



COMUNE DI BOLOGNA
SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA

ACCORDO PROCEDIMENTALE
RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO
“Ex SASIB”
ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990

L'anno 2008, il giorno 27 del mese di febbraio, in Bologna, presso la sede municipale, in Bologna, Piazza Maggiore, 6;

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. 27 del 26.02.2008, esecutiva ai sensi di legge - l'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale. Politiche abitative della casa, Dott. Virginio Merola, (d'ora in poi: “il Comune”);

e

- **APOGEO s.r.l.**, con sede a Bologna in via Oberdan 26, c.f./p.i. 02302621202, in qualità di proprietario del comparto produttivo dismesso della ex SASIB, (in persona del legale rappresentante - amministratore unico dott. Paolo Zucchini);

Premesso:

che la Ditta **APOGEO s.r.l.** è proprietario del comparto produttivo dismesso della “Ex SASIB” in Bologna, Quartiere Navile.

che l'area in oggetto si trova all'interno del tessuto consolidato della Bolognina, a nord del suo insediamento storico, fa parte di un complesso di aree industriali e/o militari dismesse da riqualificare e a diretto contatto con un tessuto prevalentemente residenziale, risalente agli anni '50 - '60, carente di servizi e dotazioni collettive di base (verde urbano, centralità pubbliche, parcheggi);

che essa confina ad ovest con via Corticella, a est con via Saliceto, a sud con via Pacinotti e a nord con una porzione di tessuto che si attesta su via J. Di Paolo;

che il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con O.d.G. n. 157 del 16 luglio 2007, comprende parte del quartiere Navile e in particolare il distretto della Bolognina, e quindi anche l'area SASIB, nella figura della ristrutturazione della Città della Ferrovia, classificando l'area all'interno del Territorio urbano strutturato, e più nello specifico comprendendola all'interno degli Ambiti da riqualificare (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio) come un Ambito misto, identificato al n.120 Bolognina est, per cui si legge: *“Le operazioni di riqualificazione dovranno garantire dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito con gli interventi di connessione nord-sud (nuova stazione) ed est-ovest (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado).”*;

che, come si evince dagli stessi elaborati di PSC (tra gli altri dalla Relazione Illustrativa e dal citato Quadro Normativo), l'area SASIB svolge un ruolo determinante e strategico nella trasformazione complessiva del quadrante est dell'intera Bolognina, già distretto produttivo e ora quartiere urbano d'impronta storica, nel quale si sono succeduti secondo periodi e scansioni diversi fenomeni di immigrazione, integrazione e/o sostituzione del tessuto sociale e produttivo;

che oggi il comparto della SASIB rappresenta un vero e proprio vuoto, racchiuso da una barriera invalicabile, nel pieno della città più densa e popolosa, dunque bisognosa di connessioni, servizi e integrazioni;

che l'evidenza del quadro urbano di riferimento rispetto al programma complessivo delle trasformazioni appare anche dall'illustrazione della scheda relativa alla Situazione Bolognina (art. 38, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio), da cui si evincono le priorità (azioni) da mettere in atto per ottenere gli obiettivi di qualità ambientale e urbana;

che, in particolare, per l'area SASIB si sottolinea la necessità di dotazione di parcheggi correlati al progetto di trasformazione e, ai suoi margini, di ripensare l'attraversamento lungo via Corticella in corrispondenza delle Aldini Valeriani e di potenziare la percorribilità ciclabile in direzione nord-sud lungo via Saliceto;

che il comparto in oggetto è destinato dal PRG vigente a “zona industriale-artigianale di completamento (P1, P2) – zona omogenea D”;

che il vigente PRG del Comune di Bologna, all'art. 60 delle N.d.A, consente nel caso delle zone industriali-artigianali di completamento (P1, P2) la realizzazione di interventi per usi produttivi e terziari di varia natura, con possibilità di un incremento “una tantum” della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% della Su esistente, alle condizioni specificate dalla detta norma di attuazione;

Considerato:

che la proprietà ha manifestato la volontà di pervenire ad un accordo per la programmazione e l'attuazione delle opere di trasformazione e riqualificazione del complesso SASIB;

che per tale complesso viene considerata, per un intervento di prima fase, esclusivamente l'Area B, come individuata nell'elaborato 01 “Planimetria identificativa dell'area B” allegato al presente accordo;

che attualmente in tale area, di superficie fondiaria pari a 41.033 mq, esiste una Su complessiva destinata a usi produttivi pari a 32.031 mq;

che la finalità principale del presente accordo tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale è quella elaborare un programma condiviso volto ad attuare l'auspicata riqualificazione dell'area, che tenga in considerazione l'urgenza di operare la trasformazione per sanare una situazione ambientale e urbana incongrua rispetto al contesto, coerentemente con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dai nuovi strumenti di pianificazione in fase di approvazione e definizione (PSC e altri strumenti che ne conseguiranno Piano Operativo Comunale POC e Regolamento Urbano Edilizio RUE);

che, a questo scopo, si definiscono due fasi operative, di cui nel seguito, aventi tempi e modalità di attuazione distinte;

che gli obiettivi generali della riqualificazione della proposta presentata risultano i seguenti (cfr. elaborato 06 allegato: “Planimetria indicativa e dimostrativa degli obiettivi generali di riqualificazione del comparto”):

- all'interno della struttura alveolare costituita dalle aree dismesse e/o in via di dismissione nell'ambito Bolognina, il complesso SASIB, per la sua localizzazione e per la sua dimensione, costituisce una reale opportunità di connessione tra le parti, ovvero un'area attraversabile per raggiungere le centralità esistenti (Ippodromo, Istituto Aldini-Valeriani, Giardini Guido Rossa, ecc) e connettere le centralità oggetto delle future trasformazioni (Ex Officine Casaralta, Dopo Lavoro Ferroviario, ecc);
- il tema dei percorsi (soprattutto ciclo-pedonali), quindi dell'accessibilità, mobilità e attraversabilità, risulta determinante per stabilire i criteri che dovranno regolare la nuova configurazione dell'area: non dovrà trattarsi di un cluster urbano, bensì di un'area altamente permeabile, al cui interno sia possibile ritrovare, anche per gli abitanti già oggi insediati nella zona, alcune dotazioni mancanti (elementi di naturalità sotto forma di verde urbano attrezzato e spazi pubblici). Particolare attenzione dovrà dunque essere posta alla lettura dei tracciati viari esistenti che si attestano sul confine dell'area (via Arnaud, via Fornasini): a partire da questi sarà possibile progettare una nuova forma di città integrata;
- anche il tema della dotazione di parcheggi pubblici dovrà essere trattato per colmare una carenza odierna che sovraccarica le arterie circostanti di forme di sosta non appropriate. I parcheggi pertinenziali dovranno essere localizzati ai piani interrati;
- costituzione di un fronte continuo di uso pubblico, arretrato e puntualmente permeabile lungo via Corticella e per tutta l'estensione dell'area, che consenta la qualificazione degli spazi esistenti, la migliore dotazione di parcheggi e alberature, nonché di elementi di arredo urbano, considerando la centralità lineare rappresentata da via Corticella rispetto all'intero ambito e l'antistante fronte dell'Ippodromo. La realizzazione di tale fronte, da destinare ad attività anche di servizio, oltre a garantire la pluralità di usi programmatica del nuovo insediamento, consentirà inoltre di proteggere acusticamente futuri insediamenti di carattere residenziale da localizzare nella parte retrostante dell'area (fase 2);
- la riconversione e riqualificazione dell'area dovrà consentire di operare un riempimento urbano, ovvero di densificare un'area oggi chiusa alla città, aprendola al tessuto circostante, al quale

dovranno corrispondere, all'interno delle nuove parti insediate, porzioni di verde e dotazioni ambientali, oggi carenti su tutto il settore est della Bolognina;

- la densificazione dovrà essere operata per parti discrete, riportando all'interno dell'area la matrice fondativa del tessuto insediativo circostante, consentendo di liberare il suolo, rendendolo quindi permeabile;
- gli obiettivi di qualità dovranno essere perseguiti, oltre che in termini di compatibilità ambientale (con particolare riguardo alle componenti suolo e rumore), anche in forma attiva, basando il progetto urbano e architettonico su parametri e criteri avanzati di bioclimatica per ottimizzare l'uso di fonti energetiche rinnovabili e minimizzare l'uso di quelle tradizionali. Oltre all'applicazione del D. Lgs. 311/2006, dovrà essere posta particolare cura alla disposizione e all'organizzazione interna degli edifici - per massimizzare la captazione passiva dell'energia solare - ai sistemi passivi di raffrescamento e ventilazione naturale, al risparmio della risorsa idrica, all'inerzia termica dell'involucro edilizio;

Valutato:

che nell'ambito in questione permangono le criticità di un ambiente urbano inutilizzato, aggravate dalle condizioni di degrado in cui versano gli immobili dismessi, le quali suggeriscono l'opportunità di avviare urgentemente alla riqualificazione dell'area, al fine di soddisfare nella maniera più celere possibile le istanze di sicurezza manifestate dalla cittadinanza;

che le rilevanti dimensioni e il ruolo strategico dell'intervento di riqualificazione avente ad oggetto il comparto produttivo "Ex SASIB", rendono opportuno il raggiungimento fra le Parti di un accordo, volto a disciplinare i complessi profili di programmazione e di attuazione dell'intervento stesso, al fine di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico nella maniera più efficace ed efficiente possibile, nel rispetto dei criteri e degli obiettivi indicati dal PSC adottato, garantendo nello stesso tempo una prospettiva programmatica e attuativa dell'Ambito in oggetto;

che proprio in ragione di ciò il presente accordo appare di rilevante interesse per la collettività, dato che consente l'immediato avvio di alcuni degli interventi di riqualificazione, anche ambientale, dell'area dismessa, che potrà così venire sottratta a fenomeni di degrado fisico e ambientale;

che il ricorso allo strumento dell'accordo è in grado di garantire che la progettazione dell'ambito in questione si integri coerentemente con il PSC adottato, permettendo al contempo di intraprendere la

realizzazione dell'intervento (nella misura in cui esso risulta compatibile con il vigente PRG) anche nella fase di transizione dai precedenti ai nuovi strumenti urbanistici, operando quindi attraverso due successive fasi di intervento tra loro ben coordinate;

Tutto ciò premesso e considerato a formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, fra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – CONTENUTI IN PREMESSA

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

Articolo 2- OGGETTO

1. Oggetto del presente accordo sono la programmazione e l'attuazione, secondo le modalità indicate di seguito, degli interventi di riqualificazione del comparto "Ex SASIB", il quale presenta attualmente una Su esistente per usi produttivi pari a mq 32.031, come si evince dall'elaborato di rilievo dello stato di fatto (elaborato 04: "Tabella riepilogativa delle Su esistenti") allegato al presente Accordo.

Articolo 3 – PROGRAMMAZIONE E MODALITA' DEGLI INTERVENTI

1. Le Parti convengono di articolare la programmazione e l'esecuzione degli interventi in due fasi, come di seguito illustrato, riguardanti due sub-comparti all'interno dell'area SASIB, cui corrisponderanno strumenti e procedure distinte.

I fase – Intervento diretto assoggettato a permesso di costruire

Tale fase riguarda il sub-comparto 1 prospiciente via Corticella e prevede:

- a) la demolizione degli edifici esistenti, interni al sub-comparto 1, con immediata predisposizione del piano di rimozione e smaltimento (già parzialmente attuato per quanto riguarda lo smaltimento delle strutture in fibrocemento contenenti fibre di amianto);
- b) verifica ambientale rispetto alla componente suolo, al fine di determinare il potenziale inquinamento del sito, ai sensi del D.M. 471/1999), e attuazione dei relativi adempimenti in termini di bonifica dei suoli nel caso di accertamento della contaminazione;
- c) verifiche di compatibilità ambientale rispetto alla componente rumore, con produzione del Documento previsionale di clima acustico;

- d) per gli immobili non oggetto di attuale demolizione corrispondente alla fase 1, immediata valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto, in conformità alle norme specifiche ed eventuale rimozione o inertizzazione degli stessi;
- e) utilizzazione di parte della capacità edificatoria del comparto prevista dal vigente PRG per la realizzazione di Su pari a 6.000 mq destinati a: 5.000 mq ad uso U2 (funzione terziaria direzionale) e 1.000 mq ad uso U6 (funzione terziaria commerciale);
- f) presentazione di un progetto architettonico, a seguito della firma dell'accordo, per richiedere parere preventivo agli uffici tecnici competenti e con un programma di attuazione che dovrà essere completato entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire. Il progetto dovrà rispondere a tutte le normative vigenti e in particolare adottare le migliori tecnologie (costruttive e impiantistiche) in termini di benefici ambientali ed energetici per garantire la migliore qualità dell'insediamento e il massimo risparmio/riciclo delle risorse primarie;
- g) la piena compatibilità degli interventi della fase 1 con il PRG vigente e con gli indirizzi e del PSC adottato;
- h) i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune i dovuti contributi di costruzione, ai sensi di legge. L'importo di tali contributi sarà accantonato e il Comune si impegna alla sua restituzione integrale o parziale (senza interessi) qualora, in esito all'accordo stipulato la proprietà si impegni alla realizzazione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali che saranno oggetto di specifica disciplina da parte del POC per la riqualificazione dell'area nel suo complesso e queste risultino di valore superiore al contributo di costruzione dovuto per gli interventi di fase 1 e 2. All'eventuale rimborso si provvederà in sede di stipula della convenzione attuativa relativa all'intervento della fase 2. Visto il congelamento dei contributi, verrà prestata fideiussione per l'intero importo dovuto, sino alla definizione degli eventuali interventi sopra indicati;

II fase – Interventi subordinati al POC

- a) gli interventi di demolizione, trasformazione e nuova costruzione interni al sub-comparto 2, nonché la realizzazione delle relative dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali, saranno soggette alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC-POC-RUE) ed avverranno con le modalità attuative stabilite dal POC, a PSC approvato, secondo gli indici e le destinazioni previsti dai suddetti strumenti;
- b) il progetto urbano e architettonico relativo alla fase 2 riguarderà un nuovo insediamento di carattere residenziale e dovrà perseguire appieno gli obiettivi di carattere generale della

- riqualificazione compresi all'interno del presente accordo, e comunque conformarsi agli obiettivi di qualità fissati dal POC e dal RUE;
- c) gli eventuali interventi di bonifica di siti inquinati saranno avviati preventivamente agli interventi di trasformazione/nuova costruzione;
 - d) la fase 2 sarà disciplinata in base ad apposito accordo ex art.18 LR Emilia-Romagna 20/2000, al fine di inserire coerentemente tale intervento nei programmi del primo POC;
 - e) il Comune si impegna entro tre mesi dalla firma del presente accordo ad attivare un tavolo di concertazione, preliminare all'adozione del POC, per valutare e concordare la proposta della parte privata relativa alla fase 2, in coerenza con quanto compreso nel presente accordo e con gli obiettivi di qualità urbana ed ecologica definiti dal PSC;
 - f) detto accordo è destinato ad essere formalizzato tra le parti e quindi recepito nel primo POC che verrà adottato, con i contenuti propri del PUA, successivamente al PSC approvato, in cui saranno stabiliti gli indici e le destinazioni relative al comparto, in conformità alle previsioni del PSC e risulterà condizionato all'approvazione dello strumento urbanistico;
 - g) qualora entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo non risulti possibile raggiungere un consenso unanime rispetto alla proposta della fase 2, si conviene che sarà inserita nel POC la possibilità di procedere all'acquisizione di un Permesso di costruire che preveda: la conclusione degli eventuali interventi di bonifica, la conclusione delle operazioni di demolizione e smaltimento relativamente al sub-comparto 2, la realizzazione di almeno un percorso ciclo-pedonale di connessione est-ovest tra via Corticella e via Saliceto. A fronte di tale impegno, le parti private potranno attuare interventi di nuova costruzione e/o trasformazione delle superfici non oggetto della fase 1 di intervento fino ad un massimo di Su pari a quella esistente detratta quella utilizzata nella fase 1;
 - h) gli usi ammessi di cui al precedente punto e ammissibili per la Su residua compatibilmente con gli obiettivi di qualità illustrati sono, con riferimento al vigente Regolamento Edilizio: U2 attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose, fino al raggiungimento del 40% della Su esistente come da punto 2); U3 attività per l'istruzione; U4 attività sportive; U5 attività sanitarie; U6 esercizi e strutture commerciali di vicinato, ristorazione e pubblici esercizi; U9 attività artigianali e industriali che risultino compatibili con l'ambiente urbano, comprese le attività riguardanti il settore dell'informazione-tecnologia-comunicazione; U10 attività di servizio (casa, persona, auto); U11 attività commerciali all'ingrosso;
 - i) al fine di determinare l'impossibilità di raggiungimento di detto accordo preventivo, farà fede un atto espresso di accertamento condiviso da formalizzare al momento dell'adozione

da parte del Consiglio Comunale del primo POC e comunque entro il termine dei 18 mesi, salvo proroga espressa condivisa.

Articolo 4 – OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

1. Le Parti danno atto che il PSC adottato classifica l'area di cui trattasi come ambito da riqualificare del territorio urbano strutturato appartenente alla Città della Ferrovia - cui è richiesto di contribuire a realizzare compiutamente gli obiettivi di qualità urbana previsti per la Situazione Bolognina, come indicati nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo del PSC adottato.
2. Le operazioni di riqualificazione d'Ambito dovranno garantire la realizzazione dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito medesimo, con gli interventi di connessione per raggiungere le centralità esistenti (Ippodromo, Istituto Aldini-Valeriani, Giardini Guido Rossa, ecc.) e connettere le centralità oggetto delle future trasformazioni (Ex Officine Casaralta, Dopo Lavoro Ferroviario, ecc.), realizzando un'area altamente permeabile, al cui interno sarà possibile ritrovare, anche per gli abitanti già insediati in zona, alcune dotazioni mancanti (verde urbano attrezzato e spazi pubblici).
3. Particolare attenzione dovrà dunque essere posta alla lettura dei tracciati viari esistenti che si attestano sul confine dell'area (via Arnaud, via Fornasini): a partire dai quali dovrà essere progettata una nuova forma di città integrata;
4. Per quanto i parcheggi pubblici dovrà essere colmata la carenza odierna che sovraccarica le arterie circostanti, i parcheggi pertinenziali dovranno essere localizzati ai piani interrati;
5. Dovrà essere previsto costituzione un fronte continuo, arretrato e puntualmente permeabile, lungo la centralità lineare di via Corticella antistante l'Ippodromo e per tutta l'estensione dell'area, che consenta la qualificazione degli spazi esistenti, la migliore dotazione di parcheggi e alberature, nonché di elementi di arredo urbano. La realizzazione di tale fronte, da destinare ad attività anche di servizio, oltre a garantire la pluralità di usi programmatica del nuovo insediamento, consentirà inoltre di proteggere acusticamente futuri insediamenti di carattere residenziale da localizzare nella parte retrostante dell'area (fase 2);
6. La riconversione e riqualificazione dell'area, operata per parti discrete, dovrà consentire di operare un riempimento urbano, densificando un'area oggi chiusa alla città e aprendola al tessuto circostante, al quale dovranno corrispondere, all'interno delle nuove parti insediate, porzioni di verde e dotazioni ambientali, oggi carenti su tutto il settore est della Bolognina. La percentuale di suolo permeabile dovrà essere almeno pari al 20% della superficie fondiaria;

7. Gli obiettivi di qualità dovranno essere perseguiti, oltre che in termini di compatibilità ambientale (con particolare riguardo alle componenti suolo e rumore), anche in forma attiva, basando il progetto urbano e architettonico su parametri e criteri avanzati di bioclimatica per ottimizzare l'uso di fonti energetiche rinnovabili e minimizzare l'uso di quelle tradizionali;
8. Eventuali nuovi edifici residenziali dovranno essere di qualità e destinati a differenti tipi di domanda, così da articolare la composizione sociale del Quartiere;
9. Le parti danno atto che per le aree oggetto del presente accordo il PSC adottato, come per tutti gli ambiti di riqualificazione, non prevede il trasferimento di diritti edificatori, oneri ed altri gravami provenienti e relativi ad altre aree.

Art. 5 – PERCORSI PARTECIPATIVI

1. Considerata la localizzazione dell'area all'interno di un distretto densamente popolato, fortemente strutturato dal punto di vista associativo e particolarmente degradato nell'ultimo cinquantennio dalle attività produttive presenti e oggi in via di dismissione, considerato inoltre il desiderio di compensazione più volte espresso da questa porzione di territorio in termini di dotazioni territoriali e ambientali nonché di programmazione degli interventi di trasformazione, si conviene sulla necessità di avviare relativamente alla fase 2 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.
2. A tale proposito la parte privata si dichiara pronta ad avviare, congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, tale percorso nelle forme e nelle modalità che saranno da definire e a sostenerlo anche attraverso la corresponsione di un contributo economico pari a 50.000 €
I tempi e le modalità di espletamento del percorso partecipativo non dovranno comunque ledere gli interessi economico-imprenditoriali delle parti private e comunque svolgersi in tempi tali da consentire il rispetto di quanto fissato nell'accordo ex art.18 che dovrà essere stipulato per programmare la fase 2.

Art. 6 – INSERIMENTO NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

1. Le Parti concordano che l'attribuzione di usi, quantità, prescrizioni e prestazioni inerenti la fase II di cui all'articolo 2 e seguenti è demandata al POC e sarà disciplinata in base ad apposito accordo ex art. 18, L.R. Emilia Romagna n. 20/2000.
2. Il Comune, entro tre mesi dalla firma del presente accordo, si impegna ad attivare allo scopo uno specifico tavolo di concertazione preliminare all'adozione del POC, per concordare la proposta di intervento di II fase, avviando la valutazione istruttoria dello Studio prodotto dalla

proprietà, in coerenza con gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale definiti dal PSC.

3. Detto accordo è destinato ad essere formalizzato tra le parti e quindi recepito nel primo POC che verrà adottato, con i contenuti propri del PUA, successivamente al PSC approvato, in cui saranno stabiliti gli indici e le destinazioni relative al comparto, in conformità alle previsioni del PSC e risulterà condizionato all'approvazione dello strumento urbanistico.
4. Qualora entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo non risulti possibile raggiungere un consenso unanime sull'ipotesi di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui ai precedenti commi, si conviene che verrà inserita nello stesso POC la possibilità di procedere all'acquisizione di un permesso di costruire che preveda i seguenti interventi di riqualificazione: completamento della eventuale bonifica del suolo di cui al precedente art. 3, completamento del sistema di percorsi e verde che produca una ricucitura sia in senso nord-sud, sia in senso est-ovest, come da schema planimetrico allegato (elaborato 06: "Planimetria indicativa e dimostrativa degli obiettivi generali di riqualificazione del comparto"). A fronte di tale impegno, assunto con specifico atto unilaterale d'obbligo, i privati potranno attuare interventi di riuso e/o di demolizione e di nuova costruzione delle superfici non oggetto della prima fase di intervento, fino ad un massimo di superficie utile complessiva pari a quella esistente, per gli usi di seguito specificati, fatto salvo il reperimento di standard e dotazioni richieste dalle norme vigenti al momento della richiesta.
5. Considerati gli usi assentibili alla data di sottoscrizione del presente accordo e gli obiettivi di riqualificazione sopra richiamati, gli usi ammessi nel caso di cui al comma precedente sono esclusivamente:
 - attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose, fino al raggiungimento del 40% della Su esistente;
 - attività per l'istruzione;
 - attività sportive;
 - attività sanitarie;
 - esercizi e strutture commerciali di vicinato, ristorazione e pubblici esercizi;
 - attività artigianali e industriali che risultino compatibili con l'ambiente urbano, comprese le attività riguardanti il settore dell'informazione-tecnologia-comunicazione;
 - attività di servizio (casa, persona, auto);
 - attività commerciali all'ingrosso;

Al fine di determinare quanto espresso al comma 5, farà fede un atto espresso di accertamento condiviso di impossibilità di raggiungimento di detto accordo preventivo, da formalizzare al

momento della adozione da parte del Consiglio Comunale del primo POC e comunque allo scadere del termine dei 18 mesi, salvo proroga espressa condivisa.

Art. 7 – NATURA DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR 20/00

1. Le parti danno espressamente atto che il presente accordo, per quanto previsto all'art. 6, commi 5 e ss., si colloca in una fase preliminare alla definitiva approvazione del PSC e alla elaborazione ed approvazione del RUE e del POC e danno pertanto atto che, con il presente accordo, la Giunta Comunale, cui competono le funzioni di impulso dell'attività di pianificazione, si impegna ad assicurare con sollecitudine per garantire il recepimento dei contenuti dell'accordo nello strumento di pianificazione, ferma restando la piena autonomia dell'organo consiliare nel valutare l'interesse pubblico, ad esito del complesso processo pianificatorio sopra ricordato.
2. Le parti danno atto che il presente Accordo, per le parti richiamate al comma 1, non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori e costituisce una intesa preliminare condizionata al suo recepimento nei nuovi strumenti di pianificazione comunale.

Art. 8 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Nel caso di alienazione dei terreni oggetto del presente accordo è fatto espresso obbligo ai privati di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

Il Comune di Bologna

27 FEB. 2008

.....
La APOGEO s.r.l.

.....
APOGEO s.r.l.
Via Oberdan, 26
40126 BOLOGNA

