

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2024/32**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO - A CONTENUTO TRANSATTIVO - FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE CONVENZIONATA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO AL COMPARTO EX PRG '85 R5.3 BERTALIA LAZZARETTO, E A COMPORRE E PREVENIRE LITI SORTE ED INSORGENTI

LA GIUNTA

PREMESSO che:

la disciplina del Comparto R5.3 “Bertalia Lazzaretto” era originariamente dettata dalla scheda R5.3 dell’art. 69 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Bologna, rubricato “Zona Integrata di Settore R5 (Zona Omogenea B)” i cui contenuti, invariati, sono stati successivamente trasposti nell'art. 55 del medesimo PRG;

il 10.09.2008 entrava in vigore il Piano Strutturale Comunale (PSC) che classificava come “Ambiti in trasformazione” parti del territorio comunale oggetto di piani urbanistici attuativi del PRG, tra i quali era compreso al n. 129 il Comparto “Bertalia Lazzaretto”;

il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica (d'ora in avanti anche PPIP) relativo alla Zona Integrata di Settore (d'ora in avanti anche ZIS) R5.3 “Bertalia Lazzaretto” veniva approvato con deliberazione di Consiglio OdG 185/2007 del 27.07.2007, PG n. 164954/2007;

tale deliberazione veniva opposta da Nicot s.r.l. con Ricorso al TAR Emilia-Romagna, instaurando il proc. RG 1265/2007, conclusosi con Accordo transattivo approvato con deliberazione di Giunta prog. 275/2008 del 30.09.2008, PG n. 230142/2008;

a seguito del sopradDETTO Accordo transattivo del 2008, in data 22.01.2019, Nicot s.r.l. (e altri) stipulavano la “Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia/Lazzaretto” (già stipulata dal Comune di Bologna e gli altri soggetti attuatori del comparto), con separato atto a rogito del notaio dott. Andrea Errani (rep. n. 79982 - matr. n. 25821), successivamente integrato in data 26.03.2010 con l’ “Accordo integrativo della convenzione urbanistica di attuazione del Piano Particolareggiato R5.3 Bertalia Lazzaretto” (rogito del medesimo notaio, rep. n. 82494, matr. n. 26623);

in data 07.07.2015, con deliberazione di Giunta prog. 153/2015, PG n. 208304/2015 venivano dettati gli indirizzi per la redazione della variante al PPIP, a cui seguiva una fase di coinvolgimento e partecipazione

dei soggetti attuatori che portava all'approvazione, con deliberazione di Consiglio OdG 441/2017 del 04.12.2017, PG n. 427434/2017, del "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 ZIS R5.3 Bertalia Lazzaretto" (di seguito "POC del 2017" o "variante del 2017");

tale variante comportava anche la sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica, che Nicot s.r.l. e altri - di seguito "ricorrenti" - non sottoscrivevano, poiché con ricorso notificato il 26.02.2018 convenivano il Comune di Bologna innanzi al TAR Emilia-Romagna - Bologna, instaurando il proc. RG n. 201/2018, chiedendo l'annullamento e/o la riforma del POC del 2017 e del relativo schema di convenzione;

il Comune di Bologna, con il patrocinio dell'Avvocatura, si costituiva in giudizio;

nelle more del proc. RG n. 201/2018, in data 29.09.2021 entrava in vigore il Piano Urbanistico Generale (PUG), in conformità alla LR 24/2017, che nelle Disposizioni generali della Disciplina del Piano stabilisce che "Il Piano non si applica: agli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore del Piano, e a loro varianti grafiche e normative con modifiche degli usi ricomprese nella Valsat del relativo strumento";

PREMESSO inoltre che a seguito della ricognizione svolta dal Settore in sede di relazione per la causa in questione era stato ipotizzato "qualche fondamento" alle ragioni di ricorso, cosa che ha portato a intese tra i difensori delle Parti per definire bonariamente la controversia onde evitare condanne alle spese di lite, e che di conseguenza queste ultime si sono determinate a concludere bonariamente la vicenda con la stipula dell'Accordo - a contenuto transattivo - tra Comune di Bologna e i ricorrenti "finalizzato all'attuazione convenzionata del Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo al Comparto ex PRG '85 R5.3 Bertalia Lazzaretto, e a comporre e prevenire liti sorte ed insorgenti" (di seguito anche "Accordo transattivo"), allegato in atti al presente atto;

ATTESO che, nell'ambito del comparto "Bertalia Lazzaretto", la Società Nicot s.r.l. risulta piena proprietaria con capacità edificatorie dei lotti identificati come 4b, 7 e 34 e comproprietaria con altro ricorrente dei lotti identificati come 10a (parte) e 35;

DATO ATTO che l'Accordo transattivo prevede che:

- in sede di stipula della nuova convenzione attuativa del comparto R5.3, prevista dalla variante del 2017, il Comune di Bologna e i ricorrenti procederanno a uno scambio senza conguaglio di titolarità di capacità edificatorie, in parità di Superficie Utile (SU) e col mantenimento delle destinazioni d'uso delle quali erano titolari e delle correlative modalità di intervento diretto;

- in particolare, le modifiche di titolarità, rispetto a quanto definito nello schema di convenzione allegato alla citata delibera di approvazione del POC del 2017, interessano i lotti 10a (parte), 34, 35 e 24 del comparto in questione, nei termini di seguito indicati:

- 1) il Comune di Bologna subentra nella titolarità delle capacità edificatorie correlate ai lotti 10a (parte), 34 e 35, per un totale di 2.167 mq di SU, con i correlati oneri di qualsiasi ordine e tipo, esonerando espressamente i ricorrenti da ogni e qualsivoglia obbligo od onere di caratterizzazione, di messa in sicurezza d'emergenza o permanente, di bonifica e di connessi monitoraggi ambientali, rispetto ai quali si riconosce che gli stessi siano totalmente estranei;

- 2) i ricorrenti subentrano nella titolarità di pari capacità edificatoria, da implementare nell'ambito del lotto 24 (la cui SU totale è pari a 3.548 mq) ed il cui sedime l'Amministrazione comunale attesta non intersecare aree in passato interessate da attività estrattive, né da correlati ripristini e tombamenti (rispetto ai quali ed ai loro eventuali esiti ambientali i ricorrenti andrebbero comunque esenti da responsabilità ed oneri di sorta), prossimo al vertice nord ovest del comparto e al futuro accesso viabile dalla costruenda rotatoria fra le vie Agucchi e Bertalia, lotto che attualmente è di titolarità dell'Amministrazione comunale e per il quale la variante al Piano in oggetto prefigura, insieme ai lotti attigui, un'idoneità alla destinazione a Edilizia Residenziale Sociale;

- 3) prerequisite per la realizzazione di tale obiettivo è che il lotto 24 sia frazionato in modo da individuare una SU di entità pari a quella controlateralmente ceduta (2.167 mq), a destinazione abitativa senza alcun obbligo di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;

DATO ATTO inoltre che i ricorrenti, con l'esatto adempimento dell'Accordo transattivo, dichiarano di aver chiarito le proprie posizioni, di non avere più nulla a pretendere per ragioni o motivi correlati alla citata causa RG 201/2018, di rinunciare alla causa, di obbligarsi a sottoscrivere la nuova convenzione e di tenere a loro carico tutte le spese e oneri inerenti all'Accordo transattivo in oggetto;

CONSIDERATO che:

la soluzione prefigurata dall'Accordo transattivo presenta un'opportunità di snellimento nella realizzazione del complesso intervento urbanistico e al tempo stesso consente, a mezzo di reciproche concessioni tra il Comune e i soggetti attuatori, di evitare le eventuali conseguenze del giudizio amministrativo - tenuto conto nel caso specifico sia dell'ineliminabile incertezza legata al giudizio sia dell'indubbia rilevanza delle conseguenze in caso di accoglimento del ricorso presentato;

l'Amministrazione, già proprietaria del lotto n. 33 e del lotto 10b, con il subentro nella proprietà negli attigui lotti 34-35 e 10a (parte), risulterebbe unica proprietaria di due aree maggiormente aggregate, trovandosi così nella condizione di poter pianificare nel dettaglio, con minori vincoli derivanti dalla necessità di interazioni o sincronie con terzi, gli interventi riguardanti i quadranti del comparto;

lo sviluppo, da parte dell'Amministrazione comunale, degli intenti di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nel lotto 24 e nell'attiguo lotto 25 potrà giovare di specifiche e preferenziali linee di finanziamento che presuppongono un'iniziativa in regime di partenariato pubblico-privato;

lo Studio Ambientale compreso fra gli elaborati del POC approvato con la citata delibera PG n. 427434/2017 (capitolo 7) non individua, per i lotti in cui è previsto il subentro da parte del Comune, rischi ambientali significativi, ed in particolare:

- il lotto 10a, pur collocandosi su area "storicamente interessata dall'attività di cava" (cava Bertalia), presenta valori di potenziale rischio ambientale trascurabili a specifiche condizioni d'intervento, condizioni comunque da realizzarsi per la parte di superficie, contigua e nettamente prevalente, individuata dal lotto 10b, già in proprietà all'Amministrazione comunale;
- il lotto 34 è in buona parte interessato dall'area dell'ex Cava Volta, che comunque riguarda anche la quasi totalità del contiguo lotto 33 e della futura area a verde pubblico, anch'essa contigua, definita a "basso rischio di contaminazione", e per la quale "le verifiche sulla qualità dei suoli possono essere eseguite nell'ambito delle analisi geognostiche propedeutiche alla realizzazione degli interventi edilizi";
- il lotto 35 è solo marginalmente interessato dall'area dell'ex Cava Volta, e della necessità delle verifiche sulla qualità dei suoli che tale stato di fatto comporta;

RITENUTO per quanto sopra che la soluzione adottata risponda a criteri di convenienza e soddisfazione dell'utilità pubblica, e quindi di approvare l'Accordo transattivo e i relativi allegati (schema di convenzione attuativa e planimetria), predisposti in accordo con i ricorrenti e allegati in atti al presente atto;

DATO ATTO che il Dirigente dell'UI Interventi Urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano sottoscriverà in nome e per conto del Comune di Bologna l'Accordo transattivo in oggetto e la relativa convenzione attuativa;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, per consentire la stipula degli atti in tempi utili rispetto agli adempimenti relativi alla gestione della causa in questione;

DATO ATTO che il Collegio dei Revisori, relativamente al contenuto della presente deliberazione, ha comunicato, con nota agli atti del Settore, di non ritenere necessaria l'espressione del proprio parere;

VISTO l'atto di delega PG 566215/2023;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, in quanto:

- l'Accordo transattivo comporta esclusivamente una modifica ai lotti di riferimento per la ricomposizione fondiaria già prevista dalla convenzione approvata con la citata deliberazione PG n. 427434/2017;
- tutti gli oneri e le spese, relative sia all'Accordo transattivo sia alla convenzione, sono a carico del soggetto attuatore;
- come chiarito da diverse risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate, la redistribuzione fondiaria (se, come in questo caso, senza conguaglio), svolgendo una funzione ripartitoria/distributiva e non una tipica funzione di scambio negoziale, non rientra nel campo di applicazione IVA;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi,

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE l'Accordo - a contenuto transattivo - tra Comune di Bologna e i ricorrenti in premessa, "finalizzato all'attuazione convenzionata del Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo al Comparto ex PRG '85 R5.3 Bertalia Lazzaretto, e a comporre e prevenire liti sorte ed insorgenti", allegato in atti al presente atto, unitamente ai suoi allegati (schema di convenzione attuativa e planimetria);
- 2) DI APPROVARE, nei termini indicati in premessa, i contenuti delle modifiche da apportare allo schema di convenzione attuativa del "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 ZIS R5.3 Bertalia Lazzaretto", approvato con deliberazione PG n. 427434/2017, dando atto che le stesse non alterano i contenuti e gli elaborati del piano particolareggiato, fatto salvo il recepimento di quanto previsto dall'Accordo transattivo, come indicato in premessa;
- 3) DI DARE ATTO che l'Accordo transattivo e la convenzione attuativa, di cui rispettivamente al punto 1 e 2 del presente dispositivo, saranno sottoscritte, per conto del Comune di Bologna, dal Dirigente dell'UI Interventi Urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano;
- 4) DI DARE ATTO che, in sede di sottoscrizione, al testo dell'Accordo transattivo e della convenzione attuativa potranno essere apportate le modifiche che si rendessero necessarie a meglio precisarne i contenuti, ferma restando la sostanza.

Infine, con votazione separata, all'unanimità,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.

Il Sindaco
Matteo Lepore

La Vice Segretaria Generale Vicaria
Lara Bonfiglioli

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -