



Atto di
Giunta

Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 76391/2016

Prog. n.: 67/2016

Data Seduta Giunta: 15/03/2016

Data Pubblicazione: 18/03/2016

Data Esecutività: 15/03/2016

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 CON VALORE DI INTESA PRELIMINARE AD UN ACCORDO TRANSATTIVO CON LE SOCIETA' COOPERATIVA EDIL-STRADE IMOLESE SOC. COOP E FALLIMENTO PENTAGRUPPO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE 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.

- Delibera di Giunta -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

LA GIUNTA

PREMESSO CHE

con deliberazione consiliare O.d.G. n. 185 del 27/07/2007 P.G. n. 164954/2007 veniva approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia Lazzaretto (ex PRG) sviluppato sulla base del progetto urbanistico dell'architetto Piero Sartogo vincitore del concorso nazionale di progettazione;

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);

in data 24 novembre 2008, a ministero notaio Andrea Errani, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica Rep. n. 79572 tra Comune di Bologna e soggetti attuatori, 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 lunghe 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;

il Piano era, inoltre, interessato, per una consistente porzione, dalla previsione insediativa da parte dell'Università degli studi di Bologna, con la quale il Comune aveva sottoscritto un Protocollo in data 23 giugno 2000 che aveva portato allo svolgimento, in maniera condivisa, del concorso di progettazione sopra menzionato;

l'Università tuttavia - per il mutato quadro delle risorse finanziarie disponibili - in data 05/06/2013 ha formalmente rinunciato ad intervenire sui lotti A e D per una quota di circa 25.000 mq di SU;

DATO ATTO CHE

stante il ridimensionamento del programma di interventi universitari nel comparto, a cui ha fatto seguito l'accordo sottoscritto tra Università e Comune di Bologna in data 20.02.2014 che ha definito l'impegno attuativo dell'Università stessa sui lotti B, C e 3 per i quali ha mantenuto le previsioni insediative la Giunta, con deliberazione Prog 153 del 7 luglio 2015, P.G. n. 208304/2015, ha espresso l'"Atto di indirizzo per la progettazione del Piano Operativo Comunale, con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo, in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia Lazzaretto approvato con deliberazione consiliare ODG 185/2007" impartendo agli uffici gli orientamenti per l'elaborazione della variante urbanistica necessaria per stabilire le nuove destinazioni per le potenzialità edificatorie di titolarità comunale rinunciate dall'Università, che ammontano a circa 25.520 mq di Su dei 251.000 complessivi del Piano;

in particolare, la Giunta ha impegnato gli uffici affinché, in occasione della variante, vengano ridefinite 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;

ha, inoltre, richiesto che il procedimento di variante venga accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica, nonché di informazione dei soggetti pubblici coinvolti;

ATTESO CHE

in relazione a tale ultima disposizione e nell'ottica di una ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, in data 05.10.2015 si è svolto, tra gli altri, un incontro fra il settore comunale competente e le società Cooperative Edil-Strade Imolese in liquidazione coatta (d'ora in poi Cesi) e Fallimento Pentagrappo s.p.a. in liquidazione (d'ora in poi Pentagrappo) rappresentate dai relativi Commissario Liquidatore e Curatore Fallimentare finalizzato ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi del soggetto attuatore già nella fase di elaborazione della stessa;

in tale sede le parti hanno espresso alcune richieste in ordine alla Variante manifestando, altresì, la volontà di addivenire ad una composizione transattiva della controversia pendente avanti al T.a.r, adito dalle predette società con ricorso RG 201/2013 per vedere dichiarata la risoluzione per inadempimento della Convenzione del 2008 per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto e per l'effetto la dichiarazione di nullità, risoluzione e/o caducazione degli atti connessi e/o

conseguenziali, con addebito della relativa responsabilità contrattuale ed extracontrattuale al Comune di Bologna di cui è stata chiesta la condanna al risarcimento del danno, in solido con altri;

RILEVATO CHE:

in base alle intese raggiunte tra il Comune di Bologna e le società CESI e Pentagruppo si darà corso alla ricomposizione fondiaria cui conseguirà lo scambio di localizzazione della capacità edificatoria dagli attuali lotti/insule/porzioni di lotto di titolarità di CESI e Pentagruppo (lotti 10a (parte), 10b (parte), 17, 21, 24, 25, 26 (parte), 28) con i lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 di proprietà dell'Amministrazione comunale;

il Comune si impegna, altresì, a riconoscere, a definitiva tacitazione e composizione, a titolo transattivo, di ogni diritto e pretesa di cui ai fatti, atti e rapporti richiamati nel ricorso sopra menzionato, una quota forfettaria di Superficie Utile aggiuntiva di mq 2,286,30 mq di edilizia residenziale libera pari al 30% della SU dei lotti 21 e 28 poichè attualmente interessati dagli elettrodotti ad alta tensione ed in ragione dello scostamento dei tempi previsti di interrimento rispetto al cronoprogramma allegato alla Convenzione urbanistica, nonché una quota forfettaria di SU aggiuntiva di mq 810,70 di edilizia residenziale libera in ragione della non immediata attuabilità del lotto D6 parzialmente interessato dalla fascia di rispetto degli elettrodotti RFI ad alta tensione;

è previsto, inoltre, l'impegno del Comune ad eliminare la quota di edilizia residenziale convenzionata, pari a mq 2.288 mq di SU sostituita da pari quantità di SU di edilizia residenziale libera e l'eliminazione della quota obbligatoria di SU destinata ad altri "usi" (uffici, negozi, ecc. ecc.) per mq 1.269 mq, sostituita da pari quantità di SU di edilizia residenziale libera;

VALUTATO CHE

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, con determinazione P.G. n. 330928/2013;

- la tempistica per l'interrimento 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, alcuni dei quali sono di proprietà di Cesi e Pentagruppo e, pertanto, si rende necessario individuare soluzioni affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere all'interrimento (da effettuarsi peraltro dagli Enti proprietari) senza interferire con la cantierabilità di lotti di proprietà di soggetti diversi;

- nella planimetria allegata alla predetta delibera di Giunta è riportato l'assetto planivolumetrico della variante allo stato attuale di elaborazione e, nell'allegata

relazione, 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;

- l'eliminazione della quota di SU obbligatoriamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata non contraddice uno degli obiettivi dell'attuazione del Piano Particolareggiato che, in coerenza con i contenuti del Documento Preliminare del Piano strutturale Comunale (PSC), prevedeva quote obbligatorie di edilizia residenziale convenzionata sia a carico delle proprietà private, che della proprietà pubblica, poiché la quota complessiva è soddisfatta all'interno del dimensionamento complessivo del Piano;

CONSIDERATO, PERTANTO, CHE

- i contenuti essenziali dell'ipotesi di modifica di localizzazione sopra descritta 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, P.G. n. 208304/2015;

- tale modifica di localizzazione, coinvolgente esclusivamente titolarità/proprietà del Comune di Bologna, di CESI e di Pentagruppo, risulta coerente con l'obiettivo di creare le migliori precondizioni per favorire lo sblocco degli investimenti privati nel comparto, ciò in ragione della potenziale immediata attuabilità del sistema di lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6, stante la prossimità di tale sistema di lotti alla viabilità esistente, con possibilità di agevole allacciamento alle reti dei servizi e individuazione di stralci urbanizzativi autonomi e funzionali a tale sistema di lotti o anche solo a parte di essi;

- in particolare, la modifica di titolarità dei lotti 21 e 28 in favore del Comune supera gli attuali impedimenti all'attuazione dei lotti privati, costituiti 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;

- d'altra parte, tale modifica crea corrispondenza, pur limitatamente ai lotti 21 e 28, fra titolarità dei lotti ed opere di urbanizzazione/infrastrutturazione necessarie per la loro attuazione, coerentemente quindi con l'assunzione in capo al Comune degli oneri dell'interrimento degli elettrodotti ad alta tensione a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti;

- in relazione all'ipotesi di accordo transattivo a composizione del contenzioso pendente presso il locale TAR, risulta di interesse delle parti raggiungere un'intesa al fine di evitare lunghi percorsi giudiziari e prevenire, pertanto, i relativi effetti negativi per le parti in causa;

- in particolare, per il Comune l'Accordo Transattivo e la conseguente rinuncia al ricorso da parte di CESI e Pentagruppo, anche se il ricorso permane pendente in relazione alle altre parti del giudizio, consente di operare nella definizione della Variante al piano con maggiore efficacia sul piano della attuabilità dello stesso, in particolare in relazione al controllo delle tempistiche;

DATO ATTO CHE

- il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 144 del 4 maggio 2009 P.G. n. 88725/2009, le cui previsioni hanno perso efficacia in data 3 giugno 2014 ad eccezione di quanto previsto dall'art. 30 comma 1 della L.R. n. 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 L.R. n. 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 L.R. n. 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. 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);

DATO, ALTRESI', ATTO CHE

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 (PIIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia - Lazzaretto";

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 (...);

la Giunta si è già impegnata in occasione di analoghi accordi con altri soggetti attuatori 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 restando 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;

PRESO ATTO delle intese preliminari raggiunte in ordine ad una transazione in

relazione al ricorso presentato al TAR R.G. n. 201/2013 condizionata al recepimento da parte del Comune dell'accordo nel POC/PUA in Variante al Piano vigente e al ritiro da parte di CESI e Pentagruppo del predetto ricorso;

che è imminente l'avvio dell'iter di adozione di detta variante in cui il Consiglio si esprimerà anche sulla transazione, in data 09/03/2016 e' stato altresì chiesto il parere del Collegio dei Revisori ai sensi dell'art. 239 comma 1 lett. b) punto 6 del D.Lgs. n. 267/2000;

RILEVATO che è necessario approvare lo schema di accordo in oggetto, allegato 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 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 e 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 Riqualificazione 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** lo schema di accordo allegato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;
2. **DI DARE ATTO** che lo stesso ha valore di intesa preliminare in ordine ad una transazione sul ricorso al TAR R.G. n. 201/2013 sulla quale si esprimerà il Consiglio in occasione dell'adozione della variante;
3. **DI DARE ATTO** che l'accordo 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 (PIIP) relativo alla Zona Integrata di Settore Z.I.S. "R5.3 Bertalia - Lazzaretto"; solo a decorrere dall'approvazione del POC predetto l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;

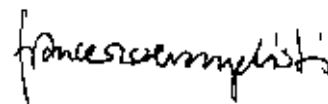
4. **DI DARE ATTO**, altresì, che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 l'accordo di cui trattasi saranno parte integrante del POC predetto e soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della legge regionale citata;
5. **DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti, a sottoscrivere l'accordo 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

D E L I B E R A

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



Documenti allegati (parte integrante):



art. 18 CESI_Pentagrappo_bozzafinale_2marzo_CONS.pdf

Documenti in atti: