



**Comune di Bologna**  
*Piani e Progetti Urbanistici*

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. N. 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 (PIIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. "R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO" IN CORSO DI ELABORAZIONE.

**LA GIUNTA**

**Premesso che:**

- con delibera O.d.G. n. 185 del 17/07/2007, P.G. n. 164954/2007, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia - Lazzaretto sviluppato sul progetto urbanistico dell'arch. Piero Sartogo, vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune di Bologna nel 2000;

- la convenzione urbanistica fra il Comune e i proprietari privati è stata sottoscritta in data 24/11/2008, repertorio n. 79572, a ministero notaio Andrea Errani, con validità fino al 23/11/2021 in virtù della proroga prevista dall'art. 30, c. 3 - bis, L. n. 98/2013;

- la superficie territoriale del piano particolareggiato vigente è molto estesa, 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);

- il piano è caratterizzato da complessità attuativa, dovuta, oltre che dall'estensione territoriale dello stesso e dalla particolarità del suo tessuto urbanistico, 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 la cui permanenza nell'area è incompatibile con le previsioni edificatorie di larga parte del piano;

- per mitigare la complessità attuativa del Piano e dare concreto avvio alla fase attuativa, il 26/04/2010 è stato sottoscritto tra Comune e lottizzanti privati di prima fase un Accordo (Rep. n. 82494), integrativo della convenzione urbanistica in essere, in cui si prevedeva progettazione e realizzazione, in capo al Comune, delle opere di urbanizzazione a rete (con oneri pro quota a carico dei lottizzanti), il contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati e il completamento delle

opere di urbanizzazioni a cura dei lottizzanti;

- 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;

- tra le opere di interesse generale a servizio dell'intero comparto vi è, inoltre, la condotta interrata di smaltimento delle acque bianche dal confine del comparto al fiume Reno, di competenza del Comune, che interessa aree che non sono ancora nella sua disponibilità e di cui si rende necessaria l'acquisizione previa apposizione di vincolo preordinato all'esproprio avvenuta con specifica variante al POC approvata con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 269 del 30/07/2012, P.G. n. 169351/2012, e dichiarazione di pubblica utilità in corso;

- in data 05/06/2013 l'Università ha comunicato al Comune di non poter dar corso a parte delle proprie previsioni insediative nel comparto relative ai lotti "A" e "D" e confermando le previsioni 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);

- il ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto e la conseguente necessità di valorizzare le potenzialità edificatorie rinunciate dall'Università, riconvertendone gli usi, costituisce motivo di pubblico interesse per una variante al piano particolareggiato vigente, in corso di elaborazione, fermo l'impianto urbanistico dello stesso e il suo dimensionamento in termini di Su;

- con accordo sottoscritto tra Comune di Bologna e Università in data 20/02/2014 si conveniva che contestualmente agli edifici universitari destinati a studenti e servizi dedicati (finanziati dal MIUR a valere sui fondi di cui alla L. n. 338/2000), l'Università avrebbe realizzato un importante stralcio di opere di urbanizzazione funzionale a tali lotti fino all'attestazione della prevista fermata del People Mover al centro del comparto, per un valore di opere pari a circa 5,7 milioni di euro, oltre ad un contributo finanziario al Comune di circa 1,3 milioni di euro, confermando l'impegno attuativo dell'Università sui predetti lotti B, C e 3;

- la tempistica per l'interramento degli elettrodotti di alta tensione, inizialmente a carico dell'Università e, a seguito del citato accordo del 20.02.2014, ora 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;

- la Giunta comunale, pertanto, con delibera Prog. n. 153/15 del 07/07/2015, P.G. n. 208304/2015, ha impartito i dovuti orientamenti per procedere all'elaborazione della variante affidata alla società "in house" Bologna Finanziaria Metropolitana (FBM), che aveva già svolto l'elaborazione del Piano in collaborazione dell'arch. Piero Sartogo coinvolgendo il quale ha svolto le prime elaborazioni della variante,

discusse già con i tecnici comunali;

- la variante predetta, oltre a ridefinire conformazione e usi dei lotti A e D rinunciati dall'Università, sarà anche occasione per procedere ad aggiustamenti di dettaglio capaci di ridurre gran parte delle difficoltà attuative rilevate, rivisitando talune conformazioni planivolumetriche di lotti, ridefinendo 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, contenendo i costi urbanizzativi sulla scorta delle esperienze maturate finora per favorire così lo sblocco degli investimenti privati, come chiesto dagli attuatori alla luce dell'attuale situazione del settore delle costruzioni;

**Dato atto che:**

- il Comune di Bologna ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione di PSC, RUE e POC (quest'ultimo decaduto per decorrenza del quinquennio di vigenza), 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 della L.R. n. 20/2000 che riconosce al POC il ruolo di strumento urbanistico in grado di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione nonché di organizzazione e trasformazione del territorio;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 - bis della L.R. n. 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, attualizzando il quadro di sostenibilità ambientale nell'ambito di riferimento in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del PSC (Ambito n.129);

**Considerato che:**

- la delibera della Giunta comunale Prog. n. 153/2015 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 un'ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, si sono svolti incontri con i soggetti attuatori finalizzati a illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della stessa;

- i contributi pervenuti e le proposte ivi contenute si possono così sintetizzare:

a) la società Costruzioni Edili Zucchini S.p.A., con comunicazione acquisita al P.G. n. 237028/2015 del 24/07/2015, ha chiesto la modifica di localizzazione della capacità edificatoria degli attuali lotti/insule 20 e 30 (5.157 mq di Su) di sua titolarità 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); ha chiesto, inoltre, 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 modifiche degli usi insediabili e la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) i sig.ri Gazzotti Alfonso e Geri Antonietta con nota P.G. n. 295555/15 del 28/09/15, hanno chiesto, al fine di conservarne la proprietà, lo stralcio, dal perimetro della variante, della particella identificata al fg. 40, n. 160 (parte) per circa 8.542 mq, destinata dalle previsioni del piano a usi pubblici e viabilità, rinunciando contestualmente alla relativa capacità edificatoria e salva la possibilità di mettere a disposizione dell'Amministrazione una porzione, pari a circa 400 mq, da ricomprendere entro il perimetro del Piano in variante, per confermarne la destinazione a pubblica viabilità;

c) con nota P.G. n. 380787/2015 del 03/12/2015 alcuni dei soggetti attuatori all'interno del Lotto 6 (Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc e Zagnoni Costruzioni) hanno formulato un'articolata proposta di modifica al planivolumetrico della parte non ancora attuata, ferma la capacità edificatoria assegnata all'area, al fine di 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 acquisita al P.G. n. 380792/2015, di pari data, altri soggetti attuatori del medesimo lotto (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 delle mutate richieste di mercato;

d) con comunicazione del 03/12/2015, P.G. n. 381464/2015, la società Emiliana s.r.l., in qualità di soggetto attuatore del Lotto 15 insieme a Cooperativa Murri soc. coop., Croce del Biacco s.r.l. e Venturoli Costruzioni s.r.l., ha formulato una proposta di modifica all'assetto planivolumetrico del lotto consistente nel trasferimento della propria capacità edificatoria (1.950 mq di Su) in altro lotto edificabile nel Piano del Lazzaretto (lotto 16a e 10a), con flessibilità degli usi insediabili, comunicando conseguentemente la volontà di sospendere la realizzazione della propria Su avviata in detto Lotto, con ripristino dello status quo ante e realizzazione di quanto necessario alla realizzazione/completamento degli edifici adiacenti;

e) con comunicazione P.G. n. 335671/2015 del 30/10/2015, i sig.ri Ruggeri Ruggero, Tonelli Pietro, Tonelli Nicola, Sputore Patrizia proprietari di aree all'interno del Lotto 10a, hanno chiesto lo stralcio, dalla variante al Piano in elaborazione, delle aree, attualmente comprese nel Piano vigente, corrispondenti alle particelle 244/parte, 245 e 246 del foglio 41, con soppressione della relativa capacità edificatoria e conferma, entro il perimetro della variante, della residua parte della particella 244 con relativa capacità edificatoria come definita dall'applicazione dell'indice edificatorio previsto dal piano vigente che anche la variante collocherà all'interno del lotto edificabile 10a;

**Verificato che:**

- i contenuti essenziali della proposta di Costruzioni Edili Zucchini S.p.A. - sub lett. a) – risultano meritevoli di valutazione ai fini dell'approvazione della variante poiché la richiesta delocalizzazione di capacità edificatoria nel Lotto 1 contribuisce ulteriormente ad agevolare la predetta urbanizzazione essendo detto lotto di più immediata cantierabilità rispetto ai Lotti 20 e 30 interessati dall'interramento degli elettrodotti ;

- i contenuti della proposta di cui alla lett. b) pur determinando la soppressione del lotto U3.2 destinato a Usi Pubblici per 1.350 mq non incidono sull'assetto del piano e sul sistema delle dotazioni e attrezzature pubbliche complessivamente ivi previste, stante l'esiguità della superficie coinvolta; l'eliminazione di parte della relativa capacità edificatoria, poi, determinerà una contenuta riduzione del carico urbanistico complessivo del comparto con conseguente benefici anche sull'impermeabilizzazione del suolo;

- i contenuti essenziali delle proposte di tutti i soggetti attuatori privati del lotto 6 come sopra descritte - lett. c) - contribuiscono a rimuovere gli impedimenti che rallentano la cantierabilità dei relativi lotti e di quelli ad esso funzionalmente collegati, semplificano le norme di attuazione e non incidono sull'impianto urbanistico generale poiché la chiesta modifica planivolumetrica della parte del lotto 6 non ancora attuata comporta modesti aumenti in altezza di taluni corpi di fabbrica compensati da varchi liberi cielo-terra fra gli stessi, fermi gli allineamenti stradali dei fabbricati;

- la proposta di Emiliana s.r.l., condivisa dagli altri attuatori del Lotto 15, costituisce effettivo miglioramento dell'assetto del lotto in particolare per gli affacci, le visuali e l'assetto a terra, senza comunque snaturare l'impianto urbanistico a corte, con evidente valorizzazione degli edifici, di proprietà degli altri attuatori, già realizzati o in fase di completamento, e alleggerimento del carico urbanistico a vantaggio di verde privato e parcheggio pertinenziale in superficie;

- che lo stralcio dalla variante al Piano delle particelle 245, 246, 244 (parte) del foglio 41 per complessivi circa 875 mq non incide sull'assetto del piano e sul sistema/quantità delle dotazioni e attrezzature pubbliche previste, non comporta, per estensione, conformazione e ubicazione, limitazioni di sorta alle previsioni dello stesso né a quelle della variante in corso di definizione; la conseguente eliminazione della relativa capacità edificatoria privata per circa 131 mq di Su, vista la sua esiguità, non incide significativamente sugli aspetti della realizzazione pro-quota delle urbanizzazioni primarie posta in capo ai lottizzanti;

- le proposte presentate risultano sostanzialmente coerenti con gli obiettivi e le linee di indirizzo per l'elaborazione della variante definiti dalla Giunta comunale con propria deliberazione Prog. n. 153/2015 del 07/07/2015 e contribuiscono a creare le condizioni auspiccate da detta delibera per favorire l'urbanizzazione dell'insediamento in oggetto;

**Dato atto che:**

ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori,

di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...);

- detti accordi sono subordinati alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accedono, ai sensi dell'art. 18 predetto, e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

- è in corso di elaborazione un Piano Operativo Comunale (Poc) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia - Lazzaretto";

- il Soggetto attuatore con la sottoscrizione dell'accordo si obbliga a mantenere fermo lo stesso e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione del POC predetto e si impegna a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui all'accordo stesso (manca negli schemi di accordo);

- la Giunta si impegna a promuovere entro il mese di marzo 2016 l'inserimento di dette modifiche nella variante al Piano la cui adozione e approvazione compete al Consiglio comunale fermo che gli effetti conformativi ai fini edificatori dei lotti/insule oggetto dell'accordo che qui si intende approvare sono condizionati a detta approvazione, alla sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica e al perfezionamento della relativa ricomposizione fondiaria dei lotti/insule interessati;

RILEVATO che è necessario approvare gli schemi di accordo in oggetto, allegati parte integrante al presente provvedimento;

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

**DATO ATTO altresì che** la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**PRESO ATTO**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e della dichiarazione del Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

**SU PROPOSTA** del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualficazione Urbana;

**VISTI:**

l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. e i.;

l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

A voti unanimi e palesi

### **DELIBERA**

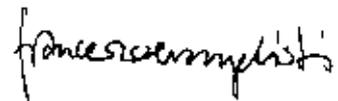
1. **DI APPROVARE** gli schemi di accordo allegati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e relativi allegati;
2. **DI DARE ATTO** che gli accordi di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione restando l'efficacia degli stessi condizionata al recepimento delle relative previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite inserimento in apposita norma del POC con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia - Lazzaretto" in corso di elaborazione; solo a decorrere dall'approvazione del POC predetto l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;
3. **DI DARE ATTO**, altresì, che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 gli accordi di cui trattasi saranno parte integrante del POC predetto e soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della legge regionale citata;
4. **DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti, a sottoscrivere in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani

*Luca Zucchini*



art18\_Zucchini.pdf Allegato\_Zucchini.pdf



art18\_Ruggeri\_Tonelli\_Sputore.pdf AllegatoA\_Ruggeri.pdf



art18\_Lotto15.pdf AllegatoA\_lotto15.pdf AllegatoB\_lotto15.pdf



art18\_Lotto6.pdf AllegatoA\_lotto6.pdf



art18\_GazzottiGeri.pdf Allegato\_GazzottiGeri.pdf

**bozza**