

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA  
AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 E DELL'ART.40 DELLA L.R. 20/2000**

TRA

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA, CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA, COMUNE DI BOLOGNA,  
C.A.A.B. S.c.p.A. E PRELIOS SGR SpA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO "F.I.Co." (Fabbrica  
Italiana Contadina) NELL'AMBITO DEL POLO FUNZIONALE "CAAB" A BOLOGNA**

In data 23 dicembre 2015 alle ore 14,00 presso la sede del Comune di Bologna a Palazzo d'Accursio in Piazza Maggiore 6, a seguito della convocazione effettuata dall'Assessore all'Urbanistica, Città Storica e Ambiente del Comune di Bologna, Patrizia Gabellini, ai soggetti interessati in data 14 dicembre 2015, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, dell'art.14 della L.241/1990 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, si è riunita la Conferenza dei servizi per la conclusione dell'Accordo di Programma (Accordo) per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- la REGIONE EMILIA-ROMAGNA rappresentata da Enrico Cocchi , nella qualità di Responsabile della Direzione Programmazione territoriale e negoziata, intese. Relazioni europee e relazioni internazionali ;
- la CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA, rappresentata da Marco Monesi, nella qualità di Consigliere metropolitano;
- il COMUNE DI BOLOGNA, rappresentato da Patrizia Gabellini, nella qualità di Assessore delegato;
- la Società CAAB Scpa, rappresentata da Andrea Segrè, nella qualità di Presidente (d'ora in avanti CAAB e "soggetto attuatore");
- la Società PRELIOS SGR SpA, rappresentata da Massimo Dominici, nella qualità di Procuratore speciale (d'ora in avanti Prelios e "soggetto attuatore");

Premesso che:

- CAAB s.c.p.a. è società consortile a prevalente capitale pubblico, costituita con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 22133/1990, della quale il Comune di Bologna detiene il 80,04 % del capitale, la Regione Emilia-Romagna il 6,12 %, la Città Metropolitana il 1,54 %, altri soci il 12,3 % come da visura camerale allegata al presente accordo;
- la società aveva in concessione in diritto di superficie a titolo oneroso aree, di proprietà comunale, ubicate tra la via S. Donato e lo scalo ferroviario della Zona Annonaria e Mercantile (CAM), di superficie utile pari a mq 150.704 nelle quali ha sede il mercato ortofrutticolo; è inoltre proprietaria di aree annesse al Centro, di superficie utile di mq 128.600, acquisite dal Comune per avviarne la valorizzazione e la cessione con destinazione dei proventi alla

<sup>1</sup>  
Re

realizzazione dell'infrastruttura commerciale e poi al sostegno delle attività del Centro Agroalimentare;

- CAAB è da tempo alla ricerca di soluzioni per un più razionale sfruttamento delle aree a disposizione, sovradimensionate rispetto all'utilizzo a mercato all'ingrosso, in un momento nel quale il rilevante sviluppo della grande distribuzione ha da tempo soppiantato la tradizionale filiera commerciale;
- il Consiglio di Amministrazione della società CAAB, a seguito della seduta del 3/6/2013, ha inviato ai Soci una proposta relativa alla realizzazione del Progetto "F.I.Co." (Fabbrica Italiana Contadina), che consiste nella creazione a Bologna, all'interno del Mercato Agroalimentare del CAAB, di un contenitore nel quale condensare le eccellenze dell'enogastronomia italiana, in un rapporto diretto di produzione, commercializzazione e somministrazione, attraverso l'apporto da parte di CAAB degli immobili interessati dal progetto ad un Fondo Immobiliare chiuso riservato di nuova costituzione, previa selezione, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, della SGR (Società di Gestione del Risparmio) cui affidare l'incarico di costituzione del fondo;
- con deliberazione O.d.G. n. 365/2013 del 1 luglio 2013 il Consiglio Comunale ha approvato la proposta inerente l'ampliamento dell'attività sociale di CAAB scpa per la realizzazione del detto progetto di valorizzazione, definendo successivamente nel protocollo d'intesa (sottoscritto in data 13/09/2013 tra Comune di Bologna, Provincia di Bologna, Regione Emilia-Romagna e CAAB scpa) le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, di area metropolitana e comunali, necessarie per determinare le condizioni di attuabilità del progetto F.I.Co. nell'ambito del "Polo funzionale CAAB";
- la Società CAAB ha indetto con deliberazione del 03/09/2013 un bando di gara per la selezione di una società di gestione del risparmio per l'istituzione, costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati di cui all'art. 1, c. 1, lett. h) del D.M. 24 maggio 1999 n.228. A seguito dell'aggiudicazione definitiva a favore della Società PRELIOS SGR SpA la Società CAAB ha sottoscritto con l'aggiudicatario i contratti avente per oggetto l'istituzione, costituzione e gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Parchi Agroalimentari italiani", composto da due comparti (comparto A e comparto B), con il conferimento degli stessi in diritto di superficie al Fondo;
- PRELIOS SGR Spa, a seguito della sottoscrizione dei contratti di cui sopra, è il soggetto legittimato ad assumere obbligazioni in nome e per conto del Fondo, avendo il compito istituzionale della sua gestione, e si affianca a CAAB per le porzioni di rispettiva titolarità nella realizzazione del progetto F.I.Co.;

Constatato che :

- l'art. 40 della L.R. 20/2000, nel testo originario, stabiliva che la conclusione degli Accordi di Programma poteva essere promossa per la realizzazione di opere interventi e programmi di



intervento, su iniziativa sia pubblica che privata, purché aventi rilevante interesse regionale, provinciale o comunale;

- la legge 6 del 2009 ha qualificato di interesse pubblico l'attuazione non solo di programmi di riqualificazione urbana ma anche degli interventi (privati) di qualificazione del patrimonio edilizio esistente in quanto essenziali per assicurare la sicurezza sismica, l'efficientamento energetico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la sicurezza degli impianti, ecc..;
- la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali (rif. Circolare RER del 13/05/2015);
- il progetto F.I.Co. riveste un rilevante interesse pubblico sia in termini di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ma soprattutto nella prospettiva dello sviluppo economico del territorio metropolitano con un progetto di rigenerazione urbana con controllati effetti sul territorio, in quanto intende rilanciare a nuovi usi strutture ed infrastrutture esistenti realizzando un polo attrattivo senza produrre nuovo consumo di suolo e con le garanzie di sostenibilità che sono definite nell'Accordo di Programma;
- riveste altresì rilevante interesse pubblico in termini di valorizzazione di una società pubblica che svolge funzioni di interesse generale, che hanno indotto gli enti a mantenere la partecipazione in essa, ripensando il proprio ruolo di centro agroalimentare nel territorio metropolitano al fine di adeguarlo al mutato quadro economico e sociale ed alle prospettive di una sua ulteriore evoluzione (anche in termini occupazionali), integrando la vocazione storica di mercato agroalimentare cogliendo le nuove opportunità di livello nazionale ed internazionale che si presentano a Bologna nell'ambito dei servizi connessi alla crescente valenza ed attrattività del settore del food italiano;

Dato atto che:

- l'ambito territoriale del Centro Agro Alimentare Bolognese - CAAB di Bologna è definito dalla pianificazione provinciale e comunale "Polo Funzionale", vale a dire uno degli "ambiti specializzati che ospitano grandi funzioni metropolitane, connotate in particolare da elevata attrattività, alta specializzazione economica, culturale, sportiva, ricreativa, della mobilità e della logistica, e costituenti punti di eccellenza e di qualità del sistema insediativo metropolitano";
- nello specifico, il complesso di aree identificato come CAAB è riconosciuto dal PTCP come Polo Funzionale Integrato, in cui sono già insediate numerose funzioni di gravitazione metropolitana (il Centro Agro Alimentare Bolognese - CAAB, la Facoltà di Agraria, il parco commerciale di Città scambi "Meraville", il complesso direzionale "Business Park") e altre sono di prossimo insediamento. Per tali ragioni il Polo funzionale è considerato punto di eccellenza del sistema territoriale bolognese, con relazioni consolidate a livello nazionale e internazionale, attraverso le attività mercantili e universitarie già insediate;

- il PTCP riconosce che il Polo Funzionale “CAAB” per l'estensione territoriale, il numero e la specializzazione delle funzioni localizzate o previste, per le rilevanti capacità edificatorie potenziali e per il buon livello di accessibilità, risulta l'ambito a maggiore vocazione insediativa per funzioni di eccellenza di rango metropolitano. L'obiettivo specifico per le aree del Polo “CAAB” è da indicare nella realizzazione di una parte di città caratterizzata da funzioni metropolitane, integrate con i sistemi urbani esistenti e con le aree rurali circostanti;
- per la rilevanza sovracomunale dei Poli Funzionali, la loro influenza sulla mobilità e sul contesto ambientale, la L.R. 20/2000 attribuisce all'“Accordo Territoriale” tra Provincia ed Enti Locali il compito di definire e concertare gli assetti territoriali conseguenti alle politiche di sviluppo e la minimizzazione / mitigazione degli impatti ambientali ad essi riferiti;
- tale Accordo, relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali del polo funzionale del “CAAB”, è stato sottoscritto il 9 luglio 2008, ai sensi dell'art. 9.4 del PTCP e dell'art.15 L.R. 20/2000, da Provincia di Bologna, Comune di Bologna, Comune di Castenaso, Comune di Granarolo dell'Emilia;
- l'Accordo territoriale riconosce (art. 4 – Assetto strategico) che il Polo è vocato, in ragione della sua stessa qualifica funzionale, ad ospitare insediamenti e funzioni di rango metropolitano, caratterizzati dalla loro “unicità” nella pianificazione del territorio dell'area metropolitana per qualità, dimensione ed attrattività;
- ai sensi del PSC del Comune di Bologna l'area ricade all'interno dell'ambito in trasformazione specializzato n. 133 “Caab” (art. 20 PSC e art. 74 RUE), è disciplinata dal Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) ex art. 27 della L. 865/1971, relativo alla Zona per Centro Alimentare CAM (di cui all'art. 47 del PRG previgente) approvato con O.d.G. n. 104 del 12 aprile 1996, esecutivo dal 19 giugno 1996, e sue varianti normative (O.d.G. n. 123 del 20 maggio 2002 e O.d.G. n. 190 del 17 ottobre 2005), confermato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 247 del 12 dicembre 2005;
- il PSC del Comune di Bologna prevede per le zone a nord di San Donato diverse strategie di intervento:
  - alla “Città della Ferrovia” si riferisce il nucleo centrale dell'insediamento (CAAB, Meraville, Business Park ed ex Asam), in parte già attuata, che costituisce un terminale del sistema delle relazioni internazionali della città. Un migliore collegamento con la fiera e il centro città aumenterà l'accessibilità e l'abitabilità del comparto. La presenza delle attività universitarie e commerciali, la contiguità con il quartiere residenziale del Pilastro e con l'ambito Aree annesse a sud e Ambito Pioppe (un luogo della “Città della Tangenziale”), prefigurano una parte di città con un buon grado di integrazione che ammette una quota di residenza;
  - a nord, invece, la presenza di attività produttive individua il completamento di una grande zona di servizio alla città metropolitana nel suo insieme, una nuova parte di città, servita dalla strada Lungo Savena, che partecipa delle strategie della “Città del Savena”;

Considerato che:



- a partire dalla conferma della vocazione del polo funzionale CAAB, in base alla quale l'Accordo Territoriale riconosce il ruolo insediativo per funzioni di eccellenza di rango metropolitano, occorre definire nel progetto di trasformazione e nelle varianti degli strumenti urbanistici il nuovo ruolo ed i nuovi tipi di servizi offerti e di utenti di riferimento, non più limitati agli operatori specializzati ma estesi ai consumatori e ai visitatori anche legati al turismo nonché al sistema della conoscenza e della divulgazione;
- le “funzioni di rango metropolitano, integrate con i sistemi urbani esistenti e con le aree rurali circostanti” a cui fa riferimento l'Accordo Territoriale, sono oggi e in prospettiva individuabili conservando la vocazione storica del CAAB nei confronti del mercato agroalimentare, ma sapendo cogliere le opportunità di livello nazionale e internazionale che si presentano a Bologna nell'ambito dei servizi connessi alla crescente valenza e attrattività del food italiano nella sua accezione più estesa, in termini di zone produttive e di tipologia di prodotti.
- si configura così un duplice obiettivo:
  - riorganizzare la struttura di CAAB per il commercio all'ingrosso, rendendola adeguata (per dimensione, servizi offerti, organizzazione, tecnologie, sostenibilità gestionale) alle esigenze di un moderno mercato all'ingrosso;
  - realizzare, nella struttura principale liberata dalle attività mercatali all'ingrosso, una “Fabbrica Italiana Contadina” (F.I.Co) dedicata alle attività di coltivazione, trasformazione, produzione, vendita e consumo al dettaglio dei prodotti alimentari. “F.I.Co.” si propone di diventare la struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano; attraverso la ricostruzione della filiera produttiva dei prodotti, i visitatori potranno comprendere le peculiarità di ogni singola tipologia di prodotto e, dopo averne apprezzato specificità e caratteristiche, potranno degustarlo ed infine acquistarlo. F.I.CO avrà specifiche aree dedicate alla “Coltivazione”, “Produzione”, “Vendita dei prodotti” e “Ristorazione”; si svilupperà su una superficie complessiva coperta prevista di circa 80.000 mq destinati alle funzioni principali e a funzioni e strutture di supporto (spazi accessori per ricovero mezzi agricoli e animali, e locali tecnici);
- l'iniziativa è pensata quale parte integrante della più ampia valorizzazione in atto della tradizione culturale ed enogastronomica della città di Bologna (progetto “Bologna City of food”) e, in generale, della Regione Emilia-Romagna, integrandosi con la rete museale ed il sistema culturale metropolitano e divenendo anche vetrina delle eccellenze del territorio.

Constatato che:

- gli Enti territoriali, Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana di Bologna), Comune di Bologna, con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa del 13 settembre 2013 hanno condiviso le valutazioni e gli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati considerando il progetto di “Fabbrica Italiana Contadina” come iniziativa strategica per la riqualificazione del quadrante nord-est della città di Bologna e più in generale per la promozione di azioni strategiche di valorizzazione del ruolo regionale e nazionale della città metropolitana.



- in relazione a tali obiettivi gli Enti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa si sono impegnati a promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopracitati, attraverso adeguamenti della strumentazione territoriale ed urbanistica e commerciale;
- la Regione Emilia-Romagna ha finanziato l'acquisto, da parte di Tper (Trasporto passeggeri dell'Emilia Romagna spa), di 9 autobus ibridi nell'ambito del Progetto pilota "Mi muovo elettrico - Free Carbon City" per il potenziamento dei collegamenti con la stazione ferroviaria per un importo pari a 3.200.000 euro a carico del POR-FERS 2007/2013;
- la Società CAAB si è impegnata a presentare a Regione Emilia Romagna, Città Metropolitana di Bologna e Comune di Bologna gli elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente finalizzati ad avviare le procedure di approvazione dell'Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del Consiglio del 27/6/2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della L.R. 20/2000).
- l'iniziativa è stata articolata in due fasi.

La *prima fase* consiste:

- nell'avvio del riuso del complesso edilizio, con interventi minori finalizzati a realizzare una parziale applicazione dell'idea generatrice, con destinazione commerciale limitata alla dimensione ammessa dalla normativa vigente per un "complesso commerciale di vicinato", costituito da esercizi di vendita di piccola dimensione con una superficie di vendita complessiva di 3.500 mq. (secondo le caratteristiche di cui al punto 1.7 della D.C.R. 1253/99 e s.m.i per i "complessi o gallerie commerciali di vicinato"). Tale fase è stata oggetto di presentazione di una SCIA P.G. n. 265641/2013, avvenuta il 16/10/2013, con successive integrazioni;
- nell'approvazione del progetto di trasferimento del mercato ortofrutticolo, che consiste nell'ampliamento e adeguamento del fabbricato delle tettoie di carico esistenti nella parte nord del complesso dell'attuale centro agroalimentare; il progetto, soggetto a permesso di costruire, prevede l'ampliamento della tettoia, mediante trasformazione in galleria (con soppalchi degli uffici collegati alle attività) e la creazione dei nuovi magazzini e uffici attraverso una nuova edificazione di tipo seriale. Tale fase è stata oggetto di presentazione di un Permesso di Costruire registrato con P.G. n. 154687/2014, presentato il 26/05/2014 ed emesso con invio al SUAP il 12 agosto 2014 con P.G. n. 232401/2014.

La *seconda fase* prevede:

- il recupero dell'intero complesso e la sistemazione definitiva delle aree di pertinenza, con realizzazione di un' "area integrata" denominata "F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina) - Parco Agroalimentare di Bologna", attraverso lo sviluppo dei percorsi tematici. L'attuazione di questa seconda fase - oggetto del progetto definitivo sottoposto alla Conferenza dei servizi per l'approvazione - comporta l'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti a livello comunale e di area metropolitana, e la condivisione regionale.
- la ristrutturazione ed adeguamento del sistema delle dotazioni interne al comparto Area CAAB (parcheggi, verde, viabilità, accessibilità carrabile, percorsi ciclo-pedonali), opere di mitigazione e compensazione extra comparto.



Dato atto che:

- con atto P.G. n. 284771 del 6 ottobre 2014 il Sindaco del Comune di Bologna ha provveduto ad indire e convocare la conferenza preliminare per addivenire alla stipula dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;
- in data 21 ottobre 2014 si è aperta la conferenza in cui si è concordato sulla necessità di approfondimenti tematici e verifiche che sono stati trattati nelle successive sedute svoltesi in data 4 e 18 novembre 2014 e 21 aprile 2015;
- attraverso la conferenza sono stati chiesti gli assensi dei Comuni che hanno sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Caab del 2008;
- nella conferenza sono state invitate anche le Amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del Progetto e dell'intervento;
- in parallelo alla procedura dell'Accordo di Programma si è svolta la procedura di screening ai sensi della L.R. 9/1999 che si è conclusa, a seguito della seduta della conferenza dei servizi del 21 aprile 2015, con determinazione dirigenziale P.G. n. 127422/2015 del 5 maggio 2015 con la verifica positiva e l'esclusione del progetto dalla ulteriore procedura di VIA, con prescrizioni per la mitigazione degli impatti e approfondimenti da sviluppare nelle fasi successive;
- sull'accordo è stato espresso l'assenso preliminare dal Consiglio Comunale di Bologna con deliberazione O.d.G. n. 266 del 17 luglio 2015, dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione di Giunta progr. 1013/2015 del 27 luglio 2015, dalla Città Metropolitana con delibera del Consiglio metropolitano n. 39 del 22 luglio 2015, richiesto ai sensi dell'art. 14 ss della L. 241/1990 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
- in data 28 luglio 2015 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare, in cui si è verificata l'esistenza di un consenso unanime delle Amministrazioni interessate e dei Soggetti coinvolti in ordine alla proposta di Accordo di Programma;
- la proposta di accordo è stata depositata per 60 giorni presso la sede del Comune di Bologna a far data dal 12 agosto 2015, presso la sede della Città Metropolitana a far data dal 12 agosto 2015, presso la sede della Regione a far data dal 12 agosto 2015, e che di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 159 in data 12 agosto 2015 e sul sito del Comune di Bologna al seguente indirizzo:  
<http://urp.comune.bologna.it/portaleterritorio/portaleterritorio.nsf/WebPianifgoverno?OpenView&Start=1&Count=30&Expand=3#3>;
- nei termini di legge di deposito è stata presentata n. 1 osservazione ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

ms  
  


- tale osservazione è stata esaminata ed è stata data riposta come riportato nell'elaborato di Controdeduzione all'osservazione pervenuta nel periodo di deposito, accolta con modifiche ed integrazioni del testo del presente accordo e degli allegati;
- la Giunta Regionale ha espresso con Delibera DPG/2015/2337/del 21 dicembre 2015 parere motivato sulla VALSAT della variante al PTCP/POIC;
- la Città Metropolitana con atto del Sindaco Metropolitan n. 395 del 21 dicembre 2015 ha formulato, in qualità di autorità competente, il Parere ambientale conclusivo sul programma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 ed il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna Sezione Provinciale e l'Azienda USL hanno confermato *i pareri favorevoli* già espressi in sede di Conferenza Preliminare.

I

Tutto ciò premesso e considerato, le parti interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'art. 40 L.R. 20/2000 e art. 34 del D.Lgs. 267/2000 convengono e sottoscrivono il seguente

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### Articolo 1 – Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di programma (Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati.

### Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo di programma

Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di Parco agroalimentare “F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)” e altri interventi da attuare nel comparto Area CAAB soggetto a PIP vigente.

Il progetto si inquadra nel più complessivo insieme di trasformazioni urbanistiche finalizzate alla riqualificazione delle aree a nord del quartiere San Donato (Aree annesse a sud, area Pioppe, area ex Asam, oltre ad altri interventi in essere e programmati (rigenerazione del Pilastro; miglioramento dei collegamenti attraverso il trasporto pubblico locale; politiche dei servizi)).

L'Accordo individua i caratteri ed i parametri urbanistici del Progetto con variazione dei seguenti strumenti urbanistici: per la Città Metropolitana PTCP-POIC, per il Comune PSC, POC e PIP, RUE parte

grafica e PIP vigente dell'area CAM (con esclusione della porzione di comparto ove ha sede il Dipartimento di Scienze Agrarie dell'Università di Bologna che non è interessato dalle varianti urbanistiche) e conseguente implementazione della tipologia degli insediamenti commerciali insediabili. In particolare vengono determinate: le dotazioni territoriali, le opere di mitigazione da realizzare e le loro tempistiche, le superfici utili massime ammissibili, le destinazioni d'uso ammissibili.

Il Comparto Area CAAB viene suddiviso in 6 sub-comparti:

- 1 "NAM - Nuova Area Mercato"
- 2 "F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)",
- 3 "Ex Florovivaistico",
- 4 "Sede Dipartimento di Scienze Agrarie",
- 5 "Magazzino Surgelati",
- 6 "Nuovo Insediamento produttivo-logistico agroalimentare",

la cui perimetrazione ha valore esclusivamente per l'attribuzione delle superfici utili massime ammissibili e delle destinazioni d'uso ammesse.

Ai fini del presente Accordo si intende quale progetto definitivo ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 il progetto del Parco agroalimentare nel suo schema di assetto per quanto riguarda usi, superfici, dotazioni pubbliche e private ed i progetti definitivi delle opere pubbliche previste nel Comparto CAAB .

Il presente Accordo costituisce titolo per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione; l'adeguamento del complesso edilizio che ospiterà il Parco Agroalimentare, ferme restando le invarianti qui definite, è oggetto di successivo titolo edilizio.

Le parti interessate convengono che, preso atto degli obiettivi e delle finalità generali del presente Atto individuati coerentemente con gli indirizzi previsti dal PTCP-POIC, nonché la sua specifica disciplina per quanto attiene il complesso programma di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed i relativi contenuti in materia di funzioni commerciali (di cui ai successivi articoli 4 e 5), l'Accordo assume altresì valore ed effetti di Accordo Territoriale ai sensi del p.to 5 dell'art. 9.5 del PTCP in materia di insediamenti commerciali.

### **Articolo 3 - Fasi e caratteristiche del progetto**

Il percorso di attuazione del "Progetto "F.I.Co." prevede due fasi di riqualificazione dei complessi edilizi esistenti nell'area CAAB:

a) Nella prima fase non sono richieste modifiche agli strumenti normativi vigenti per cui i riferimenti sono costituiti dalla normativa comunale (PSC: "ambiti in trasformazione" art. 20 scheda d'Ambito "CAAB"; PRG: art. 47, PIP vigente; Regolamento Edilizio Comunale: art. 66) e provinciale (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali, POIC/PTCP: art. 9.5). È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (con Sv < 250 mq), anche nella forma di complesso commerciale di vicinato, limitatamente ad una SV totale fino a 3.500 mq, oltre che di pubblici esercizi, di servizi alla persona, e di altre funzioni di tipo direzionale e ricettivo.

In tale fase rientra la realizzazione del Nuovo Mercato, localizzato nel fabbricato a nord dell'area CAAB (sub-comparto 1), che prevede l'ampliamento e ristrutturazione del fabbricato. La superficie utile di



progetto del Nuovo Mercato è ricavata nel rispetto del limite complessivo della superficie totale prevista dal PIP vigente (pari a 150.704 mq di Su), esaurendo la Su residua del PIP non ancora utilizzata (16.441 mq).

La “Fabbrica Italiana Contadina” viene organizzata nel complesso edilizio dell'attuale mercato (denominato “Fabbrica Italiana Contadina”), liberato delle funzioni di commercio all'ingrosso (sub-comparto 2), realizzando l'esposizione di percorsi e nuclei tematici costituiti dai cicli di produzione e trasformazione dei prodotti alimentari.

b) La seconda fase prevede l'attuazione del progetto e altri interventi, attraverso il recupero integrale degli spazi del complesso edilizio “Fabbrica Italiana Contadina” e la riprogettazione degli spazi esterni.

Gli spazi interni della “Fabbrica Italiana Contadina” saranno destinati anche a gallerie e piazze pedonali, con quote di spazi destinati alla ristorazione; la restante porzione coperta sarà dedicata ad un'area commerciale integrata, costituita da un'aggregazione di strutture di vendita, da pubblici esercizi, da spazi per magazzinaggio, da spazi di esemplificazione dei cicli produttivi (laboratori) e da spazi per la divulgazione.

La seconda fase prevede quindi la definizione di un'area integrata da considerare unitariamente nell'ambito di un piano attuativo complessivo, a sua volta costituita da attività commerciali, laboratoriali, espositive, congressuali, ricreative, didattiche, di ristorazione, con sviluppo compiuto dei percorsi tematici già predisposti nella prima fase.

Si conviene che nel sub-comparto 2 “F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)” le modifiche degli strumenti urbanistici siano definite in termini tali da consentire attraverso successivi titoli abilitativi, in prevalenza entro gli spazi costruiti esistenti della “Fabbrica Italiana Contadina”, sia variazioni delle quote relative degli usi previsti, sia un incremento complessivo delle superfici attraverso il recupero degli spazi costruiti, ciò al fine di garantire agli sviluppi dell'iniziativa anche nella fase gestionale la necessaria flessibilità operativa, rendendo possibile attraverso successivi titoli abilitativi la realizzazione di modifiche organizzative (cambi d'uso, incrementi della Su e della Sv) coerenti con le strutture esistenti e con l'assetto complessivo, entro i limiti preverificati e assunti dagli strumenti urbanistici pari a 67.000 mq di Su di cui 10.000 mq di Sv da insediare nella precedente sede del mercato ortofrutticolo (“Fabbrica Italiana Contadina”) ed in ogni caso fermo restando la disciplina vigente in materia di autorizzazioni commerciali di competenza del progetto “F.I.Co.”.

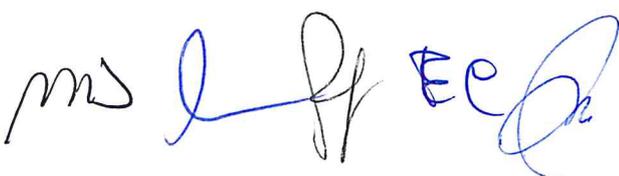
#### **Articolo 4 – Varianti agli strumenti urbanistici vigenti ed effetti di Accordo territoriale ai sensi del PTCP in materia di insediamenti commerciali**

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna e della Città Metropolitana di Bologna nonché approvazione di POC con valore di PUA in variante al PIP, ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000.

Gli elementi di variazione sono puntualmente individuati negli elaborati di ciascuno strumento elencati nel documento “Allegati” e parte integrante del presente accordo.

Le necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale sono contenute negli elaborati allegati al presente Accordo, che hanno valore ai sensi dell'art. 5 e 40 della L.R. 20/2000.

Come in precedenza richiamato, la variante urbanistica riguarda aree attualmente già classificate come



“polo funzionale CAAB” (PTCP), “ambito in trasformazione” (PSC) e “Piano per gli insediamenti produttivi” (PIP), pertanto le modifiche apportate riguardano l'introduzione dell'uso “commercio al dettaglio alimentare e non” in dimensioni superiori a quelle oggi consentite dalle disposizioni normative vigenti, e non comportano nuova urbanizzazione di suolo ma unicamente l'adeguamento di aree già esistenti per le dotazioni territoriali.

Le varianti urbanistiche devono assumere i vincoli e le condizioni previsti con il presente accordo.

### ***Variante al PTCP***

L'art. 9.4 “Disposizioni in materia di poli funzionali” viene integrato al comma 5 modificando il punto 5.1 “Centro Agroalimentare Bolognese” in “Centro Agroalimentare – Parco Agroalimentare – F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)”

All'art. 9.5 “Disposizioni in materia di insediamenti commerciali” al comma 5 nella scheda normativa relativa all'ambito 01 – BOLOGNA viene inserita la denominazione del polo funzionale “PARCO AGROALIMENTARE” con le sue principali caratteristiche.

#### ***“Polo Funzionale CAAB – F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)”***

Sono ammesse le seguenti tipologie:

- Tipo 1 - strutture commerciali di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore, grandi strutture alimentari di livello superiore, con almeno 4.500 mq di superficie di vendita del settore alimentare;
- Tipo 5 - aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore o superiore, con superficie territoriale dell'insediamento anche oltre 5 ettari e possibile presenza di:
  - grandi e/o medie strutture di vendita alimentari (di tipo 7, 15, 17)
  - grandi e/o medie strutture di vendita non alimentari (di tipo 2, 8, 16, 18)
  - strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 2, 7), ed eventualmente centri commerciali con grandi strutture alimentari di livello superiore (di tipo 3), purché la funzione commerciale venga integrata con altre funzioni urbane, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici, e connessioni ciclo-pedonali.”

Sono inoltre ammesse tipologie di rilevanza comunale o sovracomunale (aggregazioni di medie strutture di vendita) nel sub ambito 3.

L'attuazione delle strutture commerciali contenute nel polo è subordinata al rispetto degli impegni di cui al successivo art. 5 per quanto attiene le condizioni di sostenibilità territoriale ed ambientale dell'intervento.

### ***Variante al PSC – Variante con modifica dell'art.20 del Quadro normativo della scheda d'ambito n.133 “CAAB”***

La Scheda 133 dell'art. 20 del Quadro Normativo viene modificata nei seguenti punti:

a) Strumenti attuativi della trasformazione:

- si aggiunge all'elenco degli strumenti attuativi e loro varianti, il presente POC con valore ed



effetti di PUA (art. 87 comma 2 del RUE);

- la frase “validità: 10 anni dalla data di scadenza (19 giugno 2016)” si modifica in “validità: 10 anni dalla data di esecutività (19 giugno 2016), ad eccezione del comparto Area Caab per il quale la validità è 10 anni dalla data di esecutività del presente POC con valore ed effetti di PUA”.

b) Carichi insediativi previsti

- si aumenta la Su massima del Comparto CAAB del PIP vigente da 150.704 a 170.000 mq.

c) Obiettivi della trasformazione

- si aggiunge un richiamo a funzioni “divulgative e laboratoriali” e al progetto di “Parco agroalimentare”.

**POC con valore ed effetti di PUA in variante al PIP**

Si approva un puntuale Piano Operativo Comunale che ha effetti e valore anche di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, e dell'art. 87 c. 2 del RUE in variante al PIP; tale ruolo è assunto “al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC”.

**Scheda norma**

*Dati relativi all'area*

Superficie Territoriale – St 611.878 mq

Superficie Utile – Su 170.000 mq

*Dotazioni territoriali* – 118.714 mq, così ripartiti:

standard di verde pubblico 73.863 mq;

standard di parcheggi pubblici 44.851 mq

*Opere di mitigazione e compensazione*

rifacimento della pavimentazione stradale con asfalto fonoassorbente e localizzazione di barriere fonoassorbenti, trattamenti fotocatalitici aree parcheggi interni al comparto, interventi di forestazione interne all'area comparto CAAB, contributo economico per la forestazione esterna al comparto, realizzazione di azioni di mobility management aziendale a favore degli addetti, eventuale aumento delle dotazioni di sosta con l'utilizzo del parcheggio del Business Park e del parcheggio Michelin con servizio di navetta aggiuntivo.

*Carichi insediativi e superfici commerciali*

La superficie utile (Su) massima realizzabile è pari a 170.000 mq.

La superficie di vendita (Sv) è così ripartita: sub-comparto 2 “F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)”

Sv=10.000 mq nell'edificio “Fabbrica Italiana Contadina”, sub-comparto 3 “Ex Florovaistico”

Sv=3.500 mq.

**Modifiche normative - Destinazioni d'uso**

Per il POC con valore di PUA del comparto Area CAAB, si confermano i seguenti usi insediabili del PIP vigente,



disciplinati dalla Variante al vigente RUE (O.d.G. n. 201/2015):

*Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, B:*

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili);

(4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i. (vedi);

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i. (vedi);

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq;

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento, in struttura o a raso, e artigianato di servizio all'auto;

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

(6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre);

(7c) servizi per la formazione universitaria.

*Funzioni produttive di tipo manifatturiero C:*

(2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con e senza vendita;

(2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli, materiali metallici, vetrosi, cartacei, ecc..

In particolare, solo per i sub-comparti 2 "F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)" e 3 "Ex florovivaistico" è consentito l'insediamento dell'uso:

(4a) "commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" (con un massimo di 3.500 mq di Sv), di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i., (art. 28, c. 2 RUE).

### **Modifiche normative - Potenzialità edificatorie**

Il POC, in coerenza con la scheda d'ambito n. 133 "CAAB" del PSC variato, modifica il dimensionamento complessivo da 150.704 mq a 170.000 mq di Su.

Tale quantità complessiva viene distribuita tra sei nuovi sub-comparti, assegnando a ciascuno, attraverso il

POC, la capacità edificatoria massima Su max:

<i>sub-comparto</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Su max (mq)</i>
1 "NAM - Nuova Area Mercato"	190.428	54.000
2 "F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina)"	306.466	67.000
3 "Ex florovivaistico"	41.945	12.197
4 "Sede Dipartimento di Scienze Agrarie"	48.843	25.891
5 "Magazzini surgelati"	14.196	5.912
6 "Nuovo insediamento produttivo-logistico agroalimentare"	10.000	5.000
<b>TOTALE</b>	<b>611.878</b>	<b>170.000</b>

### Quantità ammesse per i singoli usi

Il POC non introduce limitazioni ai singoli usi ammessi, se non per le grandi e medie strutture commerciali al dettaglio (previste solo nei sub-comparti 2 e 3).

La Sv massima è limitata a: 10.000 mq nel sub-comparto 2 nell'edificio "Fabbrica Italiana Contadina" e 3.500 mq nel sub comparto 3.

### Dotazioni territoriali pubbliche e pertinenziali private

<i>sub-comparto</i>	<i>St (mq)</i>	<i>uso RUE</i>	<i>Su (mq)</i>	<i>PU</i>	<i>PU (mq)</i>	<i>VP</i>	<i>VP (mq)</i>	<i>PE</i>	<i>PE (mq)</i>
<b>Dotazioni dovute</b>									
1 NAM - Nuova Area Mercato	190.428	2	54.000	5% St	9.521	10% St	19.042	10% Su	5.400
2 F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina) (Sv 10.000 mq)	306.466		67.000	40% Su	26.800	60% Su	40.200		51.257
		4a	17.076					Sv/8 x 25	31.250
		5c	17.005					60% Su	10.203
		2	22.182					20% Su	4.436
		3a	10.737					50% Su	5.368
3 Ex florovivaistico (Sv 3.500 mq)	41.945		12.197	40% Su	4.879	60% Su	7.318		9.317
		4a	4.500					Sv/16 x 25	5.469
		3a	7.697					50% Su	3.848
4 Sede Dipartimento di Scienze Agrarie	48.843	2	25.891	5% St	2.442	10% St	4.884	10% Su	2.589
5 Magazzini surgelati	14.196	2	5.912	5% St	709	10% St	1.419	10% Su	591
6 Nuovo insediamento produttivo-logistico agroalimentare	10.000	2	5.000	5% St	500	10% St	1.000	10% Su	500
<b>totale</b>	<b>611.878</b>		<b>170.000</b>		<b>44.851</b>		<b>73.863</b>		<b>69.654</b>
<b>Dotazioni progettate</b>					<b>47.248</b>		<b>79.446</b>		<b>146.867</b>

St: superficie territoriale, Su: superficie utile, PU: parcheggi pubblici, VP: verde pubblico, PE: parcheggi pertinenziali

La dotazione di PU, Verde Pubblico e PE è soddisfatta anche senza il contributo del sub-comparto 4 (sede Dipartimento di Scienze Agrarie) che non è oggetto di adeguamento degli strumenti urbanistici in quanto "UNI sede universitaria - attrezzatura e spazio collettivo" di proprietà privata e uso pubblico (art. 45 RUE).

### **Variante grafica al RUE**

Tavola "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

La variante modifica la perimetrazione delle aree individuate tra le attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica e uso pubblico come "aree verdi (art. 40 RUE)" e "parcheggi in superficie (art. 38 RUE)".

### **Articolo 5 – Impegni per i soggetti istituzionali e per i soggetti attuatori ed effetti di Accordo territoriale ai sensi del PTCP in materia di insediamenti commerciali**

I soggetti attuatori CAAB e PRELIOS SGR hanno presentato al Comune di Bologna gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati alle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValsAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/6/2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della L.R. 20/2000).

I SOGGETTI ATTUATORI CAAB ScpA e PRELIOS SGR SpA, nonché loro eventuali aventi causa si impegnano:

A.1. all'insediamento del complesso di attività previste dal progetto F.I.Co. e al pieno avvio della gestione unitaria del Parco Agroalimentare, secondo quanto definito nelle relazioni allegate all'Accordo;

A.2. all'adeguamento del sistema delle dotazioni interne al comparto Area CAAB, dei parcheggi pertinenziali e delle infrastrutture, in particolare della sistemazione della viabilità di accesso all'area CAAB (Tav. 1 AdP);

A.3. alla separazione, prima della riconsegna al Comune di Bologna delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali, delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici;

A.4. alla cessione al Comune di Bologna della tratta fognaria (condotta diametro 400/500 che corre parallela al condotto pubblico Vigentino 220x176) con contestuale servitù a favore del Comune per la manutenzione e gestione del collettore, previo assenso dell'ente gestore;

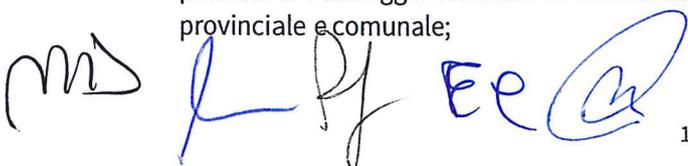
A.5. alla realizzazione all'interno del comparto Area CAAB di una rotatoria e di un percorso ciclabile in sede propria, in continuità con il percorso previsto in direzione nord-sud dal piano attuativo delle Aree Annesse Sud (Tav. 1 AdP);

A.6. alla realizzazione delle infrastrutture extra comparto per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (Tav. 4 AdP):

- adeguamento della prosecuzione di via S. Caterina di Quarto e di via Bargello, esclusi sottoservizi;
- pista ciclabile extra ambito (via Martinetti, via Arriguzzi e viale Fanin), compresi lo spostamento di un impianto semaforico esistente da riposizionare in corrispondenza del futuro ingresso di F.I.Co e la realizzazione di un nuovo impianto in corrispondenza dell'ingresso ciclabile del Business Park.

A.7. alla realizzazione di opere relative alla segnaletica e alla cartellonistica (Tav. 5 AdP):

- pannelli a messaggio variabile di indirizzamento ai parcheggi su autostrada, tangenziale, strada provinciale e comunale;



- segnaletica fissa all'uscita dell'autostrada A13 "Bologna Interporto" e "Bologna Fiera";
- segnaletica verticale fissa di indirizzo lungo la strada comunale;
- le realizzazioni di cui sopra saranno precedute da specifici accordi con i proprietari delle infrastrutture interessate, da acquisirsi entro e non oltre il rilascio del titolo edilizio per le opere private.

A.8. alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, individuate come dotazioni ecologiche ed ambientali dall'allegato alla L.R. 20/2000 art. A- 25 (Tav. 4 AdP):

- rifacimento pavimentazione stradale di viale Fanin con asfalto fonoassorbente
- rifacimento pavimentazione stradale rotatoria Torri con asfalto fonoassorbente
- rifacimento pavimentazione stradale tratto rotatoria Torri - via Martinetti con asfalto fonoassorbente
- rifacimento asfalto tratto rotatoria Torri - accesso CAAB con asfalto fonoassorbente
- localizzazione barriere fonoassorbenti in viale Europa
- trattamenti fotocatalitici aree parcheggi interni all'area comparto CAAB
- interventi di forestazione interne all'area comparto CAAB
- contributo economico per la forestazione esterna all'area comparto CAAB tramite l'adesione al progetto "GAIA - Forestazione urbana" e la sottoscrizione del relativo Protocollo d'intesa con il Comune di Bologna (art. 16 Allegati);
- realizzazione di azioni di mobility management aziendale a favore degli addetti ( tariffe agevolate per i mezzi pubblici, per car sharing ecc ecc);

A.9. alla progettazione e realizzazione degli interventi e opere di compensazione necessari al fine del raggiungimento di elevate dotazioni e prestazioni ecologico ambientali, secondo quanto definito dal PTCP in materia di insediamenti commerciali, anche adottando soluzioni alternative rispetto a quanto riportato nelle Linee Guida di cui all'Allegato N dell'art. 9.5 del PTCP, purché valutate in sede di Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale adeguate e di equivalente efficacia;

A.10. alla predisposizione e attuazione del programma di comunicazione previsto dalla normativa del PSC di Bologna per gli interventi significativi di trasformazione urbanistica;

A.11. ad aumentare le dotazioni di sosta all'apertura del Parco con l'utilizzo del parcheggio del Business Park ed eventualmente, in base agli esiti del Monitoraggio, con l'utilizzo del parcheggio Michelin con servizio di navetta aggiuntivo a carico dell'attuatore.

Per la sostenibilità finanziaria e temporale dell'attuazione degli impegni sopradescritti si assumono:

- il piano economico-finanziario allegato al presente Accordo (all. ..), in relazione al quale gli attuatori si impegnano a rilasciare specifica fideiussione al momento della sottoscrizione della Convenzione Attuativa secondo i disposti del vigente Regolamento Comunale per le opere di urbanizzazione a scomputo;
- il cronoprogramma allegato al presente Accordo ( all. ..)

Il COMUNE DI BOLOGNA si impegna:

- allo scomputo degli importi delle due infrastrutture extra comparto di cui al punto A.6 dagli oneri di urbanizzazione che saranno dovuti per il rilascio del titolo edilizio per gli interventi privati



sull'edificio F.I.Co.;

- al potenziamento del trasporto pubblico a partire dall'apertura di F.I.Co., per la realizzazione delle fermate autobus Matteotti/viale Europa;
- nel medio-lungo periodo al potenziamento della fermata "Fiera" del trasporto ferroviario;
- a localizzare e realizzare le opere di forestazione esterna all'area comparto CAAB finanziata dagli attuatori con l'adesione al Progetto GAIA ;
- a consegnare ai soggetti attuatori nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

La CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA:

- in considerazione del fatto che il PTCP individua l'area come "polo funzionale integrato", che "per l'estensione territoriale, il numero e la specializzazione delle funzioni localizzate o previste, per le rilevanti capacità edificatorie potenziali e per il buon livello di accessibilità, risulta l'ambito a maggiore vocazione insediativa per funzioni di eccellenza di rango metropolitano", ne individua la caratterizzazione evolutiva nei termini previsti dal progetto di F.I.Co e di realizzazione del Nuovo Mercato, valutandola coerente con il ruolo urbano e territoriale già definito nel PTCP;
- in coerenza con le decisioni di adeguamento del PTCP, la Città Metropolitana si impegna alla valutazione delle modifiche introdotte dal Comune di Bologna nel PSC e nel PIP, anche attraverso la conclusione del procedimento di ValSAT/VAS in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza dei servizi a seguito dell'esame dello SCAT allegato al progetto, ai fini della approvazione definitiva di tali strumenti;

La REGIONE EMILIA-ROMAGNA riconosce coerenti con le linee programmatiche della pianificazione regionale (PTR) gli obiettivi e i contenuti del progetto, e condivide le scelte di adeguamento del PTCP.

La CITTÀ METROPOLITANA e il COMUNE DI BOLOGNA convengono che , per la particolare connotazione del Progetto F.I.Co. e la sua configurazione quale Parco Agroalimentare, non rientra nelle fattispecie per le quali sono dovuti gli adempimenti in ordine alla perequazione territoriale di cui al p.to 14 dell'art. 9.5 del PTCP.

#### **Articolo 6 – Modalità di attuazione dell'Accordo di Programma**

Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto "F.I.Co." e per gli altri interventi verranno realizzati mediante titoli edilizi da rilasciarsi in conformità al Piano Urbanistico Attuativo allegato e secondo la convenzione urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Bologna. Pertanto, a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma, potranno essere presentati per l'immobile denominato "Fabbrica Italiana Contadina" sia il titolo edilizio (fermi restando i parametri stabiliti con l'Accordo) sia la domanda per l'autorizzazione commerciale della grande struttura di vendita (10.000 mq di Sv), la quale verrà valutata in sede di specifica Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 11 L.R. 14/1999.

Per tutti i titoli abilitativi relativi ai sub-comparti, sarà possibile la realizzazione delle opere private solamente a seguito della realizzazione delle dotazioni pubbliche se non già attuate.

Gli interventi extra comparto i cui progetti definitivi non sono approvati con il presente Accordo, eventuale esito del Piano di Monitoraggio, saranno approvati con determinazione dirigenziale del Settore



17

competente.

### **Articolo 7 – Inizio lavori e tempi di realizzazione delle opere**

I lavori dovranno essere realizzati in conformità al cronoprogramma allegato al presente Accordo.

In particolare i seguenti lavori dovranno essere realizzati prima dell'apertura del Parco Agroalimentare:

- Reperimento ed adeguamento delle dotazioni pubbliche del comparto;
- Pista ciclabile di accesso a F.I.Co., extra ambito;
- Rifacimento della pavimentazione stradale della rotatoria Torri e dell'accesso a CAAB con asfalto fonoassorbente
- Interventi di forestazione interna al comparto
- Trattamenti fotocatalitici della pavimentazione dei parcheggi interni all'ambito
- Barriera fonoassorbente su viale Europa
- Barriera acustica a mitigazione dei ricettori in via della Canapa nn. 5-11;
- Installazione di pannelli a messaggio variabile e segnaletica fissa a partire dal sistema Tangenziale/Autostrada fino a via San Donato e alla rotatoria Torri;
- Modifica impianto semaforico esistente da ricollocare in corrispondenza dell'accesso ciclo-pedonale all'area F.I.Co.;
- Installazione nuovo impianto semaforico in corrispondenza dell'attraversamento pedonale esistente in prossimità del Business Park;

I seguenti lavori dovranno essere realizzati successivamente all'apertura al pubblico del Parco Agroalimentare ma in connessione degli sviluppi urbanistici della zona, all'avverarsi delle seguenti condizioni:

- Adeguamento di via Santa Caterina di Quarto / via Bargello, qualora entro i termini dell'Accordo Ex Asam si avvii l'attuazione degli interventi in esso previsti;
- Rifacimento della pavimentazione stradale di via Fanin e via Martinelli con asfalto fonoassorbente al rilascio del primo titolo edilizio per gli edifici residenziali del PUA "Aree annesse a Sud".

Qualora non si avverino le condizioni sopra menzionate, non opera lo scomputo e gli attuatori sono tenuti a corrispondere al Comune di Bologna quanto dovuto per il contributo di costruzione; in caso di mancata corresponsione della somma dovuta, il Comune provvede a escutere le fideiussioni di cui all'art. 10 punto 2 per il solo importo relativo allo scomputo del contributo di costruzione.

In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputato ai soggetti attuatori eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma allegato al presente accordo per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli enti pubblici sottoscrittori del presente accordo, per quanto di rispettiva competenza, ad effettuare tutte le attività necessarie a far sì che i lavori possano essere realizzati in conformità con quanto contenuto dal presente articolo.

### **Articolo 8 – Piano di monitoraggio**

I soggetti attuatori hanno definito un Piano di Monitoraggio relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali prodotti in corso di esercizio.

Il Monitoraggio dovrà essere sviluppato dagli attuatori sulla base di quanto previsto dal Piano di



Monitoraggio allegato al presente Accordo.

Le attività di monitoraggio dovranno essere effettuate con le specifiche tecniche e le frequenze definite nel documento costituente il Piano di Monitoraggio.

Nel caso in cui l'attività di monitoraggio evidenziasse rilievi dei parametri e degli indicatori con scostamenti negativi rispetto ai valori di qualità ritenuti accettabili in sede di progetto e/o di piano di monitoraggio, i soggetti attuatori sono impegnati a mettere in atto le necessarie azioni correttive indicate nel Piano di Monitoraggio o individuate dalla Commissione Tecnica di Verifica di cui al Piano di Monitoraggio stesso.

La Commissione Tecnica di Verifica, sulla base degli esiti dei monitoraggi, propone al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 9 del presente Accordo le azioni correttive non prefigurate dal Piano, segnala al Collegio di Vigilanza gli esiti significativi del monitoraggio degli indicatori tali da richiedere agli Attuatori un aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientali, può decidere la sospensione del monitoraggio di alcuni indicatori in esito al monitoraggio stesso.

Le parti convengono che, al fine di determinare le modalità di adeguamento del Piano alle prescrizioni chieste da Arpa sui monitoraggi dei flussi di traffico ante operam e contestualmente a quelli per la qualità dell'aria sulle principali direttrici, la prima seduta della Commissione Tecnica di Verifica venga convocata dal Comune di Bologna entro il mese di aprile 2016.

Sono a carico del gestore gli eventuali costi delle indagini, dei rilievi e delle relative valutazioni (così come definiti nel Piano di Monitoraggio), nonché i costi delle azioni correttive fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi ed infrastrutturali programmati.

#### **Articolo 9 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo**

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Bologna, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Città Metropolitana, da un rappresentante della Regione. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante dei soggetti attuatori del Progetto.

L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi.

Il Collegio di Vigilanza in particolare:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore degli interventi,
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni,
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittrici le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
- valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo,



19

- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo,
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo,
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie fideiussorie;
- prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di verifica sul Monitoraggio, l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali;

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Bologna in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

#### **Articolo 10 – Garanzia Finanziaria**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo di programma è prevista in sede di stipula della Convenzione attuativa la costituzione di apposite garanzie fideiussorie pari ad euro:

- Euro 1.900.000,00 per le opere interne al Comparto,
- Euro 1.930.000,00 per le opere extra Comparto.

come meglio dettagliato nello schema di convenzione urbanistica allegato al presente Accordo, fermo restando che a seguito dei progetti esecutivi gli importi indicati potranno essere aumentati o diminuiti.

La garanzia di cui sopra dovrà inoltre coprire, con espressa previsione contrattuale, anche la corresponsione del contributo di costruzione scomputato per la realizzazione delle opere extra comparto, qualora non si avverino le condizioni che ne impongono la realizzazione, come previsto dall'art. 7 dell'Accordo di Programma.

Le garanzie dovranno soddisfare i requisiti e le condizioni indicate dall'art. 5 del vigente Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione .

#### **Articolo 11 – Vincolatività dell'Accordo**

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con essa.

I soggetti che stipulano il presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.

I soggetti che stipulano il presente accordo devono trasferire i presenti impegni nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni.



## **Articolo 12 - Durata e modifiche**

Il presente accordo resterà efficace fino a che non risultino adempiute tutte le obbligazioni previste dall'accordo stesso e dalle sue integrazioni e modificazioni.

Le previsioni pianificatorie previste dall'Accordo, che oltre a rilevare ai fini del PTCP-POIC, PSC, RUE, proprio perché assumono anche valore ed effetto di PUA in variante al PIP, hanno una durata decennale.

L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo e nel Cronoprogramma di dettaglio, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto interessato.

Eventuali modifiche al presente Accordo che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 9. Eventuali modifiche giudicate sostanziali dal Collegio di Vigilanza, in particolare qualora si verificano mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, saranno oggetto di un aggiornamento del presente Accordo con le stesse procedure amministrative utilizzate per la formazione, l'approvazione, la stipula di quello originario.

## **Articolo 13 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma**

Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna, ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della L.R. 20/2000 e a cura della Regione viene pubblicato sul Bollettino della Regione Emilia-Romagna.

## **Articolo 14 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo**

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.

Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del Decreto del Presidente della Regione di approvazione dell'Accordo salvo che il *dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento. L'accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

## **Articolo 15 - Termini decadenziali dell'Accordo**

In assenza della stipula della convenzione attuativa tra il Comune di Bologna ed il soggetto privato attuatore entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna, esso si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione territoriale previgenti.



## Articolo 16 – Allegati

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e come tali sottoscritti dalle parti ai fini dell'approvazione degli elaborati i documenti riportati nell'elenco "Allegati" (Elaborati delle Varianti, progetto definitivo di F.I.Co., progetti con valore di titolo abilitativo per le opere urbanizzazione, Cronoprogramma, Piano Economico – finanziario, Convenzione Attuativa, Piano di Monitoraggio, Protocollo d'intesa tra Comune di Bologna e Prelios SGR spa e CAAB scpa per l'attuazione degli obiettivi del progetto "GAIA – Forestazione urbana", determinazione dirigenziale di approvazione degli esiti dello screening P.G. n. 127422/2015).

## Articolo 17 – Disposizioni finali

Il presente Accordo di Programma è stato scritto con strumenti telematici e si compone di n. 22 fogli.

Il presente Accordo di Programma e gli elaborati allegati sono sottoscritti digitalmente dalle parti.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

p. Comune di Bologna

Patrizia Gabellini

p. Regione Emilia-Romagna

Enrico Cocchi

p. Città Metropolitana di Bologna

Marco Monesi

p. Società CAAB Scpa

Andrea Segrè

p. Società Prelios SGR SpA

Massimo Dominici

