l'interramento degli elettrodotti di alta tensione, opera inizialmente prevista a carico dell'Università ed ora, a seguito del citato accordo del 20.02.2014, a carico del Comune di Bologna in quanto strategica ed indivisibile, comporta ulteriore difficoltà attuativa per i lotti sottostanti o limitrofi al tracciato e, pertanto, si rende necessario individuare soluzioni alternative per ovviare alla non immediata cantierabilità degli stessi;

come indicato dalla delibera della Giunta comunale progr. 153/2015 citata, sia opportuno, in occasione della variante, ridefinire le modalità attuative complessive del Piano, semplificando le norme di attuazione degli edifici prevedendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali e contenendo i costi urbanizzativi sulla scorta delle esperienze maturate finora, per favorire lo sblocco degli investimenti privati come chiesto dagli attuatori alla luce dell'attuale situazione del settore delle costruzioni;

nella planimetria allegata alla delibera di Giunta progr. 153/15 è riportato l'assetto planivolumetrico della variante allo stato attuale di elaborazione;

nella relazione allegata alla delibera di Giunta progr. 153/15 vengono definiti i contenuti essenziali delle modifiche da apportare al piano vigente al fine di raggiungere gli obiettivi dati dalla Giunta comunale cui si fa espresso rinvio in particolare per quanto riguarda la portata della redigenda variante.

Considerato che:

la delibera della Giunta comunale progr. 153/15 ha disposto che il procedimento di variante dovrà essere accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica nonché di informazione dei soggetti pubblici coinvolti;

in relazione a tale disposizione e nell'ottica di una ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. 20/2000, si è svolto tra gli altri, in data 23/07/2015, un incontro fra il settore comunale competente e il sig. Ruggeri Ruggero finalizzato ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi del soggetto attuatore già nella fase di elaborazione della variante;

nell'incontro il sig. Ruggeri, valutati di massima i contenuti essenziali e gli obiettivi della variante, come indicati nella delibera della Giunta comunale progr. 153/15 del 07/07/2015 e suoi allegati, ha manifestato l'intenzione di chiedere al Comune, nell'ambito della variante in elaborazione, lo stralcio di talune aree marginali al perimetro del piano vigente, di varie quote di proprietà in forma indivisa;

con comunicazione consegnata al Comune e acquisita con PG 335671/15 del 30/10/15, i sig.ri Ruggeri Ruggero, Tonelli Pietro, Tonelli Nicola, Sputore Patrizia:

– chiedono formalmente lo stralcio, dalla variante al Piano in elaborazione, delle seguenti aree di attualmente comprese nel Piano vigente, corrispondenti alle particelle:

a) n. 245 del foglio 41 di mq 265 e n. 246 del foglio 41 di mq 260 (costituenti, di fatto, nell'area cortiliva annessa all'abitazione di via della Volta, 23, particella 103, già esclusa dal piano vigente), di attuale proprietà indivisa, come risultante da relativa visura catastale del 5/11/2015, di Sputore Patrizia per 6/9, Ruggeri Ruggero per 1/6, Ruggeri Pia per 1/6;

b) n. 246 del foglio 41 di mq 260 (costituenti, di fatto, nell'area cortiliva annessa all'abitazione di via della Volta, 23, particella 103, già esclusa dal piano vigente), di attuale proprietà indivisa, come risultante da relativa visura catastale del 5/11/2015, di Sputore Patrizia per 6/9, Franceschini Viola per 1/9, Ruggeri Ruggero per 1/9, Ruggeri Pia per 1/9;

c) n. 244 (parte) del foglio 41, costituita da una striscia di circa 7 m di larghezza per circa 50 m di lunghezza (quindi circa 350 mq) sulla quale insiste un'autorimessa interrata per ricovero attrezzi agricoli e un vano tecnico in servizio, di attuale proprietà indivisa, come risultante da relativa visura catastale del 5/11/2015, di Ruggeri Ruggero per $\frac{1}{2}$, Ruggeri Pia per $\frac{1}{2}$;

Valutato da parte del Comune:

che lo stralcio dalla variante al Piano delle particelle n.ri 245, 246, 244 (parte) del foglio 41 per complessivi circa 875 mq non comporta, per estensione, conformazione e ubicazione, limitazioni di sorta alle previsioni sia del piano vigente che della variante allo stesso in corso di definizione;

che lo stralcio delle aree private in parola comporterà l'eliminazione della relativa capacità edificatoria privata per circa 131 mq di Su, quantità peraltro irrilevante rispetto al totale di Su previsto dal piano (oltre 200.000 mq di Su) e tale da non incidere significativamente sugli aspetti della realizzazione pro-quota delle urbanizzazioni primarie posta in capo ai lottizzanti;

che complessivamente lo stralcio, nell'ambito della definizione della variante al piano, appare, in ragione delle considerazioni e valutazioni di cui sopra, assentibile in quanto non incidente sull'assetto del piano e sul sistema/quantità delle dotazioni e attrezzature pubbliche previste;

che la proposta di stralcio in parola non presenta elementi di contrasto rispetto agli obiettivi e le linee di indirizzo per l'elaborazione della variante definiti dalla Giunta comunale con propria deliberazione progr. 153/15 del 07/07/2015;

Si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 – Contenuti in premessa

La premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

Articolo 2 – Proprietà effettiva delle aree da stralciare

Dalle attuali visure catastali non risultano recepiti i passaggi di proprietà per causa di morte di Franceschini Viola (deceduta il) per la quota di proprietà di 1/9 della particella 246 in favore dei figli Ruggeri Ruggero e Ruggeri Pia in ragione del 50% ciascuno.

Nelle more del perfezionamento della successione di Ruggeri Pia (deceduta il) intervengono nel presente atto gli unici eredi Tonelli Umberto (marito), Tonelli Pietro (figlio), Tonelli Nicola (figlio).

In ragione di quanto sopra i sottoscrittori privati del presente accordo, Ruggeri Ruggero, Tonelli Umberto, Tonelli Pietro, Tonelli Nicola, Sputore Patrizia dichiarano di essere, o che diverranno per effetto di atti di successione conclusi (Franceschini Viola) o in corso (Ruggeri Pia), gli unici ed esclusivi proprietari delle particelle n.ri 245, 246, 244 del fogli 41.

Articolo 3 – Oggetto dell'accordo

Oggetto del presente Accordo è la previsione, da recepire nell'ambito del POC/PUA in variante al Piano Vigente in corso di definizione da parte del Comune, di quanto segue:

a) - **stralcio**, dal perimetro della variante, delle particelle identificate al fg. 41, n. 245 (265 mq), n. 246 (260 mq), n. 244 (parte, per circa 350 mq), per complessivi 875 mq, con soppressione della relativa capacità edificatoria privata come definita dall'applicazione dell'indice edificatorio previsto dal piano vigente sull'area in questione ($U_t=0,15$ mq/mq), corrispondente a circa 131 mq di Su ($875 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq}$);

b) - **conferma**, entro il perimetro della variante, della residua parte della particella identificata al fg. 41, n. 244 per circa 2.563 mq ($2.913 - 350$) con relativa capacità edificatoria come definita dall'applicazione dell'indice edificatorio previsto dal piano vigente sull'area in questione ($U_t=0,15$ mq/mq), corrispondente a circa 384 mq di Su ($2.953 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq}$);

c) - l'identificazione e conformazione della aree di cui ai punti a) e b) è rappresentata nell'allegato "A" al presente atto. Modifiche di dettaglio in termini di conformazione ed estensione di tali aree, non incidenti sulla sostanza, potranno essere apportate dal Comune in sede di elaborazione e definizione della variante al piano, con eventuale ricalcolo delle capacità edificatorie in relazione all'estensione effettiva delle aree stesse;

d) – come nel piano vigente, anche la variante collocherà la capacità edificatoria privata di cui al punto b) nel lotto edificabile 10a, in comproprietà indivisa con altri attuatori minori del piano, destinata ad uso 1a (residenza libera) e posta in titolarità di "Ruggeri Ruggero" ed "eredi Ruggeri Pia" nella misura del 50% ciascuno in forma indivisa;

e) - è fatta salva la possibilità da parte del Comune di apportare, nell'ambito della definizione della variante al Piano (POC/PUA) e in relazione a esigenze urbanistiche, lievi modifiche in termini di Su, usi insediabili, volumetrie, del lotto 10a ove sarà localizzata la capacità edificatoria di cui al punto b);

Art. 4 – Generalità

Il Comune si impegna nei confronti dei privati sottoscrittori ad attivare le necessarie procedure amministrative e a promuovere la conclusione dell'iter autorizzativo del Piano con la massima sollecitudine, secondo i contenuti oggetto del presente accordo e conformemente a quanto deliberato dalla Giunta con Odg 153/2015 del 7/7/15, e pertanto a sottoporre al Consiglio Comunale la proposta per l'adozione entro il mese di marzo 2016, nonché a svolgere una funzione di impulso nei confronti dello stesso affinché la definitiva approvazione possa avere luogo entro l'autunno 2016.

Le pattuizioni di cui sopra costituiranno parte integrante della futura convenzione urbanistica con l'obbligo per i soggetti sottoscrittori di richiamarle in atto espressamente e di darvi esecuzione.

Art. 5 – Controversie – Foro Competente

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. 6 – Disposizioni finali

Il presente Accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, è una intesa preliminare condizionata al suo recepimento nel POC con valore di PUA in variante al Piano vigente e che gli effetti conformativi ai fini edificatori delle aree/lotti oggetto del presente accordo sono condizionati all'approvazione del POC/PUA stesso, alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica e al perfezionamento della relativa ricomposizione fondiaria dei lotti/insule interessate.

Per quanto non disciplinato dalla LR 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della L. 241/90.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso.

Per il Comune di Bologna

Ruggeri Ruggero

Tonelli Umberto

Tonelli Pietro

Tonelli Nicola

Sputore Patrizia