

**COMUNE DI BOLOGNA**

**ACCORDO**

**A NORMA DELL' ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E SS.MM.II., RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA EX FABBRICA MORINI CON L'INSERIMENTO DELL'USO 4B E CONTESTUALE RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE VIARIA ADIACENTE IN UN'AREA INTERNA ALL'”AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTO N.86 - VIA MARZABOTTO” (VIA BERGAMI, 7) - QUARTIERE PORTO.**

**\* \* \* \* \***

L'anno 2016 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n. 10/A,

tra

il **COMUNE DI BOLOGNA**, rappresentato da .....,  
Direttore del Settore ....., che interviene legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del Sindaco PG n. .... del ..... ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n. 54184/2014 dell'11/03/2014, esecutiva ai sensi di legge,

**e**

**ALI' S.p.A.**, C.F./P.IVA 00348980285, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova n. PD – 119674 avente sede a Padova (PD), Via Olanda n. 2, quale proprietaria dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna al Foglio 149 Mappali 709-1162-1163-1164 , nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica Sig. Francesco Canella, nato a Veggiano (PD) il

28/12/1931, C.F. CNLFNC31T28L710S che interviene al presente atto in nome e per conto della Società ALI' S.p.A. con sede a Padova (PD), Via Olanda n. 2, con C.F./P.IVA 00348980285 e numero REA PD - 119674, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**";

#### **PREMESSO CHE:**

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. n. 20/2000, rispettivamente con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e PG n.83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009;
- con deliberazione consiliare n. 201 del 20/04/2015 è stata approvata la Variante di adeguamento normativo al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in vigore dal 03/06/2015;
- tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC è individuata la "Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana"; per il PSC la riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azioni: la prima si applica ad Ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico (Ambiti da riqualificare); la seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa e Ambiti storici);

- il RUE ha assunto l'obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale, in particolare incentivando gli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli, quali scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia;

### **CONSIDERATO CHE**

- l'inserimento dell'Uso 4b (commercio in medio-grandi strutture superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq di superficie di vendita) all'interno degli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa è ammesso, come intervento diretto, dal RUE all'art. 62 comma 2 a condizione che sia soddisfatta una verifica di ammissibilità in relazione all'impatto sulla mobilità e sul traffico e all'impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore;

- l'Uso 4b, commercio in medio-grandi strutture superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq di superficie di vendita, è definito dall'art. 2 del Piano del Commercio della Provincia di Bologna, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 07/04/2009, "tipo 21" con medie strutture alimentari;

- l'art. 4, comma 1 del Piano del Commercio della Provincia di Bologna prevede che "con riferimento al punto 4.2.3, lettera e) della Deliberazione del Consiglio Regionale 1253/1999 è fatto obbligo ai Comuni di attuare gli insediamenti commerciali attraverso PUA in tutte le tipologie contrassegnate in elenco con i numeri da 1 a 16 e da 21 a 23";

- l'intervento proposto non è stato inserito in alcun POC e/o PUA approvati dal

Comune di Bologna in quanto attuabile tramite intervento diretto;

#### **DATO ATTO CHE**

- interpellata la Regione, è stata valutata corretta la procedura del Permesso di Costruire convenzionato prevista dall'art. 28 bis del DPR 380/2001;
- l'intervento proposto può considerarsi a tutti gli effetti di riqualificazione in quanto prevede la sistemazione di un'area oggi dismessa e degradata all'interno di una zona fortemente urbanizzata e la valorizzazione dello spazio pubblico attraverso l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio del quartiere, grazie alla messa a sistema della rete viabilistica;
- l'intervento previsto garantisce la realizzazione di tutte le misure di sostenibilità necessarie all'inserimento della nuova attività, nonché al miglioramento della vivibilità dell'intera zona, grazie al collegamento fra le vie Bergonzoni e Monterumici, attualmente a fondo cieco, consentendo una circuitazione che completa e migliora i percorsi carrabili e pedonali esistenti;
- con delibera della Giunta Comunale PG n. \_\_\_\_/2015 dell'\_\_\_/\_\_\_/2015 è stato approvato il presente Accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione.

#### **LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE CHE**

- il Soggetto attuatore si obbliga a mantenere fermo il presente Accordo e la proposta ivi contenuta, per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo;
- il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza,

da valere ad ogni effetto di legge.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO**

Il presente Accordo ha ad oggetto l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con l'inserimento dell'Uso 4b all'interno di un'area dismessa in via Bergami n. 7 nell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86; l'intervento definisce l'assetto urbanistico e le dotazioni territoriali, verificando, in particolare, gli impatti sulla mobilità e sul traffico e sul sistema di gestione dei rifiuti urbani.

#### **ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il Soggetto attuatore si rende disponibile a realizzare le misure di sostenibilità necessarie all'inserimento della nuova attività, nonché al miglioramento della vivibilità dell'intera zona, grazie al collegamento fra le vie Bergonzoni e Monterumici, attualmente a fondo cieco, consentendo una circuitazione che completa e migliora i percorsi carrabili e pedonali esistenti.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a stipulare con il Comune una convenzione quale condizione per il rilascio del titolo abilitativo che deve contenere:
  - 2.1 il progetto definitivo delle dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese dell'attuatore e le modalità di realizzazione, le relative idonee garanzie fideiussorie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- 2.2 gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici privati da realizzare/rigenerare;
  - 2.3 i termini di inizio e di ultimazione delle dotazioni e delle opere ed edifici privati;
  - 2.4 le sanzioni convenzionali a carico del titolare del titolo abilitativo per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - 2.5 l'obbligo al trasferimento ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, degli impegni convenzionali.
- 3 Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni territoriali, si impegna:
- 3.1 ad attivare l'intervento secondo l'idonea procedura individuata nella convenzione;
  - 3.2 a realizzare a propria cura e spese le suddette dotazioni in quanto opere pubbliche, attraverso le modalità per queste previste dal Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., e dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., entro i tempi stabiliti dalla convenzione di cui sopra.
4. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con il titolo edilizio di cui alla L.R. n. 15/2013.
5. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente Accordo.

### **ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA**

1. Il Comune di Bologna si impegna:
  - 1.1. per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella

definizione progettuale di cui al precedente art. 2;

- 1.2. a concertare la definizione dei contenuti della convenzione e del relativo progetto al fine di perfezionare gli aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando momenti di confronto preliminari alla presentazione del titolo abilitativo, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

#### **ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE - CONSEGUENZE**

Qualora il Soggetto Attuatore lasci inattuato o parzialmente non completate le modifiche viarie concordate e costituenti dotazione territoriale e misure di sostenibilità per l'intervento previsto, il Comune di Bologna non potrà procedere al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato commerciale con uso 4b. e si attiveranno tutte le procedure (quali l'escussione delle garanzie fideiussorie) atte al completamento delle dotazioni previste medesime. **NOTA 2**

#### **ART. 5 - SPESE CONTRATTUALI**

Sono a carico del Soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto, stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge.

#### **ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di

obbligazioni e contratti.

#### **ART. 7 - 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. 8 – PRIVACY**

I soggetti contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

#### **ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.
2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro \_\_\_\_\_,00 sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) copia dei documenti d'identità;
- b) individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia comunale (All. 1);
- c) individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia



catastale (All. 2);

d) elaborato grafico di progetto con individuazione delle dotazioni

territoriali di competenza (All. 3);

e) schema di convenzione.

Approvato, letto e sottoscritto digitalmente

**COMUNE DI BOLOGNA:**

.....

**IL SOGGETTO ATTUATORE:**

**Francesco Canella - ALI' S.p.A.**