

**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

Costruzioni Edili Zucchini spa (C.F.) per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig. Carlo Zucchini, 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 (PIIP) 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 è svolto tra gli altri, in data 23/07/2015, un incontro fra il settore comunale competente e Costruzioni Edili Zucchini spa finalizzato ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi del soggetto attuatore già nella fase di elaborazione della variante;

nell'incontro il rappresentante di Costruzioni Edili Zucchini spa ha condiviso 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 invitato il Comune a procedere all'adozione del POC/PUA in variante al Piano vigente in tempi brevi, riservandosi nel contempo di formulare proposte; con comunicazione del 24/07/2015, inviata al Comune via pec e acquisita con PG 237028/15, Costruzioni Edili Zucchini spa ha manifestato la volontà di sottoscrivere un accordo con il Comune di Bologna ai sensi dell'art.18 LR 20/2000 che preveda, nell'ambito della variante al piano, la modifica di localizzazione della capacità edificatoria degli attuali lotti/insule n.ri 20 e 30 (5.157 mq di Su) di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa in una porzione del lotto/insula 1 di attuale titolarità comunale; viceversa i lotti 20 e 30 assumeranno titolarità comunale conservando la stessa Su trasferita (5.157 mq di Su);

con la stessa comunicazione del 24/07/2015 Costruzioni Edili Zucchini spa ritiene di estrema importanza, nell'ambito della variazioni al piano in corso di elaborazione, la rivisitazione delle tipologie architettoniche per rendere il progetto più corrispondente alle attuali esigenze del mercato, la ridefinizione delle norme tecniche di attuazione in termini di minore dotazione di parcheggi pertinenziali e minori vincoli progettuali, la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Dato atto:

che i contenuti essenziali della proposta di Costruzioni Edili Zucchini spa, ivi comprese le raccomandazioni di carattere generale espresse, 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;

che in particolare la proposta di modifica di localizzazione di Su dei lotti 20 e 30 e parte del lotto 1, a parità di superficie utile interessata, coinvolgente esclusivamente proprietà del Comune e di Costruzioni Edili Zucchini spa, risulta coerente con l'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni per favorire lo sblocco degli investimenti privati nel comparto, ciò in ragione della potenziale immediata attuabilità del lotto 1, stante la prossimità dello stesso alla viabilità esistente o di imminente realizzazione, con possibilità di agevole allacciamento alle reti dei servizi;

che peraltro la proposta di modifica di titolarità dei lotti 20 e 30 in favore del Comune solleva l'attuale proprietà Costruzioni Edili Zucchini spa dal vincolo di inattuabilità degli stessi, attualmente costituito dagli elettrodotti ad alta tensione Terna/RFI per i quali si prevedono tempi di interrimento non immediati, pur essendo stata attivata dal Comune la relativa procedura;

che d'altra parte tale modifica crea corrispondenza, pur limitatamente ai lotti 20 e 30, fra titolarità dei lotti ed opere di urbanizzazione/infrastrutturazione necessarie per la loro attuazione, coerentemente quindi con l'intenzione del Comune di assumere l'onere dell'interrimento degli elettrodotti ad alta tensione in capo a sè, a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti;

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 di localizzazione della capacità edificatoria di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa relativa agli attuali lotti/insule n.ri 20 e 30 (5.157 mq di Su) in una porzione del lotto/insula 1 di attuale titolarità comunale;
- corrispondente modifica di localizzazione di pari capacità edificatoria comunale di porzione del lotto 1 (5.157 mq di Su) nei lotti 20 e 30 di attuale titolarità Costruzioni Edili Zucchini;
- usi insediabili ai sensi del vigente RUE (art. 27):
 - nella porzione del lotto 1: 1a (edilizia residenziale libera) con possibilità di realizzare al piano terra usi di tipo 4d, 3b, 5c fino a 350 mq di Su;
 - nel lotto 20: 1a (edilizia residenziale) con possibilità di realizzare al piano terra usi di tipo 4d, 3b, 5c fino a 300 mq di Su;
 - nel lotto 30: 1a (edilizia residenziale) con possibilità di realizzare al piano terra usi di tipo 4d, 3b, 5c fino a 150 mq di Su;
- conformazione della porzione del lotto 1 in parola tale da consentire un'autonomia funzionale e attuativa, indipendente dalla restante parte del lotto 1 e da altri lotti del piano, garantendo al contempo le medesime caratteristiche di autonomia funzionale e attuativa alla restante parte del

lotto 1;

- fatte salve eventuali modifiche non sostanziali apportabili nel corso dell'elaborazione della variante, si individua la porzione del lotto 1 oggetto di modifica di titolarità nella parte est del lotto 1 stesso, comprendente sostanzialmente l'intero corpo di fabbrica lato est parallelo a via Terracini, parte del lato nord, parte del lato sud e parte della corte interna.

Ai fini delle trascrizioni ipotecarie Costruzioni Edili Zucchini spa formalizzerà, entro 60 giorni dalla approvazione della variante POC/PUA, l'assenso da parte degli Istituti di credito al trasferimento delle ipoteche dai lotti 20 e 30 attualmente gravati, al lotto 1 (parte).

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

Art. 3 – 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 di Costruzioni Edili Zucchini spa 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.

Il Comune si impegna a tenere informata Costruzioni Edili Zucchini spa, al pari degli altri lottizzanti, sugli sviluppi relativi all'elaborazione del Piano e sui contenuti della nuova convenzione urbanistica, avendo cura in particolare di segnalare eventuali ritardi sui tempi previsti per l'adozione del POC/PUA in variante al Piano vigente non dipendenti dalla propria volontà.

Art. 4 – 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. 5 – 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, 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

Per Costruzioni Edili Zucchini spa