



Atto di
Giunta

Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 27077/2014

Prog. n.: 28/2014

Data Seduta Giunta : 11/02/2014

Data Pubblicazione : 14/02/2014

Data Esecutività : 11/02/2014

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: ACCORDO TRA COMUNE DI BOLOGNA E ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DEGLI STUDI - FINALIZZATO A DEFINIRE LE MODALITA' OPERATIVE E I CORRISPONDENTI IMPEGNI DEI SOGGETTI SOTTOSCRITTORI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DA PARTE DELL' 'UNIVERSITA' DEGLI INTERVENTI NEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO .

- Delibera di Giunta -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

LA GIUNTA

Premesso che:

sin dal 1994 tra Comune e Università sono stati sottoscritti Protocolli d' Intesa allo scopo di delineare la collaborazione reciproca, con particolare riferimento alle scelte urbanistiche necessarie a consentire lo sviluppo dell'edilizia universitaria relativa alle Facoltà e ai Dipartimenti scientifico tecnologici nella zona "Lazzaretto";

già con l'intesa sottoscritta il 6 ottobre 1994, Comune e Università convennero di definire, in via preliminare, l'esatta identificazione catastale e gli indici di edificabilità delle aree di futura concessione in diritto di superficie a titolo gratuito e novantennale per la costruzione di edifici per circa 50.000 mq di superficie utile nell'area Lazzaretto;

successivamente, con accordo sottoscritto il 26 marzo 1997, venne indicata - relativamente al comparto ad Ovest di Via Terracini -la "dimensione del terreno di 56.000 mq da concedere in diritto di superficie che consentono di realizzare una superficie utile lorda di circa 47.000 mq; il comparto sarà oggetto di concorso per la progettazione dei rimanenti Dipartimenti, Aula Magna, servizi ecc. all' interno della zona integrata di settore R5.3";

il 31 maggio 1999, a conferma e parziale modifica di quanto convenuto nel 1994 e 1997, il Comune si impegnò "a definire (..) l'area necessaria per consentire l'edificazione ad ovest di via Terracini di c.a. 37.300 mq di superficie utile netta ed a cedere la stessa area in diritto di superficie gratuito novantanovenale", oltre alla previsione inserita - con specifica scheda normativa disciplinante l'area destinata a laboratori della Facoltà di Ingegneria - nella variante al PRG adottata dal Consiglio Comunale con O.d.G. n. 138/1999, poi controdedotta il 22/12/2000 con OdG n. 359 ed approvata dalla Giunta Provinciale di Bologna con deliberazione n. 81 del 19/3/2001, esecutiva dal 4/4/2001, di 12.700 mq di Su netta per gli interventi di prima fase, convenendo in detta sede che, per l'insediamento del Lazzaretto,

trattandosi di interventi inseriti nell'attuazione tramite strumenti urbanistici preventivi, fossero a carico dell'Università i relativi oneri finanziari di urbanizzazione ;

il 23 giugno 2000 fu sottoscritto tra Comune, Università di Bologna un accordo per promuovere un unico concorso internazionale di progettazione, attraverso il quale pervenire alla definizione dell'assetto urbanistico - morfologico del comparto R5.3 e al contestuale studio preliminare architettonico dell'insediamento nel comprensorio dei Dipartimenti di Ingegneria, demandando alla società "in house" Finanziaria Bologna Metropolitana S.p.A. (FBM) lo svolgimento della relativa procedura di gara sulla base di un bando di concorso predisposto dalla Società a seguito di istruttoria tecnica svolta con il Comune di Bologna e con l'Università di Bologna;

come convenuto con il Protocollo di intesa sottoscritto tra Comune ed Università relativo allo sviluppo edilizio dell'Ateneo ed ai servizi agli studenti del 23 luglio 2002, a conferma delle precedenti Intese sottoscritte negli anni 1994 e 1999, il Comune di Bologna e l'Ateneo si sono impegnati a definire l'area di ca 45.000 mq di Su netta su cui edificare l'insediamento per i Dipartimenti e Servizi della Facoltà di Ingegneria ;

con il Protocollo d'Intesa citato, sottoscritto il 23 luglio 2002, il Comune di Bologna si è impegnato a concedere all'Università, in diritto di superficie novantanovenale gratuito, le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione degli interventi, (art.2.13 lett.a), e l'Università si è impegnata a realizzare gli interventi con risorse finanziarie proprie contribuendo, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturazione del comparto che il piano attuativo avrebbe posto a carico dei lotti ad uso universitario in ragione della Su realizzabile (art.2.12 III);

il 22 gennaio 2004 fu sottoscritto un accordo procedimentale, tra Comune di Bologna, Università, FBM e privati proprietari di aree all'interno del comparto R5.3, per la elaborazione del programma di riqualificazione urbana della zona integrata di settore R5.3 Bertalia -Lazzaretto, che ha consentito di giungere alla definitiva approvazione del Piano Particolareggiato relativo alla zona R5.3, avvenuta con deliberazione consiliare OdG n. 185 del 27 luglio 2007;

a seguito dell'approvazione con deliberazione del consiglio comunale in data 27 luglio 2007 del piano particolareggiato, la cui elaborazione è stata finanziata pro-quota da Comune di Bologna, Università e privati proprietari di aree ricomprese nel comparto, è stato previsto che una porzione del comparto medesimo fosse destinata all'insediamento di diversi Dipartimenti della Facoltà di Ingegneria e della nuova Aula Magna per complessivi 44.250 mq di Su, oltre alla riserva di un lotto per uno studentato di circa 6.990 mq di Su;

il detto piano particolareggiato del comparto urbanistico R5.3 ha quindi previsto, coerentemente con quanto definito nei citati Protocolli d'Intesa per lo sviluppo edilizio dell'Ateneo, la riserva a favore dell'Università degli Studi di Bologna di 51.240 mq di Su di potenzialità edificatorie comunali localizzata nei seguenti lotti edificabili:

- A (Presidenza, Aula Magna, Biblioteca): 6.230 mq
- B (Aule Comuni): 8.120 mq
- C (D.I.E.M. , D.I.E.N.C.A.): 10.610 mq
- D (D.A.P.T. , D.I.S.T.A.R.T., Mensa): 19.290 mq

- 3 (Studentato):

6.990 mq

l'art. 4 dell'atto integrativo 28.11.2007 al protocollo d'Intesa del 23.7.2002 prevede l'impegno di Università e Comune relativo alla programmazione della realizzazione di un intervento nel comparto R5.3, ulteriore rispetto a quello dell'ex Mercato Ortofrutticolo, relativo alla realizzazione di residenze universitarie;

con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo in data 19.7.2011 (16.3) e del Consiglio Comunale in data 18.7.2011, P.G. 172034/2011, è stata autorizzata la cessione all'Università in diritto di superficie novantanovenale di aree per la realizzazione di 2 studentati e relativi edifici di servizio, corrispondenti ai lotti B e 3 sopra indicati, in attuazione delle previsioni della legge n.338/2000 e relativi D.M. attuativi;

Considerato che:

l'art. 15, comma 1 della l. n. 241/1990, è da considerarsi quale fonte normativa di una generalizzata legittimazione all'uso di strumenti convenzionali di organizzazione e di azione amministrativa, attraverso i quali due o più pubbliche Amministrazioni si impegnano vicendevolmente, al fine di coordinare consensualmente ed in funzione collaborativa l'esercizio dei poteri (amministrativi) di cui sono rispettivamente attributarie, onde raggiungere uno o più fini altrimenti non perseguibili in via autonoma e separata;

in ragione degli accordi sottoscritti, come sopra citati, il Comune di Bologna ha provveduto a conformare la propria strumentazione urbanistica e Comune, Università, FBM e privati hanno agito consensualmente nella progettazione del piano particolareggiato, attraverso la società "in house" Finanziaria Bologna Metropolitana S.p.A. (FBM);

il Piano Particolareggiato approvato, in variante al PRG, ha previsto, per consentirne l'ordinata e concreta realizzazione, un cronoprogramma attuativo che individui gruppi di lotti edificabili a cui siano collegate determinate opere di urbanizzazione e tempistiche di attuazione, con una precisa consequenzialità;

i lotti riservati all'Università dal piano particolareggiato vigente costituiscono il gruppo "b-d", al quale sono stati attribuiti oneri finanziari di urbanizzazione e infrastrutturazione per circa 13.900.000 € (circa 272 €/mq di Su), svincolando l'Ateneo dall'obbligo di partecipazione ai Consorzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

di tale individuazione degli impegni urbanizzativi dell'Università operata dal Piano particolareggiato approvato e del relativo cronoprogramma fu data comunicazione al Magnifico Rettore pro - tempore con nota dell'Assessore competente in data 31 ottobre 2007, sottolineandosi contestualmente come in particolare l'interramento degli elettrodotti costituisse opera necessaria all'attuazione di parte degli interventi previsti nel Piano, oltre che di parte degli interventi dell'Università stessa (DAPT/DISTART/Mensa);

Considerato, altresì, che:

il Sindaco di Bologna, con nota indirizzata al Magnifico Rettore pro - tempore in data 28 marzo 2012 (PG 76050/12), ha invitato l'Università a dare attuazione agli impegni programmatici assunti e, conseguentemente, ad esprimere in maniera formale e definitiva la consistenza e la tempistica relativa ai propri interventi nel comparto Bertalia Lazzaretto;

l'Università, con lettera del Magnifico Rettore del 7 maggio 2012, confermando il ruolo strategico dell'area del Lazzaretto per la realizzazione di nuove sedi, si è resa disponibile a collaborare con il Comune alla revisione del Protocollo d'Intesa, procedendo per stralci sul tema edilizio, a partire dal rilascio del vincolo sul lotto D (19.290 mq di SU);

il Comune, con lettera del Direttore del Dipartimento di Riqualificazione Urbana - Settore Urbanistica Edilizia- P.G. n.291.964 del 13 dicembre 2012, inviava all'Ateneo una proposta di Accordo relativo al contributo finanziario a carico dell'Università, alla luce delle comunicazioni intercorse tra Sindaco e Rettore circa il ridimensionamento delle previsioni insediative dell'Università nel comparto Lazzaretto;

l'Università, con lettera del Magnifico Rettore del 5 giugno 2013, comunicava di essere disponibile al rilascio del lotto A (6.230 mq di Su) al fine di concentrare le risorse per la realizzazione dei lotti B, C e 3, ribadendone la valenza strategica; nella lettera si dava atto che, a seguito del rilascio del lotto D e del lotto A, gli oneri di urbanizzazione a carico dell'Ateneo ammontavano ad Euro 6.993.237,27;

Considerato che:

la riduzione del programma di interventi universitari al Lazzaretto comporta, da un lato, una proporzionale riduzione degli impegni finanziari per le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione del comparto e, dall'altro, la necessità per il Comune di procedere ad una variante dello strumento urbanistico vigente ;

la definizione di una eventuale partecipazione dell'Università alle spese che il Comune debba sostenere per la elaborazione della variante di cui trattasi sarà oggetto di successivo accordo tra le parti;

Rilevato che:

l'articolo 15 della legge n. 241/90 abilita le amministrazioni pubbliche a concludere tra loro "accordi", per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune, assoggettando tale figura di accordi alle disposizioni previste dall'articolo 11, commi 2, 3 della legge, dettate in tema di accordi determinativi del contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero di accordi sostitutivi di provvedimento, limitando, peraltro, la cogenza e la piena vigenza delle stesse alla condizione che esse siano applicabili alla fattispecie de qua ;

Dato atto che:

per il finanziamento e la realizzazione degli studentati di cui sopra l'Università di Bologna ha partecipato al bando del MIUR di cui ai Decreti Ministeriali nn. 26 e 27 del 7 febbraio 2011, pubblicati in G.U. 28 aprile 2011, n. 97 a valere sui fondi di cui

alla L. 338/00, che prevede il finanziamento di interventi necessari per l' adeguamento, il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire a residenze per studenti universitari, la nuova costruzione, l'acquisto di aree ed edifici da adibire alla medesima finalità da parte di regioni, organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario, università statali, con una propria proposta di intervento sui lotti 3 e B;

il Comune di Bologna, a supporto di tale richiesta di finanziamento MIUR, con deliberazione consiliare OdG 29/2011 del 18/07/2011, si è impegnato alla cessione in diritto di superficie gratuito novantennale dei lotti 3 e B all'Università di Bologna condizionata all'ottenimento dei finanziamenti MIUR sull'intervento proposto e all'obbligo dell'Università di assolvere agli impegni finanziari urbanizzativi relativi a tali lotti nella misura prevista dal Piano Particolareggiato del Comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, pro quota in relazione alla relativa Su;

l'intervento proposto dall'Università al MIUR è stato diviso in due tranche e definitivamente ammesso - con D.M. 246/2012 e comunicazione MIUR del 30.7.2013 - al finanziamento MIUR di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338 e D.M. 26/2011 per quanto riguarda la prima tranche, corrispondente ad uno studentato da n.233 posti alloggio e di un Edificio Servizi interessanti parte del lotto B e parte del lotto 3;

la seconda tranche dell'intervento proposto, corrispondente ad un ulteriore studentato da n.149 posti alloggio e di un Edificio Servizi interessante la residua parte del lotto 3 e una ulteriore porzione del lotto B, è stata ammessa a finanziamento con riserva, subordinata alla disponibilità di ulteriori risorse MIUR;

le disposizioni del DM MIUR n.246 del 7/8/2012 sui finanziamenti in parola per la realizzazione degli interventi ammessi a finanziamento (prima tranche), prevedono tempistiche molto strette a pena di revoca delle erogazioni. In particolare, intendendo l'Università porre a bando di gara lo sviluppo del progetto definitivo in esecutivo e la concreta realizzazione dell'intervento ammesso a finanziamento, l'art. 7 del suddetto decreto indica in 240 giorni dal pervenimento della lettera di approvazione del finanziamento (pervenuta il 30/7/2013) il termine entro il quale deve essere inviata al MIUR la documentazione attestante la "immediata realizzabilità" degli interventi (pertanto entro il 30/3/2014). Nel caso di specie, per "immediata eseguibilità" dell'intervento, si deve intendere l' avvenuta raggiunta intesa Stato - Regione ("accertamento di conformità urbanistica" secondo i disposti e procedure di cui all'art. 81 del dpr 616/1977), avente presupposto la effettiva disponibilità delle aree da parte dell' Università;

Considerato che:

stante la collocazione dei lotti oggetto del programma finanziato (lotti 3 e B) nella parte centrale del comparto Lazzaretto ancora inattuato in quel punto, Comune e Università convengono sulla necessità di integrare nel progetto degli studentati/servizi i collegamenti stradali alla viabilità esistente (via Terracini) e i relativi sottoservizi a rete, oltre a quote di dotazioni di parcheggi pubblici e verde di arredo stradale, in coerenza con il disegno del Piano Particolareggiato, prevedendone quindi una contestuale realizzazione;

l'effettiva consistenza dell'intervento universitario (1° + 2° tranches) è di circa 13.900 mq di Su, consistente nella completa realizzazione del lotto 3 (6990 mq di Su) e nella parziale realizzazione del lotto B, (circa 7.000 mq rispetto ai 8.120 mq di Su del lotto), residuando su quest'ultimo, ad attuazione avvenuta, circa 1.120 mq di Su;

Comune e Università convengono, stante l'oggettiva unitarietà del progetto ancorché realizzata in due tranches, che si rende opportuno approvare un progetto complessivo dell'intervento, acquisendo un unico "accertamento di conformità urbanistico-edilizia" ai sensi dell'art. 81 del DPR 616/1977 che comprenderà entrambe le due tranches oltre alle opere di urbanizzazione ;

Dato atto che:

da tale complessa ma necessaria modalità attuativa consegue la necessità di dover mettere a disposizione dell'Università, oltre ai lotti 3 e B oggetto della delibera del Consiglio Comunale OdG 29/11 sopracitata, anche le aree del lotto C (in diritto di superficie) ed altre aree di proprietà comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, reti, parcheggi, quote di verde);

in relazione a tale ultimo aspetto, Comune e Università hanno definito estensione e conformazione delle aree da urbanizzare, esterne ai lotti 3, B e C, ma necessarie per il funzionamento degli edifici e delle aree pubbliche ad essi connessi ;

la deliberazione iscritta all' Ordine del Giorno del Consiglio Comunale n. 150/2014 - PG n. 16347/20141 - prevede, ad integrazione di quanto disposto con deliberazione consiliare OdG n. 29/2011 del 18/07/2011, la cessione del diritto di superficie a titolo gratuito in favore dell'Alma Mater Studiorum - Università degli Studi di Bologna, per la durata di anni novantanove (99), delle aree costituenti il **Lotto C** identificate al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 41, particelle 98, 535, 538, 562, per complessivi mq.10.689 di superficie fondiaria di proprietà del Comune di Bologna e particella 662 di mq 2.725, della complessiva superficie catastale di mq 13.414 previa acquisizione di quest'ultima particella per c.d. "ricomposizione fondiaria" da FBM (ex art. 4 - punto 9 - Conv. Urb. 24/11/2008). Su tale lotto sono realizzabili 10.610 mq di Su ad uso universitario (aule, servizi, studentati), conformemente alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con OdG n. 185/2007;

la sopra citata deliberazione PG n. 16347/2014, subordina la stipulazione dell'atto di cessione del diritto di superficie di cui trattasi alla preventiva sottoscrizione, da parte dell' Università, di convenzione attuativa del piano particolareggiato del Comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, approvato dal Comune di Bologna il 27 luglio 2007 OdG n.185, da approvarsi dalla Giunta Comunale;

Dato, altresì, atto che:

poiché l'area del lotto B insiste in parte dell'areale della ex cava comunale Bertalia, l'Università si è fatta carico direttamente dell'elaborazione della "analisi di rischio" (ai sensi del Dlgs 156/06) ai fini della verifica di insediabilità degli usi universitari nel sito;

poiché il lotto C, il lotto 3 e una porzione delle aree da urbanizzare risultano interessate da tratti della c.d. Canaletta Lame di proprietà del Consorzio della

Chiusa di Casalecchio, risulta necessario prevederne e disciplinarne lo spostamento a nord, oltre la prevista stazione del People Mover, su aree che saranno acquisite, a cura e a spese del Comune di Bologna, in forza dei patti convenzionali sottoscritti con gli attuatori del comparto (art. 4 - punto 10). Gli accordi e tutti gli atti, anche di natura patrimoniale, necessari e conseguenti a tale spostamento (già previsto dal Piano e assentito dal Consorzio Chiusa di Casalecchio in fase istruttoria del Piano stesso) saranno perfezionati con successivo atto, a seguito della formale cessione in diritto di superficie alla stessa dei lotti 3, B, C;

Considerato, infine, come più sopra richiamato, che:

il piano particolareggiato del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto aveva previsto il contributo urbanizzativo relativo ai lotti riservati all'Università (Protocollo di Intesa del 2002, integrato nel 2007);

originariamente tale contributo, commisurato alla Su dei lotti 3+A+B+C+D riservati all'Università (6.990+6.230+8.120+10.610+19.290= 51.240 mq), era definito dal Piano in 13.932.097,00 € (circa 271,90 €/mq di Su);

Il ridimensionamento del programma insediativo universitario al Lazzaretto, costituito ad oggi dai lotti 3, B, e C, comporta la proporzionale riduzione degli impegni urbanizzativi dell'Università nel comparto attestati ora (base Su) a 6.993.238,38 € (13.932.097,00/51.240 x 25.720);

Precisato che il contributo "urbanizzativo" dell'Università (complessivamente 6.993.238,38 €) conterà, quindi, in parte (€ 5.693.268,00) "in opere" (strade, reti, impianti, parcheggi, verde) ed, in parte, in contributi finanziari (€ 1.299.970,38) per altre opere;

Dato atto che in relazione alla necessità di provvedere con urgenza alla sottoscrizione dell'accordo, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, restando condizionata sospensivamente all'intervenuta esecutività della sopra citata delibera consiliare PG n. 16347/2014 iscritta al n. 150/2014 dell'OdG;

Visti:

l'art. 7 "Norme transitorie" del Quadro Normativo del Piano Strutturale del Comune di Bologna entrato in vigore il 10 settembre 2008;

l'art. 12 "Strumenti urbanistici preventivi del Prg '85" del Piano Operativo Comunale (Poc) entrato in vigore il 3 giugno 2009;

l'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. n. 70/2011 convertito in legge n. 106/11;

Dato atto:

che, ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicata sul sito web del Settore Piani e Progetti Urbanistici all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> preliminarmente alla sua approvazione;

Dato atto che, ai sensi dell' art. 49, comma 1, del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 così come modificato dal D.L. 174/2012, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli

atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e dal Responsabile del Settore Finanza e Bilancio;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana, informato il Settore Patrimonio;

A voti unanimi e palesi;

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi esposti in premessa, lo schema di accordo posto in atti al presente provvedimento, finalizzato a definire le modalità operative e i corrispondenti impegni dei soggetti sottoscrittori in ordine alla realizzazione degli interventi dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna nel comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, oggetto di piano particolareggiato approvato con deliberazione del consiglio comunale in data 27 luglio 2007, e alla contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione e corresponsione di contributo finanziario al Comune di Bologna per l'assolvimento degli impegni urbanizzativi "pro-quota", in relazione ai lotti edificabili da concedere in diritto di superficie;
2. 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 renderanno necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;
3. di dare atto che il contributo finanziario urbanizzativo di cui all'art. 5 lett. b) dell'accordo, pari ad euro 1.299.970,38 verrà introitato sul Bilancio pluriennale 2014-2016, impegnato sul Bilancio pluriennale medesimo e che si provvederà con successivi atti dirigenziali all'accertamento dell'entrata e al finanziamento delle spese previste dall'accordo medesimo;
4. di dichiarare, in relazione alla necessità di provvedere con urgenza alla sottoscrizione del presente accordo per rispettare la tempistica del DM MIUR n.246 del 7/8/2012 sui finanziamenti di cui in premessa, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, restando condizionata sospensivamente all'intervenuta esecutività della sopra citata delibera consiliare PG n. 16347/2014 iscritta al n. 150/2014 dell'OdG.

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):

Documenti in atti :



SCHEMA ACCORDO R5.3 Alma Mater Studiorum.pdf