

**ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART. 11 – L. 241/90 e s.m. e i.
PER LA DEFINIZIONE DI ADEGUATI LIVELLI DI COORDINAMENTO
RELATIVI AGLI ASSETTI DA PREVEDERE
FRA LE AREE ANNESSE SUD E L'AMBITO PIOPPE**

L'anno 2014, il giorno [●] del mese di [●] presso [●], in Bologna, Via [●]

tra

il **COMUNE DI BOLOGNA**, con sede in Bologna, Piazza Maggiore n. 6, C.F. 01232710374 in qualità di Soggetto esercente la potestà pubblicistica in materia di attività di governo e pianificazione del territorio e di proprietario di parte delle aree site in Bologna all'interno dell'Ambito per i nuovi insediamenti n. 149, Via Pioppe per il quale interviene – in esecuzione alla deliberazione [●], esecutiva ai sensi di legge – [●] ("**Comune**");

e

IDeA FIMIT SGR S.p.A. con sede in Roma, Via Mercadante n. 18, C.F. e P.IVA 05553101006, R.E.A. ROMA 898431, Capitale sociale [●], in qualità di gestore del Fondo Immobiliare Ariete e proprietario delle aree site in Bologna all'interno dell'Ambito in trasformazione n. 154 – Aree annesse sud, per il quale interviene il [●] ("**IDeA FIMIT**");

e

Centro Agro Alimentare Bologna S.c. a p.a. con sede in Bologna, Via Paolo Canali n. 1, C.F./P.IVA 02538910379, R.E.A. BO 329344, Capitale sociale Euro 51.941.871,31, in qualità di proprietario di parte delle aree site in Bologna all'interno dell'Ambito per i nuovi insediamenti n. 149, Via Pioppe, per il quale interviene [●] ("**CAAB**");

Premesso che

IDeA FIMIT è gestore del Fondo Immobiliare Ariete, nell'ambito del quale è ricompreso, tra l'altro, il compendio di aree sito in Bologna, tra la Via Arriguzzi, la Via Fanin, la Via Martinetti e la rotonda Torri. Tale compendio immobiliare ricade nell'Ambito in trasformazione n. 154 - Aree Annesse Sud ("**Ambito AAS**") disciplinato dall'art. 20 del vigente Quadro Normativo del Piano Strutturale Comunale ("**P.S.C.**"), approvato con O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008.

Il Comune e CAAB sono proprietari della maggior parte delle aree incluse nell'Ambito per i nuovi insediamenti n. 149 - Via Pioppe ("**Ambito Pioppe**"), disciplinato dall'art. 18 del Quadro Normativo del P.S.C..

L'art. 20, comma 4, del P.S.C. ha individuato, tra gli strumenti attuativi della trasformazione dell'Ambito AAS, l' "*Accordo territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali del polo funzionale del 'CAAB'*" sottoscritto il 9 luglio 2008 tra la Provincia di Bologna, i Comuni di Castenaso, di Granarolo e di Bologna ed approvato da quest'ultimo con O.d.G. n. 97 del 26 maggio 2008 ("**Accordo Territoriale**").

L'Accordo Territoriale con riferimento alle "Aree annesse sud al Caab", ha previsto la possibilità di "*pianificare insediamenti caratterizzati da mix funzionale, compreso l'uso residenziale, anche di tipo sociale, con caratteristiche morfologiche-edilizie orientate a tipologie urbane, in grado di costituire un elemento di cerniera e di connessione con il sistema insediativo del limitrofo Pilastro e, in senso più esteso, con la città di Bologna*".

Per il raggiungimento di questi obiettivi, è stato attribuito al Comune l'onere di *“promuovere con le proprietà interessate specifici accordi procedurali al fine di assicurare adeguati livelli di coordinamento relativamente agli assetti da prevedere tra le citate Aree annesse sud e l'ambito denominato Pioppe”*.

In senso analogo, la scheda dell'Ambito AAS contenuta nel Quadro Normativo del P.S.C. ha stabilito che: *“la definizione di adeguati livelli di coordinamento, relativamente agli assetti da prevedere tra le Aree annesse sud e l'Ambito denominato Pioppe, è demandata a specifici accordi procedurali con le proprietà interessate”*.

Considerato che

IDeA FIMIT intende promuovere lo sviluppo urbanistico del predetto Ambito AAS da attuare attraverso la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo (“**P.U.A.**”) di iniziativa privata.

Come innanzi indicato, l'approvazione del P.U.A. presuppone la conclusione di uno specifico accordo procedimentale tra i soggetti attuatori degli Ambiti AAS e Pioppe.

Con istanza prot. 170669 del 5 luglio 2013, IDeA FIMIT ha avviato il procedimento per la conclusione del predetto accordo procedimentale.

La necessità di uno studio integrato fra l'Ambito AAS (Ambito in trasformazione) e l'Ambito Pioppe (Ambito per nuovi insediamenti) prende atto della diversa natura degli strumenti urbanistici che regolano le distinte aree e persegue il fine dell'attuazione con procedure autonome, per quanto all'interno di un programma complessivo di previsione generale, del quale, in forma diagrammatica e concettuale, vengono individuati i contenuti con il presente accordo procedimentale (“**Accordo**”).

Tutto ciò premesso e considerato

IDeA FIMIT, in qualità di soggetto attuatore dell'Ambito AAS, CAAB quale proprietario delle aree ricadenti all'interno dell'Ambito Pioppe ed il Comune, **convengono quanto segue**.

1 - Definizioni

Ai fini dell'Accordo valgono le seguenti definizioni:

Attraversamento: attraversamento di tipo pedonale/ciclabile, contraddistinto da idonea segnaletica (strisce pedonali, cartellonistica, illuminazione e, dove richiesto, impianto semaforico dedicato), realizzato a raso sulla sede stradale, con esclusione di passerelle, di passaggi in quota e di sottopassi.

Connessione: collegamento tra due tratti di percorso perpendicolari o in linea, realizzato a raso sulla sede stradale, con esclusione di passerelle, di passaggi in quota e di sottopassi.

ERS: Edilizia residenziale sociale di iniziativa privata

ERP: Edilizia residenziale pubblica

Schema di Coordinamento: elaborato allegato all'Accordo contenente la rappresentazione grafica dei preventivati interventi di coordinamento tra i diversi Ambiti considerati.

SU: Superficie Utile come definita dall'art. 14 del R.U.E. del Comune di Bologna approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 137 del 20 aprile 2009

TPL: Trasporto pubblico locale

2 - Obiettivi dell'Accordo

Obiettivo dell'Accordo è l'individuazione dei criteri e dei contenuti di uno schema progettuale per la costruzione di una parte nuova di città in grado di integrare e di valorizzare le funzioni esistenti anche in vista di una futura integrazione con il Pilastro. Il bilancio e l'equilibrio funzionale della proposta individua nell'offerta di un mix sociale e abitativo differenziato, rispetto alla prevalenza esistente di alloggi pubblici del Pilastro, uno dei suoi punti di forza, necessario per il conseguimento di una nuova e diversa dinamica sociale e urbana.

Il disegno urbano è volto a contribuire, assieme a programmi e politiche abitative articolate, al riequilibrio della situazione esistente. Nello specifico è stato individuato come tema conduttore del diagramma di coordinamento fra le singole aree interessate quello delle connessioni fra le singole parti, nonché fra le parti e il contesto, con lo scopo dichiarato di creare interazioni virtuose e perseguire l'obiettivo di rendere "urbana", quindi complessa, questa parte di città.

Il tema del collegamento va in questo modo al di là del singolo punto di contatto con l'area confinante; persegue l'obiettivo di offrire servizi ed attività creando relazioni con il limitrofo polo funzionale del CAAB costituito dal parco commerciale Meraville, il Business Park, la facoltà di Agraria (oltre al mercato e ai suoi progetti di sviluppo), insediamenti, questi, importanti a livello metropolitano e regionale. Favorire l'accessibilità al polo dall'insediamento che si produrrà significa ampliare le potenzialità d'uso, massimizzare le connessioni, fluidificare il più possibile il movimento di persone e cose.

3 - Contenuti tecnici

Il progetto dei due Ambiti AAS e Pioppe dovrà prestare particolare cura alla realizzazione di una cerniera di collegamento tra essi e il Pilastro, che soddisfi le seguenti esigenze:

- localizzazione di un nuovo plesso scolastico, in posizione centrale, accessibile e riparata dal rumore;
- realizzazione della continuità del verde, dal punto di vista fruitivo (accessibilità) ed ecologico (realizzazione di continuità tra brani di reti ecologiche);
- moderazione del ruolo del traffico nella viabilità realizzando una facile attraversabilità tra i due Ambiti e il Pilastro.

Tale cerniera sarà collocata nell'area dove si incrociano le via Larga, Martinetti, Arriguzzi, indicativamente individuata nell'allegato Schema di Coordinamento.

Per perseguire queste esigenze di carattere generale si forniscono di seguito più precise indicazioni di carattere programmatico per la progettazione dei piani attuativi degli Ambiti da trasformare. Le indicazioni hanno come specifico riferimento le seguenti tematiche:

- a) connessioni;
- b) condizioni di sostenibilità;
- c) attrezzature;
- d) edilizia residenziale sociale;
- e) carichi insediativi;
- f) procedure.

I termini e le modalità di realizzazione delle opere preventivate nei successivi paragrafi, poste a carico dei Soggetti attuatori degli Ambiti AAS e Pioppe nei limiti degli importi dei relativi oneri di urbanizzazione, saranno disciplinati nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

a) Conessioni

a.1) Accessibilità ciclo-pedonale

Al fine di garantire il completamento e l'integrazione della esistente rete di percorsi ciclo-pedonali, in modo da connettere il Pilastro con gli Ambiti AAS e Pioppe e con i punti/insediamenti di rilievo nell'intorno, si prevedono le seguenti connessioni e attraversamenti:

- realizzazione di un percorso di connessione ciclopedonale che, a partire dall'ipotizzato nodo intermodale attestato su via Pioppe/scalo merci S. Donato, attraversi in direzione sud-nord l'area Pioppe, l'ambito AAS, fino alla facoltà di Agraria.
- potenziamento/miglioramento dei punti di connessione presenti lungo la pista ciclabile fra Pilastro e Meraville e possibile realizzazione di nuove connessioni in corrispondenza dei corridoi esistenti che collegano il retro del sito Meraville con la parte antistante;
- realizzazione di una nuova connessione sul lato est del parco commerciale Meraville che colleghi la zona ovest dell'Ambito AAS attraversando via Arriguzzi;
- realizzazione di una nuova connessione che attraversi via Larga in corrispondenza di via Sighinolfi per mettere in connessione il Pilastro, l'Ambito Pioppe e l'Ambito AAS;
- realizzazione di tre importanti attraversamenti stradali, di tipo pedonale: su via Pioppe per connettere l'area Pioppe all'ipotizzato nodo intermodale; su via Martinetti per collegare gli Ambiti Pioppe e AAS e su viale Fanin per connettere l'Ambito AAS all'area CAAB.

Gli interventi previsti sono rappresentati graficamente nell'allegato Schema di Coordinamento.

a.2) Accessibilità carrabile

Il diagramma di interconnessione fra Pilastro, ambito AAS, Ambito Pioppe, Meraville, prevede:

- la trasformazione in doppio senso di marcia di via Pioppe e la contestuale attenuazione dei flussi veicolari, tramite sistemi di rallentamento, lungo via Larga e via Martinetti per garantire sia attraversamenti ciclo-pedonali sicuri, sia l'accessibilità carrabile;
- la strutturazione dell'intera area di intervento, costituita dagli Ambiti Pioppe e AAS, come isola ambientale a 30 km/h, da progettare con elementi di moderazione del traffico.

L'obiettivo è quello di spostare sul perimetro dell'area le strade di attraversamento e di operare la completa separazione dei flussi di traffico di servizio da quelli di fruizione, allo scopo di minimizzare gli attraversamenti nei collegamenti ciclopedonali.

a.3) Servizi di trasporto pubblico locale

In funzione dei carichi insediativi previsti nei due ambiti (AAS e Pioppe) occorrerà rivedere l'assetto delle attuali linee di trasporto pubblico su gomma valutando, in particolare, i tracciati e l'organizzazione dei servizi. Gli oneri conseguenti a ciò non potranno essere posti a carico degli attuatori degli ambiti AAS e Pioppe.

Relativamente alla possibilità di garantire un'accessibilità alle aree di nuovo insediamento mediante servizi di trasporto di tipo ferroviario, è già previsto (v. punto a.1 precedente) un collegamento ciclopedonale in direzione nord-sud tra il nodo intermodale ipotizzato "via Pioppe/scalo merci S. Donato", attraverso gli ambiti Pioppe e AAS fino alla Facoltà di Agraria.

Il nodo intermodale suddetto (fermata ferroviaria, parcheggi, ecc.) è attualmente oggetto di studio di fattibilità da parte di Regione, Provincia e Comune. Gli oneri conseguenti la sua eventuale realizzazione non potranno essere posti a carico degli attuatori degli ambiti AAS e Pioppe.

b) Condizioni di sostenibilità

b.1) Parcheggi

Per quanto territorialmente e tecnicamente possibile, anche in considerazione dei limitati spazi a tal fine utilizzabili all'interno dell'Ambito AAS, i parcheggi pubblici, da realizzare in sede di attuazione del predetto Ambito, dovranno rispondere ad una opportuna distribuzione diffusa, preferibilmente a raso.

Le attuali ipotesi di incremento dell'accessibilità non esigono la realizzazione di parcheggi di

interscambio tra auto e sistemi di trasporto pubblico.

b.2) Sistema del verde

La localizzazione delle aree verdi deve garantire la continuità del verde all'interno dell'Ambito AAS e tra questo ed i vicini comparti Pilaastro e Pioppe.

In particolare si prevede di realizzare, in sede di attuazione dell'ambito AAS, un parco centrale, fruibile alle residenze e agli altri usi che si raccordi con il ricco e consolidato sistema di parchi e giardini del Pilaastro (Giardino Omero Schiassi e Parco Pasolini). Esso troverà continuità con le preesistenze attraverso via Martinetti ed il limitrofo Ambito Pioppe, là dove si attesterà il futuro edificio scolastico.

Oltre al parco centrale saranno realizzati nell'ambito AAS, a servizio degli insediamenti residenziali, anche elementi verdi discreti, percorsi sicuri che portino dalle abitazioni al parco centrale, con diverse tipologie di giardini, oltre che il parco lineare, corridoio verde idoneo ad attraversare da est a ovest il centro dell'insediamento, di collegamento tra il sistema dei giardini e il parco centrale.

b.3) Bacini di laminazione

I bacini di laminazione delle acque di pioggia, necessari a regimentare i picchi idrici, dovranno essere progettati e realizzati dai soggetti attuatori all'interno degli ambiti di loro proprietà, nel rispetto di criteri "ecologici", ovvero tali da potere riutilizzare almeno in parte le acque raccolte, e "paesaggistici", in modo da inserirsi armonicamente in un contesto di tipo urbano.

Per quanto riguarda l'ambito AAS il bacino sarà collocato all'interno della Rotonda Torri.

c) Attrezzature

c.1) Caserma dei Carabinieri e Scuola

In relazione agli obiettivi di sicurezza e di servizio alla popolazione insediata ed a rafforzamento della centralità costituita dalle piazze interne al Pilaastro, si prevede di realizzare, in primo luogo, una nuova Caserma dei Carabinieri, localizzata all'interno del parco Mitilini, Moneta, Stefanini, coerentemente con i programmi di riordino delle proprie sedi da parte dell'Arma dei Carabinieri.

La realizzazione della Caserma verrà finanziata con le risorse ricavate dagli oneri di urbanizzazione secondaria dell'Ambito AAS, con modalità da definire attraverso apposita convenzione.

Al fine di garantire una migliore integrazione fra le famiglie già residenti e quelle del nuovo insediamento, si prevede di realizzare, inoltre, un nuovo complesso scolastico per l'infanzia localizzato nella zona al confine fra il Pilaastro, l'Ambito AAS e l'Ambito Pioppe, su terreno di proprietà comunale incluso in quest'ultimo Ambito (v. allegato Schema di Coordinamento).

Il nuovo complesso ospiterà un nido e una scuola dell'infanzia, in modo da riconfigurare l'offerta pre-scolare, liberando in prospettiva l'esistente materna Panzini. Il progetto dovrà essere studiato in modo da consentire una realizzazione per fasi: inizialmente con due sezioni ciascuna di "materna" e "nido" con l'ampliamento successivo di una terza sezione di "nido" e di "materna".

La realizzazione del complesso scolastico verrà finanziata con le risorse ricavate dagli oneri di urbanizzazione secondaria degli Ambiti AAS e Pioppe, secondo modalità da stabilirsi nelle relative convenzioni urbanistiche.

d) Edilizia Residenziale Sociale di iniziativa privata

Come previsto dall'Accordo Territoriale (art. 4, comma 5 e art. 12, comma 4) occorre garantire un mix funzionale che comprenda anche nuova ERS - in modo da potere migliorare il mix sociale del Pilaastro, liberando alcuni appartamenti ERP ivi collocati e potendo inserire anche altri usi, così da rafforzare il mix funzionale con l'obiettivo di sostenere le attività economiche, artigianali e commerciali che oggi stentano a sopravvivere o ad insediarsi in zona.

L'ERS deve essere prevista nella quota minima del 25% del totale della superficie abitativa di

nuova realizzazione e potrà essere opportunamente articolata in una parte in locazione (a lungo o medio termine) e una parte in vendita a prezzi calmierati.

e) Carichi insediativi

e.1) Ambito Aree Annesse a Sud

Come indicato dalla scheda dell'Ambito AAS contenuta nel Quadro Normativo del PSC, la conversione di parte della capacità edificatoria del comparto in usi abitativi e commerciali, è condizionata all'esito positivo di una valutazione di sostenibilità ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/2006.

La valutazione effettuata da IDeA FIMIT sulla proposta presentata per la definizione dell'Accordo individua il seguente mix funzionale:

- usi abitativi (1a, 1b): SU max = 58.500 mq (circa 780 alloggi, di cui il 25% in ERS);
- usi direzionali (3a, 3b), commerciali (4b, 4c, 4d, 4e), ricettivi (5a, 5c), ricreativi (6b), servizi e attrezzature di interesse generale (7a, 7b, 7c): SU = 25.000 mq;

La capacità edificatoria complessiva è quindi di 83.500 mq di SU per usi privati, oltre a 650 mq di SU per usi pubblici.

Fermi restando il carico insediativo complessivo (83.500 mq. di SU), la quota massima di usi abitativi (58.500 mq), la quota di ERS (25% di 58.500 mq = 14.625 mq, quantità fissa anche in ipotesi di eventuale diminuzione della SU destinata ad usi abitativi) è ammessa la possibilità di variazione dei limiti quantitativi degli usi innanzi indicati, fatta salva la verifica nell'ambito della definizione del successivo POC/PUA.

e.2) Ambito Pioppe

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del P.S.C. prevede una Sul (superficie utile lorda) massima di 45.000 mq, di cui 37.000 mq per usi abitativi (80%).

f) Procedure

f.1) Aree Annesse a Sud

Il percorso tecnico procedurale per l'approvazione del P.U.A. relativo all'Ambito AAS è individuato nell'approvazione del POC con valore ed effetti di P.U.A. ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

f.2) Pioppe

Per l'attuazione del comparto è necessario l'inserimento in un POC ai sensi del comma 1 dell'art. 30 della L.R. n. 20/00 e s.m.i..

4- Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della legge n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Nel caso di alienazione degli immobili oggetto del presente Accordo è fatto espresso obbligo di trasferire l'intero contenuto del presente Accordo agli eventuali acquirenti.

Letto, approvato e sottoscritto

(Comune di Bologna) _____

(IDeA FIMIT S.G.R. S.p.A.) _____

(CAAB S.C. a r.l.) _____