

COMUNE DI BOLOGNA

ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO PRODUTTIVO DISMESSO DENOMINATO “ex SASIB” - FASE I e II

presso la sede comunale

L'anno 2014, 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, Evangelisti Francesco arch. nato a Bologna (Bo) il giorno 7 agosto 1936, domiciliato ove infra per la carica, il quale interviene al presente atto nella qualità di Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici del Comune di Bologna in forza di incarico conferito con atto del Sindaco PG n. 162089/2013;

e

Carlo Zucchini, nato a Bologna il 21 Agosto 1949, (CF: ZCC CRL 49M21 A944T) in qualità di legale rappresentante della Costruzioni Edili Zucchini S.pA (CF-P.IVA: 03945600371), proprietario delle aree situate nell'intero Comparto produttivo dismesso denominato “ex SASIB” nel Comune di Bologna (I[^] fase e II[^] fase), d'ora innanzi denominato per brevità “Attuatore”.

Premesso che:

il Piano Strutturale Comunale - PSC (adottato con O.d.G. n. 157 del 16/07/2007 ed approvato con O.d.G. n. 133 del 14/07/2008) comprende l'area ex SASIB nel Territorio urbano strutturato / Ambiti da riqualificare (art. 22, QN) / Ambito misto, identificato al n.120 - Bolognina est;

in data 27/02/2008 è stato sottoscritto un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, Rep. N. 205663/08, tra la ditta APOGEO S.r.l. (allora proprietaria del comparto produttivo dismesso “ex SASIB”) ed il Comune di Bologna, relativo all'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'area;

alla ditta APOGEO srl è subentrata la ditta “Costruzioni Edili Zucchini S.p.A.” (Attuatore), divenuta proprietaria dell'area in questione, con rogito Notaio Dott. Ugo Veronesi del 03/04/2008 rep. n. 174272 registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 3 in data 9/4/2008 al n. 4295 serie 1T;

tale accordo fu sottoscritto, in coerenza con gli indirizzi dei nuovi strumenti di pianificazione allora in fase di definizione e approvazione (PSC/POC/RUE), con l'obiettivo di definire un programma di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area in due distinte fasi e metodologie attuative:

la prima (sub-comparto 1), riguardante la parte di area e edifici prospicienti via Corticella, da attuarsi con intervento edilizio diretto (come da NTA del PRG), con

demolizione degli edifici esistenti, verifica della qualità dei suoli e relativa eventuale bonifica, realizzazione di 6.000 mq di Su ad uso "terziario" con "congelamento" dei contributi concessori (fideiussione a favore del Comune), nonché valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto degli edifici interni all'area (sub-comparto 2);

la seconda (sub-comparto 2), riguardante la rimanente parte dell'area ed edifici, parimenti con demolizione degli stessi e realizzazione di un nuovo insediamento a carattere residenziale, secondo gli indici, destinazioni d'uso e modalità attuative definiti dagli strumenti PSC e POC (previo accordo ex art. 18 LR 20/2000), nonché contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali;

al fine di recepire e implementare i contenuti dell'Accordo procedimentale di cui sopra, in coerenza con gli obiettivi del PSC nel frattempo approvato, e con i risultati della prima parte del percorso partecipativo "Laboratorio Bolognina Est" (conclusosi nel gennaio 2009), è stato sottoscritto, in data 20/01/2009, fra Comune e Attuatore, un Accordo ex art. 18 della LR 20/0000 (rep. n. 206881/2009), avente ad oggetto la proposta di intervento di fase II, come definita nella Scheda "Intervento ex Sasib" (allegata come parte integrante dell'Accordo "art. 18" stesso);

l'Accordo "art. 18" e la relativa scheda attribuivano all'intera area (fase I+ fase II), in base alle previsioni di PSC, una capacità edificatoria complessiva di 23.370 mq di Su derivanti dall'applicazione dell'indice perequativo (0,40 mq/mq), dell'indice pubblico (0,02 mq/mq per ERS), dell'indice premiale (0,15 mq/mq), quest'ultimo assegnato al fine di conseguire obiettivi di qualità "ambientale" (bonifica dei suoli e dall'amianto), "edilizia" (elevati livelli prestazionali degli edifici), "architetonica" (scelta comparata del progettista e laboratorio di progettazione "partecipata"), "edilizia sociale" (quota alloggi da realizzare e porre in locazione permanente corrispondenti all'indice pubblico);

nella scheda allegata all'accordo "art.18" venivano definite le necessarie dotazioni da realizzare (ivi compreso un parcheggio pubblico per 250 posti teorici, oltre il PE e il PU), le connessioni con l'intorno (attraversamenti ciclopedonali di via Corticella), le opere di riqualificazione dell'intorno (via Passarotti con pista ciclabile da ippodromo Arcoveggio fino a via Ferrarese);

il POC, approvato con O.d.G. n. 144 del 4/5/2009, recependo la scheda norma allegata all'accordo "art. 18" sopra menzionato (con l'inserimento, nella Valsat, di ulteriori misure di sostenibilità), ha inserito l'intervento in parola denominato "riqualificazione Area Ex Sasib", subordinandone l'attuazione (per il sub-comparto 2) all'approvazione di specifico PUA e relativa convenzione urbanistica fra Comune e Attuatore;

in data 12/07/2010 si è concluso il percorso partecipativo denominato "Laboratorio Bolognina Est", con la definizione dei principali elementi progettuali e di assetto urbano necessari al fine di conseguire gli obiettivi indicati dal POC per l'area Ex Sasib;

in data 23/02/2011 l'Attuatore ha presentato al Comune per l'approvazione, il PUA relativo all'area Ex Sasib (PG n. 41850/11), autorizzato al deposito, con prescrizioni, con determinazione dirigenziale PG n. 181765/11 del 27/07/2011, dichiarato improcedibile con comunicazione PG 180352 del 8/6/2014 perchè la convenzione allegata non era stata sottoscritta per accettazione;

in seguito l'Attuatore, con comunicazione del 25/06/2014, acquisita con PG. 200100/2014 del 08/07/2014, evidenziava la volontà di non dare attuazione alle

previsioni edificatorie e agli interventi definiti nel PUA depositato PG n. 181765/2011, confermando, tuttavia, la propria intenzione a trasformare l'area nella direzione della riqualificazione urbanistica e ambientale, con riguardo agli aspetti della sostenibilità ambientale e della qualità urbana ed edilizia, propone di procedere con singoli interventi edilizi diretti e contestuale realizzazione delle dotazioni pubbliche, secondo un programma di interventi condiviso con il Quartiere Navile e con l'Amministrazione Comunale;

è parimenti intenzione ed obiettivo del Comune giungere alla concreta riqualificazione dell'area, anche con modalità attuative diverse dal PUA, purchè siano garantiti adeguati livelli di sostenibilità ambientale, di dotazioni e interventi pubblici di riqualificazione e connessione con l'intorno, di qualità complessiva dei nuovi insediamenti, mantenendo alcune opzioni basilari espresse dal Quartiere in recepimento del confronto avvenuto nel "Laboratorio Bolognina Est";

tale nuova modalità attuativa, conseguente all'approvazione della Legge Regionale n. 15/2013 in riferimento al recupero previa demolizione dei volumi edilizi esistenti, dovrà essere accompagnata da nuove regole pianificatorie e attuative da definirsi con un programma condiviso fra "Comune " e "Attuatore" che porti al completamento del comparto secondo un disegno urbanistico condiviso con il Quartiere con procedure e modalità attuative contenute e descritte nel presente Accordo procedimentale.

Dato atto:

che il presente Accordo è una intesa preliminare propedeutica a definire un percorso procedurale che, attraverso l'attuazione diretta regolata da specifiche convenzioni, disciplini la cronologia degli interventi, le modalità attuative, la conclusione delle pendenze relative all'intervento del sub-comparto 1 (opere di urbanizzazione primaria, oneri concessori, ecc.) e sub 2;

Si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Contenuti in premessa

La premessa e quanto in essa richiamato e considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

Art. 2 - Oggetto e finalità

Oggetto del presente Accordo sono la programmazione e le modalità attuative, come definite di seguito, degli interventi di attuazione per la riqualificazione dell'area Ex Sasib (sub-comparto 1 e sub- comparto 2) e dell'intorno.

La sottoscrizione del presente Accordo definisce un nuovo percorso procedurale per l'attuazione diretta del comparto, in considerazione della impossibilità di attuare la Scheda di intervento inserita nel POC in recepimento dell'Accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000 n. di rep. 206881/2009 per giungere alla concreta riqualificazione dell'area, vista l'improcedibilità del PUA dichiarata con atto amministrativo dirigenziale PG 180532/2014.

Art. 3 - Assetto urbanistico dell'area ed opere pubbliche connesse

Le parti concordano sugli elementi essenziali definiti dallo "Schema di assetto di massima" allegato al presente accordo sotto la lettera a).

La trasformazione dell'area (ex sub comparto 2) prevede la realizzazione di 4 interventi edilizi privati (lotti A, B, C, D), un ampio parco pubblico compatto nella zona sud est dell'area in fregio alle vie Saliceto/Passarotti, quote significative di parcheggi pubblici sul retro dell'edificio di cui al sub-comparto 1 e lungo la via Saliceto, un collegamento ciclopedonale fra via Corticella e via Saliceto, lungo il confine nord dell'area che prosegue in via Saliceto fino alla connessione con via Passarotti, ampi percorsi pubblici fra i lotti privati, all'interno dell'area, al fine di garantire ampia permeabilità urbana e connessione fra le aste Corticella e Saliceto.

Art. 4 - Classificazione e ammissibilità interventi privati, carichi insediativi ed usi insediabili

Atteso che la superficie dell'area è confermata e individuata in 41.000 mq di St, sulla stessa sono computabili, come volumi esistenti, i volumi oggetto di demolizione di cui alla DIA PG. n. 144169/2008, concordati con l'Amministrazione Comunale, per anticipare la bonifica dell'area e riferimento per la sola classificazione dell'intervento edilizio, identificabile come "ristrutturazione edilizia" ai sensi della L.R. n. 15/2013. La consistenza di tali volumi è pari a 216.850 m³, come risulta dall'elaborato allegato sotto la lettera b).

La quantità massima di Su realizzabile nell'area sarà pari a quella definita dagli accordi precedenti, ovvero 6.000 mq per il sub-comparto 1 (già realizzati), e 17.370 mq per il sub-comparto 2 (ex PUA), per un totale complessivo di 23.370 mq di Su.

La volumetria complessiva di progetto è di circa 125.000 m³ (inferiore del 60% di quella in origine), dei quali circa 33.000 mc già realizzati (sub-comparto 1) e circa 92.000 mc da realizzare (sub comparto 2).

Gli usi insediabili nel sub-comparto 2 (ex PUA) sono:

Usi abitativi (1a): 17.370 mq di Su, dei quali almeno 2.000 mq ad uso abitativo, da convenzionarsi con il Comune (vendita a prezzo calmierato). Sono altresì insediabili, fino ad un massimo di 3000 mq di Su, in luogo di pari quantità di usi abitativi liberi, i seguenti usi:

- *attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie) - (3a);*
- *attività svolte in singole unità immobiliari fino a 300 mq di Su integrate in edifici che comprendono altri usi e attività - (3b).*

Art. 5 - Opere da realizzare a totale scomputo dei contributi concessori di U1 e U2 relativi all'attuazione della Su dei sub-comparti 1 e 2

Nel sub comparto 1, le parti danno atto fin d'ora che il valore delle opere realizzate, stimato in € 670.000,00 circa, è superiore agli oneri tabellari di U1 e U2 afferenti la Su del sub-comparto 1, pari a € **503.353,00**.

Nel sub comparto 2, considerato che gli interventi privati sono classificabili come "ristrutturazione edilizia", gli oneri concessori tabellari per U1 (21,38 €/mq di Su) e U2 (49,48 €/mq di Su) relativi alle superfici utili ad uso abitativo insediabili (17.370 mq) ammontano complessivamente a circa € **1.231.000,00**.

Totale oneri tabellari dovuti per U1e U2: **€ 1.734.353,00.**

Le opere pubbliche previste, già realizzate e da realizzare a scomputo, già identificate con le relative stime di costo, al netto di spese tecniche ed IVA, sono le seguenti e ammontano indicativamente a:

1)	- opere già realizzate sub comparto 1	€	670.000,00
2)	- percorso pedonale centrale	€	207.000,00
3)	- parcheggio retro edificio v. Corticella	€	304.000,00
4)	- parco di Quartiere comprensivo di demolizione torre piezometrica	€	205.000,00
5)	- riqualificazione v. Saliceto: pista ciclabile, marciapiedi, pubblica illuminazione e sistemazione cabina ENEL esistente	€	248.000,00
6)	- pista ciclabile lato nord (da v. Corticella a Saliceto)	€	94.000,00
7)	- pista ciclabile v. Passarotti (da Corticella a Ferrarese)	€	93.000,00
	Totale opere	€	1.821.000,00

L'attuatore, valutata la sostanziale equivalenza, in ordine di grandezza, fra gli oneri tabellari dovuti per U1 e U2, per i sub comparti 1 e 2 (€ 1.734.353,00), e le previste opere a scomputo degli stessi (€ 1.821.000,00), si impegna alla realizzazione delle opere sopra individuate, subordinate e correlate alla realizzazione dei singoli lotti, nelle fasi di cui all'art.6, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, assumendo, già in questa fase, una "obbligazione di risultato", anche in caso di lievi variazioni, in aumento, dei costi che si dovessero riscontrare nello sviluppo dei progetti esecutivi delle opere.

Sono a carico dell'Attuatore le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, prove e collaudo) stimate indicativamente in € 370.000,00.

Le previste opere da realizzare a scomputo, unitariamente intese e con riferimento alle definizioni di cui alla LR 20/2000 allegato Capo A-V artt. A 23, A 24, hanno caratteristiche riconducibili sia ad "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" (urbanizzazioni primarie - reti, percorsi, ecc.), sia ad "Attrezzature e spazi collettivi" (urbanizzazioni secondarie - parco di quartiere e spazi di sosta ad esso afferenti).

In ragione di ciò, ai fini della scomputabilità, si considereranno sia gli oneri tabellari afferenti le urbanizzazioni primarie, sia quelli afferenti le secondarie.

La realizzazione di opere a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria (anche parziale rispetto alle opere di urbanizzazione previste nel loro insieme) comporterà l'obbligo, da parte dell'attuatore, di attenersi alle disposizioni previste del D.lgs. 163/06. In relazione a ciò, e alla ratio della normativa sui contratti pubblici (D.lgs. 163/06), anche se le opere saranno attuate in 4 fasi, sarà cura dell'Attuatore dare informativa ai partecipanti alla gara per l'affidamento dei lavori - già in sede di gara delle opere della prima fase - dell'importo complessivo delle opere pubbliche previste.

I contributi concessori relativi al "costo di costruzione" dei lotti privati nel sub-comparto 2 non sono scomputabili in opere e saranno, quindi, corrisposti al Comune secondo le modalità definite dalle Disposizioni Tecnico Organizzative (DTO) del RUE.

Art. 6 – Fasi e modalità attuative sub-comparto 2

L'attuazione delle previsioni edificatorie, ancorchè afferenti ad un disegno unitario organico e funzionale, avverrà in 4 distinte fasi, come meglio rappresentate nello "Schema fasi attuative" allegato al presente accordo sotto la lettera c) e regolate da uno specifico cronoprogramma allegato al presente accordo sotto la lettera d).

Ogni fase attuativa è costituita da un intervento privato (lotto) e interventi urbanizzativi - opere pubbliche (verde, parcheggi, collegamenti, ecc.) - realizzati dall'Attuatore a scomputo degli oneri concessori (U1 + U2).

Gli interventi di ogni fase (privati e pubblici) saranno disciplinati dal permesso di costruire convenzionato che sarà sottoscritto, al momento del rilascio, per regolare gli obblighi ivi dedotti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Con riferimento all'allegato b) si individuano di massima le seguenti 4 fasi attuative per il sub-comparto 2 e opere pubbliche collegate (riferimento ad art. 5 che precede):

Fase 1: lotto privato A (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+ 500 mq di Su a "residenza convenzionata") + opere pubbliche costituite da: fognature, nuova cabina elettrica e altre reti necessarie per il funzionamento del lotto A, demolizione torre piezometrica, parcheggio retro edificio v. Corticella (25%): per un totale indicativo di € 288.000.

Fase 2: lotto privato B (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+ 500 mq di Su a "residenza convenzionata") + opere pubbliche costituite da: reti necessarie per il funzionamento del lotto B, percorso pedonale centrale (50 ml), parcheggio retro edificio v. Corticella (75%); per un totale indicativo di € 288.000.

Fase 3: lotto privato C (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+500 mq di Su a "residenza convenzionata") + opere pubbliche costituite da: parco di Quartiere, riqualificazione v. Saliceto (220 ml), allacciamenti alle fognature e reti: per un totale indicativo di € 288.000.

Fase 4: lotto privato D (3.842,5 mq di Su a "residenza libera"+500 mq di Su a "residenza convenzionata") + opere pubbliche costituite da: completamento del percorso pedonale centrale, pista ciclabile v. Passarotti, completamento riqualificazione v. Saliceto, pista ciclabile lato nord, completamento aree verdi, allacciamenti alle fognature e reti: per un totale indicativo di € 288.000.

L'Attuatore si riserva la possibilità di anticipare o posticipare la realizzazione di una o più fasi rispetto al crono programma di cui all'allegato d), fermo restando l'obbligo della contestuale realizzazione delle opere private e pubbliche come sopra previste, e fermo restando che la realizzazione del parco di Quartiere (voce 4) art. 5) dovrà comunque avvenire, in via anticipatoria, contestualmente alla prima fase effettivamente realizzata.

Art. 7 - Modalità attuative e titoli edilizi

Nelle successive fasi di sviluppo progettuale e negli atti convenzionali da stipularsi tra Comune e Attuatore per l'attuazione, potranno essere apportate modifiche a quanto sopra pattuito, purchè solo formali e tali da non modificare i contenuti del presente accordo.

Le parti danno atto che nella definizione dei contenuti delle convenzioni urbanistiche e per la disciplina di attuazione delle opere a scomputo si farà riferimento a "Modifiche e integrazioni al regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione "a scomputo" e approvazione schema convenzione urbanistica" adottato dal Comune con odg 223/2014 e attualmente in vigore.

Il rilascio del P. di C. delle opere di urbanizzazione costituisce presupposto per il deposito della SCIA dell'intervento privato.

Per quanto attiene allo schema di convenzione per gli alloggi da porre in vendita a prezzo convenzionato (2.000 mq di Su), le parti danno atto che si assumerà a riferimento la delibera di Giunta progr. 214/04.

La sottoscrizione della convenzione con il Comune per gli alloggi da porre in vendita a prezzo calmierato costituisce presupposto per il deposito della SCIA del relativo edificio/i.

Per i titoli edilizi relativi agli interventi privati dovranno essere rispettate le prescrizioni del RUE vigente con le modalità di attuazione riferite agli interventi edilizi diretti.

In ragione dell'unitarietà dell'intervento, ancorchè attuato per fasi, la dimostrazione del rispetto del RIE (art. 56 – scheda prestazionale E8.4 - del RUE vigente come previsto nelle schede di applicazione/tecniche di dettaglio dE8.4 delle DTO) sarà documentata nel Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione del sub-comparto 2 (fase 1), considerando quale lotto di intervento l'intera area del sub comparto 2 = 33.000 mq).

Art. 8 - Chiusura fase attuativa sub-comparto 1 (Urbanizzazioni realizzate e contributi concessori).

Nell'ambito degli accordi convenzionali relativi al sub-comparto 2 verranno definiti il perimetro, l'entità, le modalità di eventuale presa in carico anticipata, di collaudo e cessione aree al Comune relativi alle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate dall'Attuatore nel sub-comparto 1 a totale scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione afferenti alla Su già realizzata in tale sub-comparto (6.000 mq). Relativamente al parcheggio sub-comparto 1 il soggetto attuatore ha inviato al Comune, in data 06/11/2014, tramite PEC, l'attivazione della procedura per l'approvazione del collaudo del parcheggio del sub-comparto 1, per il quale il Quartiere Navile ha richiesto la consegna anticipata, nelle more della definizione del collaudo definitivo.

La convenzione sostituirà i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dall'Attuatore in data 04/02/2010 (notaio U. Veronesi, rep. n.174857, raccolta n. 7927), in funzione di quanto stabilito nel presente accordo.

I contributi concessori relativi al "costo di costruzione" dei lotti privati nel sub-comparto 1, pari a € 599.677,75 non sono scomputabili in opere e devono quindi essere corrisposti al Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione allegata al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del sub-comparto 2.

Art. 9 – 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 approvato con D. Lgs. 104/2010.

Art. 10 – Disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 11 L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.

La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo, avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di €----- sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) schema di assetto di massima;
- b) consistenza dei volumi degli edifici preesistenti
- c) schema fasi attuative;
- d) crono programma.

Per il Comune

Costruzioni Edili Zucchini spa
