

**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

Gazzotti Alfonso, nato a il (CF.);

Geri Antonietta, nata a il (CF.);

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, attualizzando 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 27/07/2015, un incontro fra il settore comunale competente e i sig.ri Gazzotti Alfonso e Geri Antonietta finalizzato ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi del soggetto attuatore già nella fase di elaborazione della variante;

nell'incontro i sig.ri Gazzotti e Geri, 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, hanno manifestato l'intenzione di chiedere al Comune, nell'ambito della variante in elaborazione, lo stralcio delle aree di loro proprietà, fatta salva la disponibilità a mettere comunque a disposizione talune porzioni marginali delle aree di proprietà (da ricomprendere quindi, queste ultime, entro il perimetro del Piano in variante) per consentire la realizzazione della viabilità pubblica prevista dal disegno di Piano nell'intorno, confermata anche dalla variante in elaborazione;

con comunicazione inviata al Comune con raccomandata a/r e acquisita con PG 295555/15 del 28/09/15, i sig.ri Gazzotti Alfonso e Geri Antonietta:

- chiedono formalmente lo stralcio, dalla variante al Piano in elaborazione, delle aree di loro proprietà attualmente comprese nel Piano vigente, corrispondenti alla particella n.160 (parte) del foglio 40, per 8.542 mq, con rinuncia della relativa capacità edificatoria (1.217 mq di Su localizzata

nel lotto 16a). Ciò in relazione a loro mutate intenzioni tese sostanzialmente a conservare la proprietà di tali aree in luogo della prevista cessione al Comune di Bologna come lotto destinato ad usi pubblici e viabilità come previsto dal Piano vigente;

- in relazione all'esigenza espressa dal Comune di Bologna di poter comprendere entro la variante al Piano almeno talune minime porzioni della particella n.160 (circa 400 mq) da confermare a viabilità pubblica al fine di non variare l'assetto dell'attuale maglia viaria, dichiarano la loro disponibilità in tal senso. Ciò in ragione della ridotta estensione e marginalità di tali aree rispetto alla attuale loro proprietà, trattandosi infatti della estrema parte nord e di una sottile striscia nella parte ovest della particella n.160. Su tali aree, che rimarranno comprese nel Piano in variante e cedute al Comune, sarà applicato l'indice edificatorio previsto originariamente dal Piano vigente e la relativa Su posta in titolarità dei sig.ri Gazzotti e Geri.

- dichiarano la loro disponibilità a formalizzare i relativi impegni reciproci con un accordo ai sensi dell'art. 18 - LR 20/2000 i cui contenuti saranno recepiti nello strumento urbanistico di pianificazione in oggetto;

Valutato da parte del Comune:

che lo stralcio dalla variante al Piano della particella n.160 parte (per oltre 8.000 mq) comporta, di conseguenza, la soppressione dell'attuale lotto U3.2 destinato ad Usi Pubblici per 1.350 mq di Su;

che tale soppressione, pur significativa in termini assoluti per superficie fondiaria del lotto (8.000 mq) ed Su (1.350 mq), assume una dimensione relativa se rapportata alle quantità di aree per dotazioni pubbliche previste dalla variante al Piano (oltre 200.000 mq) ed alla quantità complessiva di Su destinata ad usi pubblici dal piano vigente (oltre 10.000 mq);

che la residua quota di Su destinata ad Usi pubblici (al netto quindi della eliminazione del lotto U3.2), si attesterebbe ad oltre 8.000 mq localizzata in diversi lotti nel Piano, quantità valutata al momento come adeguata e sufficiente in rapporto alla necessità di attrezzature (usi pubblici) sia del Comparto Lazzaretto che del tessuto urbanizzato dell'intorno;

che peraltro, nell'ambito dell'elaborazione della variante al Piano, il Comune potrà valutare l'opportunità di ricollocare, in tutto o in parte, la quantità di Su di Usi Pubblici eliminata per la soppressione del Lotto U3.2 su altri lotti del Piano già destinati ad usi pubblici (31, 32, U3.1, U3.3), in coerenza comunque con il principio, dettato dal PSC, di non aumentare la Su del piano vigente e in coerenza con la modalità di calcolo della quota di Su destinata ad usi pubblici del piano vigente (quota parte, in percentuali variabili, della Su derivata dall'applicazione degli indici edificatori previsti dal piano vigente);

che lo stralcio dell'area privata in parola comporterà, oltre alla soppressione del lotto ad usi pubblici U3.2, l'eliminazione della relativa capacità edificatoria privata, con effetti positivi sia sull'impermeabilizzazione del suolo (l'ex lotto U3.2 di circa 8.000 mq rimarrà un'area inerbita e permeabile), che sul carico urbanistico complessivo del comparto che si ridurrà di circa 1.200 mq di Su, quantità peraltro relativamente contenuta 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 peraltro la disponibilità dei sig.ri Gazzotti e Geri a confermare, entro il perimetro della variante

al piano, le porzioni di aree nella parte nord ed ovest della particella n.160, necessarie per la realizzazione della viabilità pubblica, consente di non modificare nella variante l'assetto dell'attuale maglia viaria in quei punti, senza effetti quindi sul disegno del piano in variante;

che complessivamente la proposta di stralcio parziale, da parte dei sig. Gazzotti e Geri, delle aree di loro proprietà 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 – 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, della particella identificata al fg. 40, n.160 (parte) per circa 8.142 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 di cui il 5% riservato ad usi pubblici), corrispondente a circa 1.160 mq di S_u ($8.142 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} \times 0,95$);

b) - **conferma**, entro il perimetro della variante, di porzioni della particella identificata al fg. 40, n.160 (parte) per circa 400 mq 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 di cui il 5% riservato ad usi pubblici), corrispondente a circa 57 mq di S_u ($400 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} \times 0,95$);

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) – la capacità edificatoria privata di cui al punto b), stante l'esigua quantità, sarà collocata nel lotto edificabile 10a in comproprietà indivisa con altri attuatori minori del piano, destinata ad uso 1a (residenza libera) e posta in titolarità dei sig.ri Gazzotti e Geri 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 S_u , usi insediabili, volumetrie, sia del lotto 16a ove è attualmente localizzata dal piano vigente la S_u di titolarità dei sig.ri Gazzotti e Geri (1.217 mq) che del lotto 10a;

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 dei privati 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. 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 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

Per Costruzioni Edili Zucchini spa