

**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**

**E CONTESTUALE**

**ACCORDO PRELIMINARE DI TRANSAZIONE**

**presso la sede comunale fra**

L'anno 2015, 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 ..... , .....

Cooperativa Edil-Strade Imolese soc. coop. – C.F. 00292890373 (d'ora innanzi per brevità "CESI"), in Liquidazione Coatta Amministrativa per la quale interviene in qualità di Commissario Liquidatore nominato dal MISE con atto pubblicato in GU serie generale n. 159 del 11/07/2014 il Dott. Antonio Gaiani, nato a Bologna (BO) il 16/10/1965 (C.F. GNANTN65R16A944R) ;

Fallimento Pentagrappo S.p.A. in Liquidazione – C.F. 02145101206 (d'ora innanzi "Pentagrappo") in procedura fallimentare con atto n. 168/2015 del 05/08/2015 per la quale interviene in qualità di Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Bologna il Dott. Fabrizio Carbone, nato a Napoli (NA) il 25/04/1967 (CF. CRBFRZ67D25F839W) ;

**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. 20/2000, 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 ministero 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 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 al parziale recesso 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 dichiarato 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 studenti 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 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);

- 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 direzione 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;

- la Giunta comunale, con delibera progr. 153/15 del 07/07/2015, ha ritenuto necessario impegnare gli uffici per 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 sulla base dei lavori preparatori già svolti e confermando, d'altro canto, gli orientamenti già espressi dalla stessa Giunta con atto PG 123776/2012 sopra citato;

#### **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, comma 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 di urbanizzazione primaria cui il Comune provvederà direttamente come richiamato nell'accordo stipulato con l'Università in data 20/02/2014- riguardante gli impegni di realizzazione degli interventi universitari e degli oneri urbanizzativi in quanto strategica ed indivisibile, comporta ulteriore difficoltà attuativa per i lotti interessati dal 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, è 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;

#### **Tenuto conto che:**

- CESI e Pentagrappo hanno adito il locale T.A.R. con ricorso RG 201/2013 per veder dichiarata la risoluzione per inadempimento della Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della zona integrata di settore R5.3 Bertalia Lazzaretto, costituente anche Programma Integrato di Riqualficazione Urbana e per l'effetto, la dichiarazione di nullità, risoluzione e/ o caducazione degli atti connessi e/o consequenziali, e con addebito della relativa responsabilità contrattuale e extracontrattuale al Comune di Bologna di cui è stata chiesta la condanna al risarcimento del danno in solido con altri;

#### **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 05/10/2015, un incontro fra il settore comunale competente, CESI e Pentagrappo (rappresentate dai relativi Commissario Liquidatore e Curatore Fallimentare) finalizzato ad illustrare i contenuti della Variante e raccogliere eventuali contributi dei soggetti attuatori (CESI e Pentagrappo) già nella fase di elaborazione della Variante;
- nel medesimo incontro le parti hanno manifestato la volontà di addivenire ad una composizione transattiva della controversia pendente avanti al T.A.R., da formalizzarsi in occasione e nell'ambito di un accordo ex art.18 LR 20/2000 che - stante la ricomposizione fondiaria che comporterà la modifica di localizzazione della capacità edificatoria dagli attuali lotti/insule/porzioni di lotto n.ri 21, 28 (parte Gruppo G), 24, 25, 26 parte (parte Gruppo C), 10a parte, 10b parte, 17 (parte Gruppo H) di titolarità di CESI e Pentagrappo, nel sistema di lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 di titolarità comunale prevista nell'ambito della Variante al Piano in elaborazione con conseguente acquisizione, nell'ambito della ricomposizione fondiaria che conseguirà alla detta Variante, della titolarità del sedime di questi ultimi lotti da parte di CESI e Pentagrappo e viceversa la intitolazione da parte dell'Amministrazione comunale dei lotti/porzioni di lotti n.ri 21, 28, 24, 25, 26 parte, 10a parte, 10b parte, 17 una volta privi di gravami -- preveda il riconoscimento transattivo da parte del Comune di Bologna in favore delle ricorrenti principali CESI e Pentagrappo, di una maggiore capacità edificatoria già dell'Amministrazione comunale, pur nella invarianza delle capacità edificatorie complessive dell'intero comparto;

### **Valutato 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;
- tale modifica di localizzazione, coinvolgente esclusivamente titolarità/proprietà del Comune di Bologna, di CESI e di Pentagruppo, risulta tra l'altro 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; permettendo ciò, a CESI e Pentagruppo, nell'attuale stato di liquidazione coatta amministrativa e fallimentare, di essere titolari di lotti immediatamente edificabili (conformemente alle tempistiche attuative del Piano originale), in tempi e con costi urbanizzativi certi, di agevole collocabilità sul mercato;
- 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, nessuno escluso, dell'interrimento degli elettrodotti ad alta tensione a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti; razionalizzazione che, nell'ambito della Variante al Piano, comporta la ricomposizione fondiaria relativa e complessiva del Comparto;
- 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 la stipula dell'Accordo Transattivo e la conseguente rinuncia al ricorso da parte di CESI e Pentagruppo consentirà 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;

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

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

Le premesse, quant'altro sopra riportato, l'Allegato A "Bozza stralcio della Variante al PUA" costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e Atto Transattivo.

#### **Articolo 2 – Contenuti dell'Accordo ex art.18 della L.R. 20/2000.**

Le Parti private accettano sin d'ora i contenuti della Variante al Piano, così come proposte dal Comune, convenendo altresì sin d'ora che, a seguito della stessa, 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.

La Variante al Piano e la convenzione urbanistica integrativa disciplineranno gli aspetti attuativi prevedendo stralci urbanizzativi autonomi e funzionali collegati a singoli lotti o gruppi di lotti da definirsi in accordo con gli uffici comunali con atti separati e successivi fra il Comune e soggetto attuatore; e ciò in particolare con specifica previsione con riguardo ai lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6, nella loro consistenza definitiva; le parti infatti danno sin d'ora atto che la collocazione e capacità edificatoria dei lotti D si presta ad una attuazione per stralci con autonomia funzionale, in ragione della vicinanza alle reti dei servizi su via Terracini che garantisce anche una indipendenza dalla restante parte del comparto. Gli stralci attuativi, che saranno definiti fra Comune e soggetto attuatore, dovranno essere corredati delle opere di urbanizzazione necessarie al loro funzionamento autonomo e all'agibilità delle unità immobiliari (e quindi viabilità e connessione alla via Terracini, estensioni di reti, parcheggi pubblici e verde).

Il costo di ciascuno stralcio urbanizzativo (autonomo e funzionale) sarà commisurato alla Su del lotto moltiplicato per l'incidenza per mq di Su definita dalla Variante POC/PUA, ottenuta, quest'ultima, dividendo il costo

complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturazione del comparto (computo metrico estimativo, parte integrante del PUA) per i mq di Su complessivi.

Nel rispetto sostanziale degli accordi 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 di tali lotti, in termini di Su, usi insediabili, volumetrie.

Ai fini delle trascrizioni ipotecarie reg. gen. 10328 reg. part. 1438 n. 32 del 19/12/2009 a favore di Unipol Banca s.p.a. sui lotti 21 (FGL. 40 mapp. 347) e 28 (FGL. 40 mapp. 348) reg. gen. 5924 reg. part. 1224 n. 105 del 09/02/2010 a favore di UGF Banca s.p.a. sul lotto 17 (FGL 40 mapp. 365), e così per complessivi 4.305,50 mq. di Su, a seguito dell'approvazione della Variante al Piano, per dare corso all'atto di ricomposizione fondiaria Pentagrappo si impegna ad ottenere l'assenso da parte degli Istituti di credito, al trasferimento delle ipoteche dai lotti attualmente gravati ai lotti di proprietà della medesima, tra quelli oggetto di ricomposizione fondiaria.

Le fideiussioni a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri conseguenti alla stipula della convenzione urbanistica integrativa verranno prestate, in favore del Comune, nella misura del 100% del valore lordo delle opere solo al momento della sottoscrizione degli accordi attuativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli stralci urbanizzativi autonomi e funzionali oppure al rilascio del permesso di costruire.

In conseguenza di ciò le fideiussioni già prestate in favore del Comune, a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sui lotti n.ri 21, 28, 24, 25, 26 parte, 10a parte, 10b parte, 17 (per CESI: polizza UGF n.51787744 del 24/11/2008, polizza UGF n.51787745 del 24/11/2008, polizza UGF n.51788336 del 20/11/2009, polizza UGF n.51788339 del 24/11/2009, polizza UGF n.5674562 del 24/06/2010; per Pentagrappo: polizza UGF n.56745763 del 24/06/2010, polizza UGF n.51787736 del 24/11/2008, polizza UGF n.51787737 del 24/11/2008, polizza UGF n.51788340 del 24/11/2009 e polizza UGF n.51788337 del 20/11/2009), al momento della sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al Piano attualmente vigente (atto del 24/11/2008, rep. 79572 a notaio Andrea Errani), ancorché volturate per subentri in conseguenza di atti di compravendita successivi, verranno ridotte alla misura del 30% del valore lordo delle opere o delle opere e attività ancora da realizzare, maggiorate dell'importo di € 6.975,64 (per i lotti 25 e 26 di proprietà Pentagrappo) e di € 6.152,52 (per il lotto 24 di proprietà Cesi) per oneri tecnici di progettazione, di cui alle richieste a mezzo PEC del Comune in data 23.06.2015 (Lotto 26), 29.06.2015 (lotto 25) e 29.06.2015 (lotto 24), contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, con contestuale rinuncia da parte del Comune alla escussione già avanzata al garante con riferimento esclusivo all'avvio della predetta escussione e impregiudicato il diritto del Comune ad escutere le garanzie fideiussorie in caso di inadempimento; e verranno completamente svincolate dal Comune, alla sottoscrizione di convenzione urbanistica integrativa salve eventuali pendenze relative agli oneri tecnici di progettazione sopra indicati. CESI e Pentagrappo danno atto che l'attuazione dei lotti D1, D2, D3, D4, D5 e D6, è condizionata alla presentazione delle nuove fideiussioni, di cui sopra.

Anche a tali effetti CESI e Pentagrappo precisano che non è loro intenzione restare proprietari indivisi dei suddetti lotti D1, D2, D3, D4, D5 e D6, e quindi dichiarano sin d'ora la loro intenzione di ripartire tra loro i lotti medesimi in modo tale da restare ciascuna proprietaria esclusiva di singoli lotti con correlata assunzione degli obblighi urbanizzativi da garantire da parte di ciascuno con relative garanzie.

Circa le modalità di dettaglio relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri (primaria e secondaria) si rimanda al vigente Regolamento comunale specifico, approvato con delibera consiliare odg 223 del 12/05/2014 – PG 117730/14.

### **Articolo 3 – Contenuti dell'Atto Transattivo stipulando contestualmente agli atti di ricomposizione fondiaria funzionali all'attuazione della Variante al Piano oggetto dell'Accordo ex art.18 della L.R. 20/2000.**

a) – le attuali capacità edificatorie di titolarità CESI e Pentagrappo nel comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto sono definite nella seguente tabella:

lotto	Residenza libera (mq di Su)	Residenza convenz.ta (mq di Su)	Altri usi (uff./negozi) (mq di Su)	Totale (mq di Su)	Proprietà	Note
21	2.343,00	586,00	312,00	3.241,00	Cesi/Pentagrappo (50% /50%)	Lotti attualmente interessati dagli elettrodotti ad alta tensione
28	3.303,00	826,00	251,00	4.380,00	Cesi/Pentagrappo	Lotti attualmente interessati dagli elettrodotti

					(50% /50%)	ad alta tensione
<b>24</b>	2.883,00	488,00	177,00	3.548,00	Cesi	-
<b>25</b>	2.069,00	0,00	288,00	2.357,00	Pentagrappo	-
<b>26 (parte)</b>	1.000,00	0,00	89,00	1.089,00	Pentagrappo	-
<b>10a (parte)</b>	170,00	43,00	55,00	268,00	Cesi/Pentagrappo (50% /50%)	-
<b>10b (parte)</b>	664,00	166,00	0,00	830,00	Cesi/Pentagrappo (50% /50%)	-
<b>17</b>	714,00	179,00	97,00	990,00	Cesi/Pentagrappo (50% /50%)	-
<b>Totali</b>	<b>13.146,00</b>	<b>2.288,00</b>	<b>1.269,00</b>	<b>16.703,00</b>		

capacità edificatorie queste che, conseguentemente alla Variante al Piano ed alla conseguente ricomposizione fondiaria, in attuazione dell'Accordo ex art.18 della L.R. 20/2000 qui contestualmente sottoscritto verranno come visto allocate sui lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 già di proprietà dell'Amministrazione comunale;

b) a definitiva tacitazione e composizione, a titolo transattivo, di ogni diritto e pretesa di cui ai fatti, atti e rapporti richiamati nel ricorso promosso, avanti al locale TAR (RG 201/2013), dalle società Pentagrappo e CESI, al quale queste si impegnano a rinunciare a ogni effetto di legge, il Comune si impegna a riconoscere a dette società CESI e Pentagrappo:

b1) una quota forfettaria di Su aggiuntiva di 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 e in ragione dello scostamento dei tempi previsti di interrimento (a carico del Comune) rispetto al cronoprogramma definito dalla Convenzione urbanistica, da collocarsi sui lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 successivamente alla ricomposizione fondiaria di cui al precedente art.2);

b2) l'eliminazione della quota obbligatoria di edilizia residenziale da convenzionare con il Comune (pari a 2.288 mq di Su – circa 33 alloggi) sostituita da pari quantità di Su di edilizia residenziale libera. La quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal piano vigente resterà in ogni caso soddisfatta all'interno del dimensionamento complessivo del PUA su aree di proprietà comunale;

b3) l'eliminazione della quota obbligatoria di Su destinata ad "altri usi" (uffici, negozi, ecc) per 1.269 mq sostituita da pari quantità di Su di edilizia residenziale libera;

b4) una quota forfettaria di Su aggiuntiva di 810,70 mq. di edilizia residenziale libera in ragione della non immediata attuabilità del lotto D6 (sul quale è prevista la complessiva allocazione di 3.520,00 mq di Su), parzialmente interessato dalla fascia di rispetto degli elettrodotti RFI ad alta tensione con previsione di completa eliminazione per interrimento in altra sede nel medio-lungo periodo (6 anni dalla data odierna). Nel caso in cui entro detto termine non venga realizzato l'interrimento degli elettrodotti di RFI, il Comune di Bologna si impegna a condividere con il/i titolare/i del lotto D6 una nuova collocazione dei mq. di Su afferenti al lotto medesimo con approvazione, ove necessario, dei relativi strumenti urbanistici entro il termine perentorio di 18 mesi dalla scadenza del sessennio dalla data di stipulazione del presente accordo.

In relazione ai punti b1), b2), b3), b4) che precedono, sui lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 oggetto di ricomposizione fondiaria in attuazione di quanto previsto dalla Variante anche ai sensi degli Accordi di cui all'articolo precedente, andrà a collocarsi una capacità edificatoria complessiva in titolarità a CESI e Pentagrappo di 19.800 mq di Su, interamente destinata ad edilizia residenziale libera, con incremento, in termini assoluti, di 3.097 mq. di Su rispetto alla Su già di CESI e Pentagrappo (16.703 mq) da Piano vigente.

#### **Art. 4 – Impegni reciproci e generalità**

L'effettiva conformazione e titolarità dei diritti edificatori sui lotti D1, D2, D3, D4, D5, D6 è condizionata all'approvazione del POC/PUA, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica integrativa e al perfezionamento delle relative ricomposizioni fondiarie.

Le Parti hanno verificato, ciascuna in proprio, che l'attribuzione di titolarità di lotti edificabili, come quella nella fattispecie prevista dal presente atto, avviene nell'ambito e in conseguenza di un nuovo strumento urbanistico preventivo (variante POC/PUA) con indici edificatori attribuiti sulla superficie territoriale del comparto (già previsti nel piano originale e confermati nella variante), con maturazione dei diritti edificatori e localizzazione degli stessi nei lotti edificabili individuati dal Piano attraverso la cosiddetta "ricomposizione fondiaria", senza effettivo "trasferimento" di capacità edificatorie fatta eccezione per quanto pattuito all'art.3), punto b), in relazione al trasferimento a titolo transattivo di una quota aggiuntiva di SU, pari a 3.097 mq.

Il presente Accordo è sospensivamente condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione da parte del MISE, per quanto riguarda CESI, e del Tribunale di Bologna, per quanto riguarda Pentagrappo; il Commissario

Liquidatore e il Curatore Fallimentare si impegnano, peraltro, entro 5 gg. (cinque giorni) dalla sottoscrizione del presente Accordo, a formalizzare le rispettive istanze di richiesta agli Enti preposti.

Il presente Accordo è altresì sospensivamente condizionato alla accettazione da parte di Unipol, entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione, del trasferimento delle ipoteche di cui all'articolo 2

Il Comune si impegna nei confronti dei privati sottoscrittori 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 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 il mese marzo 2017.

Le parti riconoscono che CESI e Pentagrappo potranno esercitare la facoltà di recesso dal presente accordo se il Comune non completasse l'iter urbanistico della Variante nei termini sopra individuati, sempre che le condizioni sospensive si siano verificate e sia stato comunicato tempestivamente il loro avveramento al Comune; detta comunicazione dovrà aver luogo comunque entro l'avvio dell'iter consiliare per l'approvazione della variante.

Le pattuizioni di cui sopra costituiranno parte integrante della convenzione urbanistica integrativa con l'obbligo per i soggetti sottoscrittori di richiamarle in atto espressamente e di darvi esecuzione.

La predetta previsione relativa all'approvazione della variante entro il mese di marzo 2017 costituisce termine essenziale ai sensi di legge posto nell'interesse di CESI e Pentagrappo.

Il Comune si impegna a tenere informate CESI e Pentagrappo, al pari degli altri lottizzanti, sugli sviluppi relativi all'elaborazione del Piano ed a concordare con loro i 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.

Salvo il caso che la Variante formi oggetto di impugnazione giurisdizionale o straordinaria al Capo dello Stato da parte di terzi CESI e Pentagrappo, si impegnano, successivamente all'approvazione del POC/PUA in Variante al Piano vigente, e comunque entro 150 giorni dalla pubblicazione sul BUR della stessa Variante, a rinunciare per parte loro al ricorso RG 201/2013 presentato al TAR, con rinuncia agli atti con compensazione di spese e all'azione. La sottoscrizione dell'Atto integrativo alla Convenzione urbanistica da parte del Comune è comunque subordinata all'avvenuta rinuncia agli atti del ricorso ed all'azione da parte di CESI e Pentagrappo.

Il presente Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, avente altresì contenuti di Accordo preliminare di Atto Transattivo, costituisce intesa preliminare condizionata al recepimento da parte del Comune dei suoi contenuti nel POC/PUA in Variante al Piano vigente e alla rinuncia da parte di CESI e Pentagrappo, per quanto di propria competenza, al ricorso al TAR R.G. n. 201/2013 e alle domande dalle stesse avanzate nel ricorso medesimo che rimane pendente relativamente alle altre parti del giudizio; i contenuti del presente accordo, esclusivamente per gli aspetti transattivi, prima della sottoscrizione dell'Atto di transazione, saranno sottoposti al parere del Collegio dei Revisori del Comune di Bologna ai sensi dell'art. 239 comma 1 lett. b) punto 6 del d.lgs. 267/2000.

Gli effetti conformativi ai fini edificatori dei lotti/insule oggetto del presente accordo sono condizionati alla approvazione del POC/PUA stesso, alla sottoscrizione della nuova Convenzione urbanistica e al perfezionamento della relativa ricomposizione fondiaria dei lotti/insule interessate.

Le spese inerenti agli atti conseguenti il presente Accordo. sono a carico delle parti in egual misura

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.

Per il Comune di Bologna .....

Per CESI .....

Per Pentagrappo .....