



Comune di Bologna
Piani e Progetti Urbanistici

OGGETTO: APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 IN RELAZIONE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PIIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. "R5.3 BERTALIA - LAZZARETTO" IN CORSO DI ELABORAZIONE.

LA GIUNTA

Premesso che :

- con delibera O.d.G. n. 185 del 27/07/2007, P.G. n. 164954/2007, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PIIP) relativo alla Z.I.S. R5.3 Bertalia - Lazzaretto sviluppato sul progetto urbanistico dell'arch. Piero Sartogo, vincitore del concorso internazionale indetto dal Comune di Bologna nel 2000;

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

- la superficie territoriale del piano particolareggiato vigente è molto estesa, circa 730.000 mq cui compete una capacità edificatoria di circa 215.000 mq di superficie utile, destinati ad usi universitari (circa 51.000 mq), residenza (circa 131.000 mq), terziario/commercio (circa 23.000 mq), usi pubblici (circa 10.000 mq);

- il piano è caratterizzato da complessità attuativa, dovuta, oltre che dall'estensione territoriale dello stesso e dalla particolarità del suo tessuto urbanistico, da alti costi diretti di urbanizzazione primaria e importanti costi connessi quali, ad esempio, l'obbligo di interrare 3 tratte di elettrodotti ad alta tensione la cui permanenza nell'area è incompatibile con le previsioni edificatorie di larga parte del piano ;

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

contestuale avvio dei cantieri relativi agli edifici privati e il completamento delle opere di urbanizzazioni a cura dei lottizzanti;

- la complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà riscontrate nell'acquisizione dei nulla osta necessari hanno creato un disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate dall'Accordo in rapporto agli interventi privati avviati, con la necessità di procedere con stralci autonomi completi e funzionali di opere di urbanizzazione sulla scorta del progetto definitivo delle reti approvato in linea tecnica dal Comune;

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

- in data 05/06/2013 l'Università ha comunicato al Comune di non poter dar corso a parte delle proprie previsioni insediative nel comparto relative ai lotti "A" e "D" e confermando le previsioni esclusivamente sui lotti B, C e 3, per complessivi 25.720 mq di Su, circa la metà, quindi, rispetto alle previsioni originali del piano (51.240 mq di Su);

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

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

- la tempistica per l'interramento degli elettrodotti di alta tensione, inizialmente a carico dell'Università e, a seguito del citato accordo del 20.02.2014, ora a carico del Comune di Bologna in quanto strategica ed indivisibile, comporta ulteriore difficoltà attuativa per i lotti sottostanti o limitrofi al tracciato e, pertanto, si rende necessario individuare soluzioni alternative per ovviare alla non immediata cantierabilità degli stessi;

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

discusse già con i tecnici comunali;

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

Dato atto che :

- il Comune di Bologna ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione di PSC, RUE e POC (quest'ultimo decaduto per decorrenza del quinquennio di vigenza), la variante dovrà avere forma e contenuto di un puntuale Piano Operativo Comunale (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 che riconosce al POC il ruolo di strumento urbanistico in grado di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione nonché di organizzazione e trasformazione del territorio;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 - bis della L.R. n. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti per cui la variante dovrà salvaguardare l'impianto urbanistico originale del Piano, senza incrementi di superficie utile, attualizzando il quadro di sostenibilità ambientale nell'ambito di riferimento in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni del PSC (Ambito n.129);

Considerato che :

- la delibera della Giunta comunale Prog. n. 153/2015 ha disposto che il procedimento di variante dovrà essere accompagnato da opportune forme di partecipazione degli operatori che hanno sottoscritto la vigente convenzione urbanistica nonché di informazione dei soggetti pubblici coinvolti ;

- in relazione a tale disposizione e nell'ottica di un'ampia e tempestiva partecipazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, si sono svolti incontri con i soggetti attuatori finalizzati a illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della stessa ;

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

a) la società Costruzioni Edili Zucchini S.p.A., con comunicazione acquisita al P.G. n. 237028/2015 del 24/07/2015, ha chiesto la modifica di localizzazione della capacità edificatoria degli attuali lotti/insule 20 e 30 (5.157 mq di Su) di sua titolarità in una porzione del lotto/insula 1 di attuale titolarità comunale; viceversa i lotti 20 e 30 assumeranno titolarità comunale conservando la stessa Su trasferita (5.157 mq di Su); ha chiesto, inoltre, la rivisitazione delle tipologie architettoniche per rendere il progetto più corrispondente alle attuali esigenze del mercato, la ridefinizione delle

norme tecniche di attuazione in termini di minore dotazione di parcheggi pertinenziali e minori vincoli progettuali, la modifica degli usi insediabili e la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) i sig.ri Gazzotti Alfonso e Geri Antonietta con nota P.G. n. 295555/2015 del 28/09/2015, hanno chiesto, al fine di conservarne la proprietà, lo stralcio, dal perimetro della variante, della particella identificata al fg. 40, n. 160 (parte) per circa 8.542 mq, destinata dalle previsioni del piano a usi pubblici e viabilità, rinunciando contestualmente alla relativa capacità edificatoria e salva la possibilità di mettere a disposizione dell'Amministrazione una porzione, pari a circa 400 mq, da ricomprendere entro il perimetro del Piano in variante, per confermarne la destinazione a pubblica viabilità;

c) con nota P.G. n. 380787/2015 del 03/12/2015 alcuni dei soggetti attuatori all'interno del Lotto 6 (Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc e Zagnoni Costruzioni) hanno formulato un'articolata proposta di modifica al planivolumetrico della parte non ancora attuata, ferma la capacità edificatoria assegnata all'area, al fine di migliorare gli affacci, ridurre le introspezioni e consentire la realizzazione della parte di lotto non attuata anche per parti con autonomia funzionale, oltre a modifiche inerenti la dotazione di parcheggio pertinenziale e la normativa tecnica di attuazione degli edifici; con comunicazione acquisita al P.G. n. 380792/2015, di pari data, altri soggetti attuatori del medesimo lotto (Costruzioni E. Dallacasa ed Emmepi Costruzioni) hanno proposto di trasformare in usi residenziali la quota di usi commerciali/terziari prevista per il lotto 6 in ragione delle mutate richieste di mercato;

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

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

Verificato che :

- i contenuti essenziali della proposta di Costruzioni Edili Zucchini S.p.A. - sub lett. a) - risultano meritevoli di valutazione ai fini dell'approvazione della variante poiché la richiesta delocalizzazione di capacità edificatoria nel Lotto 1 contribuisce

ulteriormente ad agevolare la predetta urbanizzazione essendo detto lotto di più immediata cantierabilità rispetto ai Lotti 20 e 30 interessati dall'interramento degli elettrodotti ;

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

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

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

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

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

Dato atto che :

ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)";

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTI:

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

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

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

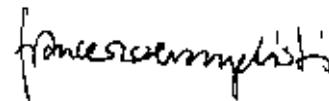
1. **DI APPROVARE** gli schemi di accordo allegati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e relativi allegati;
2. **DI DARE ATTO** che gli accordi di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione restando l'efficacia degli stessi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

Infine, con votazione separata, all'unanimità

DELIBERA

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

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani





art18_Zucchini.pdf





Allegato_Zucchini.pdf

 
art18_Ruggeri_Tonelli_Sputore.pdf AllegatoA_Ruggeri.pdf

  
art18_Lotto15.pdf AllegatoA_lotto15.pdf AllegatoB_lotto15.pdf

 
art18_Lotto6.pdf AllegatoA_lotto6.pdf

 
art18_GazzottiGeri.pdf Allegato_GazzottiGeri.pdf

bozza

**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.

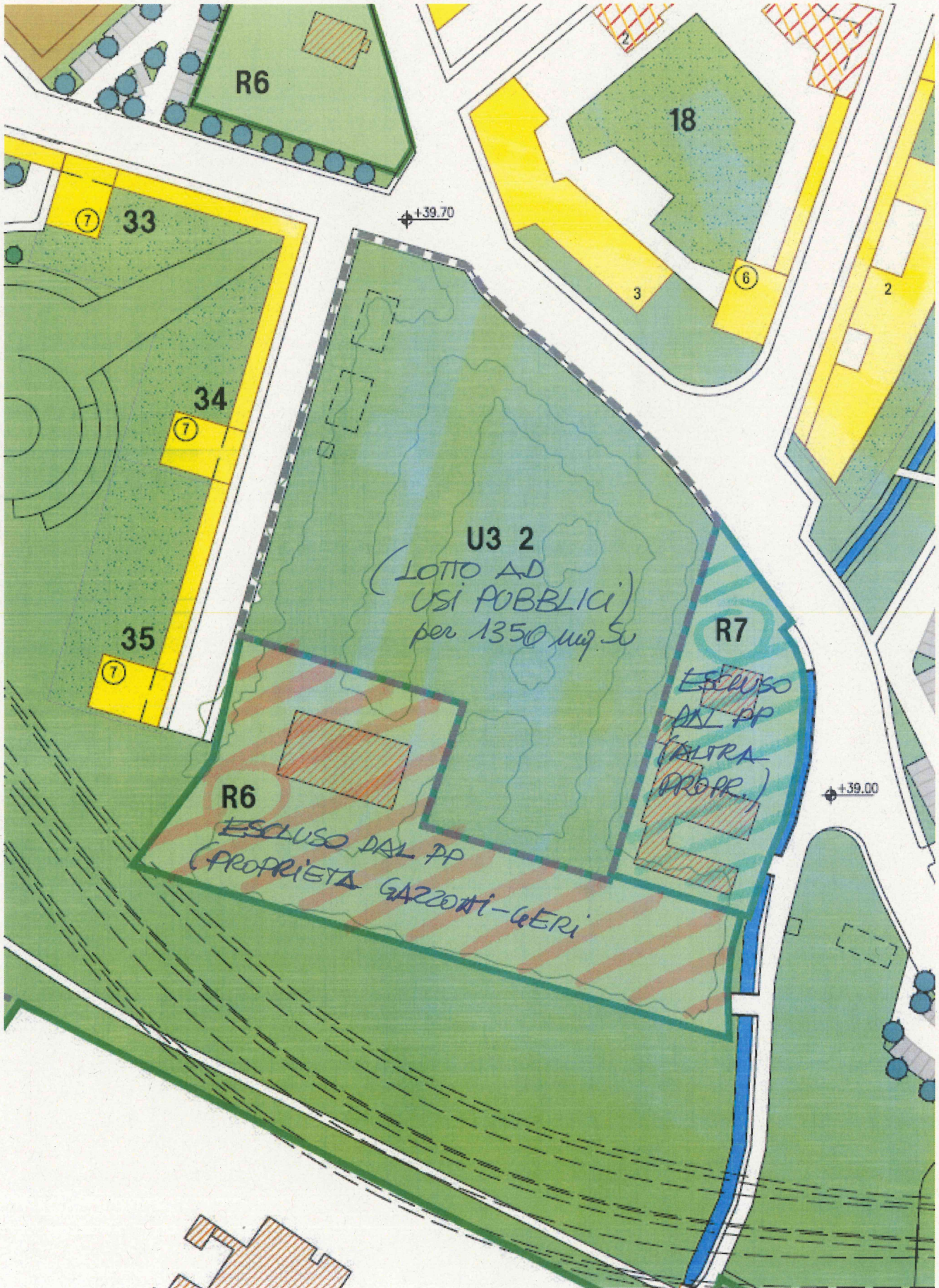
Sono a carico del Soggetto attuatore tutte le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso.

Per il Comune di Bologna

Per Costruzioni Edili Zucchini spa

PP vigente



CATASTO



F. AEREA



**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

Zagnoni Costruzioni srl (CF.) per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig., nato a il..... ,
(CF.....);

Costruzioni E. Dallacasa spa (CF.) per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig., nato a il..... ,
(CF.....);

Emmepi Costruzioni spa (CF.) per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig., nato a il sig. ,
(CF.....);

Consorzio Copalc Bologna soc. coop. (CF.), in procedura fallimentare in atto
..... per la quale interviene in qualità di curatore fallimentare nominato da
..... con il sig., nato a
il , (CF.....);

Cooperativa Casalecchio soc. coop. (CF.) in Liquidazione Coatta Amministrativa
..... per la quale interviene in qualità di liquidatore nominato da
..... con il sig., nato 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, 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 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 sono svolti in data 21/07/2015 e 28/10/2015, incontri specifici fra il settore comunale competente e i soggetti privati proprietari del lotto 6 (sottoscrittori del presente accordo) finalizzati ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della variante condivisi da tutti i soggetti attuatori del lotto

6;

con comunicazione del 03/12/2015, acquisita con PG 380787/15, i soggetti attuatori Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc e Zagnoni Costruzioni, hanno formulato una articolata proposta di modifica al planivolumetrico della parte non ancora attuata del lotto 6 tesa a migliorare gli affacci, ridurre le introspezioni e consentire la realizzazione della parte di lotto non attuata anche per parti con autonomia funzionale, oltre a modifiche inerenti la dotazione di parcheggio pertinenziale e la normativa tecnica di attuazione degli edifici;

con comunicazione del 03/12/2015, acquisita con PG 380792/15, i soggetti attuatori Costruzioni E. Dallacasa ed Emmepi Costruzioni, hanno proposto di trasformare in usi residenziali la quota di usi commerciali/terziari prevista per il lotto 6 in ragione della scarsa richiesta di questi ultimi da parte del mercato;

Dato atto:

che i contenuti essenziali delle proposte di tutti i soggetti attuatori privati del lotto 6 come sopra descritte, 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, in particolare per gli aspetti relativi all'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni possibili per favorire lo sblocco degli investimenti privati nel comparto, rimuovendo gli impedimenti che rallentano la cantierabilità dei lotti, semplificando le norme di attuazione;

che la proposta di modifica planivolumetrica della parte del lotto 6 non ancora attuata, comportante modesti aumenti in altezza di taluni corpi di fabbrica compensati da varchi liberi cielo-terra fra i corpi di fabbrica, fermi restando gli allineamenti stradali dei fabbricati, non incide sull'impianto urbanistico generale;

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:

- modifica del planivolumetrico relativo alla parte non ancora attuata del lotto 6 di titolarità Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc, Cooperativa Casalecchio, come rappresentato nell'allegato "A" al presente accordo;
- mantenimento, sui fronti prospicienti l'insula 6, delle volumetrie attuali, delle insule 5 e 8 senza modifica delle altezze previste dal PPIP citato in premessa, che il Comune si impegna a mantenere inalterate sia nella variante generale del PP sia in ogni altro strumento urbanistico (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esclusivo, gli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 s.m.i. stipulati e/o da stipularsi con altri soggetti attuatori), clausola questa essenziale per il presente accordo;
- riduzione della dotazione di parcheggio pertinenziale (PE) ai minimi previsti dal vigente RUE in funzione degli usi da insediare (per la residenza: minimo 50% della Su e 1 posto auto per unità immobiliare), con possibilità di realizzare quote di PE anche al piano terra;
- modifica della normativa tecnica di attuazione degli edifici in termini di semplificazione generale e, in particolare, non cogenza delle attuali regole attinenti le variazioni dei fronti su strada;
- conferma della capacità edificatoria della parte non attuata del lotto 6 di titolarità Costruzioni E. Dallacasa, Emmepi Costruzioni, Consorzio Copalc, Cooperativa Casalecchio, definita

complessivamente in 5.213 mq di Su da destinarsi interamente ad uso 1a (residenza libera) con possibilità di realizzare quote di usi commerciali e terziari di tipo 3b, 4d, 5c, preferibilmente al piano terra, fino al 15% della Su, in luogo di pari quantità di Su destinata a residenza;

– Qualora il soggetto attuatore all'approssimarsi della scadenza del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici abbia necessità di un'ulteriore proroga dei tempi rispetto alla scadenza del titolo fissata al 04/06/2017, il Comune nel rispetto della normativa vigente si impegna a concedere la proroga - comunque denominata - per soddisfare tale necessità.

Il soggetto attuatore si impegna a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente Accordo.

Articolo 3 – Opere di urbanizzazione

Le parti danno atto che nelle more dell'iter di approvazione della variante al Piano, stipuleranno un accordo per l'attuazione di uno stralcio autonomo e funzionale di opere di urbanizzazione primaria necessarie agli edifici dell'insula 6, propedeutico al rilascio del relativo permesso di costruire per la realizzazione delle opere medesime.

Il Comune, nell'ambito della sua funzione di coordinamento per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, ha previsto nell'accordo con l'attuatore dell'insula 2, propedeutico al rilascio del relativo permesso di costruire, già richiesto con nota P.G. n. 315973/2013 del 09/12/2013, una priorità nella realizzazione di tutte le reti infrastrutturali e, in particolare quelle necessarie al completamento e alla messa in funzione degli edifici dell'insula 6, ivi compreso il tratto stradale di connessione con la rotatoria esistente che consentirà l'accesso al lotto 6 stesso, da ultimare entro e non oltre il 31/12/2016.

Art. 4 – 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 soggetti attuatori 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. 5 – 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. 6 – 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 dei lotti/insule oggetto del presente accordo sono condizionati all'approvazione del POC/PUA stesso ed alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica.

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 Zagnoni Costruzioni srl

Per Costruzioni E. Dallacasa spa

Per Emmepi Costruzioni spa

Per Consorzio Copalc soc coop

Per Cooperativa Casalecchio soc coop

**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

Cooperativa Murri soc. coop. (CF.) per la quale interviene in qualità di
legale rappresentante il sig., nato a
il....., (CF.....);

Emiliana srl (CF.) per la quale interviene in qualità di legale rappresentante
il sig., nato a il.....,
(CF.....);

Croce del Biacco srl (CF.) per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig., nato a , il
.....(CF.....);

Venturoli Costruzioni srl (CF.), per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig., nato 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, 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 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 sono svolti in data 21/07/2015 e 20/10/2015, incontri specifici fra il settore comunale competente e i soggetti privati proprietari del lotto 15 (sottoscrittori del presente accordo) finalizzati ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi già nella fase di elaborazione della variante condivisi da tutti i soggetti attuatori del lotto 15;

in data 27/11/2015, in assenza di proposte pervenute, il Comune di Bologna ha sollecitato i soggetti privati del lotto 15 a presentare, entro il termine ultimativo del 7/12/2015, una proposta di modifica al lotto stesso da formalizzarsi con accordo ex art. 18 LR 20/2000 e recepirne i contenuti nella variante al Piano in corso di elaborazione da parte del Comune;

con comunicazione del 03/12/2015, acquisita con PG 381464/15, Emiliana srl ha formulato una proposta di modifica all'assetto planivolumetrico del lotto 15 consistente, nella sostanza, nel trasferimento della propria capacità edificatoria (1.950 mq di Su) in altro lotto edificabile nel Piano del Lazzaretto da concordarsi con il Comune.

Con la medesima comunicazione Emiliana srl evidenzia inoltre:

- la propria intenzione di sospendere la realizzazione della propria Su nel lotto 15;
- la propria disponibilità a reinterrare a piano di campagna lo scavo già effettuato oltre ad interventi di impermeabilizzazione di pareti controterra interrato al fine di consentire ed agevolare la realizzazione/completamento delle porzioni di edificio confinanti;
- la conferma del proprio impegno a contribuire pro-quota, come da convenzione urbanistica, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto 15;
- il carattere nettamente migliorativo della propria proposta (delocalizzazione Su) rispetto alle vedute, agli affacci, all'assetto complessivo del lotto 15, con evidente valorizzazione degli edifici già realizzati o in fase di completamento di proprietà Cooperativa Murri, Croce del Biacco, Venturoli Costruzioni.

Dato atto:

che la proposta di Emiliana srl è condivisa, nei contenuti essenziali sopradescritti, dalle restanti proprietà del lotto 15, Cooperativa Murri soc. Coop., Croce del Biacco srl, Venturoli Costruzioni srl; che la conseguente modifica planivolumetrica del lotto 15, peraltro limitata alla sola parte di Emiliana Srl (1.950 mq su 7.081 mq complessivi del lotto), costituisce effettivo miglioramento dell'assetto del lotto in particolare per gli affacci, le visuali e l'assetto a terra, senza comunque snaturare l'impianto urbanistico a corte del lotto;

che la Su da sottrarre al lotto 15 (1.950 mq di Su) può trovare nuova e diversa collocazione in altri lotti del Piano oggetto di specifiche rinunce da parte di altri attori privati del comparto formalizzate con altri accordi art. 18 LR 20/2000, o con lievi incrementi Su su taluni lotti, il tutto senza significativa incidenza sull'impianto urbanistico generale del Piano;

che la proposta risulta sostanzialmente coerente 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, in particolare per gli aspetti relativi all'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni possibili per favorire lo sblocco degli investimenti privati nel comparto;

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:

- modifica del planivolumetrico relativo al lotto 15 con eliminazione del corpo di fabbrica fuori ed entro terra relativo alla Su di titolarità Emiliana Srl (1.950 mq di Su insistente sulle particelle fg. 40, n.ri 695, 696, 2005, 2007 per complessivi 1.365 mq di Superficie fondiaria). Tale area, a meno di una fascia di larghezza 10m in confine est (proprietà Croce del Biacco srl), rimarrà inedificabile con previsione di utilizzo privato a verde o parcheggio pertinenziale in superficie, come meglio evidenziato nell'allegato grafico "B";
- rilocalizzazione della Su di titolarità Emiliana Srl (1.950 mq di Su) nei seguenti lotti, come schematicamente rappresentato nell'allegato grafico "A":

- lotto 16a: 950 mq di Su ad uso 1a (residenza libera);
 - lotto 10a (parte): 1.000 mq ad uso 1a (residenza libera);
 - la numerazione e la conformazione dei lotti oggetto della suddetta rilocalizzazione di Su potranno subire lievi variazioni nell'ambito della definizione della variante;
 - flessibilità degli usi insediabili: possibilità di realizzare quote di usi commerciali e terziari di tipo 3b, 4d, 5c, preferibilmente al piano terra, fino al 15% della Su, in luogo di pari quantità di Su destinata a residenza;
 - in ragione della delocalizzazione suddetta gli oneri urbanizzativi relativi alla Su di titolarità Emiliana srl (indicativamente 290 €/mq di Su) non potranno essere impiegati per l'urbanizzazione del lotto 15 ma saranno utilizzati per le opere di urbanizzazione primaria afferenti i lotti ove verrà rilocalizzata la Su, ovvero i lotti 16a e 10a(parte), con stralci urbanizzativi autonomi in loco. L'esatto importo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (per mq di Su) sarà definito nell'ambito della variante al Piano sulla base dei relativi computi metrici estimativi (comunque indicativamente 290 €/mq di Su);
 - la formale rinuncia da parte di Emiliana srl alla Su attualmente localizzata nel lotto 15 ed autorizzata con titolo edilizio attualmente in vigore (Permesso di costruire) avverrà nell'ambito della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa alla variante al piano.
 - restano esclusi dallo strumento urbanistico POC/PUA e relativa convenzione urbanistica gli accordi di dettaglio che si renderanno necessari fra i proprietari privati del lotto 15 inerenti le modifiche, gli interventi i ripristini conseguenti alla delocalizzazione della volumetria di Emiliana srl dal lotto 15 ai lotti 16a e 10a (parte).
- 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 soggetti attuatori 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 dei lotti/insule oggetto del presente accordo sono condizionati all'approvazione del

POC/PUA stesso, alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica ed alla relativa ricomposizione fondiaria.

Nella fase successiva all'adozione della variante al Piano potranno apportarsi, in accordo fra Comune di Bologna ed Emiliana srl, modifiche alla localizzazione di parte della Su delocalizzata in altri lotti edificabili del comparto.

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

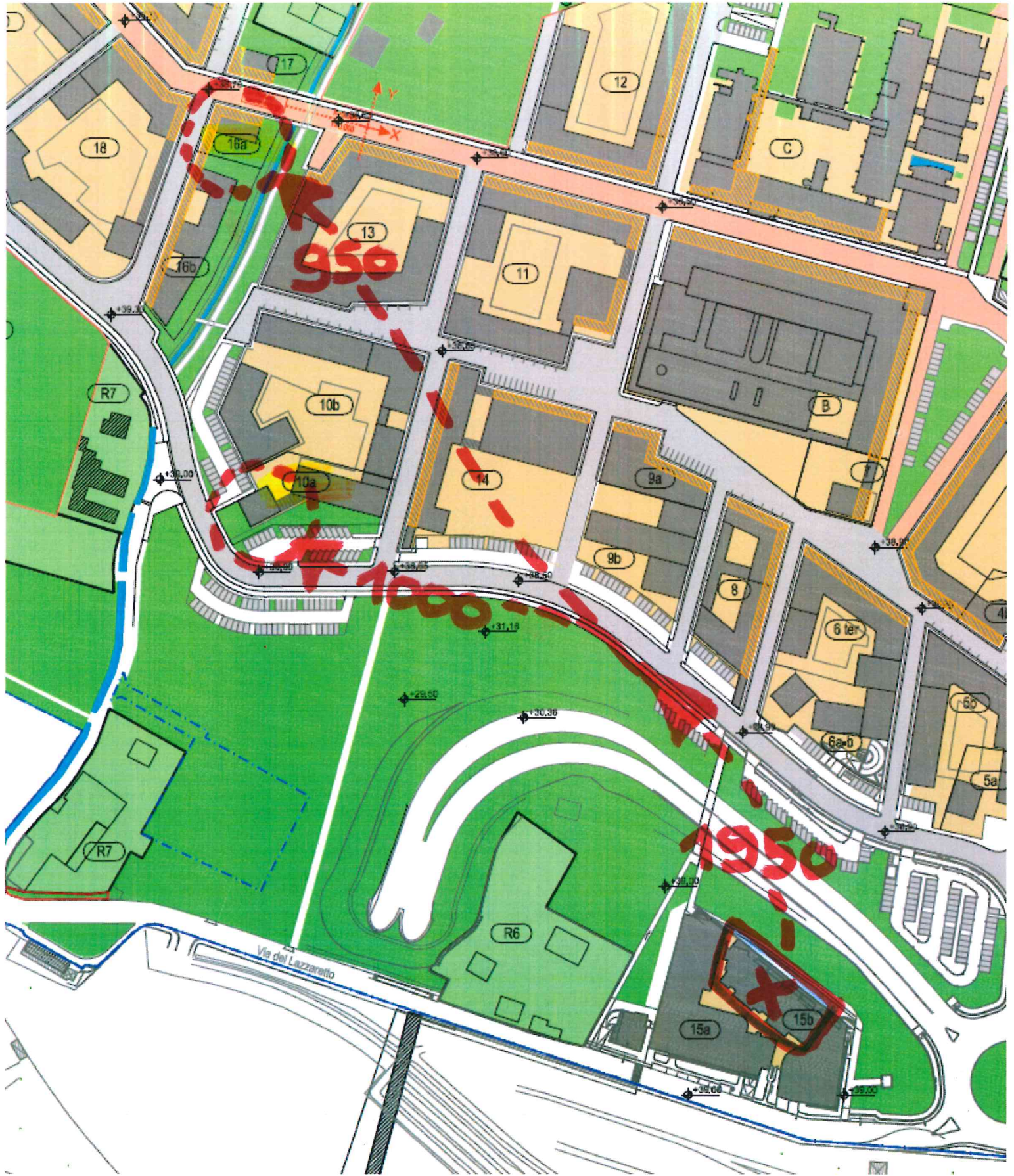
Cooperativa Murri soc. coop.

Emiliana srl

Croce del Biacco srl

Venturoli Costruzioni srl

AVUGATO 21 A u



Luca

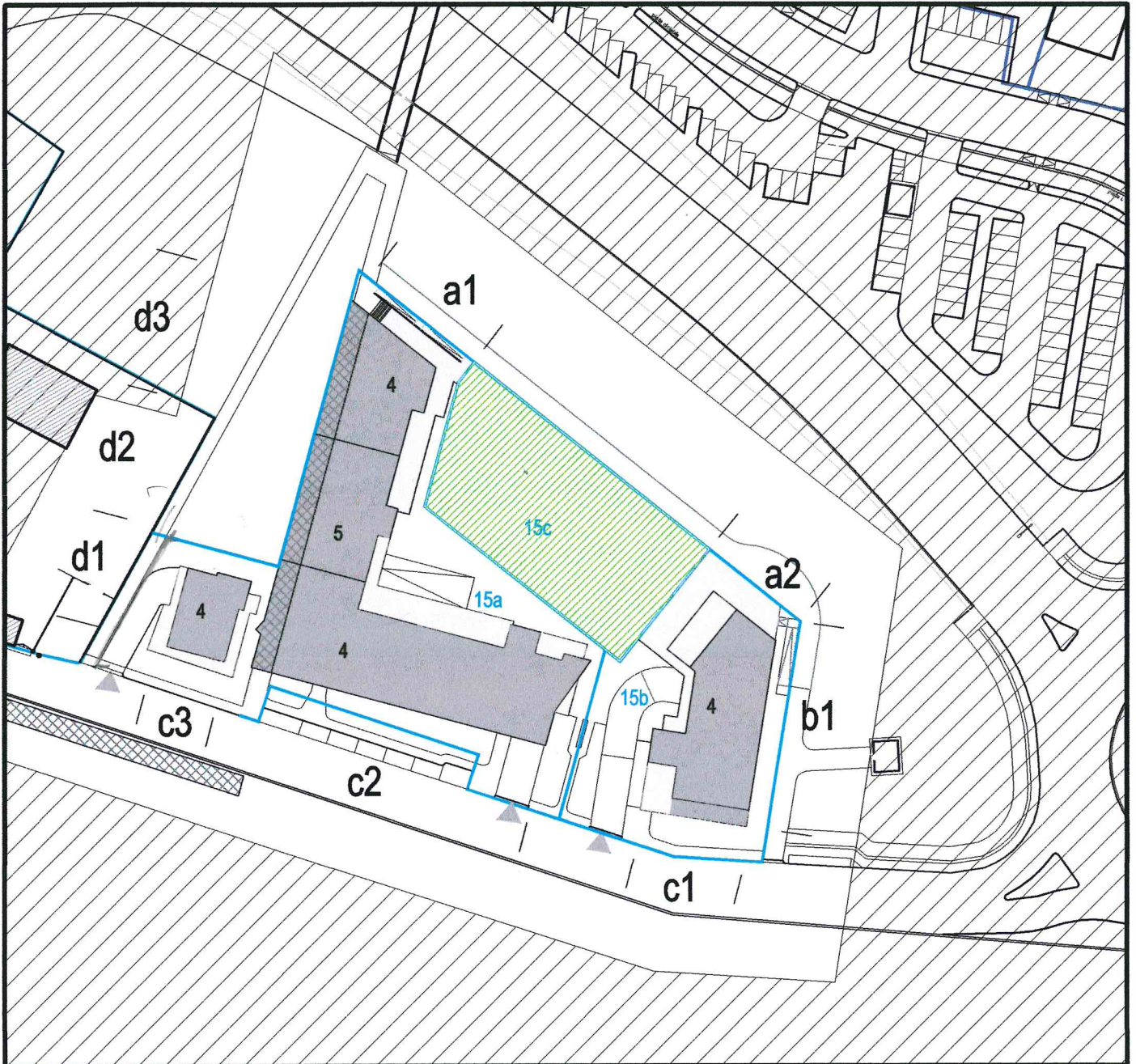


ZU *[Signature]*

A Negro B

Scheda normativa - PLANIMETRIA

insula n. 15



PLANIMETRIA 1:1000

legenda

	Superficie Fondiaria - LOTTI		Sedime dei corpi di fabbrica (indicativo)
	Identificazione del fronte		Verde e parcheggi privati (indicativo)
	Posizione facciata ultimo piano arretrato (indicativa)		Ingressi carrabili (indicativi)
	Portici di uso pubblico		Altre aree di uso pubblico
	N. piani vincolato (PLANIMETRIA)		N. piani vincolato (PROFILI)
	N. piani massimo (PLANIMETRIA)		N. piani massimo (PROFILI)
	N. piani da masterplan (PLANIMETRIA) solo ove inferiore al massimo consentito		

Handwritten signature

Handwritten signature

**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

Ruggeri Ruggero, nato a il (CF.);

Tonelli Umberto, nato a il (CF.);

Tonelli Pietro, nato a il (CF.);

Tonelli Nicola, nato a il (CF.);

Sputore Patrizia, 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 (PIIP) 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, 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 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 23/07/2015, un incontro fra il settore comunale competente e il sig. Ruggeri Ruggero finalizzato ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi del soggetto attuatore già nella fase di elaborazione della variante;

nell'incontro il sig. Ruggeri, 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, ha manifestato l'intenzione di chiedere al Comune, nell'ambito della variante in elaborazione, lo stralcio di talune aree marginali al perimetro del piano vigente, di varie quote di proprietà in forma indivisa;

con comunicazione consegnata al Comune e acquisita con PG 335671/15 del 30/10/15, i sig.ri Ruggeri Ruggero, Tonelli Pietro, Tonelli Nicola, Sputore Patrizia:

– chiedono formalmente lo stralcio, dalla variante al Piano in elaborazione, delle seguenti aree di attualmente comprese nel Piano vigente, corrispondenti alle particelle:

a) n. 245 del foglio 41 di mq 265 e n. 246 del foglio 41 di mq 260 (costituenti, di fatto, nell'area cortiliva annessa all'abitazione di via della Volta, 23, particella 103, già esclusa dal piano vigente), di attuale proprietà indivisa, come risultante da relativa visura catastale del 5/11/2015, di Sputore Patrizia per 6/9, Ruggeri Ruggero per 1/6, Ruggeri Pia per 1/6;

b) n. 246 del foglio 41 di mq 260 (costituenti, di fatto, nell'area cortiliva annessa all'abitazione di via della Volta, 23, particella 103, già esclusa dal piano vigente), di attuale proprietà indivisa, come risultante da relativa visura catastale del 5/11/2015, di Sputore Patrizia per 6/9, Franceschini Viola per 1/9, Ruggeri Ruggero per 1/9, Ruggeri Pia per 1/9;

c) n. 244 (parte) del foglio 41, costituita da una striscia di circa 7 m di larghezza per circa 50 m di lunghezza (quindi circa 350 mq) sulla quale insiste un'autorimessa interrata per ricovero attrezzi agricoli e un vano tecnico in servizio, di attuale proprietà indivisa, come risultante da relativa visura catastale del 5/11/2015, di Ruggeri Ruggero per ½, Ruggeri Pia per ½;

Valutato da parte del Comune:

che lo stralcio dalla variante al Piano delle particelle n.ri 245, 246, 244 (parte) del foglio 41 per complessivi circa 875 mq non comporta, per estensione, conformazione e ubicazione, limitazioni di sorta alle previsioni sia del piano vigente che della variante allo stesso in corso di definizione;

che lo stralcio delle aree private in parola comporterà l'eliminazione della relativa capacità edificatoria privata per circa 131 mq di Su, quantità peraltro irrilevante 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 complessivamente lo stralcio, 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 – Proprietà effettiva delle aree da stralciare

Dalle attuali visure catastali non risultano recepiti i passaggi di proprietà per causa di morte di Franceschini Viola (deceduta il) per la quota di proprietà di 1/9 della particella 246 in favore dei figli Ruggeri Ruggero e Ruggeri Pia in ragione del 50% ciascuno.

Nelle more del perfezionamento della successione di Ruggeri Pia (deceduta il) intervengono nel presente atto gli unici eredi Tonelli Umberto (marito), Tonelli Pietro (figlio), Tonelli Nicola (figlio).

In ragione di quanto sopra i sottoscrittori privati del presente accordo, Ruggeri Ruggero, Tonelli Umberto, Tonelli Pietro, Tonelli Nicola, Sputore Patrizia dichiarano di essere, o che diverranno per effetto di atti di successione conclusi (Franceschini Viola) o in corso (Ruggeri Pia), gli unici ed esclusivi proprietari delle particelle n.ri 245, 246, 244 del fogli 41.

Articolo 3 – 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, delle particelle identificate al fg. 41, n. 245 (265 mq), n. 246 (260 mq), n. 244 (parte, per circa 350 mq), per complessivi 875 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), corrispondente a circa 131 mq di Su ($875 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq}$);

b) - **conferma**, entro il perimetro della variante, della residua parte della particella identificata al fg. 41, n. 244 per circa 2.563 mq ($2.913 - 350$) 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), corrispondente a circa 384 mq di Su ($2.953 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq}$);

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) – come nel piano vigente, anche la variante collocherà la capacità edificatoria privata di cui al punto b) nel lotto edificabile 10a, in comproprietà indivisa con altri attuatori minori del piano, destinata ad uso 1a (residenza libera) e posta in titolarità di "Ruggeri Ruggero" ed "eredi Ruggeri Pia" 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 Su, usi insediabili, volumetrie, del lotto 10a ove sarà localizzata la capacità edificatoria di cui al punto b);

Art. 4 – Generalità

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 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. 5 – 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. 6 – 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

Ruggeri Ruggero

Tonelli Umberto

Tonelli Pietro

Tonelli Nicola

Sputore Patrizia

Comune: BOLOGNA

Foglio: 41

Richiedente: RUGGERI RUGGERO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Prot. n. B00219228

26-Ott-2016 12:2



**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

Costruzioni Edili Zucchini spa (C.F.) per la quale interviene in qualità di legale
rappresentante il sig. Carlo Zucchini, nato a il , (C.F.);

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 (PIIP) 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, 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 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 23/07/2015, un incontro fra il settore comunale competente e Costruzioni Edili Zucchini spa finalizzato ad illustrare i contenuti della variante e raccogliere eventuali contributi del soggetto attuatore già nella fase di elaborazione della variante;

nell'incontro il rappresentante di Costruzioni Edili Zucchini spa ha condiviso 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, ha invitato il Comune a procedere all'adozione del POC/PUA in variante al Piano vigente in tempi brevi, riservandosi nel contempo di formulare proposte; con comunicazione del 24/07/2015, inviata al Comune via pec e acquisita con PG 237028/15, Costruzioni Edili Zucchini spa ha manifestato la volontà di sottoscrivere un accordo con il Comune di Bologna ai sensi dell'art.18 LR 20/2000 che preveda, nell'ambito della variante al piano, la modifica di localizzazione della capacità edificatoria degli attuali lotti/insule n.ri 20 e 30 (5.157 mq di Su) di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa in una porzione del lotto/insula 1 di attuale titolarità comunale; viceversa i lotti 20 e 30 assumeranno titolarità comunale conservando la stessa Su trasferita (5.157 mq di Su);

con la stessa comunicazione del 24/07/2015 Costruzioni Edili Zucchini spa ritiene di estrema importanza, nell'ambito della variazioni al piano in corso di elaborazione, la rivisitazione delle tipologie architettoniche per rendere il progetto più corrispondente alle attuali esigenze del mercato, la ridefinizione delle norme tecniche di attuazione in termini di minore dotazione di parcheggi pertinenziali e minori vincoli progettuali, la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Dato atto:

che i contenuti essenziali della proposta di Costruzioni Edili Zucchini spa, ivi comprese le raccomandazioni di carattere generale espresse, 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;

che in particolare la proposta di modifica di localizzazione di Su dei lotti 20 e 30 e parte del lotto 1, a parità di superficie utile interessata, coinvolgente esclusivamente proprietà del Comune e di Costruzioni Edili Zucchini spa, risulta coerente con l'obiettivo di creare le migliori pre-condizioni per favorire lo sblocco degli investimenti privati nel comparto, ciò in ragione della potenziale immediata attuabilità del lotto 1, stante la prossimità dello stesso alla viabilità esistente o di imminente realizzazione, con possibilità di agevole allacciamento alle reti dei servizi;

che peraltro la proposta di modifica di titolarità dei lotti 20 e 30 in favore del Comune solleva l'attuale proprietà Costruzioni Edili Zucchini spa dal vincolo di inattuabilità degli stessi, attualmente costituito 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;

che d'altra parte tale modifica crea corrispondenza, pur limitatamente ai lotti 20 e 30, fra titolarità dei lotti ed opere di urbanizzazione/infrastrutturazione necessarie per la loro attuazione, coerentemente quindi con l'intenzione del Comune di assumere l'onere dell'interrimento degli elettrodotti ad alta tensione in capo a sè, a valere sugli obblighi urbanizzativi afferenti i propri lotti;

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:

- modifica di localizzazione della capacità edificatoria di titolarità Costruzioni Edili Zucchini spa relativa agli attuali lotti/insule n.ri 20 e 30 (5.157 mq di Su) in una porzione del lotto/insula 1 di attuale titolarità comunale;
- corrispondente modifica di localizzazione di pari capacità edificatoria comunale di porzione del lotto 1 (5.157 mq di Su) nei lotti 20 e 30 di attuale titolarità Costruzioni Edili Zucchini;
- usi insediabili ai sensi del vigente RUE (art. 27):
 - nella porzione del lotto 1: 1a (edilizia residenziale libera) con possibilità di realizzare al piano terra usi di tipo 4d, 3b, 5c fino a 350 mq di Su;
 - nel lotto 20: 1a (edilizia residenziale) con possibilità di realizzare al piano terra usi di tipo 4d, 3b, 5c fino a 300 mq di Su;
 - nel lotto 30: 1a (edilizia residenziale) con possibilità di realizzare al piano terra usi di tipo 4d, 3b, 5c fino a 150 mq di Su;
- conformazione della porzione del lotto 1 in parola tale da consentire un'autonomia funzionale e attuativa, indipendente dalla restante parte del lotto 1 e da altri lotti del piano, garantendo al contempo le medesime caratteristiche di autonomia funzionale e attuativa alla restante parte del

lotto 1;

- fatte salve eventuali modifiche non sostanziali apportabili nel corso dell'elaborazione della variante, si individua la porzione del lotto 1 oggetto di modifica di titolarità nella parte est del lotto 1 stesso, comprendente sostanzialmente l'intero corpo di fabbrica lato est parallelo a via Terracini, parte del lato nord, parte del lato sud e parte della corte interna.

Ai fini delle trascrizioni ipotecarie Costruzioni Edili Zucchini spa formalizzerà, entro 60 giorni dalla approvazione della variante POC/PUA, l'assenso da parte degli Istituti di credito al trasferimento delle ipoteche dai lotti 20 e 30 attualmente gravati, al lotto 1 (parte).

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 di Costruzioni Edili Zucchini spa 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.

Il Comune si impegna a tenere informata Costruzioni Edili Zucchini spa, al pari degli altri lottizzanti, sugli sviluppi relativi all'elaborazione del Piano e sui 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.

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 dei lotti/insule 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.

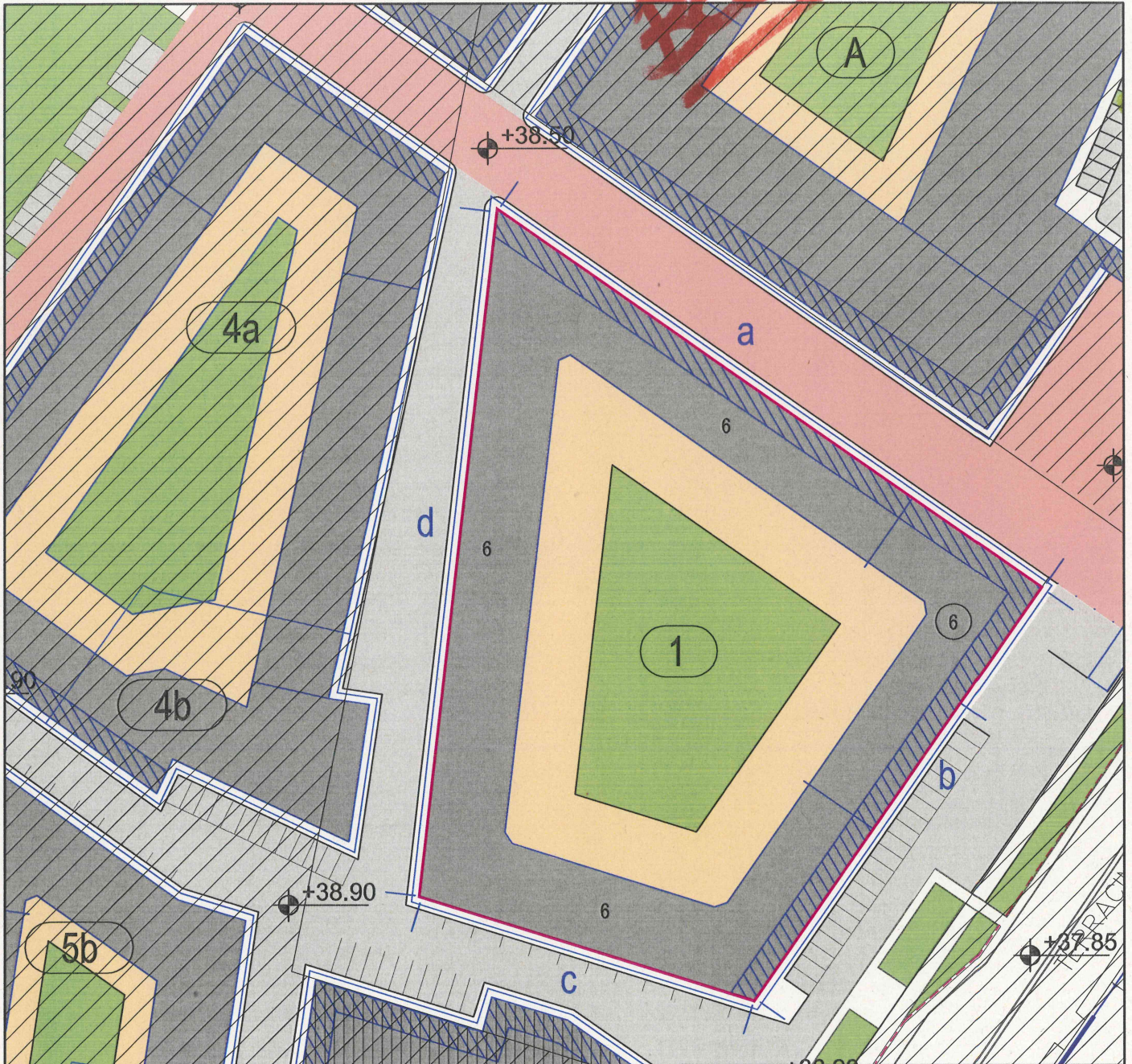
Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso.

Per il Comune di Bologna









Per Costruzioni Edili Zucchini spa

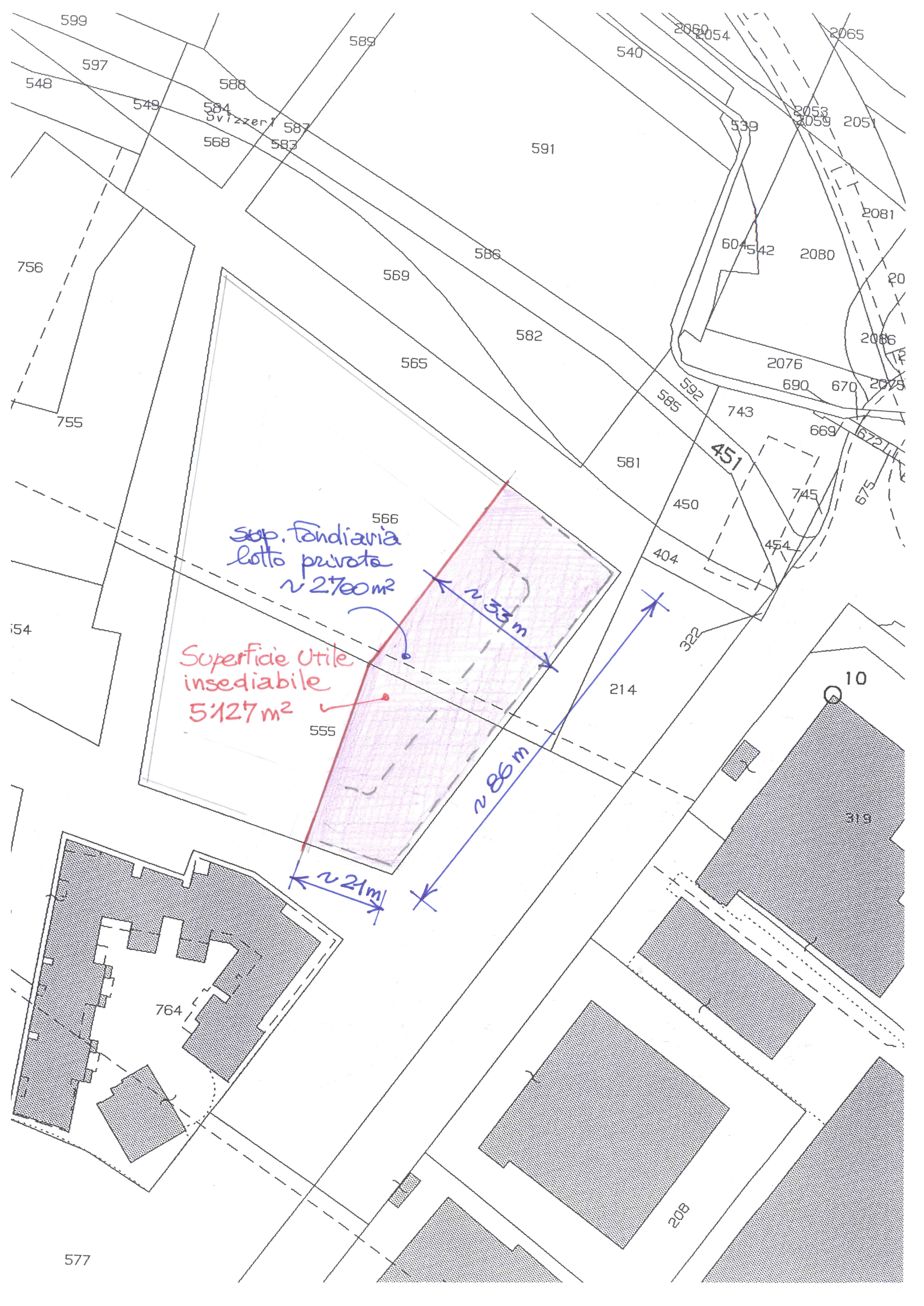
3522A



PLANIMETRIA 1:1000

legenda

	Superficie Fondiaria - LOTTI	<p>Altezza massima edifici (dal piano strada, quota relativa 0,00):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 piani f.t. 27,60 m - 7 piani f.t. 24,30 m - 6 piani f.t. 21,00 m - 5 piani f.t. 17,70 m - 4 piani f.t. 14,40 m - 3 piani f.t. 11,10 m - 2 piani f.t. 7,80 m 	<p>Insula 1 (Superficie Fondiaria 8.402 mq)</p> <p>Superficie Utile: 15.701 mq dei quali: 15.249 mq ad uso 1a 452 mq ad uso 4d, 3b, 5c (al piano terra sui fronti a,b)</p>
	Identificazione del fronte		
	Fili fissi di attestamento edifici almeno fino al 5° piano f.t.		
	Portici di uso pubblico (obbligatori)		
	N. piani vincolato		
	N. piani fuori terra massimo		
	Sedime dei corpi di fabbrica (indicativo)	<p>Note:</p> <p>1) E' consentita e auspicabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la creazione di varchi passanti nei corpi di fabbrica interrompendo la continuità dei fronti su strada; - la differenziazione in altezza (n° piani fuori terra) dei corpi di fabbrica o loro porzioni, fermo restando il n° dei piani "vincolati" e "massimi"; - la variazione del disegno architettonico delle facciate su strada, anche con l'impiego di materiali diversificati per porzioni di fronte "cielo terra" 	
	Verde privato (indicativo)		



Sup. fondiaria
lotto privata
~2700m²

Superficie Utile
insediabile
5127m²

~33m

~86m

~21m

214

10

319

764

208

577