

**ACCORDO  
A NORMA DELL'ART. 18 LR 20/2000**

**IN RELAZIONE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PUBBLICA RELATIVO ALLA Z.I.S. "R5.3 BERTALIA LAZZARETTO"  
IN CORSO DI ELABORAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI BOLOGNA**

**presso la sede comunale fra**

L'anno 2016, il giorno .... del mese .....,

il Comune di Bologna (C.F. 01232710374), con sede in Piazza Maggiore, 6, per il quale interviene,  
per dare esecuzione alla delibera di Giunta progr. .... del ....., .....

e

Zagnoni Costruzioni srl (C.F. ....) per la quale interviene in qualità di legale  
rappresentante il sig. ...., nato a ..... il..... ,  
(C.F.....);

Costruzioni E. Dallacasa spa (C.F. ....) per la quale interviene in qualità di legale  
rappresentante il sig. ...., nato a ..... il..... ,  
(C.F.....);

Emmepi Costruzioni spa (C.F. ....) per la quale interviene in qualità di legale  
rappresentante il sig. ...., nato a ..... il sig. .... ,  
(C.F.....);

Consorzio Copalc Bologna soc. coop. (C.F. ....), in procedura fallimentare in atto  
..... per la quale interviene in qualità di curatore fallimentare nominato da  
..... con ..... il sig. ...., nato a .....  
il ..... , (C.F.....);

Cooperativa Casalecchio soc. coop. (C.F. .... ) in Liquidazione Coatta Amministrativa  
..... per la quale interviene in qualità di liquidatore nominato da  
..... con ..... il sig. ...., nato a .....  
il ..... , (C.F.....);

**Premesso che:**

il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con OdG n. 157 del 16 luglio 2007 PG n. 135557/2007,  
approvato con OdG n. 133 del 14 luglio 2008 PG n. 148289/2008, in vigore dal 10 settembre 2008,  
nell'individuare gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'allegato alla LR  
n.20/00, ha classificato quali "Ambiti in trasformazione" le parti del territorio oggetto di piani

urbanistici attuativi del PRG previgente adottati o approvati ed in attesa o in corso di esecuzione, confermandone il valore ed integrandole nelle strategie di piano;

tra gli Ambiti in trasformazione è ricompreso l'Ambito n. 129 Bertalia Lazzaretto, in massima parte interessato alla realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP) relativo alla z.i.s. R5.3 Bertalia Lazzaretto (ex PRG), approvato con delibera OdG. 185 del 27/07/2007, sviluppato sul progetto urbanistico dell'arch. Piero Sartogo, vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune nel 2000;

la superficie territoriale del piano particolareggiato vigente è di circa 730.000 mq cui compete una 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 sono svolti in data 21/07/2015 e 28/10/2015, incontri specifici fra il settore comunale competente e i soggetti privati proprietari del lotto 6 (sottoscrittori del presente accordo) finalizzati ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della variante condivisi da tutti i soggetti attuatori del lotto

6;

con comunicazione del 03/12/2015, acquisita con PG 380787/15, i soggetti attuatori Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc e Zagnoni Costruzioni, hanno formulato una articolata proposta di modifica al planivolumetrico della parte non ancora attuata del lotto 6 tesa a migliorare gli affacci, ridurre le introspezioni e consentire la realizzazione della parte di lotto non attuata anche per parti con autonomia funzionale, oltre a modifiche inerenti la dotazione di parcheggio pertinenziale e la normativa tecnica di attuazione degli edifici;

con comunicazione del 03/12/2015, acquisita con PG 380792/15, i soggetti attuatori Costruzioni E. Dallacasa ed Emmepi Costruzioni, hanno proposto di trasformare in usi residenziali la quota di usi commerciali/terziari prevista per il lotto 6 in ragione della scarsa richiesta di questi ultimi da parte del mercato;

#### **Dato atto:**

che i contenuti essenziali delle proposte di tutti i soggetti attuatori privati del lotto 6 come sopra descritte, risultano sostanzialmente coerenti con gli 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, in particolare per gli aspetti relativi all'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni possibili per favorire lo sblocco degli investimenti privati nel comparto, rimuovendo gli impedimenti che rallentano la cantierabilità dei lotti, semplificando le norme di attuazione;

che la proposta di modifica planivolumetrica della parte del lotto 6 non ancora attuata, comportante modesti aumenti in altezza di taluni corpi di fabbrica compensati da varchi liberi cielo-terra fra i corpi di fabbrica, fermi restando gli allineamenti stradali dei fabbricati, non incide sull'impianto urbanistico generale;

#### **Si conviene e stipula quanto segue:**

##### **Articolo 1 – Contenuti in premessa**

La premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

##### **Articolo 2 – 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:

- modifica del planivolumetrico relativo alla parte non ancora attuata del lotto 6 di titolarità Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc, Cooperativa Casalecchio, come rappresentato nell'allegato "A" al presente accordo;
- mantenimento, sui fronti prospicienti l'insula 6, delle volumetrie attuali, delle insule 5 e 8 senza modifica delle altezze previste dal PPIP citato in premessa, che il Comune si impegna a mantenere inalterate sia nella variante generale del PP sia in ogni altro strumento urbanistico (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esclusivo, gli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 s.m.i. stipulati e/o da stipularsi con altri soggetti attuatori), clausola questa essenziale per il presente accordo;
- riduzione della dotazione di parcheggio pertinenziale (PE) ai minimi previsti dal vigente RUE in funzione degli usi da insediare (per la residenza: minimo 50% della Su e 1 posto auto per unità immobiliare), con possibilità di realizzare quote di PE anche al piano terra;
- modifica della normativa tecnica di attuazione degli edifici in termini di semplificazione generale e, in particolare, non cogenza delle attuali regole attinenti le variazioni dei fronti su strada;
- conferma della capacità edificatoria della parte non attuata del lotto 6 di titolarità Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc, Cooperativa Casalecchio, definita

complessivamente in 5.213 mq di Su da destinarsi interamente ad uso 1a (residenza libera) con possibilità di realizzare quote di usi commerciali e terziari di tipo 3b, 4d, 5c, preferibilmente al piano terra, fino al 15% della Su, in luogo di pari quantità di Su destinata a residenza;

– Qualora il soggetto attuatore all'approssimarsi della scadenza del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici abbia necessità di un'ulteriore proroga dei tempi rispetto alla scadenza del titolo fissata al 04/06/2017, il Comune nel rispetto della normativa vigente si impegna a concedere la proroga - comunque denominata - per soddisfare tale necessità.

Il soggetto attuatore si impegna a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente Accordo.

### **Articolo 3 – Opere di urbanizzazione**

Le parti danno atto che nelle more dell'iter di approvazione della variante al Piano, stipuleranno un accordo per l'attuazione di uno stralcio autonomo e funzionale di opere di urbanizzazione primaria necessarie agli edifici dell'insula 6, propedeutico al rilascio del relativo permesso di costruire per la realizzazione delle opere medesime.

Il Comune, nell'ambito della sua funzione di coordinamento per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, ha previsto nell'accordo con l'attuatore dell'insula 2, propedeutico al rilascio del relativo permesso di costruire, già richiesto con nota P.G. n. 315973/2013 del 09/12/2013, una priorità nella realizzazione di tutte le reti infrastrutturali e, in particolare quelle necessarie al completamento e alla messa in funzione degli edifici dell'insula 6, ivi compreso il tratto stradale di connessione con la rotatoria esistente che consentirà l'accesso al lotto 6 stesso, da ultimare entro e non oltre il 31/12/2016.

### **Art. 4 – Generalità**

Il Comune conferma i contenuti e gli obiettivi indicati nella delibera della Giunta comunale progr. 153/15 del 07/07/2015 e suoi allegati che si intendono qui integralmente richiamati.

Il Comune si impegna nei confronti dei soggetti attuatori sottoscrittori del presente accordo 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 dei lotti/insule oggetto del presente accordo sono condizionati all'approvazione del POC/PUA stesso ed alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica.

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 .....

Per Zagnoni Costruzioni srl .....

Per Costruzioni E. Dallacasa spa .....

Per Emmepi Costruzioni spa .....

Per Consorzio Copalc soc coop .....

Per Cooperativa Casalecchio soc coop .....