

## Riqualificazione dell'area delle Ex Fonderie Sabiem

TESTO COORDINATO DELL'ACCORDO, AI SENSI DELL' ART. 18 DELLA LR 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N.241/1990 E S.M. E I., AVENTE AD OGGETTO INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DELL'AREA SITA IN BOLOGNA VIA EMILIA PONENTE, 81 AMBITO DI SOSTITUZIONE N. 145 SABIEM

TRA

Il Comune di Bologna

E

La Società SOCOFINA s.r.l., proprietaria del compendio immobiliare che ha ospitato le attività della Società Fonderie SABIEM s.p.a., che nel seguito del presente atto verrà più brevemente indicata come Società,

Premesso che:

la Società è proprietaria di un immobile e sovrastanti fabbricati siti nel Quartiere Reno, località Santa Viola, catastalmente identificati al Fg. 106, mapp. 395, del Catasto Fabbricati e mapp. 908 del Catasto Terreni del Comune di Bologna (d'ora in poi: «area SABIEM») già sede dello stabilimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a. (d'ora in poi: «SABIEM»); si allega sub A estratto catastale con individuazione dell'area in proprietà;

più precisamente, la superficie fondiaria dell'area SABIEM è pari a mq 32.000 circa, occupati da edifici industriali ed uffici per un volume di circa 181.000 mc., corrispondenti a una superficie utile coperta pari a circa mq. 21.000, per un indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,67 mq/mq, come attestato dalla documentazione relativa allo stato di fatto, allegata sub B al presente accordo;

attualmente, l'area SABIEM, che già prima della cessazione di attività presentava evidenti segni di obsolescenza, versa in condizioni di degrado ambientale e sociale in conseguenza della cessazione della precedente attività industriale, e necessita pertanto di adeguati e urgenti interventi di bonifica e riqualificazione, anche in considerazione della vicinanza all'abitato e all'Ospedale Maggiore;

in data 2 novembre 2005 fu sottoscritto, tra Comune di Bologna e Fonderie SABIEM s.p.a., un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, (P.G. 238252 del 9.11.2005), che prefigurava la riconversione di detta area produttiva - allora in via di dismissione - e subordinava la definizione dei futuri interventi ad una serie di adempimenti di carattere tecnico-urbanistico ed ambientale.

In particolare, l'accordo prevedeva:

- l'impegno di SABIEM a predisporre e presentare al Comune una proposta di qualificazione dell'area coerente con gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e degli strumenti urbanistici del Comune di Bologna, proposta costituita da un «progetto preliminare», uno «studio di fattibilità» e uno «studio preliminare di compatibilità ambientale» (quest'ultimo anche in relazione agli interventi di bonifica eventualmente necessari), recanti i contenuti specificati nell'accordo stesso;

- l'impegno del Comune a esaminare la proposta principalmente sulla base degli esiti di adeguate e approfondite valutazioni (precedute da apposita procedura di caratterizzazione e bonifica dei suoli) in ordine alla sostenibilità ambientale, urbanistica e della mobilità dell'insediamento ipotizzato in ragione della sua consistenza dimensionale, nonché in ordine alla capacità di migliorare la qualità urbana con riguardo all'impatto sui sistemi insediativi, ambientale, della mobilità, sociale ed economico;
- il necessario recepimento dei contenuti dell'accordo nell'ambito del c.d. «accordo istituzionale» circa la localizzazione dell'attività delle Fonderie SABIEM nell'area metropolitana bolognese, da sottoscrivere tra Provincia di Bologna, Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno, quale condizione di efficacia dell'accordo stesso e per il riconoscimento del suo rilevante interesse per la comunità locale;

con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 269/2005 del 27.12.2005 è stato approvato detto accordo istituzionale, denominato «Accordo di programma quadro», finalizzato alla delocalizzazione e accorpamento nel territorio di Calderara di Reno degli stabilimenti SABIEM presenti a Bologna e Granarolo dell'Emilia, con totale reimpiego del personale, allo scopo di garantire lo sviluppo dell'attività aziendale e la salvaguardia dei livelli produttivi (come individuati nell'accordo sindacale sottoscritto in data 17.10.2003 tra Fonderie SABIEM, RSU, FIM, FIOM e UILM), e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di sviluppo urbanistico e di sostenibilità ambientale espressi dalle Amministrazioni firmatarie.

Detto accordo recepisce il precedente accordo procedimentale, ribadendo inoltre espressamente l'obbligo a carico di SABIEM di effettuare in tempi brevi la caratterizzazione del sito di Bologna, preliminare alla successiva attività di bonifica dell'area, quale condizione per la successiva valutazione della proposta di qualificazione da parte del Comune. L'adesione all'accordo di programma veniva peraltro condizionata all'avvio di una procedura negoziale per definire i contenuti del Piano Industriale di delocalizzazione dell'azienda, nonché le modalità di reinserimento e di organizzazione della nuova unità produttiva; frattanto la Società ha provveduto a dare esecuzione alle azioni tecniche ed urbanistiche previste dal citato accordo procedimentale, in particolare presentando in data 17.4.2007 (prot. n. 91370) il documento denominato «Caratterizzazione dei suoli e risultati delle investigazioni effettuate» e in data 23.4.2007 (prot. n. 96901) la prescritta proposta di intervento di cui al precedente punto 4a; in data 29.1.2008 il Tribunale civile di Bologna ha dichiarato il fallimento di Fonderie SABIEM s.p.a.; a seguito del fallimento è derivata la materiale impossibilità di dar seguito alla previsione del recepimento dell'area nel POC subordinata al trasferimento della realtà produttiva, circostanza, quest'ultima, che costituiva condizione di efficacia degli accordi precedentemente citati;

ai fini di dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del PSC, benché la Società fosse totalmente estranea agli accadimenti citati, sono successivamente intercorse trattative tra la stessa, il Comune e la Provincia di Bologna, tramite le quali le Parti sono pervenute a un nuovo accordo capace di sostituire efficacemente quello del precedente sottoscritto; in esito a dette trattative le Parti pubbliche e privata hanno quindi raggiunto un nuovo accordo, volto a favorire nuove opportunità di lavoro per gli ex dipendenti SABIEM, formalizzato in apposito documento denominato «Accordo interistituzionale con la partecipazione di privati tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l.

assistita da ANCEBOLOGNA - Collegio Costruttori Edili per la promozione di un'azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a.» (d'ora in poi: «accordo interistituzionale in senso stretto»); nell'ambito dell'accordo interistituzionale in senso stretto, la Società ha manifestato la propria disponibilità a farsi carico degli oneri derivanti dalla realizzazione del servizio di accompagnamento delle persone alla ricollocazione professionale, a fronte della contemporanea sottoscrizione, di un ulteriore accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000; l'accordo citato consente, quindi, di ripristinare le condizioni previste dall'accordo con la SABIEM che, in seguito al fallimento, non erano state realizzate e che riguardano anche la futura trasformazione urbanistica dell'area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;

Considerato che:

il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, disciplina l'area ex SABIEM tra gli "Ambiti di sostituzione" (ambito n. 145), ambiti costituiti dalle «parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente, a destinazione mista e quindi caratterizzati dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili»;

In particolare, il relativo quadro normativo è definito nella scheda n. 145, «Ambito di sostituzione n. 145 - SABIEM», che così dispone: «L'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM è uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici. Per la Situazione Santa Viola si tratta di un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche. Una porzione rilevante dell'area è interessata da un Accordo procedimentale tra Comune di Bologna e Azienda SABIEM, siglato il 2 novembre 2005 e approvato dal Consiglio comunale con delibera 269/2005, P.G.168145/2005. Tale Accordo definisce le condizioni di "rilevante interesse per la comunità locale" derivanti dal recepimento della rilocalizzazione dell'attività produttiva nell'area metropolitana bolognese prevista nell'Accordo interistituzionale sottoscritto da Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno. L'Accordo definisce anche le modalità e i contenuti della trasformazione e prevede la realizzazione di abitazioni e di attrezzature di servizio locale (verde, parcheggi). L'inserimento nel POC degli interventi di trasformazione è subordinata all'avverarsi della condizione di efficacia dell'Accordo (ossia alla rilocalizzazione dell'attività produttiva) o alla revisione dello stesso previo nuovo Accordo interistituzionale».

La scheda individua inoltre «Dotazioni», «Prestazioni» e «Condizioni di sostenibilità». In particolare, viene posto l'accento sul ruolo che l'area svolge nei confronti del nodo di scambio intermodale tra differenti sistemi di mobilità rappresentato dall'intorno dell'area anche in relazione alla necessità di verde e parcheggi.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC ha valutato la sostenibilità dell'insediamento sull'area complessivamente inclusa nell'ambito (63.000 mq) di 38.000 mq di Su, di cui 31.000 (80%) per usi abitativi, fissando la necessità di reperire all'interno della

stessa area almeno 32.000 mq di dotazioni territoriali. Queste condizioni (massima capacità edificatoria e minima estensione delle dotazioni territoriali) non possono essere superate dal POC che attiverà le trasformazioni dell'ambito (art. 91 comma 2 del Rue).

L'art. 39 del PSC prevede che il POC proceda alla classificazione perequativa dei terreni interessati alle trasformazioni, e che in sede di formazione del Piano Operativo Comunale l'Amministrazione possa assegnare a dette aree una quota di edificabilità premiale oltre a quella attribuita dall'indice perequativo, qualora gli interventi perseguano ulteriori obiettivi reputati di interesse pubblico;

a norma del PSC (vedasi elaborato denominato «Strategie per la qualità - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI»), l'area SABIEM risulta inoltre ricompresa fra gli «Ambiti e porzioni di ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi», e precisamente fra le aree in cui si applica la perequazione urbanistica integrata, come definita dal citato art. 39 del PSC («8. Perequazione fondiaria e perequazione integrata. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene di norma nella forma della cessione di suoli (perequazione fondiaria). E' demandata al POC la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana (perequazione integrata)»);

il 31 marzo 2009 il Comune ha sottoscritto una Intesa istituzionale con l'Agenzia del Demanio per promuovere l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione di immobili pubblici a destinazione ex-militare, tra i quali risulta compreso il comprensorio «Prati di Caprara ovest», per il quale, coerentemente con il PSC approvato, sono previste rilevanti trasformazioni territoriali, la cui attuazione non era prevedibile al momento della stipula dell'originario Accordo per la riqualificazione delle aree SABIEM; lo studio di fattibilità del Puv ha considerato, in particolare, la possibilità di realizzare nuove abitazioni e altri usi complementari, nonché di un grande spazio attrezzato a verde pubblico; i progetti delle due trasformazioni (SABIEM e aree ex-militari) dovranno integrarsi al meglio per influire in maniera decisiva sulla futura qualità di questa parte di città;

Considerato infine che:

in aggiunta agli impegni precedentemente indicati, consistenti in azioni concretamente rivolte a favorire il reimpiego degli ex lavoratori di SABIEM, la proposta di intervento formulata dalla Società nel corso delle trattative finalizzate a dare attuazione alla previsione di cui all'art. 19 del PSC presenta, sia per i suoi contenuti urbanistici che per le modalità e la tempistica previste per la relativa attuazione, i seguenti, ulteriori profili di interesse pubblico:

I) essa consentirà di soddisfare l'esigenza di procedere alla riqualificazione e bonifica dell'area in tempi rapidi e certi, evitando l'eventuale occupazione abusiva della stessa e degli edifici e quindi il protrarsi e l'aggravarsi della situazione di degrado (sociale ed ambientale) dinanzi già evidenziata - acuita dalla vicinanza dell'ex-stabilimento all'abitato e all'Ospedale maggiore;

II) il progetto sarà caratterizzato, oltre che per la qualità urbanistica e architettonica, per la qualità energetica/ambientale, prevedendo la realizzazione di interventi improntati alla

bioedilizia e al risparmio energetico, in ossequio ai livelli prestazionali di eccellenza fissati nelle Schede tecniche di dettaglio del RUE del Comune;

III) infine, recependo le esigenze manifestate dal Quartiere Reno (con comunicazione del 20 maggio 2009 P.G. n. 126720/09) in ordine alla necessità di potenziare le aree per standard e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, e in applicazione del citato art. 39 in tema di perequazione fondiaria e integrata, è prevista la cessione al Comune di una porzione di terreni corrispondente al 50% della superficie territoriale dell'area SABIEM, in aggiunta agli standard dovuti per la capacità edificatoria realizzata sul posto, da attrezzare a verde e parcheggi, secondo quanto specificato agli articoli seguenti del presente accordo;

Dato, infine, espressamente atto che:

ai sensi dell'art. 42 del Quadro Normativo del PSC, competono al POC, per gli Ambiti di sostituzione: la delimitazione e l'assetto urbanistico, la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali, anche con riferimento agli obiettivi fissati nelle schede di Situazione; le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; i caratteri fisico-morfologici; le modalità d'attuazione degli interventi nonché la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale e di partecipazione democratica;

ai sensi dell'art. 17, comma 2, del Quadro Normativo del PSC, l'attuazione degli interventi nell'ambito deve garantire il rispetto delle prestazioni e condizioni di sostenibilità declinate nella valutazione del POC, come previsto all'art. 42.6;

pertanto il presente accordo individua e stabilisce le scelte fondamentali condivise dalle parti relativamente alla trasformazione urbana dell'area SABIEM, mentre gli aspetti di maggiore approfondimento, dettaglio e le modalità attuative degli interventi saranno definiti - nel quadro delle scelte stabilite dal presente accordo ed ai fini dell'inserimento in POC - in un successivo accordo ex art.18 che sarà approvato con delibera di Consiglio Comunale, volto a specificare ed a dettagliare tutti gli aspetti sopra indicati.

Il presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori e costituisce un accordo generale e preliminare, condizionato al suo recepimento nella delibera consiliare di adozione del POC e alla sua definitiva conferma con l'approvazione dello stesso. La conformazione dei diritti edificatori si avrà con l'approvazione dei POC;

Premesso inoltre:

che in data 21 aprile 2009 è stato sottoscritto l'«Accordo interistituzionale tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Società Sviluppo Iniziative Immobiliari S.r.l. assistita da ANCEBOLOGNA - Collegio Costruttori Edili e Organizzazioni Sindacali per la promozione di un'azione di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori collocati in mobilità in seguito al fallimento della Società Fonderie SABIEM s.p.a.», che ha consentito di ripristinare le condizioni previste dall'accordo procedimentale che era stato

sottoscritto in data 2 novembre 2005 con Fonderie SABIEM s.p.a.; condizioni che, in seguito al fallimento della detta società, non erano state realizzate e riguardanti anche la futura trasformazione urbanistica dell'area in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;

che, essendosi ricreata, con la sottoscrizione dell' accordo di cui sopra, la condizione prevista dal PSC per la trasformazione urbanistica dell'area, in data 3 giugno 2009 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 e dell'art. 11 della l. 241/1990, tra Comune di Bologna e la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari s.r.l., che nel frattempo aveva acquisito le aree interessate (Repertorio n. 207328);

che l'art. 5 di detto accordo ha disciplinato la tempistica per la presentazione della documentazione necessaria per la valutazione della proposta relativa alla trasformazione all'area SABIEM e lo svolgimento della relativa istruttoria, ai fini del successivo inserimento nel POC nonché i relativi obblighi assunti dalle parti;

che in particolare, il Comune si è impegnato, sulla base della valutazione relativa alla soluzione prescelta, conseguente allo studio di compatibilità ambientale della proposta e degli esiti del percorso partecipativo ivi convenuto, a definire una «Scheda norma» condivisa con la Società mediante la sottoscrizione di ulteriore apposito accordo ex art. 18, preordinato all' inserimento di detta scheda nell'emanando POC;

che per quanto concerne la tempistica e gli adempimenti preliminari, la Società si è impegnata a consegnare al Comune due proposte di layout progettuali alternativi, corredati di uno studio volto a dimostrarne la compatibilità ambientale, riferita alle prestazioni, agli obiettivi ed alle indicazioni della scheda di PSC e della Valsat, al fine di illustrare al Comune di Bologna ed al Quartiere Reno i contenuti urbanistici ed edilizi e le complessive dotazioni territoriali dell'intervento, nonché ad avviare congiuntamente al Comune e al Quartiere interessato, un «percorso partecipativo» finalizzato ad accrescere la qualità e il successo delle trasformazioni previste, valorizzando il contributo attivo e propositivo degli abitanti e delle pratiche d'uso in atto, con la previsione di tempi determinati di avvio, in relazione alla data di consegna dei layout progettuali (o loro integrazioni) e di conclusione di detto percorso partecipativo, il cui esito era previsto nell'espressione definitiva della preferenza da parte del Comune congiuntamente al Quartiere;

che la Società ha consegnato, in coerenza con l'accordo citato, in data 1 luglio 2009 (PG 173801 del 03/07/2009) lo «Studio preliminare di cui all'art. 57 del RUE»;

che il Comune ha positivamente riscontrato il documento con una «Valutazione preventiva relativa all'interesse storico-architettonico dei fabbricati inclusi nell'area oggetto dell'Accordo...» (PG 192821 del 28/07/2009);

che in data 31 luglio 2009 (PG 196450 del 03/08/2009) la Società ha presentato «Due proposte di layout progettuali alternativi e di relativo studio di compatibilità ambientale e territoriale», redatte in coerenza con gli esiti della valutazione preventiva citata;

che il Comune, sul presupposto della completezza della documentazione presentata, non ha richiesto alcuna integrazione documentale ed ha pertanto ritenuto che tale documentazione,

fosse idonea a dar corso alle successive fasi previste dall'accordo senza necessità di ulteriori approfondimenti;

che nei mesi successivi si è resa necessaria una ulteriore interlocuzione tra la proprietà, le rappresentanze sindacali dei lavoratori e le Amministrazioni, che ha condotto ad una parziale ridefinizione dell'Accordo interistituzionale in precedenza siglato;

che in data 21 dicembre 2009 è stato quindi sottoscritto l'Accordo integrativo dell'accordo interistituzionale del 21/4/2009 nel quale viene ulteriormente dettagliata la promozione di azioni di accompagnamento alla ricollocazione professionale dei lavoratori posti in mobilità a seguito del fallimento delle Fonderie SABIEM s.p.a.;

che a seguito di ciò è quindi stato avviato l'iter del percorso partecipativo concordato, da esperirsi con il contributo attivo degli organi del Quartiere, la cui prima riunione era stata fissata per il giorno 17 febbraio 2010;

Considerato:

che si è però verificata la oggettiva impossibilità di proseguire con il coinvolgimento delle rappresentanze istituzionali decentrate, in quanto a seguito delle dimissioni del Sindaco, con Decreto del Presidente della Repubblica del 19 febbraio 2010, gli organi rappresentativi sono stati sciolti ed è stato nominato il Commissario straordinario «per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari»;

che ferma restando la volontà dell'Amministrazione comunale, qui riconfermata dalla gestione Commissariale, di dare seguito agli impegni assunti, il mutato quadro politico amministrativo impone di ridefinire talune condizioni precedentemente pattuite, in particolare relativamente ai tempi e alle modalità per giungere alla definizione della «Scheda norma» oggetto di accordo ex art. 18 della LR 20/00 ai fini dell'inserimento in POC (ai sensi del già citato art. 5 dell'accordo del 3.6.2009);

che il mutato quadro politico-amministrativo sopra richiamato non esime l'Amministrazione comunale dall'agire per attuare una proposta di «rilevante interesse per la collettività» e per consentire il rispetto degli impegni precedentemente assunti, anche in sede di accordo interistituzionale, seppure con modalità ridefinite, per attuare la riqualificazione dell'area e concludere positivamente l'azione di tutela dei lavoratori dell'ex Sabiem;

Preso atto

delle condizioni di «rilevante interesse per la Comunità locale» che le parti pubbliche e private firmatarie dell'Accordo Interistituzionale di cui in premessa hanno riconosciuto alle azioni previste dall'Accordo medesimo a favore dei lavori ex SABIEM, ed in particolare delle obbligazioni assunte in tal senso dalla Società, quale presupposto previsto dal quadro normativo del PSC per l'attuazione degli interventi di trasformazione fermo restando che l'accordo ex art. 18 della LR 20/00, di cui trattasi, costituisce lo strumento per l'attuazione degli obiettivi del PSC, in particolare in relazioni alle obbligazioni assunte dalla Società per l'attuazione degli interventi di trasformazione e la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano attribuito all'Ambito medesimo, realizzando

un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni;

Considerato altresì:

che, successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo del 3.6.2009, è intervenuta la modifica alla LR 20/00 operata con la LR 6 luglio 2009, n. 6 (pubblicata nel B.U.R. Emilia-Romagna 7 luglio 2009, n. 116);

Tutto ciò premesso e considerato

Le Parti, come sopra indicate e rappresentate, convengono quanto segue:

Articolo 1 - Efficacia delle premesse e considerazioni.

Le premesse e considerazioni che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 - Oggetto dell'accordo

Il presente accordo è finalizzato a promuovere la trasformazione urbana dell'area SABIEM in coerenza con quanto previsto dal PSC vigente. Con il presente accordo il Comune prende atto della sopravvenuta impossibilità di procedere alla rilocalizzazione dell'attività produttiva di SABIEM - come da accordo procedimentale e accordo di programma indicati in premessa - e, quindi, della necessità di procedere alla revisione di detti precedenti accordi, mediante il raggiungimento di un nuovo accordo interistituzionale ai sensi dell'art. 19 del Quadro Normativo del PSC.

Le Parti convengono che il requisito del «nuovo accordo interistituzionale» indicato al citato art. 19 è integralmente soddisfatto mediante il contestuale raggiungimento e sottoscrizione dell'accordo interistituzionale in senso stretto di cui in premessa e del presente accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000.

Le Parti espressamente convengono altresì che, in considerazione degli impegni assunti dalla Società in sede di accordo interistituzionale in senso stretto e tramite il presente accordo, l'intervento di trasformazione dell'area SABIEM verrà attuato secondo i seguenti contenuti:

- una parte della capacità edificatoria consentita, ai sensi del successivo art. 4, è destinata a essere realizzata all'interno dell'area SABIEM («in situ»); per questa, il presente accordo prevede l'inserimento dell'intervento nel prossimo POC, o variante al POC vigente, che verrà promosso dal Comune nel prossimo mandato amministrativo. Ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000, il suddetto POC potrà assumere i contenuti propri di apposito PUA presentato dalla Società, in base agli indici e le destinazioni stabiliti al successivo articolo 4 del presente accordo;
- una parte della capacità edificatoria riconosciuta con la perequazione urbanistica e delocalizzata, sarà realizzata su ambiti «di nuovo insediamento», in quanto generata dalla superficie territoriale oggetto di cessione al Comune per il potenziamento delle dotazioni territoriali. Il c.d. atterraggio dei diritti edificatori di proprietà della Società avverrà all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti che verranno selezionati tramite apposita

procedura concorsuale ai fini dell'inserimento nel POC. L'attuazione di dette capacità edificatorie avverrà tramite PUA con le modalità che l'Amministrazione indicherà per l'intero comparto interessato dall'atterraggio nell'ambito della formazione del suddetto POC concorsuale.

### Articolo 3 - Obiettivi della trasformazione

Le parti convengono che il PSC riconosce l'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda SABIEM come uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici, costituente per la Situazione Santa Viola un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche, come indicato nella scheda specifica dell'art. 38 del Quadro Normativo del PSC. Le operazioni di sostituzione d'Ambito dovranno garantire la realizzazione di dotazioni, attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito medesimo, realizzando un'area dotata di un buon livello di centralità attraverso la connessione ad altri luoghi pubblici e d'uso pubblico già presenti nei dintorni. In particolare verranno realizzate, quali dotazioni territoriali inerenti le infrastrutture per la mobilità: una rete ciclabile collegata, come terminale, alla fermata Sfm Prati di Caprara e un parcheggio pubblico extra standard con capienza massima di 100 posti auto. Il progetto dovrà studiare e risolvere i temi dell'accessibilità dei mezzi privati e delle connessioni ciclabili e pedonali in maniera compatibile con lo sviluppo delle trasformazioni dell'area ex-militare situata a nord di via Nanni Costa. L'intervento di riqualificazione contribuirà alla riqualificazione dell'asse della via Emilia, valorizzerà l'asse interno costituito da un filare alberato esistente, realizzerà un sistema di verde finalizzato a realizzare una continuità ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il fiume Reno.

Il POC garantirà, ai sensi dell'art. 42.6 del PSC, il rispetto delle prestazioni e delle condizioni di sostenibilità previste nella scheda di PSC, con particolare riferimento al potenziamento del trasporto pubblico.

Il PUA dovrà altresì prevedere, in ottemperanza alla medesima scheda di PSC, il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria relativa alle aree interessate dal presente accordo e citate in premessa (aree di superficie fondiaria pari a mq. 32.000 circa).

Considerato il fatto che il RUE approvato ha individuato all'interno dell'area due fabbricati di interesse documentale, le parti convengono sull'opportunità di valutare la sussistenza di elementi di pregio storico o architettonico preliminarmente alla progettazione delle trasformazioni, mediante la richiesta e il rilascio di apposita valutazione preventiva, ai sensi dell'art. 104 del RUE.

### Articolo 4 - Indici e usi relativi all'area SABIEM.

Le Parti convengono di stabilire sin d'ora che, in virtù dell'alta densità edilizia esistente, della localizzazione e dell'accessibilità territoriale, dell'assenza di specifici vincoli paesaggistico-ambientali all'area SABIEM sia attribuito in sede di POC l'indice perequativo massimo

previsto per le «aree urbane edificate ad alta densità», fissato dall'art. 39 del PSC in 0,40 mq di Su per mq di St.

L'indice perequativo attribuito all'area verrà parzialmente realizzato «in situ» e parzialmente trasferito ad altra area edificabile individuata dal POC concorsuale in quanto l'area che lo genera, di estensione pari al 50% dell'area di proprietà di «Sviluppo Iniziative Immobiliari» sarà oggetto di cessione quale dotazione territoriale extra standard.

Per l'attuazione degli interventi da realizzarsi «in situ», all'interno della porzione del comparto «SABIEM» interessata dagli interventi privati, sarà riconosciuto alla Società attuatrice un indice di edificabilità premiale pari a 0,23 mq/mq da applicarsi a quel 50% dell'area oggetto di intervento privato, al fine del conseguimento dei seguenti obiettivi:

per quanto riguarda la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi, i nuovi edifici saranno progettati con la finalità di realizzare le migliori condizioni relativamente ai requisiti fissati dal RUE per lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, per le infrastrutture, per lo spazio edificato (con particolare riferimento agli articoli 55 e 56); in particolare, per quanto riguarda i requisiti inerenti gli edifici verranno raggiunti i livelli prestazionali di eccellenza fissati dalle Schede tecniche di dettaglio relative ai requisiti di Contenimento dei consumi energetici invernali (E7.1), ai requisiti permeabilità dei suoli e microclima (E8.4), riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (E10.2) e sarà adottato il livello migliorativo del requisito risparmio e riuso delle acque E9.1;

per gli ulteriori obiettivi di qualità sociale fissati dagli accordi sopra citati inerenti la dismissione dell'attività produttiva e il risanamento dell'area da essa precedentemente occupata.

La capacità edificatoria da realizzare «in situ» (area SABIEM), mediante inserimento nel prossimo POC o variante al POC vigente, sarà di 9.500 mq di superficie utile netta. La restante capacità edificatoria pari a 7.460 mq di Su sarà trasferita ad altra area edificabile, da reperirsi fra gli «Ambiti di nuovo insediamento, individuati attraverso procedure concorsuali per la formazione del POC.

Gli usi ammissibili per l'intervento all'interno dell'area SABIEM sono: usi abitativi di tipo urbano (1a e 1b) fino ad un massimo dell'80% della Su ammessa, integrabili fino a un massimo del 20%, con funzioni complementari agli usi abitativi, ovvero attività economiche ed amministrative di piccole dimensioni (3b), commercio in strutture di vicinato e artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (4d), attività di pubblico esercizio (5c), servizi ricreativi in piccole e medie strutture (6b), servizi alla popolazione di livello locale (7a), servizi per la mobilità (7d). Il rapporto tra usi abitativi e non abitativi potrà variare a seguito degli esiti della Valutazione di sostenibilità del PUA, nel caso questa garantisca condizioni di sostenibilità uguali o migliorative di quelle considerate in sede di redazione di PSC.

Art. 5 - Tempistica e obblighi delle parti.

Le Parti, dandosi reciprocamente atto di quanto sino ad oggi verificatosi a norma dell'art. 5 dell'accordo siglato in data 3 giugno 2009 e riconoscendo la regolarità degli adempimenti preliminari posti in essere in attuazione di detto articolo, dichiarano di condividere la «Scheda norma» predisposta dal Comune per gli interventi di trasformazione, che viene allegata al

presente accordo a farne parte integrante e sostanziale (All. 1), e conseguente ai contenuti del documento di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), la cui sintesi non tecnica è posta in allegato al presente atto (All.2).

Le parti danno atto che:

i contenuti di tale scheda norma, definiti anche sulla base degli indirizzi e orientamenti espressi con atti formali da parte degli Organi del Quartiere Reno nella fase di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC), sono stati condivisi con la Società e definiscono le invarianti e le condizioni che secondo l'Autorità procedente (Comune) consentono alla stessa di procedere alla progettazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'area.

il Comune, ai sensi dell'art. 5 della LR n.20/00, come modificata e integrata dalla LR n. 6/2009, trasmetterà il Piano Operativo Comunale (POC) adottato ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e la Provincia di Bologna, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate; le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della LR n.20/00 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

Le Parti concordano sulla seguente tempistica:

- entro 60 giorni dalla firma del presente accordo, il Comune si impegna ad adottare, secondo il procedimento normato dall'art. 34 della LR n.20/00 e s.m. e i., un Piano Operativo comunale (POC) - completo di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa
- che, recependo la «Scheda norma» sopra richiamata, consenta la conformazione dei diritti edificatori e la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valore ed effetto di piano particolareggiato. Al fine della redazione da parte del Comune della Relazione geologica e sismica (costituente elaborato del POC), di cui alla LR 19/08 e alla deliberazione regionale 112/07, la Società si impegna ad eseguire - entro 30 giorni dalla firma del presente accordo - a propria cura e spese le necessarie indagini geotecniche e sismiche (ad es.: prove penetrometriche -CPT - e indagini geofisiche - MASW, ecc. ), secondo le indicazioni della U.I. Verde e Tutela del Suolo del Settore Ambiente.

L'Amministrazione Comunale, per garantire l'informazione dei singoli cittadini, dei soggetti portatori di interessi pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi diffusi, costituiti in associazioni o comitati, sin dalla sottoscrizione del presente accordo, pubblicherà l'accordo medesimo ed i relativi allegati sul sito web del Comune di Bologna e presso l' Urban Center - Bologna. I contributi degli interessati potranno essere presentati nel periodo di formulazione delle osservazioni al POC adottato, di cui all'art. 34 della LR 20/00 e s. m. e i.

- entro 60 giorni dall'approvazione del POC che abbia recepito i contenuti dell'Accordo, la Società si impegna a presentare il PUA allo stesso conforme, assolvendo alle eventuali prescrizioni derivanti dalla Valsat e completo della documentazione di cui all'art. 88 e del progetto di comunicazione di cui all'art. 77, comma 2, del RUE, come specificati dalle

vigenti Disposizioni Tecnico Organizzative. Il PUA avrà ad oggetto l'intervento di riqualificazione dell'area SABIEM sia per quanto riguarda l'area in cui è prevista l'edificazione sia l'area che sarà ceduta al Comune come dotazione territoriale. Il progetto delle dotazioni territoriali è redatto a livello definitivo, ai sensi delle vigenti norme sulla realizzazione delle opere pubbliche. L'Amministrazione Comunale e il Quartiere Reno attiveranno sul PUA ulteriori forme di informazione e consultazione della comunità territoriale interessata dagli interventi di trasformazione, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.

Il procedimento di approvazione del PUA è disciplinato dall'art. 35 e dall'art. 5 della LR n.20/00 e s. m. e i. e ad essi le parti fanno espresso riferimento.

A seguito dell'approvazione del PUA relativo all'area SABIEM, la Società s'impegna a procedere ai necessari interventi di demolizione degli edifici esistenti. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi di nuova previsione, la Società dovrà provvedere all'eventuale bonifica dei suoli e dei materiali nocivi, che dovesse derivare dal «Piano di caratterizzazione» già presentato all'Ente competente.... in data.....

Ad accordo sottoscritto, anche al fine di garantire la sicurezza dell'area e di prevenire il manifestarsi di fenomeni di degrado e di improprio utilizzo dell'area – sarà comunque facoltà della Società, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi, procedere alle demolizioni necessarie, alle caratterizzazioni ed eventuali bonifiche dei suoli ai sensi della vigente normativa, anche anticipatamente rispetto a quanto sopra previsto. La conclusione favorevole delle procedure di legge relative alla eventuale bonifica dei suoli è condizione per il rilascio o efficacia dei titoli abilitativi relativi alle zone interessate. Le Parti espressamente convengono che l'inserimento degli interventi edilizi «in situ» nel POC avverrà senza necessità di alcuna procedura concorsuale e/o negoziale in virtù della concertazione già svoltasi e i cui esiti sono formalizzati nei precedenti accordi già richiamati e nel presente accordo.

Art. 6 - Attuazione della perequazione all'area SABIEM. Tempistica e modalità di attuazione. Impegni delle Parti.

Le Parti espressamente concordano che il 50% della superficie territoriale dell'area SABIEM, attrezzata come di seguito specificato, verrà acquisita dal Comune in aggiunta agli standard dovuti per gli interventi edilizi realizzati «in situ», affinché possa concorrere alla realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche, in applicazione dei principi di perequazione urbanistica sanciti dall'art. 39 del PSC.

Conseguentemente, le Parti concordano che la capacità edificatoria relativa alla porzione di area ceduta verrà realizzata dalla Società su altre aree del territorio del Comune di Bologna, secondo il meccanismo del c.d. decollo/atterraggio dei diritti edificatori.

Più precisamente, in riferimento alle capacità edificatorie di cui al precedente art. 4, il Comune acconsente al trasferimento della capacità edificatoria pari a 7.460 mq/Su su uno o più areali del territorio comunale, da reperirsi fra gli «Ambiti di nuovo insediamento». I suddetti ambiti saranno selezionati attraverso specifiche procedure concorsuali per la formazione del POC. Il Comune s'impegna ad introdurre nel bando finalizzato alla selezione degli ambiti da inserire nel POC apposita clausola, la quale, dato atto del presente accordo, espressamente preveda l'atterraggio dei diritti edificatori della Società sugli ambiti di cui sopra.

Nel caso di selezione di più ambiti per nuovi insediamenti previsti dal POC concorsuale, la Società potrà scegliere l'area in cui prevedere il decollo e l'atterraggio.

Le Parti concordano infine che sull'area oggetto di cessione extra standard verranno realizzate dal soggetto privato, previo PUA del comparto edificatorio individuato dal prossimo POC o variante al POC vigente (area SABIEM), opere a verde e parcheggi pubblici a raso (massimo 100 posti auto), il tutto ad integrazione degli standard inerenti alla quota parte di edificabilità realizzata «in situ». Eventuali ulteriori o più onerose opere potranno essere realizzate dalla Società a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi agli interventi che verranno realizzati sull'area SABIEM.

La realizzazione delle opere di cui al precedente punto 4 avverrà contestualmente a quella relativa alle opere di urbanizzazione dell'area SABIEM, mentre la cessione al Comune dell'area interessata avverrà contestualmente all'acquisizione da parte della società del terreno su cui effettuare l'atterraggio.

Art. 7- Norme finali.

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.