



**COMUNE DI BOLOGNA**  
**SETTORE TERRITORIO ED URBANISTICA**

**ACCORDO PROCEDIMENTALE PER**  
**L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO**  
**EX OFFICINE CEVOLANI**

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

L'anno 2008, il giorno 27 del mese di ottobre

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. 179 del 21 giugno 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");
  
- **GIULIA SRL**, con sede in via dell'Uccellino n.11, Bologna, in qualità di proprietaria del comparto produttivo dismesso delle ex OFFICINE CEVOLANI, in persona del Sig. **LUCA PAZZAGLIA**, nato a Bologna il 27-07-1966 ed ivi residente in via Gandino n.48, il quale interviene in rappresentanza della società in virtù di procura speciale (notaio dr. Luigi Moruzzi rep.143596) conferitagli ai presenti fini dal rappresentante legale della **GIULIA SRL** Sig. **PAOLO PAZZAGLIA**;

### **Premesso che**

la Società è proprietaria del comparto produttivo dismesso designato come ex Officine Cevolani posto in Bologna, quartiere Navile, tra le vie Donato Creti, Bigari, della Liberazione, Mascherino.

Il comparto, allibrato al Catasto Terreni della Provincia di Bologna- foglio 118, mappali 10, 54, 151, 152 e foglio 119, mappale 175 - ha una superficie fondiaria pari a 21698 mq. (misura catastale) con mq 20420 di superficie utile (SU) a destinazione produttiva edificata.

l'area in oggetto si trova all'interno del tessuto consolidato della Bolognina e 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).

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 "ex Officine Cevolani", 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)."*;

come si evince dagli stessi elaborati di PSC (tra gli altri dalla Relazione Illustrativa e dal citato Quadro Normativo), l'area in questione 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;

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;

in particolare, per l'area "ex Officine Cevolani" si sottolinea la necessità di connettere, attraverso la realizzazione di adeguati percorsi pubblici in direzione nord-sud, la zona residenziale esistente di via Donato Creti con i nuovi insediamenti del DUC Fiera e il suo sistema di spazi pubblici; la realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggi e verde pubblico.

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.

Allo stato attuale il comparto è classificato nel PRG vigente come "*zona industriale artigianale di completamento (P1, P2)-zona omogenea D*";

Tale zonizzazione consente, secondo l'art. 60 delle NdA vigenti la realizzazione di interventi per usi produttivi e terziarie di varia natura, con possibilità di incremento "*una tantum*" della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% di quella esistente alle condizioni specificate dalla detta norma di attuazione;

E' interesse della proprietà promuovere una riqualificazione urbanistica del comparto in connessione con altri interventi di riqualificazione contemporaneamente promosso nell'Ambito c.d. Bolognina ed in collaborazione negoziata con il Comune di Bologna.

E' interesse del Comune di Bologna coordinare, con accordi di urbanistica negoziata, la riqualificazione e la ristrutturazione urbanistica dell'Ambito, considerato dal PSC di importanza strategica per localizzazione, potenzialità e funzioni di raccordo con diverse funzioni specialistiche esistenti e col tessuto storico della zona.

La sistemazione coordinata dell'intero Ambito può costituire l'occasione per dare risposte adeguate alle criticità della periferia storica, colmando carenze strutturali di servizi e aree verdi;

Peraltro, permangono nell'ambito in questione criticità dell'ambiente urbano, aggravate dalle condizioni di degrado in cui versano gli immobili dismessi, le quali hanno inoltre determinato l'insorgere di gravi problematiche di ordine pubblico che rendono necessario avviare urgentemente alla riqualificazione dell'area, al fine di soddisfare nella maniera più celere possibile le istanze di sicurezza ripetutamente manifestate dalla cittadinanza;

L'avvio della riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa di cui trattasi consente di provvedere consensualmente alla programmazione ed attuazione degli interventi di bonifica dei suoli e di rimozione e smaltimento di manufatti contenenti amianto che si renderanno necessari, rispondendo agli obiettivi generali prioritari di qualità ambientale e tutela della salute;

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, nonché la recinzione e guardiania dell'intera area di proprietà, che potrà così rapidamente venire sottratta ai sopra indicati fenomeni di degrado fisico e ambientale.

Il ricorso allo strumento dell'accordo è inoltre 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.

Nel quadro dei rispettivi interessi ed in funzione dell'interesse pubblico collettivo, le parti concordano che lo strumento dell'accordo, ex art. 11 legge n.241 del 1990, sia in grado di garantire la coerenza dell'intervento con il PSC adottato e l'integrazione con gli altri interventi negoziati di riqualificazione territoriale dell'Ambito, anche nella fase di transizione dai precedenti ai nuovi strumenti urbanistici.

Ciò premesso, le parti

### **CONVENGONO**

#### **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 Officine Cevolani, il quale presenta attualmente una Su esistente per usi produttivi pari a mq 20.420 come si evince dall'elaborato di rilievo dello stato di fatto (elaborato 01 - Planimetria identificativa delle Superfici utili esistenti ) allegato al presente accordo.

## **Articolo 3 – PROGRAMMAZIONE E MODALITA' DEGLI INTERVENTI**

Le parti convengono di articolare la programmazione degli interventi in due fasi.

### **I fase – Intervento diretto assoggettato a permesso di costruire**

- a. demolizione parziale dell'esistente limitatamente al subcomparto oggetto del primo intervento nelle porzioni tra le vie Creti, Mascherino e Liberazione.
- b. verifica del rispetto dei valori di concentrazione soglia di contaminazione delle sostanze inquinanti rilevate per matrici ambientali, al fine di determinare il potenziale inquinamento del sito, ai sensi del d.lgs. n. 152/2006. Il piano di indagine sarà esteso all'intera area del comparto "Ex Cevolani" - in conseguenza dell'attività storica pregressa ivi svolta, degli impianti, del ciclo produttivo - e concordato con i competenti uffici comunali;
- c. adempimenti di cui al d.lgs. n.152/2006 in tema di bonifica di siti inquinati, nel caso di accertamento della contaminazione, relativi alle aree oggetto di interventi di I fase; fatte salve altre eventuali prescrizioni delle Autorità competenti nell'ambito del procedimento di cui al richiamato d.lgs n.152/2006;
- d. per gli immobili oggetto di demolizione (I fase): immediata predisposizione del piano di rimozione e smaltimento ed esecuzione degli interventi stessi entro tre mesi dal rilascio del Permesso di Costruire dell'intervento privato, in conformità alle normative per la rimozione e lo smaltimento delle strutture in fibrocemento, contenenti fibre di amianto - ed in particolare con le norme di applicazione previste dall'art. 6 comma 3 e dall'art. 12 comma 2 della Legge 257 del 27 marzo 1992 relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto;
- e. per gli immobili non oggetto di attuale demolizione: immediata valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto, in conformità alle norme specifiche

- vigenti (Decreto Legislativo 15 agosto 1991, n. 277 e s.m.i), e rimozione o inertizzazione degli stessi;
- f. verifiche di compatibilità ambientale rispetto alla componente rumore, con produzione del Documento previsionale di clima acustico;
  - g. utilizzazione (come da elaborato allegato al presente accordo: elaborato 02 – Fase I – intervento edilizio – superfici ed usi di progetto) di parte della capacità edificatoria del comparto prevista dal vigente PRG per la realizzazione di una Su pari ad un massimo di mq 2634 circa secondo le attuali destinazioni di PRG: U2 (limitatamente a uffici e studi professionali, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali, sedi di associazioni e organismi partecipativi), U3, U4, U6, U10, U11 (usi consentiti dal PRG vigente per le zone P1) e gli indirizzi di PSC, come risulterà dal progetto che verrà presentato dopo la sottoscrizione del presente Accordo al fine dell'acquisizione di un parere preventivo, e con programma di intervento da completare entro tre anni dal rilascio dei necessari titoli abilitativi, secondo il programma allegato sub A. 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;
  - h. le parti private provvederanno alla recinzione dell'area ed attiveranno un servizio di guardianìa, con segnalazione alla Pubblica Sicurezza di eventuali effrazioni o presenza nell'area di persone non autorizzate;
  - i. il Comune di Bologna riconosce che tali interventi sono conformi al PRG vigente e nello stesso tempo non risultano in contrasto con i contenuti prescrittivi del Piano Strutturale Comunale adottato
  - j. il Comune di Bologna si impegna al rilascio dei relativi titoli edilizi entro i termini massimi previsti dalla LR 31/02;
  - k. 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 ai sensi dell'art. 30 e dell'art. 18 della LR n.20/00 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 dismessa nel suo complesso, e queste risultino di valore - adeguatamente congruito dai competenti Settori comunali - superiori al contributo di costruzione dovuto per gli interventi di I e II fase. All'eventuale

rimborso si provvederà in sede di stipula della convenzione attuativa relativa all'intervento di seconda fase.

## **II fase – Intervento soggetto a POC**

- a. L'esecuzione degli ulteriori interventi di demolizione, trasformazione, nuova costruzione nonché la realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali rispondenti alla disciplina d'Ambito, saranno soggette alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) ed avverrà in epoca successiva all'approvazione del PSC del Comune di Bologna e con le modalità attuative stabilite dal POC, secondo gli indici e le destinazioni previsti dai nuovi strumenti urbanistici, previa sottoscrizione dell'accordo di cui al successivo articolo 5. Detto accordo si baserà anche sui risultati delle valutazioni istruttorie del gruppo di lavoro di cui in premessa.
- b. Gli eventuali adempimenti di cui al d.lgs. n.152/2006 in tema di bonifica di siti inquinati saranno avviati, per il/i sito/i contaminato/i (secondo la definizione dell'art. 240 del citato decreto), preventivamente agli interventi di trasformazione/ricostruzione e, per il/i sito/i non contaminato/i non prima dell'approvazione del documento di analisi di rischio.

## **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 adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito medesimo, con gli interventi di connessione per raggiungere le centralità esistenti e connettere le centralità oggetto delle future trasformazioni, realizzando un'area al cui interno sarà possibile ritrovare, anche per gli abitanti già insediati in zona, alcune dotazioni mancanti.

3. Gli obiettivi di qualità dovranno essere perseguiti, oltre che in termini di compatibilità ambientale, basando il progetto urbano e architettonico su parametri e criteri avanzati di bioclimatica;
4. 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.

#### **Articolo 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 territoriale 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-impresariali 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.

#### **Articolo 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 accorso 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 a verde che produca una ricucitura sia in senso nord-sud, sia in senso est-ovest, come da schema planimetrico allegato (elaborato 03 – : Interventi di riqualificazione). 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 attendibili 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;
6. 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

#### **Articolo 7 – NATURA DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000**

1. Le parti danno espressamente atto che il presente accordo, per quanto previsto dal precedente art. 3 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 serietà e 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.

#### **Articolo 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

.....  
*[Handwritten signature]*

La Società GIULIA Srl

.....  
*[Handwritten signature]*

ALLEGATI

- 01 – Planimetria identificativa delle Superfici utili esistenti
- 02 – Fase I – intervento edilizio – superfici ed usi di progetto
- 03 – Interventi di riqualificazione

