

BOZZA - 27/01/2014

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CONCERTATO
R5.3 BERTALIA LAZZARETTO**

ACCORDO

(ART. 15 DELLA LEGGE N. 241/1990 E S.M. E I.)

FINALIZZATO A DEFINIRE LE MODALITÀ OPERATIVE E I CORRISPONDENTI IMPEGNI DEI SOGGETTI SOTTOSCRITTORI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DELL'ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA NEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO E ALLA CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E CORRESPONSIONE DI CONTRIBUTO FINANZIARIO AL COMUNE DI BOLOGNA PER L'ASSOLVIMENTO DEGLI IMPEGNI URBANIZZATIVI "PRO-QUOTA", IN RELAZIONE AI LOTTI EDIFICABILI DA CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

L'anno.... Il giorno..... il mese..... avanti a me..... sono comparsi i signori:

EVANGELISTI arch. FRANCESCO, nato a Bologna il 7.8.1963, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità di Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, in rappresentanza del COMUNE DI BOLOGNA (c.f. 01232710374), con sede legale in Bologna P.zza Maggiore 6, e domiciliato per la carica presso lo stesso Comune di Bologna, giusto decreto sindacale di nomina PG 162089 del 27.6.2013 e a ciò autorizzato con deliberazione della *Giunta Comunale* PG n./2013 del....., che si allegano sub.....-;, di seguito denominato "Comune";

..... nato a..... il....., in qualità di..... dell'ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITÀ DI BOLOGNA (C.F. 80007010376), con sede legale in Bologna, Via Zamboni n.33, e domiciliato per la carica presso la stessa Università, a ciò autorizzato, di seguito denominata "Università";

Premesso che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- A (Presidenza, Aula Magna, Biblioteca): 6.230 mq
- B (Aule Comuni): 8.120 mq
- C (D.I.E.M. , D.I.E.N.C.A.): 10.610 mq
- D (D.A.P.T. , D.I.S.T.A.R.T., Mensa): 19.290 mq
- 3 (Studentato): 6.990 mq

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

con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo in data 19.7.2011 (16.3) e del Consiglio Comunale in data 18.7.2011 P.G. 172034/2011 è stata autorizzata la cessione all'Università in diritto di superficie 99ennale di aree per la realizzazione di 2 studentati e relativi edifici di servizio, corrispondenti ai lotti B e 3 sopra indicati, in attuazione delle previsioni della legge n.338/2000 e relativi D.M. attuativi;

Considerato che:

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

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

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

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

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

Considerato, altresì, che:

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

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

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

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

Considerato che:

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

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

Rilevato che:

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

Dato atto che:

per il finanziamento e la realizzazione degli studentati di cui sopra l'Università di Bologna ha partecipato al bando del MIUR di cui ai Decreti Ministeriali nn. 26 e 27 del 7 febbraio 2011, pubblicati in G.U. 28 aprile 2011, n. 97 a valere sui fondi di cui alla L. 338/00 che prevede il finanziamento di interventi necessari per l'adeguamento, il recupero e la

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

il Comune di Bologna, a supporto di tale richiesta di finanziamento MIUR, con propria deliberazione OdG 29/2011 del 18/07/2011 PG 172034/2011, si è impegnato alla cessione in diritto di superficie gratuito novantanovenne dei lotti 3 e B all'Università di Bologna condizionata all'ottenimento dei finanziamenti MIUR sull'intervento proposto e all'obbligo dell'Università ad assolvere agli impegni finanziari urbanizzativi relativi a tali lotti nella misura prevista dal Piano Particolareggiato del Comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, pro quota in relazione alla relativa Su;

l'intervento proposto dall'Università al MIUR stato diviso in due tranches e definitivamente ammesso - con D.M. 246/2012 e comunicazione MIUR del 30/7/2013 - al finanziamento MIUR di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338 e D.M. 26/2011 per quanto riguarda la prima tranche, corrispondente ad uno studentato da n.233 posti alloggio e di un Edificio Servizi (cod.E1UE7FK/01 e cod.E1UE7FK/02) interessanti parte del lotto B e parte del lotto 3;

la seconda tranche dell'intervento proposto dall'Università al MIUR, corrispondente ad un ulteriore studentato da n.149 posti alloggio e di un Edificio Servizi (cod.E1UKKJP/01 e E1UKKKJP/02) interessante la residua parte del lotto 3 e una ulteriore porzione del lotto B, è stata ammessa a finanziamento con riserva, subordinata alla disponibilità di ulteriori risorse MIUR;

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

Considerato che:

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

l'effettiva consistenza dell'intervento universitario (1° + 2° tranche) è di circa 13.900 mq di Su, consistente nella completa realizzazione del lotto 3 (6990 mq di Su) e nella parziale realizzazione del lotto B, (circa 7.000 mq rispetto ai 8.120 mq di Su del lotto), residuando

su quest'ultimo, ad attuazione avvenuta, circa 1.120 mq di Su;

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

relativamente ai parcheggi pertinenziali (PE) connessi agli edifici universitari (richiesti in misura obbligatoria dalla normativa statale di cui all'art. 41-sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e previsti dal vigente Piano Particolareggiato) si rileva che il Piano richiederebbe il 60% della Su per il lotto 3 da realizzare nei piani interrati; per il lotto B, in assenza di specifiche indicazioni del Piano, si applicherebbe la normativa sopra citata (1 mq di parcheggi ogni 10 mc);

in ragione della peculiarità degli usi insediabili (studentati e servizi) e dei fruitori di tali spazi (prevalentemente studenti), Comune e Università convengono su una ponderata riduzione di tali spazi a PE attestata al 40% della Su, corrispondente, per il programma in oggetto, a circa 5.560 mq ($13.900 \times 0,40$);

Comune e Università, anche al fine di contenere i costi di realizzazione dell'intervento, convengono di realizzare la quota di PE necessaria solo in parte nel piano interrato del lotto B (circa 1000 mq) e per la restante parte (almeno 4.560 mq) realizzando le previsioni di parcheggio pubblico limitrofe ai lotti di intervento contestualmente alle strade, coerentemente con il disegno di Piano Particolareggiato e con l'obiettivo di realizzare un insediamento più organizzato e completo, dal punto di vista funzionale, delle dotazioni e dell'immagine complessiva;

transitoriamente, fino al momento della realizzazione, nel medio/lungo periodo, del lotto C e relativo PE complessivo, le quote di parcheggio pubblico realizzate saranno affidate in comodato d'uso gratuito esclusivo all'Università per l'utilizzo da parte dei fruitori dei servizi universitari per poi essere acquisite in piena proprietà dal Comune e rese pubbliche in tempi e modalità da definirsi, comunque in funzione dei prevedibili o contingenti sviluppi attuativi del Piano;

nel caso vi sia l'esigenza da parte del Comune di destinare all'uso pubblico i parcheggi realizzati in tempi anticipati rispetto alla realizzazione del lotto C (e relativi PE complessivi), l'area del lotto C dovrà essere adibita, in tutto o in parte e a cura e spese dell'Università, a PE per le quote necessarie. In tale evenienza le aree affidate in comodato d'uso (parcheggi e tratti stradali) saranno restituite al Comune e aperte alla pubblica fruizione;

nell'ambito dell'attuazione del lotto C, che completerà le previsioni universitarie nel comparto (ulteriori 10.610 mq di Su), verranno realizzate le quote PE ai piani interrati di tale edificio (presumibilmente 2) commisurate al 40% della somma delle Su dei lotti C, B, 3 ($25.720 \times 0,4 = 10.288$ mq), detraendo la quota di PE che risulterà già realizzata nel piano interrato del lotto B (circa 1.000 mq);

Dato atto che:

da tale complessa ma necessaria modalità attuativa consegue la necessità di dover mettere a disposizione dell'Università, oltre ai lotti 3 e B oggetto di impegnativa del

Comune in base alla Delibera di Consiglio Comunale Odg 29/11 sopraccitata, anche le aree del lotto C (in diritto di superficie) ed altre aree di proprietà comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, reti, parcheggi, quote di verde), come da deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 16347/2014;

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

poiché l'area del lotto B insiste in parte dell'areale della ex cava comunale Bertalia, l'Università si è fatta carico direttamente dell'elaborazione della "analisi di rischio" (ai sensi del Dlgs 156/06) ai fini della verifica di insediabilità degli usi universitari nel sito. L'Università ha consegnato al Comune tale "analisi di rischio" in data e il Comune ha convocato (PG del) la Conferenza dei Servizi per il al fine di acquisire i nulla osta della Provincia di Bologna, di ARPA e AUSL e approvare l'analisi di rischio attestando l'insediabilità degli usi universitari nell'area del lotto B.

poiché il lotto C, il lotto 3 e una porzione delle aree da urbanizzare risultano interessate da tratti della c.d. Canaletta Lame di proprietà del Consorzio della Chiusa di Casalecchio, risulta necessario prevederne e disciplinarne il suo spostamento a nord, oltre la prevista stazione del People Mover, su aree che saranno acquisite, a cura e a spese del Comune di Bologna, in forza dei patti convenzionali sottoscritti con gli attuatori del comparto (art. 4 - punto 10). Gli accordi e tutti gli atti, anche di natura patrimoniale, necessari e conseguenti a tale spostamento (già previsto dal Piano e assentito dal Consorzio Chiusa di Casalecchio in fase istruttoria del Piano stesso) saranno perfezionati in seguito, dopo la sottoscrizione del presente atto e la formale cessione in diritto di superficie alla stessa dei lotti 3, B, C.

Ciò per l'oggettiva ristrettezza dei tempi imposti dal MIUR che non consentono in questa fase il coinvolgimento e il concorso diretto agli atti previsti (il presente e la concessione in diritto di superficie) da parte del Consorzio della Chiusa di Casalecchio.

Il costo di tale spostamento, è ricompreso nel programma complessivo degli interventi previsti a carico dell'Università.

Considerato infine, come più sopra richiamato, che:

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

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

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

Precisato che il contributo "urbanizzativo" dell'Università (complessivamente 6.993.238,38 €) conterà quindi in parte "in opere" (strade, reti, impianti, parcheggi, verde), in parte in contributi finanziari (€ 1.299.970,38) per altre opere, come meglio definito e disciplinato in seguito, Comune e Università convengono che con il presente atto il Comune si impegna a

trasferire in diritto di superficie gratuito novantanovenale all'Università tutte le aree corrispondenti a tutti i lotti Universitari di confermato interesse dell'Ateneo nel comparto (3, B, C), oltre alle aree per le urbanizzazioni nei modi e alle condizioni appresso definite, a fronte della corresponsione da parte dell'Università al Comune degli oneri urbanizzativi commisurati a tali lotti nelle forme e modalità di seguito definite.

Ciò premesso si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 - Conferma delle premesse

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente accordo e vengono espressamente e integralmente richiamate.

Art. 2 - Oggetto e modalità generali di attuazione

1. Il presente accordo modifica e supera espressamente tutti i precedenti accordi programmatici tra Comune ed Università, conferendo attualità ed efficacia agli obblighi assunti dall'Università in relazione al comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto.
2. Le parti si impegnano a collaborare per la realizzazione degli interventi ed, in particolare, nelle attività di propria competenza:
 - garantire ogni forma utile di reciproca collaborazione, coordinamento e informazione nell'attuazione dell'Accordo;
 - rimuovere nelle diverse fasi procedurali ogni ostacolo amministrativo e procedurale alle stesse ascrivibili.

Art. 3 - Concessione aree lotti edificabili 3, B, C in diritto di superficie

1. Il Comune di Bologna si impegna, immediatamente dopo la sottoscrizione del presente accordo, a concedere in diritto di superficie novantanovenale gratuito all'Università di Bologna, che si impegna ad acquisire, le seguenti aree edificabili nel comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto:

- **Lotto B:** foglio 41, particelle 532, 536, 552, 563, per complessivi mq. 9.697 di superficie di sedime ove sono realizzabili 8.120 mq di Su ad uso universitario (aule, servizi, studentati), conformemente alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con odg 185/2007;
- **Lotto 3:** foglio 41, particelle 104, 549, 568, 584, 588, 590, 595, 597, 599, 601, 605, 608, per complessivi mq. 3.772 di superficie di sedime ove sono realizzabili 6.990 mq di Su ad uso universitario (aule, servizi, studentati), conformemente alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con odg 185/2007;
- **Lotto C:** foglio 41, particelle 98, 535, 538, 562, per complessivi mq. 10.689 di superficie fondiaria di proprietà del Comune di Bologna e particella 662 di mq 2.725 di attuale proprietà di Finanziaria Bologna Metropolitana spa (d'ora innanzi "FBM"), lottizzante del comparto e già sottoscrittore della convenzione urbanistica attuativa del comparto (stipulata in data 24/11/2008, notaio A. Errani, rep. 79572, matr. 25022), da acquisire da parte del Comune di Bologna per c.d. "ricomposizione fondiaria" ai sensi dell'art. 4 - punto 9 della convenzione urbanistica sopra citata, quindi per complessivi mq 13.414.

2. Su tale lotto sono realizzabili 10.610 mq di Su ad uso universitario (aule, servizi, studentati), conformemente alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con odg 185/2007.

3. Sono consentiti lievi trasferimenti di Su fra i lotti indicati senza incremento in termini assoluti della capacità edificatoria complessiva pari a 25.720 mq Su.

Art. 4 - Impegni del Comune di Bologna

1. Il Comune di Bologna si impegna, immediatamente dopo la sottoscrizione del presente accordo, a consegnare a titolo gratuito e provvisorio all'Università di Bologna, che si impegna ad accettare, le seguenti aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse agli edifici universitari nel comparto, come da planimetria allegata sotto la lettera al presente atto, identificate, funzionalmente e catastalmente, come segue:

a) aree per la realizzazione di strade da riconsegnare al Comune a seguito del collaudo favorevole delle opere realizzate:

- Foglio 41, particelle 561 (parte), 550 (parte), 598, 596 (parte), 548, 565 (parte), 404 (parte), 214 (parte), per complessivi mq 4.300 circa, come meglio evidenziate in colore viola nella planimetria allegata sotto la lettera al presente atto;

b) aree per la realizzazione di strade, parcheggi, verde che rimarranno in comodato d'uso all'Università di Bologna a seguito del collaudo favorevole delle opere realizzate:

- Foglio 41, particelle 537, 455, 561 (parte), 596 (parte), 550 (parte), 534 (parte), 565 (parte), 583, 587, 589, 593, 607 (parte), oltre alla particella 2066 di mq 1403 di attuale proprietà di FBM, lottizzante del comparto e già sottoscrittore della convenzione urbanistica attuativa del comparto (stipulata in data 24/11/2008, notaio A. Errani, rep. 79572, matr. 25022), che il Comune si impegna ad acquisire da FBM (contestualmente all'atto di concessione in diritto di superficie all'Università dei lotti 3, B, C), per necessità attuativa di opere di urbanizzazione del comparto, ai sensi dell'art. 4 - punto 10 della convenzione urbanistica sopracitata, aree per complessivi mq 9.400, evidenziate in colore verde nella planimetria allegata sotto la lettera al presente atto.

2. Tali aree potranno subire rettifiche, in sede di realizzazione delle opere, in aumento o in diminuzione, in relazione alle effettive necessità urbanizzative del momento da concordarsi con il Comune e da formalizzarsi e regolarsi con successivi atti.

3. Il Comune di Bologna si impegna, inoltre, a realizzare direttamente l'opera di urbanizzazione denominata Canale di scarico nel fiume Reno. Per tale opera, essenziale alla piena funzionalità del comparto, il Comune utilizzerà la concordata somma di € 1.299.970,38 (euro unmilione duecento novantanove mila novecento settanta,38) parte del totale degli oneri urbanizzativi a carico dell'Ateneo determinati in 6.993.238,38 (euro seimilione novecento novantaquattro mila duecento trentotto,38). Tali opere dovranno essere realizzate da parte del Comune di Bologna secondo tempistiche compatibili con il collaudo delle opere e degli edifici che verranno realizzati dall'Università.

Art. 5 -Impegno urbanizzativo dell'Università

1. L'impegno urbanizzativo dell'Università, determinato come in premessa ed attestato ad € 6.993.238,38, è assolto in forma di:

a) Realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria conformi alle previsioni del piano particolareggiato vigente, costituite da strade, marciapiedi, parcheggi, verde, sottoservizi a rete, illuminazione pubblica e quant'altro come meglio rappresentato nel progetto definitivo allegato al presente atto sotto la lettera e composto dai seguenti elaborati:

	n. elaborato	TITOLO	Scala
A) ELABORATI GENERALI			
1	R01	Relazione Generale	-
2	R11	Computo Metrico Estimativo	-
B) ELABORATI GRAFICI			
B.1) Stato di fatto			
3	SF 1,2	Rilievo planoaltimetrico del comparto - parte B	1:500
4	SF 1,3	Rilievo planoaltimetrico del comparto - parte C	1:500
5	SF 3	Stato di Fatto. Planimetria generale con curve di livello	1:1000
6	SF 4	Stato di Fatto. Rilievo topografico - Rete capisaldi altimetrici	-
B.2) Progetto			
Opere di urbanizzazione interrata a rete			
7	U 1	Opere di Urbanizzazione a rete - Planimetria Generale	1:1000
8	U 2.2	Opere di Urbanizzazione a rete - Planimetria di dettaglio - Settore B	1:500
9	U 2.3	Opere di Urbanizzazione a rete - Planimetria di dettaglio - Settore C	1:500
10	U 3	Reti di raccolta acque nere, acque bianche e di prima pioggia - Planimetria Generale	1:1000
11	U 5	Rete di distribuzione elettrica - Planimetria Generale	1:1000
12	U 6	Rete di distribuzione acqua e gas - Planimetria Generale	1:1000
13	U 7	Rete Telefonica - Planimetria Generale	1:1000
14	U 11	Planimetria di progetto del comparto con quote stradali	1:1000
15	U 12	Sezioni tipologiche dei sottoservizi: I - G - H - N - O	1:50
16	U 12,1	Sezioni tipologiche dei sottoservizi: A - H	1:50
17	U 13	Sezioni trasversali di scavo	1:100
18	U 14	Sottofondazioni e fondazioni stradali a protezione delle reti interrata	1:1000
Opere di urbanizzazione di "crosta"			
19	PP6	Il sistema dei portici	1:2000

20	PP16	Sezioni stradali tipo	1:50
21	PP17	Tipologia pavimentazioni	1:2000
22	PP20-	Rete illuminazione pubblica	1:2000

Tale progetto è stato ritenuto congruo dai competenti uffici comunali sia per quanto riguarda i contenuti tecnici che economici.

Il valore di tali opere è fissato in € 5.693.238,38 come risulta dal quadro tecnico economico, parte integrante e sostanziale del progetto definitivo.

b) Contributo finanziario per circa € 1.299.970,38 (euro unmilione duecentonovantanove milanovecentosettanta,38) da corrispondere al Comune tramite bonifico bancario.

2. Comune e Università convengono che le componenti dell'impegno urbanizzativo dell'Università come sopra determinate sono assunte in via forfettaria e definitiva senza alcuna revisione in seguito a eventuali maggiori o minori costi delle opere di urbanizzazione anche se certificati.

Art. 6 - Impegni dell'Università di Bologna

1.L'Università si impegna a:

- presentare al Provveditorato Opere Pubbliche un unico accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 della LR 20/00 e ai sensi dell'art. 81 del DPR 616/77 e del DPR 383/94, comprensivo degli edifici già oggetto di finanziamento da parte del MIUR (prima tranche), degli edifici attualmente in graduatoria MIUR (seconda tranche) e delle opere di urbanizzazione come individuate negli allegati lettera e al presente atto;
- nella funzione di stazione appaltante, a realizzare tramite gara d'appalto, concessione o convenzione, gli interventi relativi agli edifici già oggetto di finanziamento MIUR (prima tranche) e le opere di urbanizzazione come individuate negli allegati lettera e al presente atto;
- esplicitare nel proprio capitolato che, per quanto attiene le opere di urbanizzazione da realizzare e cedere a regime al Comune, lo sviluppo del progetto esecutivo:
 - dovrà conformarsi ai regolamenti, linee guida, indicazioni tecniche comunali in materia di opere e impianti pubblici;
 - dovrà conformarsi, per quanto attiene in specifico alle reti dei sottoservizi, al progetto definitivo delle reti complessive del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto approvato con determina PG del settore Infrastrutture e Manutenzione del Comune di Bologna
 - dovrà conformarsi alle indicazioni, scelte progettuali, finiture e quant'altro desumibile dal piano particolareggiato del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto;
- prevedere nel capitolato una specifica disciplina che contempli la possibilità di estendere l'oggetto della gara d'appalto alla seconda tranche dell'intervento attualmente in graduatoria MIUR, qualora tale seconda tranche fosse ammessa a finanziamento durante la realizzazione della prima tranche e delle opere di urbanizzazione;
- prevedere nella fase precedente alla realizzazione l'acquisizione del parere di congruità tecnica del Comune sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- prevedere in sede realizzazione l'alta sorveglianza del Comune sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con obbligo a recepire le indicazioni della stessa in corso d'opera dei lavori tramite disposizioni da parte della D.L. all'appaltatore;

- accettare “ora per allora” e ad inserire nel bando di gara d’appalto tutte le prescrizioni tecniche e procedurali che dovessero derivare dall’approvazione dall’analisi di rischio relativa all’areale della ex cava Bertalia (parte del lotto B);
- conferire il collaudo delle opere realizzate con le modalità di cui al d.lgs. 163/2006 e regolamento di attuazione.
- In caso di rescissione di contratto con l’appaltatore a concordare con il Comune, la realizzazione indipendente delle opere di urbanizzazione a cura e spese dell’Università al fine di minimizzare gli effetti e i vincoli sulle previsioni temporali di attuazione delle restanti parti del piano particolareggiato.

Art. 7 Cabina di regia

1. Le parti convengono in ordine alla costituzione di una Cabina di Regia finalizzata a sovrintendere le attività connesse all’attuazione degli interventi nonché a verificare puntualmente il rispetto degli adempimenti oggetto del presente atto.
2. La Cabina di Regia è composta da:
 - Dirigente pro-tempore dell’Area Edilizia e Logistica dell’Università o suo delegato (Presidente);
 - Dirigente pro-tempore del Settore progetti e piani urbanistici del Comune o suo delegato;
 - Responsabile dell’Alta Sorveglianza del Comune di Bologna;
 - Tecnico designato dall’Università in rappresentanza della Direzione Lavori;
3. La Cabina di Regia, nella fase attuativa dell’intervento, procede a:
 - effettuare attività di vigilanza e controllo sull’attuazione degli interventi e porre in essere eventuali azioni correttive ove si riscontri un disallineamento fra le previsioni e la attuazione;
 - identificare eventuali inadempienze da parte dei soggetti sottoscrittori il presente atto e definire modalità di risoluzione delle stesse.

Art. 8. Durata

1. La durata del presente Accordo è stabilita in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 9. Modifiche

1. Eventuali integrazioni e modifiche del presente Accordo potranno essere concordate con apposito atto sottoscritto dalle parti.

Art. 10 Foro competente

1. Le eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all’esecuzione del presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del TAR di Bologna.