



COMUNE DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA
SETTORE URBANISTICA EDILIZIA

**ACCORDO PROCEDIMENTALE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DA
RIQUALIFICARE DI VIA SCANDELLARA**

ai sensi dell'art. 11, L n. 241/1990

- INTEGRAZIONE -

L'anno 2012, il giorno 12 del mese di dicembre,

tra

- il COMUNE DI BOLOGNA, con sede in Piazza Maggiore n. 6, per il quale interviene - per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale progr. n° 234 del 13 novembre 2012, esecutiva ai sensi di legge - l'Assessore all'Urbanistica, Ambiente, Qualità Urbana e Città Storica Prof. Arch. Patrizia Gabellini (d'ora in poi: "il Comune");

e

- la Società Ferruccio Frascari SpA, con sede in via Benassi n 149, San Lazzaro di Savena, Bologna, in qualità di promissario acquirente del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio 211, mappale 9, subalterni 1, 3, 5, 6, 7/67, 8/68, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 73, 74, 75, 76, 78, denominato "area A", nonché proprietaria del terreno censito al NCEU di Bologna, foglio n. 59, mappale n. 492 (lotto A1');

- i Signori:

- Monari Bruna, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 08/01/1929 e residente a Bologna via Scandellara 7/7, C.F. MNR BRN 29A48 H945O;
- Monari Marisa, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 24/03/1931 e residente a Bologna via Scandellara 9, C.F. MNR MRS 31C64 H945U;
- Negrini Nives, nata a Castel San Pietro Terme il 25/03/1946 e residente a Gerenzano (VA) via Petrarca 2/G, C.F. NGR NVS 46C65 C265K;
- Monari Paolo, nato a Bologna il 29/10/1949 e residente a Dozza (BO), via Valsellustra 69, C.F. MNR PLA 49R29 A944L;
- Arbizzani Maria Luisa, nata a Bologna il 05/01/1940 e residente a Granarolo dell'Emilia, via dello Sport 8, C.F. RBZ MLS 40A45 A944X;
- Gambini Paolo, nato a Bologna il 31/05/1954 e residente a Bologna, via Scandellara 7/8, C.F. GMB PLA 54E31 A944F,

in qualità di proprietari del terreno denominato "area B", censito al Catasto Terreni di Bologna, foglio 211 mappali:

1736, in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 di Monari Marisa;

1740, in ragione di 1/1 Monari Marisa;

ARK

11/12/12

11/12/12

1757, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;
1759, in ragione di 1/3 Negrini Nives, 1/3 Monari Paolo, 1/3 Arbizzani Maria Luisa;
al NCEU di Bologna, foglio 211 mappali;
1766 parte, in ragione di 1/2 Monari Bruna e di 1/2 Gambini Paolo;

Premesso

che in data 9 febbraio 2010 è stato stipulato Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990 nel quadro dei rispettivi interessi ed in funzione dell'interesse pubblico collettivo, per definire e avviare le attività da porre in essere ai fini della valutazione definitiva della proposta di interventi di riqualificazione della Situazione Scandellara, inserita nell'Ambito da Riqualificare misto n. 121-122 Cirenaica Rimesse, finalizzata al suo inserimento in POC, secondo quanto disciplinato - per gli ambiti di riqualificazione - dall'art. 30, commi da 2 a 2 quinquies - della LR 20/00 e sm e i, sulla base ed in accordo con gli esiti della valutazione, previo specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00;

che l'area oggetto della proposta è situata in Quartiere San Vitale, via Scandellara, in una porzione urbana confinante a Sud con la ex ferrovia Veneta, oggi Servizio Ferroviario Metropolitano e con l'asse radiale di via Massarenti; ad Est con la zona di Via Larga, edificata a seguito delle previsioni del PRG '85; ad Ovest con il tessuto della prima periferia di via San Donnino; a Nord con un vasto cuneo agricolo che si insinua tra lo scalo ferroviario delle merci, l'asse di via dell'Industria e l'Autostrada;

che la riqualificazione dell'area è l'occasione per riconvertire una vasta porzione di territorio che sino dagli anni Sessanta è stata intensamente utilizzata da oltre 50 attività di varia natura (demolizione dell'auto, recupero di materiali e rottami, fabbriera, falegnameria, deposito di materiali edili, carrozzeria, ecc.) in una situazione di forte degrado, di notevole carico urbanistico, di elevato impatto ambientale e di scarsa sicurezza per i cittadini residenti;

che le citate attività sono state progressivamente ridotte e parzialmente bonificate ove necessario a seguito dell'intervento dei soggetti firmatari dell'accordo e che la situazione è ora in via di progressiva risoluzione in virtù del programma urbanistico e strategico concordato;

che, in attuazione del RUE sarebbe stato possibile realizzare un intervento edilizio diretto di sostituzione delle volumetrie legittimamente esistenti su parte delle aree, ma le parti hanno invece concordemente optato per la firma di un accordo più vasto, che consentisse di coinvolgere nella progettazione un insieme sistematico di opere di interesse collettivo che meglio interpretasse gli obiettivi della scheda d'ambito del PSC;

che la scheda del PSC relativa alla situazione Scandellara individua alcuni obiettivi di qualità urbana da perseguire, mentre la Valsat determina i carichi massimi insediabili e le condizioni di ammissibilità delle trasformazioni;

che l'Accordo sottoscritto nel 2010 ha condotto alla definizione da parte dell'Amministrazione di una serie di linee guida (PG 107650/2010) per la redazione dello "Studio di Compatibilità Ambientale Territoriale, Urbanistica e della Mobilità", dirette ad un'analisi di dettaglio da condurre sulle matrici e sulle componenti già introdotte dalla citata Valsat; in particolare per la verifica preliminare della compatibilità di insediamento delle quantità edificatorie concordate;

che i soggetti sottoscrittori dell'Accordo, in data 29 aprile 2010 con PG 107720/2010, hanno presentato lo "Studio di Compatibilità Ambientale, Territoriale, Urbanistica e della Mobilità", redatto sulla base delle linee guida PG 107650/2010, sul quale i Settori interessati

Mg

2 ARM

[Signature]

[Signature]

dell'Amministrazione hanno espresso i pareri di competenza: Settore Mobilità: PG 201513/2010 del 10 agosto 2010 – Settore Ambiente: PG 248/2010 del 9 agosto 2010 – Settore Lavori Pubblici: Prot. 663.1/2010 del 4 agosto 2010;

che in data 22 febbraio 2011, con PG 40817/2011, è stata presentata la versione dello "Studio di Compatibilità Ambientale, Territoriale, Urbanistica e della Mobilità" adeguata in relazione alle indicazioni riportate nei pareri in precedenza richiamati, nonché dei successivi incontri di approfondimento effettuati con i tecnici comunali dei Settori coinvolti;

che su tale versione adeguata sono stati espressi i pareri conclusivi di competenza dei Settori Mobilità: PG 114055/2011 del 18 maggio 2011 – Ambiente: PG 105163/2011 del 10 maggio 2011 – Lavori Pubblici: PG 124595/2011 del 30 maggio 2011;

che in ottemperanza dell'Accordo sottoscritto i soggetti proponenti hanno provveduto alle liberazioni, demolizioni e bonifiche (DIA PG 57212 del 4.3.2010, DIA PG 184025 del 16.7.2010, DIA PG 237562 del 30.9.2010), in particolare relative alla Zona blu dell'Allegato "D" dell'Accordo, e hanno tenuto recintata e sorvegliata nelle 24 ore l'area, favorendo la progressiva dismissione delle attività costituenti fonte di degrado che si erano consolidate nella stessa;

Considerato

che secondo i pareri conclusivi citati lo Studio di compatibilità risponde a quanto previsto dall'Accordo Procedimentale e dimostra la compatibilità del comparto a recepire le quantità insediative previste dallo stesso, sebbene sia evidenziata la necessità di corrispondere alla raccomandazioni e prescrizioni indicate negli stessi, in sede di elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

che resta dovuta, ai sensi dell'art. 5 della LR n.20/00 e s. m. e i., la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale - Valsat – del Piano Urbanistico Attuativo, che ne costituirà parte integrante, sulla quale la Provincia è chiamata ad esprimersi in veste di Autorità competente;

PUA

Considerato, altresì

che dette conclusioni consentono, già in questa fase, la predisposizione di un progetto di PUA, la cui stesura può essere effettuata con la condivisione dei cittadini, attraverso un percorso partecipativo in collaborazione con il Quartiere interessato;

che, ai sensi dell'articolo 6 "Percorsi partecipativi" dell'Accordo sottoscritto, le parti private si sono impegnate ad avviare, congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un percorso partecipativo, con l'obiettivo di accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni stesse, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche di uso in atto, "con le forme e nelle modalità che saranno definite, e a sostenerlo anche attraverso la corresponsione di un contributo economico parimenti da convenirsi";

che il Comune di Bologna ha aderito alla costituzione del Comitato "Urban Center Bologna", avente scopo statutario (Statuto approvato con delibera del Consiglio Comunale OdG n.173 del 23.12.2011) di *promuovere, dandone adeguata informazione e stimolando la partecipazione dei cittadini, i progetti urbani, architettonici, infrastrutturali ed ambientali di Bologna e in generale ogni iniziativa pubblica e privata destinata a qualificare e migliorare il territorio metropolitano bolognese*, in quanto detto Comitato è stato ritenuto strumento da valorizzare per realizzare gli obiettivi di "trasparenza e partecipazione";

My 3 ARM [signature] MB [signature] [signature]

che alla luce delle attività realizzate dal Comitato e dell'esperienza da questo maturata, lo stesso ha assunto negli anni un ruolo sempre più importante nell'ambito della comunicazione dei cambiamenti della città diventando un luogo di partecipazione e di racconto della stessa, in cui l'esposizione permanente è divenuta fulcro di numerose iniziative che coinvolgono i cittadini;

che, a seguito degli incontri con gli attuatori, alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica e del Presidente del Quartiere San Vitale, è stato condiviso il documento allegato, predisposto a cura dell'Urban Center, che ha definito il percorso di accompagnamento nella fase di redazione del Piano in oggetto e di comunicazione dello stesso a seguito della sua adozione;

che la conclusione del percorso partecipativo porterà ad un assetto condiviso del comparto, e alla conseguente sottoscrizione dell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000, finalizzato alla elaborazione ed approvazione del POC, come già previsto dall'Accordo sottoscritto;

che, con comunicazione formale del 27 giugno 2012, le proprietà sottoscrittrici dell'Accordo hanno comunicato la propria adesione ai contenuti del percorso di accompagnamento del piano definito da Urban Center e l'impegno a corrispondere il contributo richiesto (in due fasi di rispettivi 25.000 e 15.000 euro);

Ciò premesso, le parti

CONVENGONO

I. che quanto richiamato e considerato in premessa nella presente integrazione dell'Atto sottoscritto in data 9 febbraio 2010, ne costituisce parte integrante e sostanziale e si intende espressamente richiamato;

II. che, ad integrazione e modifica di quanto previsto all'art. 6 (Percorsi partecipativi) dell'accordo sottoscritto, il detto articolo viene così concordemente sostituito:

Articolo 6 – PERCORSI PARTECIPATIVI

1. Le parti private si impegnano ad avviare, congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un percorso partecipativo con l'obiettivo di accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni stesse, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche di uso in atto. Detto percorso di accompagnamento verrà intrapreso, ai sensi dell'art. 77 del RUE, anche al fine di apportare contributi per l'elaborazione del POC con valore ed effetti di PUA ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR n.20/00 e s.m. e i., in conformità alle prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri conclusivi di competenza dei Settori Mobilità: PG 114055/2011 del 18 maggio 2011 – Ambiente: PG 105163/2011 del 10 maggio 2011 – Lavori Pubblici: PG 124595/2011 del 30 maggio 2011;

2. Le parti private si dichiarano pronte ad avviare congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato il programma elaborato per tale percorso dal "Comitato Urban Center Bologna" e di sostenerlo anche attraverso la corresponsione di un contributo economico suddiviso in due fasi di rispettivi 25.000 euro e di 15.000 euro, secondo la tempistica e le modalità concordate tra le parti private ed il Comitato.

3. Detto contributo, finalizzato al sostegno delle iniziative programmate dall'Urban Center, sarà corrisposto dai soggetti privati direttamente al Comitato "Urban Center" in qualità di "sostenitori", come previsto dall'art. 4, comma 3, dello Statuto del Comitato.

III. Che a modifica di quanto previsto all'art. 7 (Inserimento in POC) dell'Accordo sottoscritto, il detto articolo viene così concordemente sostituito:

M. P.

ARM *M. M.* *PP*

Articolo 7 – INSERIMENTO NEL POC

1. Le parti convengono che il presente Accordo si colloca in una fase preliminare alla valutazione di sostenibilità della proposta di interventi di riqualificazione, ai sensi dell'art. 5 della LR 20/00 e s.m.e.i..
2. Il presente Accordo procedimentale non assume pertanto le caratteristiche dell'accordo ex art. 18 della LR n. 20/00 finalizzato alla elaborazione ed approvazione del POC con valore di PUA; pertanto, la concertazione si riferisce alla condivisione delle scelte di fondo oggetto del presente Accordo, mentre nei successivi livelli di Accordo, ex art. 18 LR 20/00, si concerteranno gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le modalità attuative degli interventi che siano stati valutati preliminarmente sostenibili. Tale successivo accordo, che consegnerà all'esito delle valutazioni preventive, dovrà definire in linea di massima, sulla base dello schema di assetto, delle prestazioni richieste agli interventi di riqualificazione e delle dotazioni d'ambito, una scheda normativa condivisa che, anche in eventuale considerazione di quanto previsto all'art. 4, fissa:
 - le prestazioni da realizzare con le trasformazioni,
 - i carichi insediativi ammissibili (quantità e usi),
 - le dotazioni territoriali da realizzare,
 - l'assetto planivolumetrico complessivo,
 - eventuali particolari condizioni ulteriori di sostenibilità,
 - gli strumenti e modalità di attuazione di ciascun intervento.
3. Le parti convengono che il presente Accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori.
4. L'adozione del POC con valore di PUA avverrà entro il 31/12/2013 salvo proroghe da convenirsi.

Il Comune di Bologna

[Signature]

Ferruccio Frascari SpA

[Signature]

Monari Bruna

[Signature]

Monari Marina

[Signature]

Negrini Nives

[Signature]

Monari Paolo

[Signature]

Arbizzani Maria Luisa

[Signature]

Gambini Paolo

[Signature]