

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •  
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

# COMUNE DI IMOLA

<b>Sindaco</b>	Daniele Manca
<b>Segretario Comunale</b>	Simonetta D'Amore
<b>Assessore all'Urbanistica</b>	Davide Tronconi
<b>Dirigente del Servizio</b>	Michele Zanelli
<b>Adozione</b>	Delibera C.C.
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C.

**POC**  
**2017-2022**

**SCHEDE**  
**AMBITI**

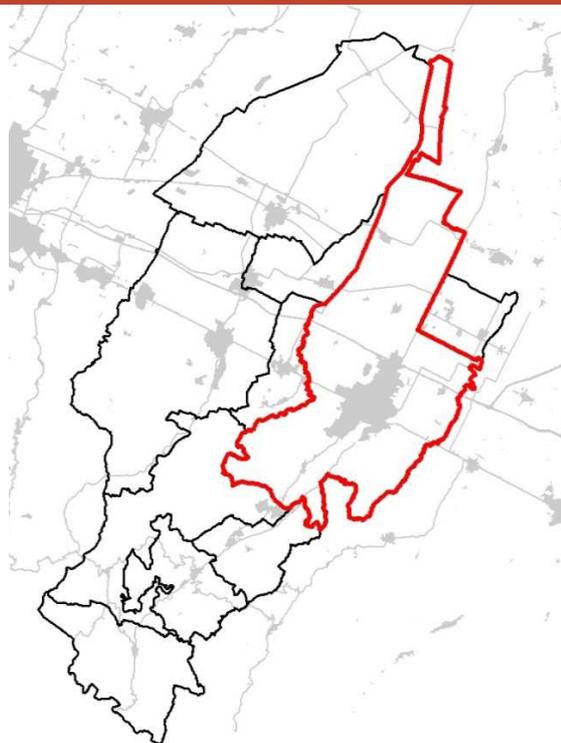
**ALLEGATO 1 - Accordi ex art.18 L.R. 20/2000  
per gli ambiti inseriti nel POC**

**PROGETTO POC**

Comune di Imola  
Servizio  
Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente

**ELABORAZIONE CARTOGRAFICA**

Ufficio di Piano Federato



**ELENCO ACCORDI ART.18 APPROVATI**

AMBITO	Delibera approvazione
AR.14 SILVIO ALVISI	G.C. n. 219 del 3/11/2017
AR.4 "R13A: EX PEMPA"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
AR.2 "R9: FONDERIA EX CIR"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
AR.5 "R13B: VIA CESENA-VIA SERRAGLIO"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
AR.10 "VIA DI VITTORIO"	G.C. n.219 del 3/11/2017
ANS_C2.5 "CARLINA-MONTANARA" (integrato con porzione ANS_C2.4)	G.C. n. 245 del 28/11/2017
ASP_AN2.9 "LASIE"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
ASP_AN2.7 "LASIE"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
ANS_C1.1 "N3B: PIRANDELLO"	G.C. n.219 del 3/11/2017
ASP_AN2.4_1 "CORRECCHIO – LASIE"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
ASP_AN2.4_2 "CORRECCHIO – LASIE"	G.C. n.219 del 3/11/2017
ASP_AN2.6 "CRUCCA CORRECCHIO"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
ASP_AN1.8 "LUGHESE"	G.C. n. 245 del 28/11/2017
AR.11 "COOP. CERAMICA" (modifica Accordo vigente)	G.C. n. 247 del 28/11/2017



# CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

## SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E L'AZIENDA USL DI IMOLA PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO "AR.14 SILVIO ALVISI"

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

e

L'Azienda USL di Imola rappresentata da Andrea Rossi nato a Imola il 11/10/1963 domiciliato per la carica in Viale Amendola 2, 40026 Imola (Bo), CF RSSNDR63R11E289K in seguito denominato " il Proponente";

### PREMESSO CHE

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

**1.** *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

**2.** *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*

**3.** *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

**4.** Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione

COMUNE DI IMOLA

Via Mazzini 4 - 40026 Imola (BO)

PEC [comune.imola@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.imola@cert.provincia.bo.it)

Tel. 0542 602111 – Fax 0542 602289

C.F. 00794470377 - P.I. 00523381200



*tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi”;*

#### **DATO ATTO CHE**

- l’Azienda AUSL di Imola ha rilevato la necessità di concentrare in unico complesso le funzioni sanitarie che oggi si trovano frammentate in diverse strutture sanitarie per migliorare l’efficienza delle prestazioni offerte alla popolazione e contemporaneamente ridurre i costi di gestione e manutenzione, concentrando la gestione del personale in un’unica sede;
- in particolare si intende realizzare, all’interno dell’attuale polo funzionale “Ospedale Nuovo” di Imola, la nuova sede della Medicina Riabilitativa, attualmente ospitata all’interno dell’immobile denominato Silvio Alvisi,;
- con delibera dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 148 del 17/12/2013 è stato approvato il finanziamento regionale di € 3.500.000,00 per l’intervento P.3, relativo all’“Ampliamento dell’Ospedale di Imola – realizzazione della nuova sede per attività ambulatoriali e riabilitative”;
- con deliberazione del Direttore Generale dell’Azienda USI di Imola n. 100 del 4/7/2014 è stato approvato il progetto preliminare ed il relativo quadro economico – finanziario per l’intervento di "Ampliamento dell'Ospedale di Imola, realizzazione della nuova sede per attività ambulatoriali e riabilitative" il cui costo complessivo di € 7.000.000,00 risulta così finanziato: per € 3.500.000,00 con fondi a carico della Regione Emilia-Romagna come previsto dalla delibera dell’Assemblea Legislativa n. 148/2013; per € 3.500.000,00 con fondi a carico dell’Azienda Usl di Imola, ovvero mediante con la permuta dell’area e dell’immobile denominato “Silvio Alvisi”;

#### **CONSIDERATO CHE**

- la valorizzazione dell’ambito AR.14 assume quindi la funzione di cofinanziare l’ampliamento dell’Ospedale nuovo di Imola;
- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l’avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- il Sig. Andrea Rossi qualità di legale rappresentante dell’Azienda USL di Imola ha presentato al Comune di Imola in data 10/05/2017 prot. 19306 richiesta di inserimento nel POC dell’area individuata al Catasto al Foglio 154 mappale 1, ricadente nell’ambito di PSC denominato “**AR.14 SILVIO ALVISI**”;
- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell’elaborato D “Schede Valsat e Indirizzo Progettuale” del PSC e coerente con gli indirizzi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2017 e dell’avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti;
- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell’Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto “Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale”;
- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell’area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell’intervento e definire i contenuti dell’Accordo da stipulare ai sensi dell’art.18 della legge regionale precitata;



## CITTÀ DI IMOLA

- con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 da sottoporre alla Giunta Comunale e lo schema generale di accordo;
- con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 preordinato all'inserimento dell'area **AR.14 SILVIO ALVISI** nel POC 2017-2022;

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la riqualificazione dell'ambito AR.14 al fine di realizzare un insediamento residenziale conforme al PSC vigente;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - Reperimento delle risorse necessarie al cofinanziamento dell'ampliamento dell'Ospedale Civile Santa Maria della Scaletta in via Montericco;
  - Realizzazione di una connessione ciclopedonale tra viale Saffi e Viale D'Agostino
  - Incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area;
- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:
  - disegno urbanistico concertato (DUC);
  - relazione tecnica descrittiva;
  - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

### CONSIDERATO INFINE CHE

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

### TUTTO CIO' PREMESSO

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

#### ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, dell'Ambito "**AR.14 SILVIO ALVISI**" con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

#### ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione dell'Ambito **AR.14 SILVIO ALVISI**. Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 154 Mappale 1.
2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:





## CITTÀ DI IMOLA

- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...

- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

### **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- b) approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3.

### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il proponente, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.

3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.



**ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

**ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

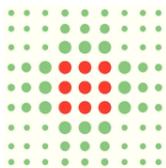
1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

**ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.



## AR.14 SILVIO ALVISI DUC – DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO



*Il Direttore Generale*  
**Dott. A. Rossi**

*Il Direttore Sanitario*  
**Dott.ssa E. Dall'Olmi**

*Il Direttore Amministrativo*  
**Dott. M.T. Donattini**

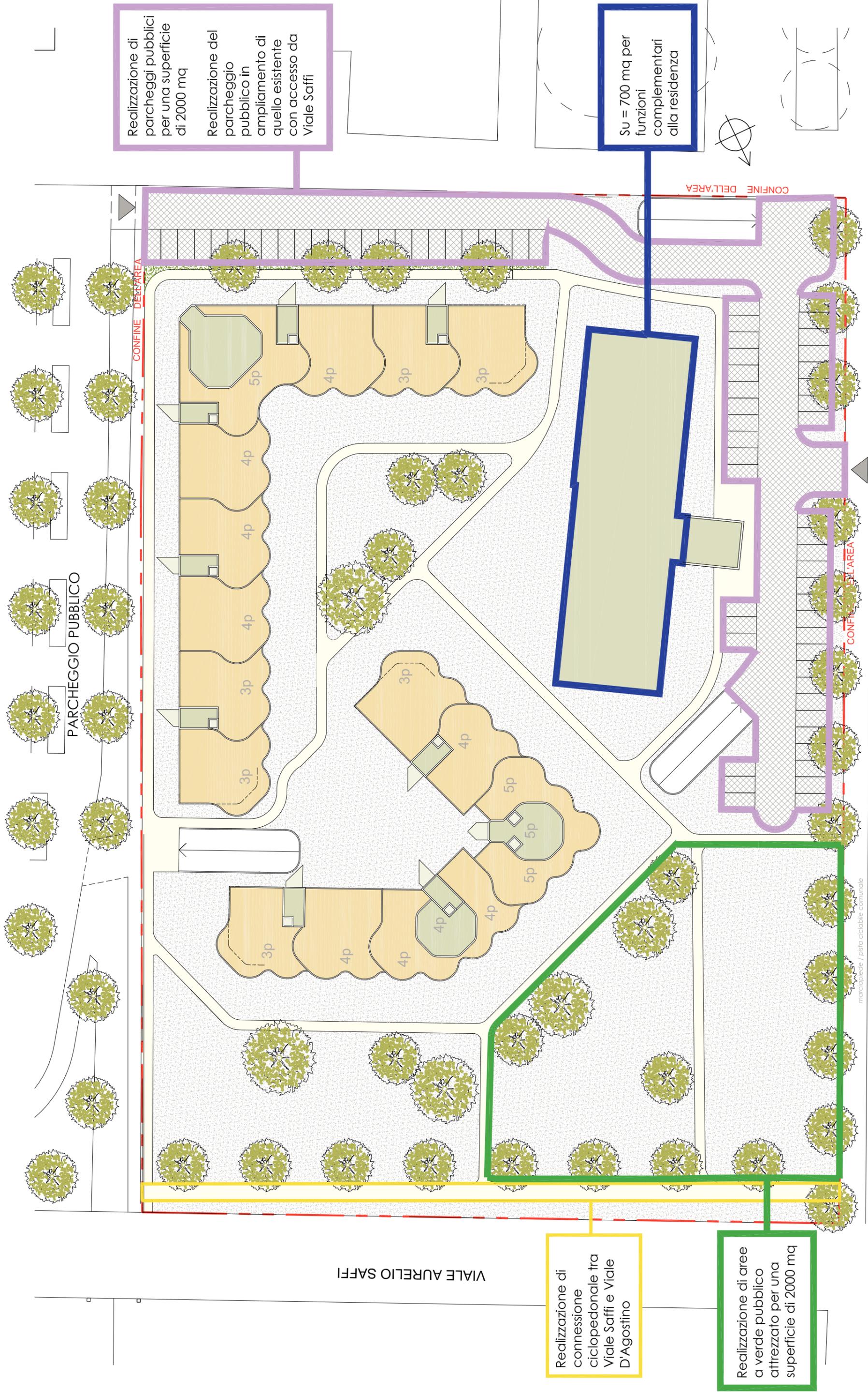
*Il Direttore U.O.P.T.I.*  
**Dott. Ing. D. A. Faiello**





VIALE AURELIO SAFFI

VIA FRANCESCO DIAGOSTINO



Realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie di 2000 mq

Realizzazione del parcheggio pubblico in ampliamento di quello esistente con accesso da Viale Saffi

Su = 700 mq per funzioni complementari alla residenza

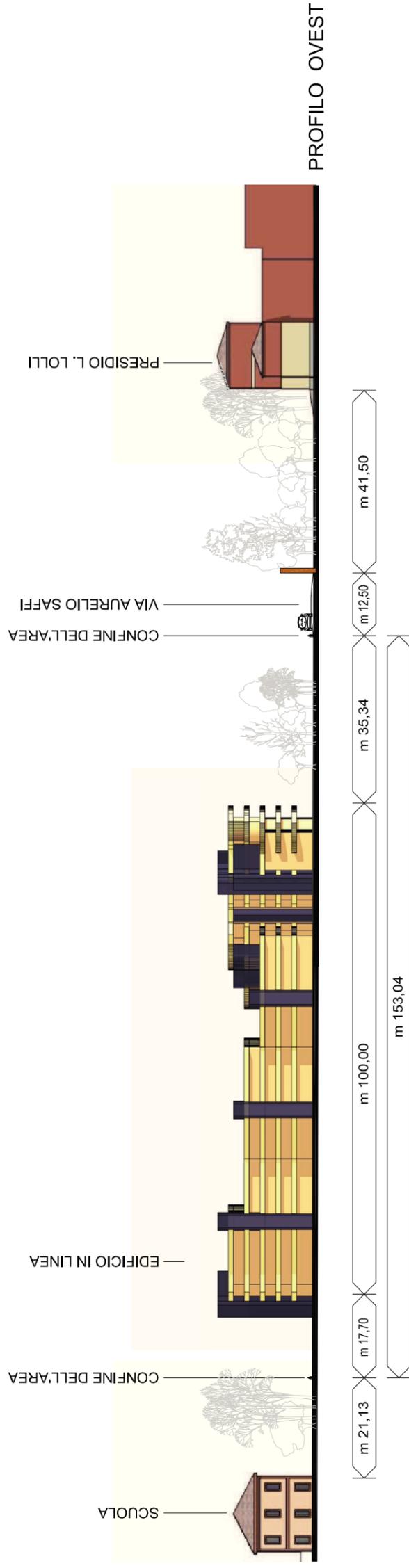
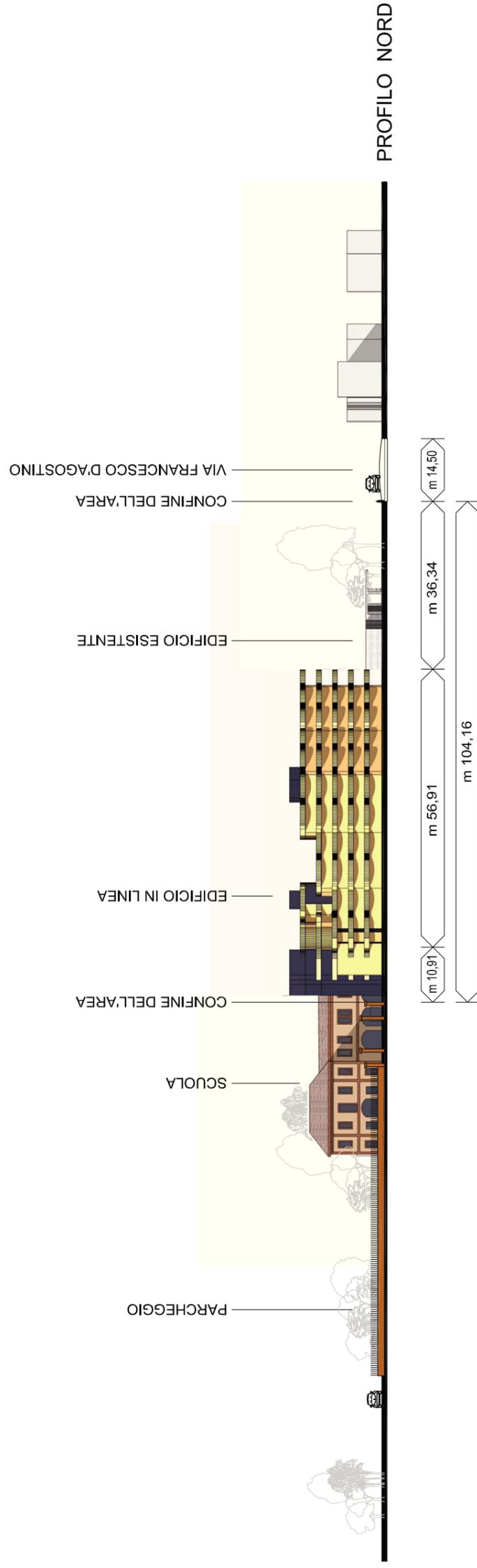
Realizzazione di connessione ciclopedonale tra Viale Saffi e Viale D'Agostino

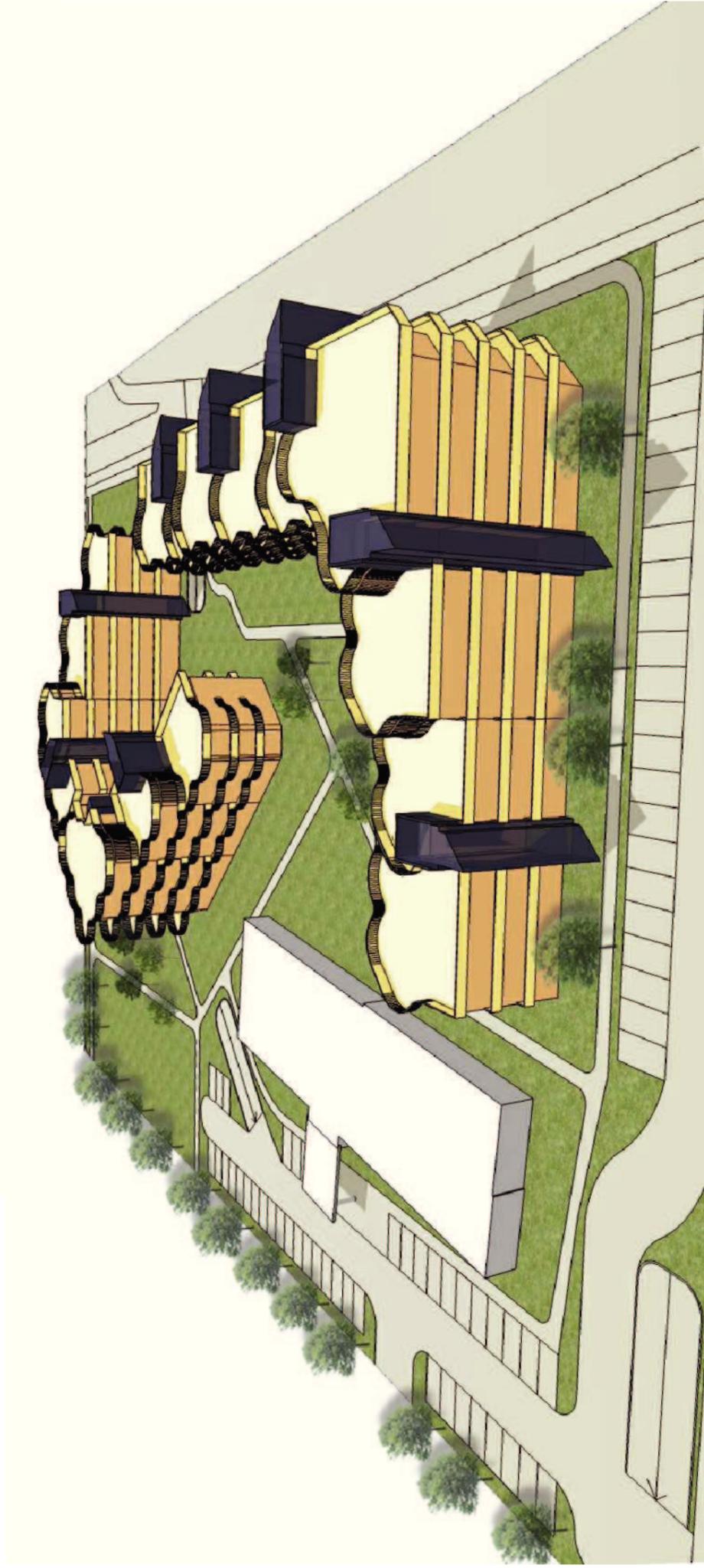
Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato per una superficie di 2000 mq

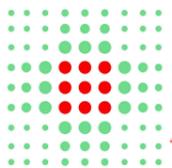
PARCHEGGIO PUBBLICO

VIALE AURELIO SAFFI

VIA FRANCESCO D'AGOSTINO







## AMBITO AR.14 SILVIO ALVISI RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA



*Il Direttore Generale*  
**Dott. A. Rossi**

*Il Direttore Sanitario*  
**Dott.ssa E. Dall'Olmi**

*Il Direttore Amministrativo*  
**Dott. M. T. Donattini**

*Il Direttore U.O.P.T.I.*  
**Dott. Ing. D. A. Faiello**



## PREMESSA

La presente manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC 2017-2022 è relativa all'intero ambito da riqualificare identificato come AR.14 Silvio Alvisi, di proprietà dell'Azienda USL di Imola.

Premesso che la prima ipotesi, tra il 2012 e 2015, di valorizzazione dell'area in oggetto prevedeva un Accordo di programma ai sensi dell'art. 40 LR 20/2000.

Considerato l'evolversi degli strumenti di pianificazione comunale (PSC, RUE) si è proceduto con l'individuazione nel PSC dell'area come 'AR - Ambito da Riqualificare' caratterizzato da una specifica scheda VIP (Valsat di Indirizzo Progettuale) identificata come AR.14.

L'inserimento nel POC 2017/2022 dell'Ambito AR.14 Silvio Alvisi permette di valorizzare l'area sia dal punto di vista urbanistico che ai fini del finanziamento per la realizzazione dell'ampliamento dell'Ospedale di Imola.

La realizzazione dell'ampliamento dell'Ospedale di Imola comporta una spesa complessiva pari a € 7.000.000,00 finanziata per € 3.500.000,00 con Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n.148 del 17 dicembre 2013 (Intervento P3 del Programma regionale investimenti in sanità) e per gli ulteriori € 3.500.000,00 con la permuta dell'area denominata "Silvio Alvisi" (se la stima successiva al POC confermerà tale valore).

Si prevede pertanto di cedere l'area e l'edificio denominato "Silvio Alvisi" in sede di appalto integrato quale parte del corrispettivo per l'appaltatore per la realizzazione del "ampliamento dell'Ospedale di Imola – realizzazione della nuova sede ambulatoriale e riabilitative" da corrispondere al termine dei collaudi dell'opera suddetta.

Come esplicitato nel Cronoprogramma allegato alla presente manifestazione di interesse, l'appaltatore diverrà proprietario dell'ambito AR.14 Silvio Alvisi al termine dei collaudi dell'ampliamento dell'Ospedale di Imola. In tale frangente l'appaltatore subentrerà all'Azienda USL di Imola come interlocutore del Comune di Imola per l'area AR.14 Silvio Alvisi e si farà carico degli impegni presi in sede di sottoscrizione dell'Accordo - POC.

Al fine di completare l'Ospedale di Imola e di trasferire le funzioni ospedaliere ancora decentrate sul territorio, l'Azienda USL di Imola prevede la realizzazione di una nuova piastra polifunzionale in adiacenza all'edificio esistente.

L'edificio in progetto si sviluppa su 2 livelli fuori terra e uno seminterrato, oltre al terzo livello fuori terra volto esclusivamente al collegamento con l'esistente.

Nello specifico ogni piano ospiterà le seguenti funzioni:

- Piano seminterrato (depositi, spogliatoi, locali tecnici), con superficie lorda di circa 1400 mq;
- Piano terra (cup, pda e ambulatori medici) con superficie lorda di circa 1400 mq;
- Piano primo (ambulatori, palestre ed ambulatori riabilitativi) con superficie lorda di circa 1270 mq;
- Piano secondo (corpo di collegamento tra l'Ospedale esistente ed il nuovo corpo di fabbrica) con superficie lorda di circa 190 mq.

La nuova struttura sorgerà nell'area antistante il corpo degenze e sarà caratterizzata da una forma ad L, connessa all'esistente al piano seminterrato, al piano terra (quota +0.00) in adiacenza alla portineria principale, e a quota +8.23 m, al piano secondo, collegandosi all'asse centrale di accesso alle degenze e alle sale operatorie.

Sono già state redatte sia la progettazione Preliminare che Definitiva dell'Ampliamento, quest'ultimo approvato con Determinazione dell'Azienda USL di Imola n.91 dell'11 agosto 2014.

Sono attualmente in corso le verifiche belliche e le verifiche preventive dell'interesse archeologico nell'area oggetto di intervento.

## RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Come previsto dall'art 8 dell'Avviso pubblico per la selezione delle proposte attuative del POC 2017-2022 si elencano gli elementi costituenti la relazione tecnica:

### 1) St – Superficie territoriale dell'intervento

La superficie territoriale dell'intervento coincide con la superficie dell'ambito AR.14 Silvio Alvisi, per il quale si richiede l'inserimento nel POC 2017/2022.

La Superficie Catastale dell'Area, interamente di proprietà dell'Azienda USL di IMOLA, è di 14.800 mq.

### 2) Su (superficie utile), Sa (superficie accessoria), Sv (superficie di vendita) per ciascun uso che si intende attuare nel rispetto di quanto indicato dalla scheda VIP:

<b>Scheda VIP (Valsat di Indirizzo Progettuale)</b>	<b>Disegno Urbanistico Concertato</b>
CEA = Su residenziale attribuita ad ogni ambito = 7.300 mq	Su = 7.300 mq Sa = 3000 mq
Su per altri usi (funzioni di servizio complementari alla residenza) = 700 mq	Su = 700 mq (quota parte dell'edificio esistente denominato Silvio Alvisi) Si prevede di destinare ad uso commerciale fino al 50% della Su per altri usi, pertanto Sv (superficie di vendita) = max 350 mq.

### 3) Destinazioni d'uso:

Si prevede di inserire nel progetto le funzioni di RESIDENZA, per una Su di 7.300 mq, e di SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA per 700 mq, come indicato dalla Scheda VIP (Valsat di Indirizzo Progettuale).

Si prevede inoltre di destinare fino al 50% della Su per funzioni di servizio complementari alla residenza per la destinazione d'uso b1) 'esercizi commerciali di vicinato' (vedi tabella sopra indicata).

### 4) Dotazioni e infrastrutture da realizzare e cedere, sulla base delle indicazioni del punto C-Indirizzi Progettuali della Scheda Valsat di Indirizzo Progettuale

## COMPATIBILITA' ATMOSFERICA

Coerentemente con le indicazioni contenute nella scheda VIP, al fine di ridurre l'esposizione agli inquinanti immessi in atmosfera dalla limitrofa viabilità, verrà frapposto del verde tra questa ed il fronte edificato. Gli edifici ipotizzati nel Disegno Urbanistico Concertato risultano arretrati di circa 36 metri, sia rispetto a Via D'Agostino che a Viale Saffi.

## COMPATIBILITA' ACUSTICA

Il quadro B.5 della scheda VIP individua come criticità il margine Sud dell'area, confinante con un ambito di classe I (edificio scolastico). Come previsto dalla stessa scheda il Disegno Urbanistico Concertato prevede di superare tale criticità inserendo verde e spazi attrezzati (area parcheggio).

## CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITA'

La scheda ViP indica che la progettualità dell'area dovrà assicurare:

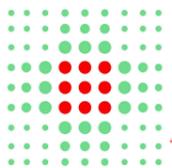
<b>Scheda VIP (Valsat di Indirizzo Progettuale)</b>	<b>Disegno Urbanistico Concertato</b>
<b>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali</b>	
La demolizione degli edifici esistenti e la nuova costruzione di edifici residenziali	Il DUC prevede il mantenimento di una porzione dell'edificio esistente da adibire a funzioni di servizio complementari alla residenza, per una Su di 700 mq.  Il resto dell'edificato attualmente in essere verrà demolito per consentire la costruzione di nuovi edifici residenziali.
Altezze massime dei nuovi edifici di 5 piani fuori terra	Il DUC prevede la nuova costruzione di edifici residenziali di altezza variabile, con un massimo di 5 piani fuori terra.
La realizzazione di una connessione ciclopedonale tra Viale Saffi e Viale D'Agostino	Il DUC prevede di realizzare una connessione ciclopedonale tra Viale Saffi e Viale D'Agostino.
La realizzazione degli accessi carrabili agli edifici unicamente da viabilità	L'accessibilità agli edifici di progetto avviene dalla viabilità interna (parcheggi).

interna	
La realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato all'interno dell'ambito.	Il DUC prevede un'area a verde pubblico attrezzato nella zona a Nord-Ovest nell'incrocio tra Viale Saffi e Via D'Agostino.
La realizzazione del parcheggio pubblico in ampliamento di quello esistente con accesso da Viale Saffi. Sono ammessi accessi carrabili all'ambito dal parcheggio con accesso da Viale Saffi.	Il DUC prevede la realizzazione del parcheggio pubblico in ampliamento di quello esistente con accesso da Viale Saffi.
Il mantenimento di un solo accesso carrabile all'ambito su viale D'Agostino.	Il DUC prevede un solo accesso carrabile all'ambito su viale D'Agostino.
<b>Dotazioni infrastrutture</b>	
Realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato per una superficie non inferiore a 2.000 mq e monetizzazione del verde pubblico per una superficie pari a 2.000 mq	Il DUC prevede la Realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato per una superficie non inferiore a 2.000 mq e monetizzazione del verde pubblico per una superficie pari a 2.000 mq.
Realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria per una superficie non inferiore a 2.000 mq	Il DUC prevede la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria per una superficie di 2.000 mq.

Nello specifico per l'ambito AR.14, avendo una Su di  $7.300+700 = 8.000$  mq, il contributo sarà pari a 16.000 €.

5) Quantificazione del contributo per la realizzazione degli obiettivi ERS

Ai sensi dell'art. 6 dell'avviso pubblico per la selezione delle proposte attuative del POC 2017-2022, il contributo per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale è calcolato in ragione di 2,00 €/mq di Su.



# AR.14 SILVIO ALVISI CRONOPROGRAMMA



*Il Direttore Generale*  
**Dott. A. Rossi**

*Il Direttore Sanitario*  
**Dott.ssa E. Dall'Olmi**

*Il Direttore Amministrativo*  
**Dott. M.T. Donattini**

*Il Direttore U.O.P.T.I.*  
**Dott. Ing. D. A. Faiello**



APPROVAZIONE POC

	ANNO 0	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
Azienda USL di Imola	Stipula Accordo e Stima del valore dell'area 'Silvio Alvisi'	redazione progetto esecutivo "ampliamento dell'ospedale di Imola - realizzazione della nuova sede per attività ambulatoriali e riabilitative; ammissione al finanziamento regionale ed espletamento gara d'appalto	lavori di "ampliamento dell'ospedale di Imola - realizzazione della nuova sede per attività ambulatoriali e riabilitative"		collaudo dell'ampliamento dell'Ospedale e cessione dell'area 'Silvio Alvisi' e trasferimento della Medicina Riabilitativa nell'ampliamento dell'ospedale						
Aggiudicatario della gara di appalto per la realizzazione dell'Ampliamento dell'Ospedale						Stipula convenzione urbanistica	Lavori di realizzazione del PUA nell'area AR.14 - Silvio Alvisi				

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA UNAGRO SPA PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO "AR.4 - R13A EX PEMPA"**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

e

Il Sig. Albonetti Stefano in qualità di Presidente della Ditta UNAGRO spa con sede in via Faentina 106 a Ravenna (P.Iva e C.F. 02050430392) proprietaria delle aree poste in via Cesena – via Serraglio individuate al Catasto al Foglio 114 mappale 1235,

in seguito denominato "proponente",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

**CONSIDERATO CHE**

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- il Sig. Albonetti Stefano in qualità di Presidente della Ditta UNAGRO spa con sede in via Faentina 106 a Ravenna (P.Iva e C.F. 02050430392) ha presentato al Comune di Imola in data 17/5/2017 prot. 20531 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 114 mappale 1235, ricadente nell'ambito di PSC denominato "AR.4 - R13A EX PEMPA";
- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda Vlp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC e coerente con gli indirizzi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2017 e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti;
- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 da sottoporre alla Giunta Comunale;
- con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 preordinato all'inserimento dell'area AR.4 - R13A EX PEMPA nel POC 2017-2022;

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- il presente Accordo ha per oggetto la riqualificazione dell'ambito AR.4 al fine di realizzare una zona caratterizzata da funzioni abitative, direzionali, commerciali, turistiche, ricreative che integri i servizi della stazione ferroviaria e del quartiere nord ferrovia
- sull'area, in conformità al PRG previgente, è già stata realizzata la demolizione di edifici e impianti dismessi dello stabilimento ex PEMPA di lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli;
- nell'ambito di PRG "R12A CONOR" sono già stati realizzati e ceduti al Comune di Imola 3500 mq di verde pubblico e 1300 mq di parcheggio pubblico costituenti standard come indicato nella scheda di PSC dell'ambito AR.4 alla voce "Dotazioni e infrastrutture" per gli usi da attivare nell'ambito AR.4 oggetto del presente accordo;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - Recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa con precedente destinazione produttiva posta in prossimità della ferrovia tramite interventi di rifunionalizzazione per insediamenti abitativi, direzionali, commerciali, turistici, ricreativi che integri i servizi per gli utenti della stazione ferroviaria e il quartiere nord ferrovia;
  - Miglioramento dell'efficienza e della sicurezza della viabilità del quartiere;
  - Completamento della rete ciclopedonale del quartiere;
  - Incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio della stazione e verde pubblico a servizio del quartiere;
- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:
  - disegno urbanistico concertato (DUC);
  - relazione tecnica;

89

- cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa, gli atti e gli elaborati richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati.

**ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, dell'Ambito "AR.4 - R13B: EX PEMPA" con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

**ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione dell'Ambito "AR.4 - R13B: EX PEMPA". Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 114 mappale 1235

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 16.680 mq di cui:

per usi: a1) e b3) 9.250 mq

per gli altri usi di cui alla lettera d): 7.430 mq di cui per usi c2) e c3) massima Su 4.550 mq

Superficie Territoriale 43.896 mq. Per gli altri parametri si fa riferimento al RUE vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

1. Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito mq 13.450
2. Verde pubblico da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq 3.000
3. Verde pubblico da monetizzare mq 7.280 (da cui detrarre la superficie eventualmente realizzata in eccedenza ai 3000 mq)

Altre infrastrutture di interesse comune (come individuate nel DUC allegato):

1. nuova viabilità di cessione interna al comparto AR4 - tratto A-(Re15)
2. rotatoria (Re15) all'intersezione di Via Cesena con la nuova viabilità interna ad AR4 e via Riccione
3. rotatoria (R2) all'intersezione tra via Riccione via del Lavoro ( punto D) o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti
4. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto (Re15)-C
5. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto da via Serraglio B alla (Re15)
6. Miglioramento della viabilità via Riccione nel tratto Rotatoria (R15)-punto D - v. Del Lavoro
7. realizzazione di una rotatoria tra via del Lavoro e via 1° Maggio o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti

d) Gli usi ammissibili sono:

Comparto n. 1	c2) commercio al dettaglio non alimentare medio piccole strutture di vendita c3) commercio al dettaglio alimentare medio piccole strutture di vendita b1) esercizi commerciali di vicinato b2) esercizi pubblici
---------------	---

	b4) artigianato di servizio b5) artigianato laboratoriale
Comparto n. 2	a1) Residenza c1) attività direzionali, assicurative , finanziarie c2) commercio al dettaglio alimentare – unità medio piccole c3) commercio al dettaglio non alimentare – unità medio piccole c4) attività congressuali b1) esercizi commerciali di vicinato b2) pubblici esercizi b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4) artigianato di servizio b5) artigianato laboratoriale b7) ricreative sportive b8) salutistiche sanitarie b10) micro-nidi b11) attività socio assistenziali

c) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma allegato.

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda Vip del PSC;

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola un'area di verde attrezzato costituente standard pubblico di almeno mq 3.000 all'interno dell'ambito;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq 13.450 all'interno dell'ambito;
- c) monetizzare al momento della stipula della convenzione urbanistica un'area di parcheggi pubblici di mq mq 7.280 (da cui detrarre la superficie eventualmente realizzata in eccedenza ai 3000 mq)
- d) realizzare e cedere gratuitamente le Opere di Urbanizzazione primaria così come saranno definite dal PUA;
- e) partecipare, a mezzo di un consorzio costituito tra le proprietà degli ambiti AR.4 e AR.2, alla progettazione e realizzazione delle seguenti infrastrutture:
  1. nuova viabilità di cessione interna al comparto AR4 - tratto A-(Re15);
  2. Rotatoria (Re15) all'intersezione di Via Cesena con la nuova viabilità interna ad AR4 e via Riccione
  3. Rotatoria (R2) all'intersezione tra via Riccione e via del lavoro (punto D) o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti
  4. Miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto (Re15)-C
  5. Miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto da via Serraglio B alla (Re15)
  6. Miglioramento della viabilità via Riccione nel tratto Rotatoria (R15)-punto D - v. Del Lavoro
  7. realizzazione di una rotatoria tra via del Lavoro e via 1° Maggio o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti

Nel caso in cui il proponente proceda all'attuazione del solo comparto 1 la nuova viabilità di cessione interna al comparto AR.4 tratto A-Re15 sarà realizzata secondo gli schemi riportati nella tavola 5 del DUC e sarà a totale carico del proponente. Qualora si proceda con il comparto 2 le opere viarie già eseguite rientreranno nel consorzio tra gli ambiti AR.2 e AR.4.

- f) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola. La convenzione urbanistica stabilirà i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere, fatto salvo quanto indicato alla successiva lettera g).

- g) cedere gratuitamente al Comune di Imola entro 120 giorni dalla comunicazione di approvazione del POC, le aree interessate dalla realizzazione delle infrastrutture di cui al comma 1 lettera c) numeri 2, 3, 4, 5, 6, 7. Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, gravami di ogni genere. Il frazionamento delle aree da cedere dovrà essere approvato preventivamente dal Comune di Imola.

**2. Il proponente si impegna inoltre:**

a) a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA/PdC il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € 33.360 (corrispondente a 2,00 €/mq di Su), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata;

b) a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula del presente accordo a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 834.000,00 (50,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune. Il Comune autorizzerà lo svincolo di tale fidejussione qualora l'ambito non sia inserito nel POC.

**3. Il proponente, si impegna, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:**

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

## **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- ad approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti indicati nel documento di indirizzi citato in premessa;
- a prevedere nelle convenzioni con i soggetti attuatori degli ambiti AR.4 e AR.2 la costituzione di un Consorzio per la realizzazione delle opere di miglioramento della viabilità di cui all'art.4 comma 1 lettera d) così come indicate nell'Allegato DUC. Il consorzio ripartirà gli oneri in proporzione diretta alla Su ammissibile dei rispettivi ambiti. Il Consorzio sarà obbligato a rilasciare al Comune di Imola idonea fidejussione per la realizzazione delle opere di cui all'art.4 comma 1 lettera c). La fidejussione dovrà garantire il Comune nei confronti del Consorzio e ogni singolo consorziato nei confronti degli altri nel caso di inadempienza

59

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.
2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.
3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il proponente, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.
2. Eventuali lievi modifiche al DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.
3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

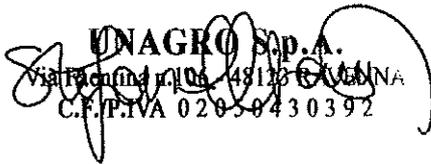
1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

**ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

I. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

  
**UNAGRO S.p.A.**  
Via Fagnola n. 48126 CAGLIARI  
C.F./P.IVA 02050430392



## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interramento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETÀ

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*



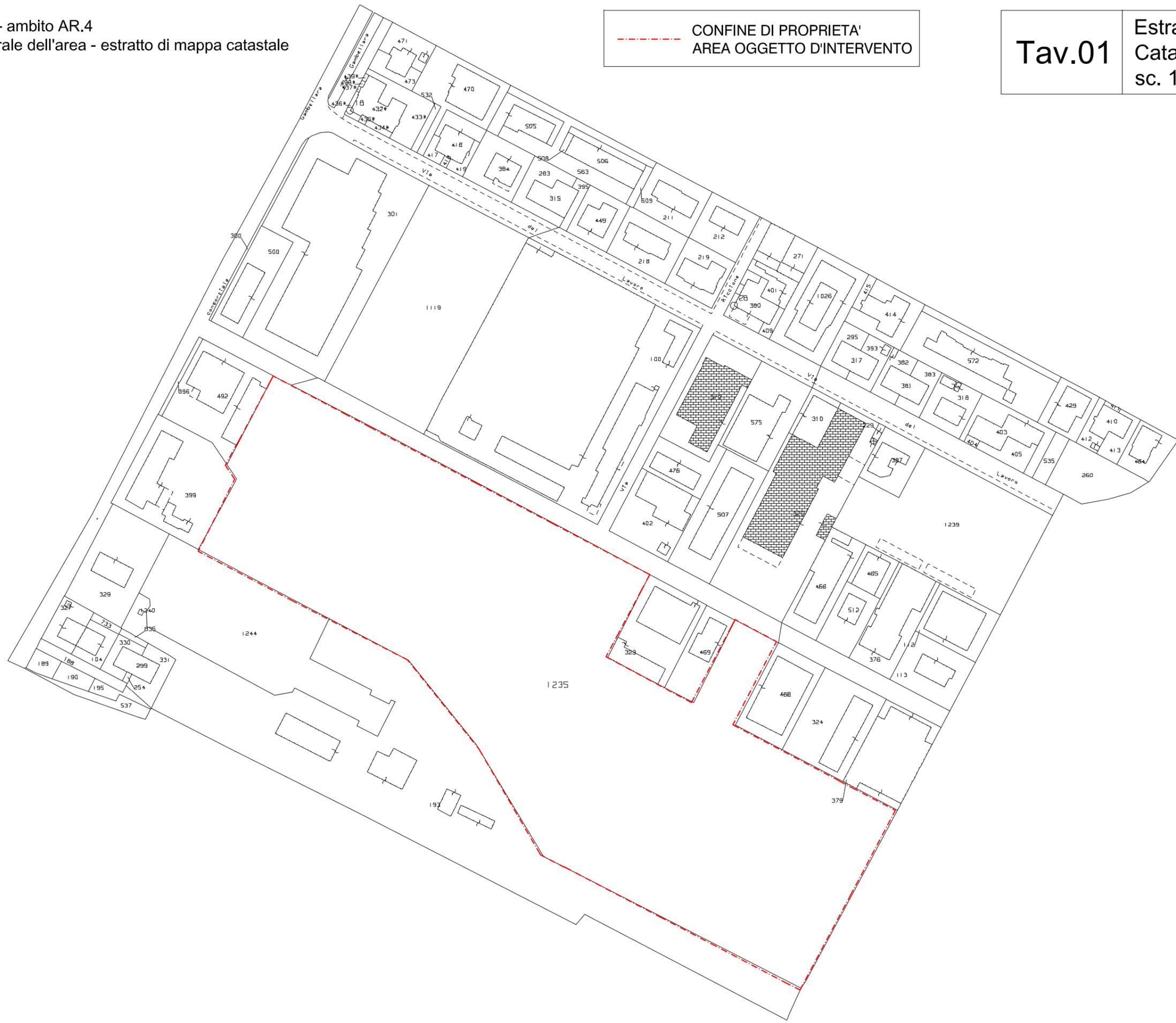
**Tav. 01/09**

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4  
Planimetria generale dell'area - estratto di mappa catastale

--- CONFINE DI PROPRIETA'  
AREA OGGETTO D'INTERVENTO

**Tav.01** Estratto di Mappa  
Catastale  
sc. 1:1000



N=4915500

E=1716200

1 Particella 1235

27-Apr-2017 11 49 19  
Prot n T148219/2017

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice 776 000 x 552 000 metri

Comune IMOLA  
Foglio 114 All B



## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interrimento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETÀ

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*



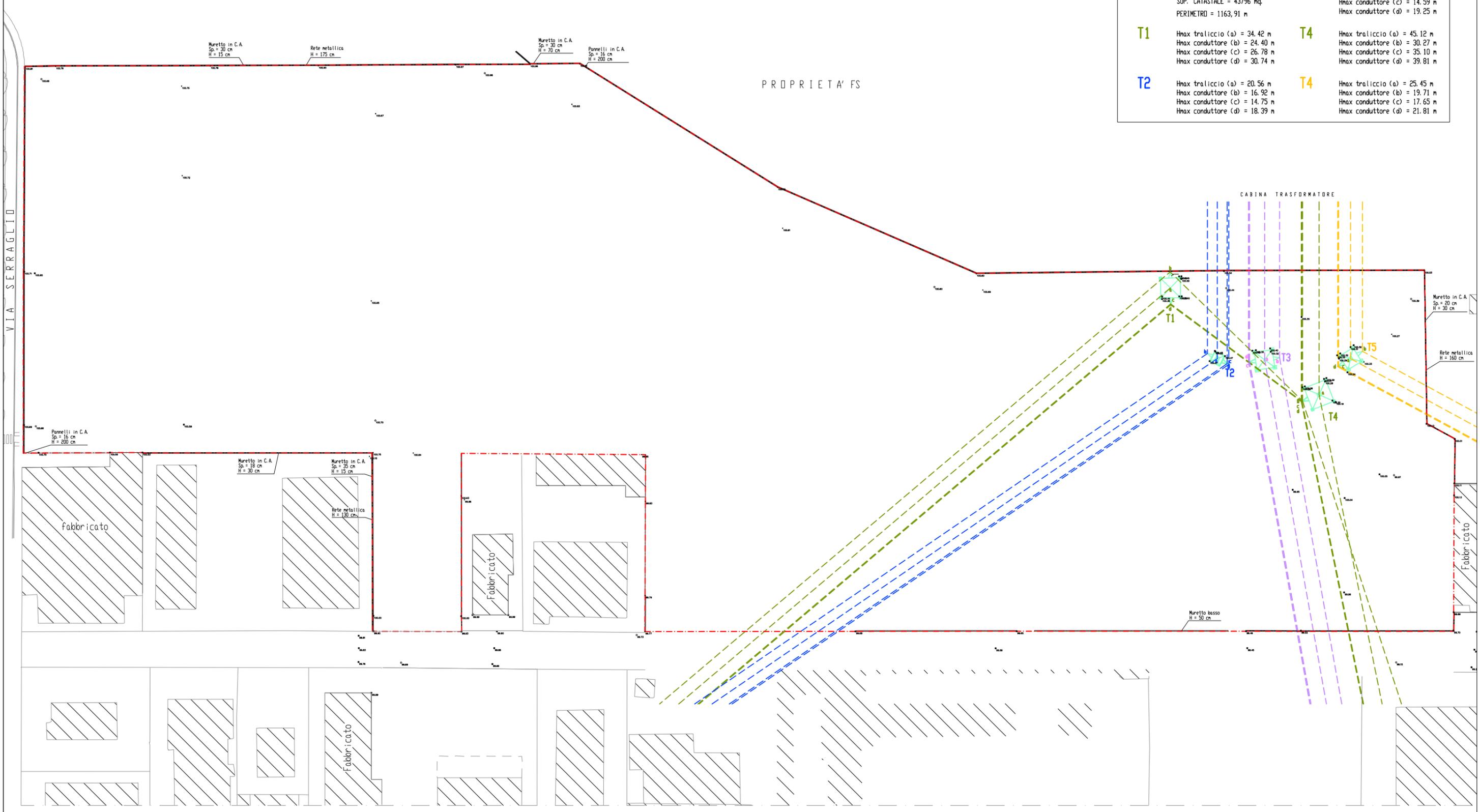
**Tav. 02/09**

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

Tav.02 Rilievo topografico dell'area attuale

LEGENDA:

---	CONFINE DI PROPRIETA'	T3	Hmax traliccio (a) = 22.77 m Hmax conduttore (b) = 16.66 m Hmax conduttore (c) = 14.59 m Hmax conduttore (d) = 19.25 m
T1	Hmax traliccio (a) = 34.42 m Hmax conduttore (b) = 24.40 m Hmax conduttore (c) = 26.78 m Hmax conduttore (d) = 30.74 m	T4	Hmax traliccio (a) = 45.12 m Hmax conduttore (b) = 30.27 m Hmax conduttore (c) = 35.10 m Hmax conduttore (d) = 39.81 m
T2	Hmax traliccio (a) = 20.56 m Hmax conduttore (b) = 16.92 m Hmax conduttore (c) = 14.75 m Hmax conduttore (d) = 18.39 m	T4	Hmax traliccio (a) = 25.45 m Hmax conduttore (b) = 19.71 m Hmax conduttore (c) = 17.65 m Hmax conduttore (d) = 21.81 m





## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interramento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETÀ

**UNAGRO S.p.a.**  
il Presidente  
Stefano Dr. Albonetti

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**  
Società di Ingegneria  
il Direttore Tecnico  
Baruzzi Ing. Giovanni



Tav. 03/09

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4

Planimetria generale dell'area - stato attuale con indicazione:

- delle fasce di rispetto stradali
- delle fasce di rispetto della ferrovia
- dell'area dedicata alla barriera fonoassorbente
- delle distanze dai confini
- delle distanze dai fabbricati esistenti sui confini
- delle D.P.A. degli elettrodotti
- del corridoio di attenzione degli elettrodotti

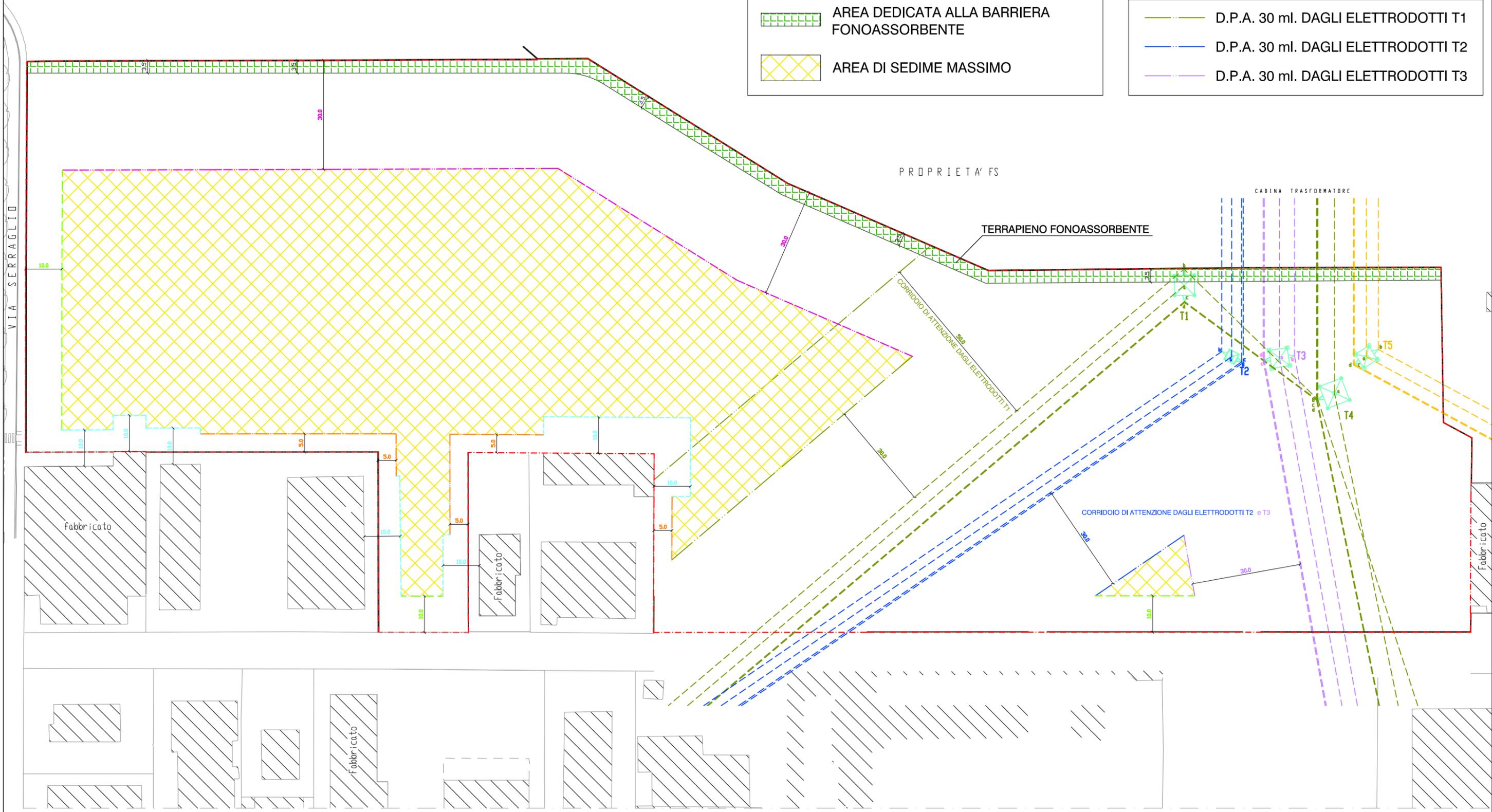
LEGENDA:

- CONFINE DI PROPRIETA'
- DISTANZA 5 ml. DAL CONFINE DI PROPRIETA'
- DISTANZA 10 ml. DAI FABBRICATI ESISTENTI SUI CONFINI
- FASCIA DI RISPETTO 30 ml. DALLA FERROVIA
- DISTANZA 10 ml. DALLE STRADE
- AREA DEDICATA ALLA BARRIERA FONOASSORBENTE
- AREA DI SEDIME MASSIMO

Tav.03

Planimetria dell'area con fasce di rispetto Comparto 1

- D.P.A. 30 ml. DAGLI ELETTRODOTTI T1
- D.P.A. 30 ml. DAGLI ELETTRODOTTI T2
- D.P.A. 30 ml. DAGLI ELETTRODOTTI T3



UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4

Planimetria generale dell'area - stato attuale con indicazione:

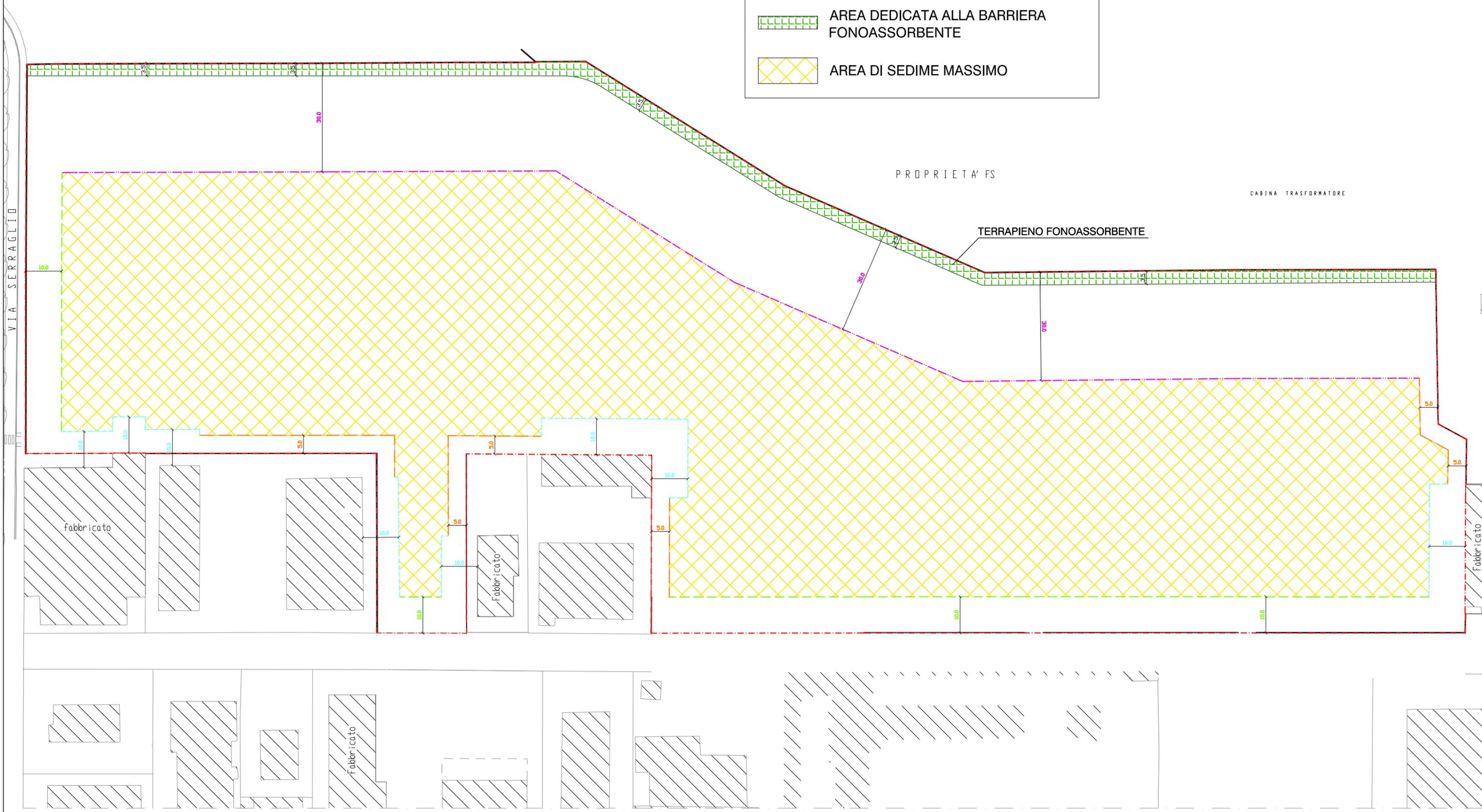
- delle fasce di rispetto stradali
- delle fasce di rispetto della ferrovia
- dell'area dedicata alla barriera fonoassorbente
- delle distanze dai confini
- delle distanze dai fabbricati esistenti sui confini

LEGENDA:

- CONFINE DI PROPRIETA'
- - - DISTANZA 5 ml. DAL CONFINE DI PROPRIETA'
- - - DISTANZA 10 ml. DAI FABBRICATI ESISTENTI SUI CONFINI
- - - FASCIA DI RISPETTO 30 ml. DALLA FERROVIA
- - - DISTANZA 10 ml. DALLE STRADE
- ▤ AREA DEDICATA ALLA BARRIERA FONOASSORBENTE
- ▨ AREA DI SEDIME MASSIMO

Tav.03

Planimetria dell'area  
con fasce di rispetto  
Comparto 1 + 2





## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interramento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETA'

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*

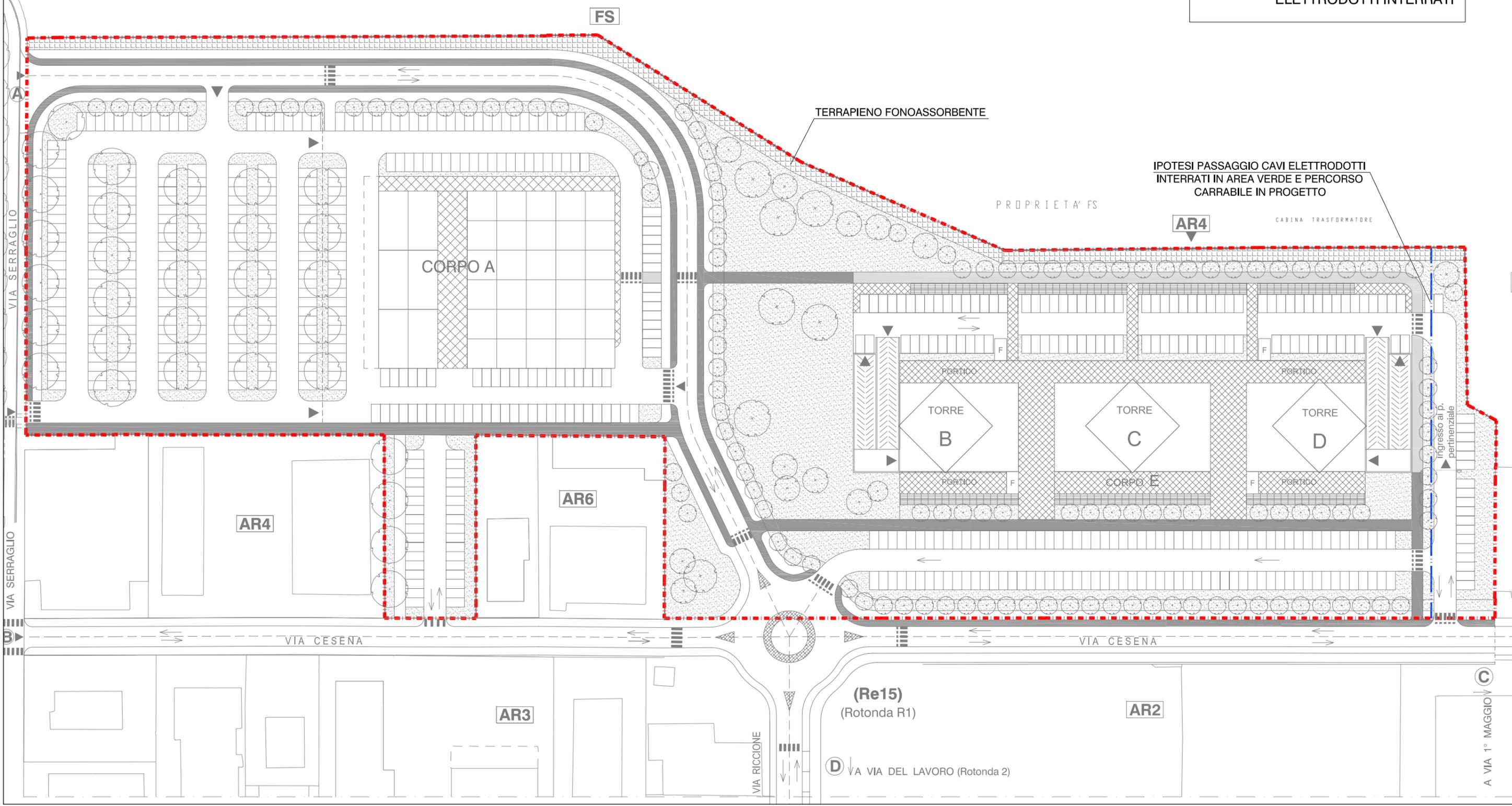


**Tav. 04/09**

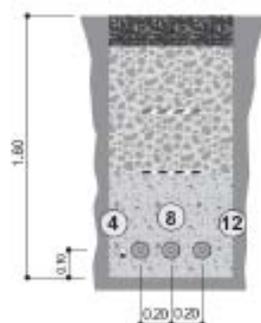
DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

**LEGENDA:**

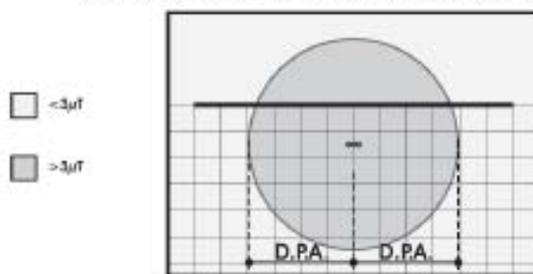
- - - CONFINI DI PROPRIETA'
- IPOTESI PASSAGGIO CAVI ELETTRICITÀ INTERRATI



A14 - CAVI INTERRATI - Semplice Terra cavi disposti in piano (serie 132/150 kV)



RAPPRESENTAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO E DELLA D.P.A.



CONDUTTORI IN ALLUMINIO-ACCIAIO				
Diametro Esterno [mm]	Sezione Totale [mm <sup>2</sup> ]	CEI - 11-60 Portata [A]		
		Corrente A	D.P.A. m	Riferimento
108	1600	1110	5.10	A14

CONDUTTORI IN ALLUMINIO-ACCIAIO				
Diametro Esterno [mm]	Sezione Totale [mm <sup>2</sup> ]	CEI - 11-60 Portata [A]		
		Corrente A	D.P.A. m	Riferimento
108	1600	1110	5.10	A14



## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interrimento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETA'

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*



**Tav. 05/09**

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

Comparto 1 - edificio A destinazione commerciale alimentare e non alimentare  
Superficie Territoriale (St) < 15.000 m<sup>2</sup>

Comparto 2 - edifici B,C,D destinazione residenziale + edificio E destinazione direzionale

Standard urbanistici	Richiesto m <sup>2</sup> /PA	Previsto m <sup>2</sup> /PA
Parcheggio Pubblico P1 + P2 + P3	13.450 m <sup>2</sup> *	13.480 m <sup>2</sup>
Verde Pubblico V1	7.280 m <sup>2</sup> + 3.000 m <sup>2</sup> **	6.136 monetizz. 4.144 realizz.
Parcheggio Pertinenziale - comparto 1	136 PA	138 PA
Parcheggio Pertinenziale - comparto 2	419 PA	420 PA

\*13.450 m<sup>2</sup> di parcheggio pubblico previsti dalla scheda per tutto l'ambito quindi in totale per i comparti 1 e 2  
\*\*7.280 m<sup>2</sup> di verde pubblico da monetizzare e 3.000 m<sup>2</sup> da realizzare previsti dalla scheda per tutto l'ambito quindi in totale per i comparti 1 e 2

LEGENDA:

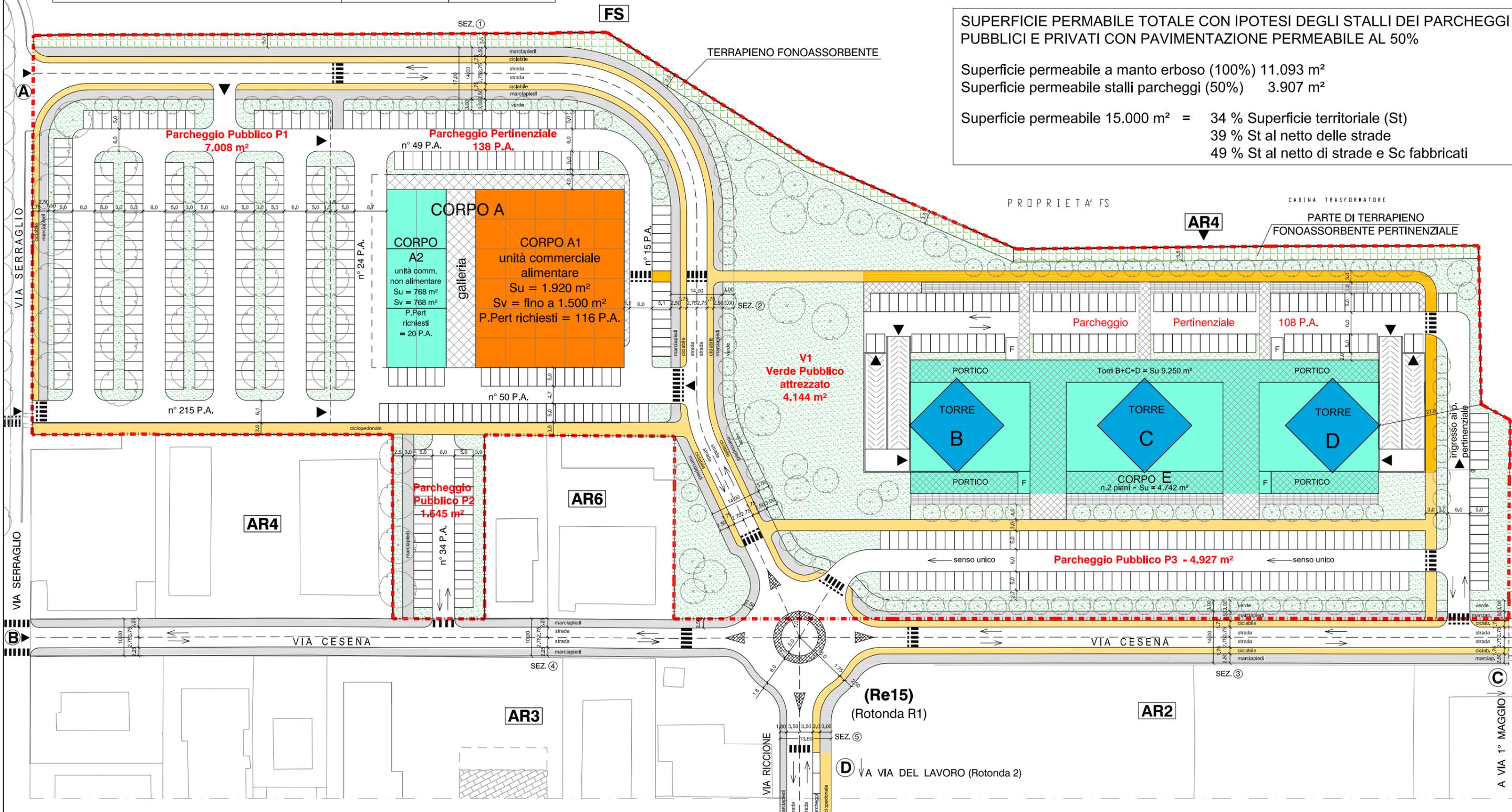
- PISTE CICLABILI PUBBLICHE
- PISTE CICLABILI PERTINENZIALI
- MARCIAPIEDI PUBBLICI
- TERRENO FONOASSORBENTE
- CONFINE DI PROPRIETA'
- PERCORSI PEDONALI COPERTI E SCOPERTI PERTINENZIALI
- GRIGLIATO BUFTE AREAZIONE CARRABILE

SUPERFICIE PERMABILE TOTALE CON IPOTESI DEGLI STALLI DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI CON PAVIMENTAZIONE PERMEABILE AL 50%

Superficie permeabile a manto erboso (100%) 11.093 m<sup>2</sup>

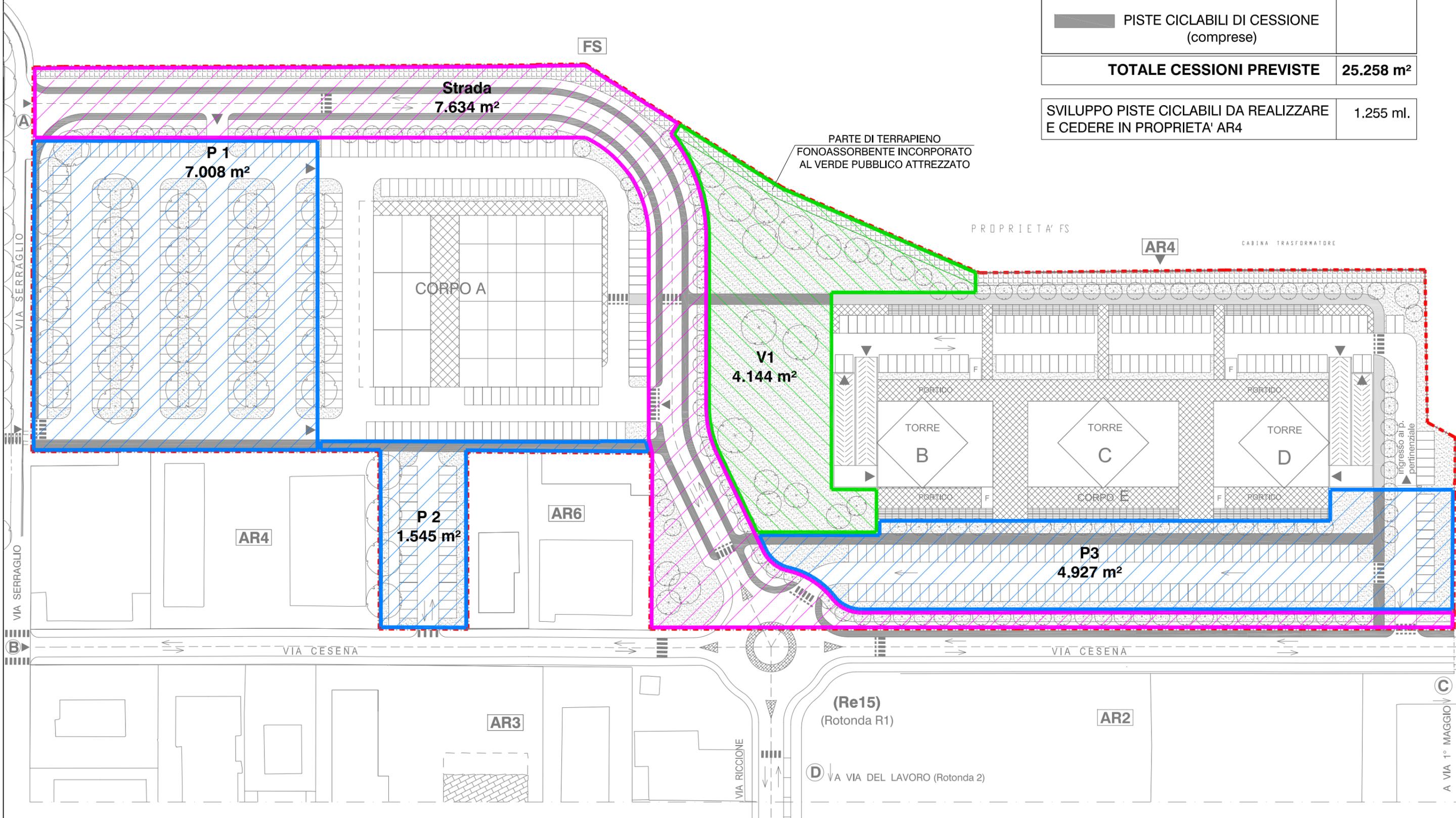
Superficie permeabile stalli parcheggi (50%) 3.907 m<sup>2</sup>

Superficie permeabile 15.000 m<sup>2</sup> = 34 % Superficie territoriale (St)  
39 % St al netto delle strade  
49 % St al netto di strade e Sc fabbricati

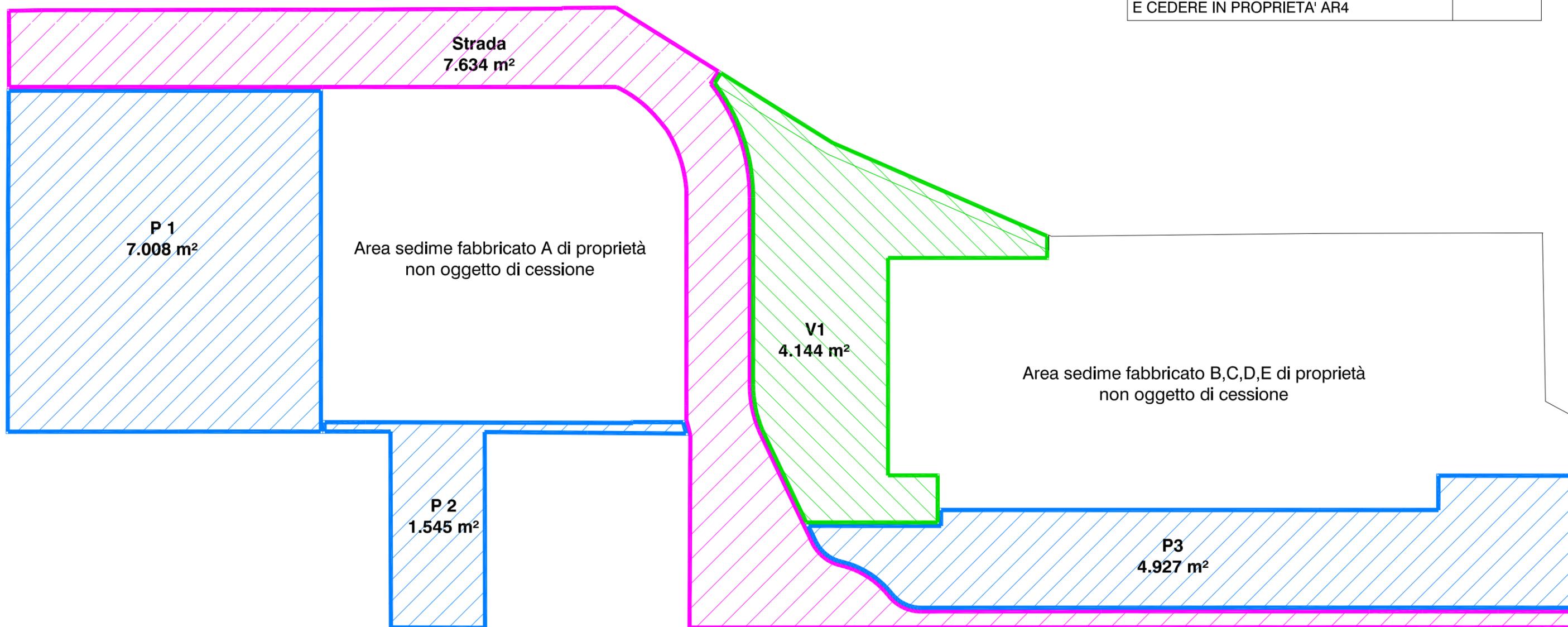


UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4 - Comparto 1+2  
 Soluzione definitiva con fabbricato A realizzato nel Comparto 1  
 e fabbricati B,C,D,E realizzati nel Comparto 2  
 versione rotonda R1 Re15

LEGENDA:		Superfici m <sup>2</sup>
	CONFINE DI PROPRIETA'	
	AREA PARCHEGGIO PUBBLICO DI CESSIONE P1 + P2 + P3	13.480 m <sup>2</sup>
	AREA VERDE PUBBLICO + TERRAPIENO DI CESSIONE	4.144 m <sup>2</sup>
	AREA STRADE + TERRAPIENO DI CESSIONE	7.634 m <sup>2</sup>
	PISTE CICLABILI DI CESSIONE (comprese)	
<b>TOTALE CESSIONI PREVISTE</b>		<b>25.258 m<sup>2</sup></b>
SVILUPPO PISTE CICLABILI DA REALIZZARE E CEDERE IN PROPRIETA' AR4		1.255 ml.



LEGENDA:		Superfici m <sup>2</sup>
---	CONFINE DI PROPRIETA'	
	AREA PARCHEGGIO PUBBLICO DI CESSIONE P1 + P2 + P3	13.480 m <sup>2</sup>
	AREA VERDE PUBBLICO + TERRAPIENO DI CESSIONE	4.144 m <sup>2</sup>
	AREA STRADE + TERRAPIENO DI CESSIONE	7.634 m <sup>2</sup>
	PISTE CICLABILI DI CESSIONE (comprese)	
<b>TOTALE CESSIONI PREVISTE</b>		<b>25.258 m<sup>2</sup></b>
SVILUPPO PISTE CICLABILI DA REALIZZARE E CEDERE IN PROPRIETA' AR4		1.255 ml.



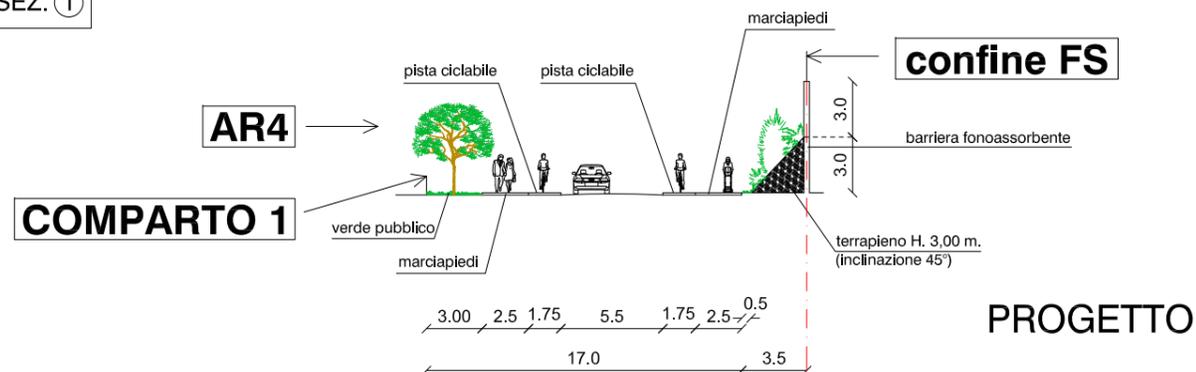
- Rotatoria R1 - INTERSEZIONE VIA RICCIONE - VIA CESENA

IPOSTESI CON:  
 Re = 15,00 ml.

Ri = 7,00 ml. compresa corona sormontabile 2 ml.  
 Carreggiata 8,00 ml.

VIABILITA' DI COMPARTO IN PROGETTO TRATTO DA CURVA VERSO FS A VIA SERRAGLIO (SECONDO TRATTO TRATTO R1 - CURVA FS - (A))

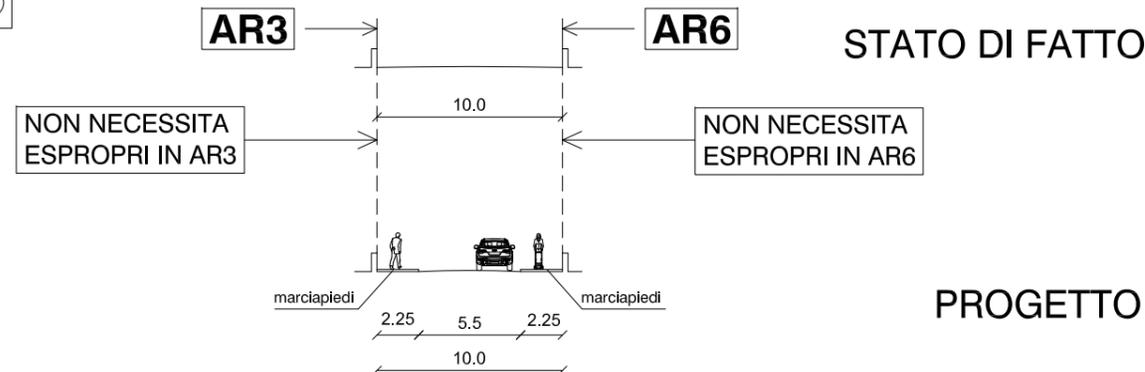
SEZ. ①



PROGETTO

VIA CESENA  
 TRATTO DA ROTATORIA R1 A VIA SERRAGLIO (TRATTO R1 - (B))

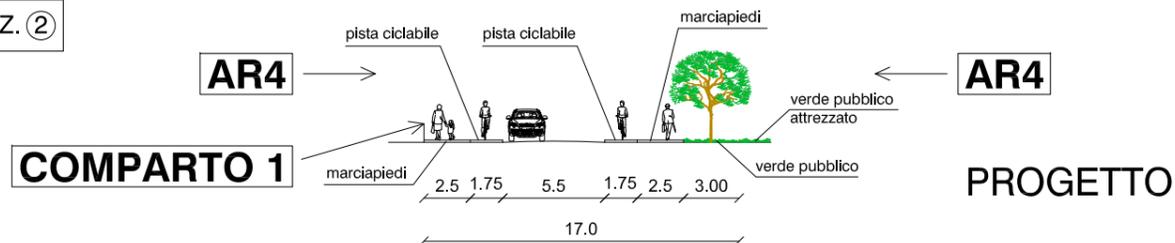
SEZ. ④



PROGETTO

VIABILITA' DI COMPARTO IN PROGETTO TRATTO DA ROTATORIA R1 A CURVA VERSO FS (PRIMO TRATTO R1 - CURVA FS - (A))

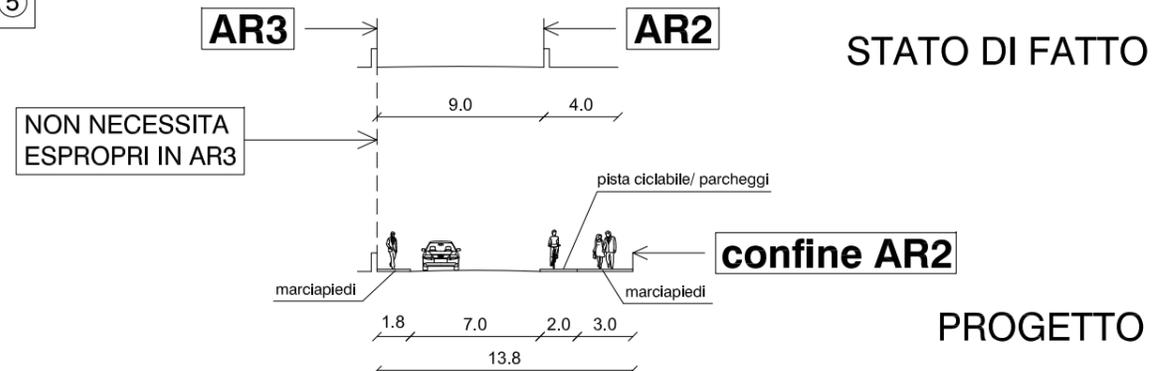
SEZ. ②



PROGETTO

VIA RICCIONE  
 TRATTO DA VIA DEL LAVORO A VIA CESENA (TRATTO (D) - R1)

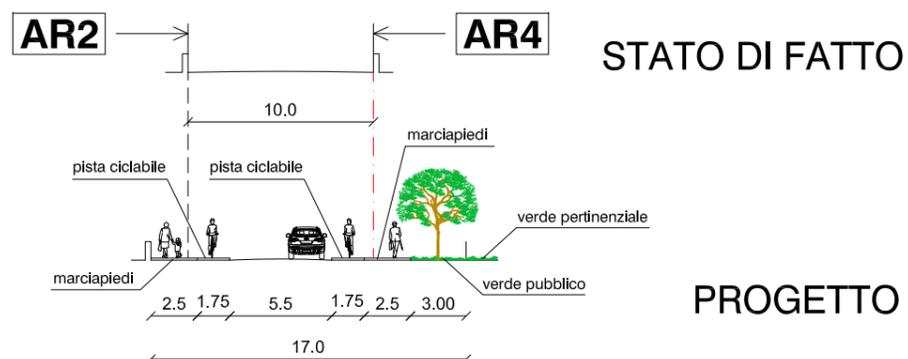
SEZ. ⑤



PROGETTO

VIA CESENA  
 TRATTO DA ROTATORIA R1 A VIA 1° MAGGIO (TRATTO R1 - (C))

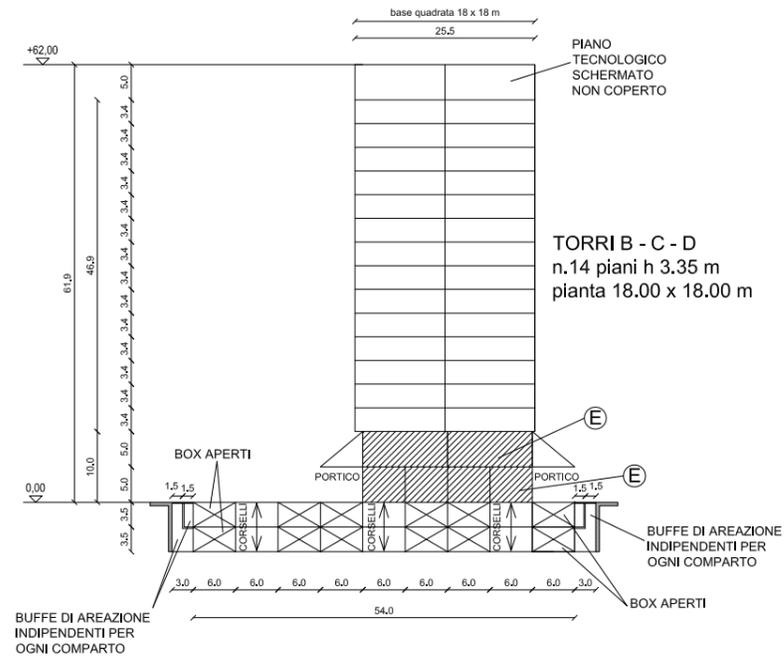
SEZ. ③



PROGETTO

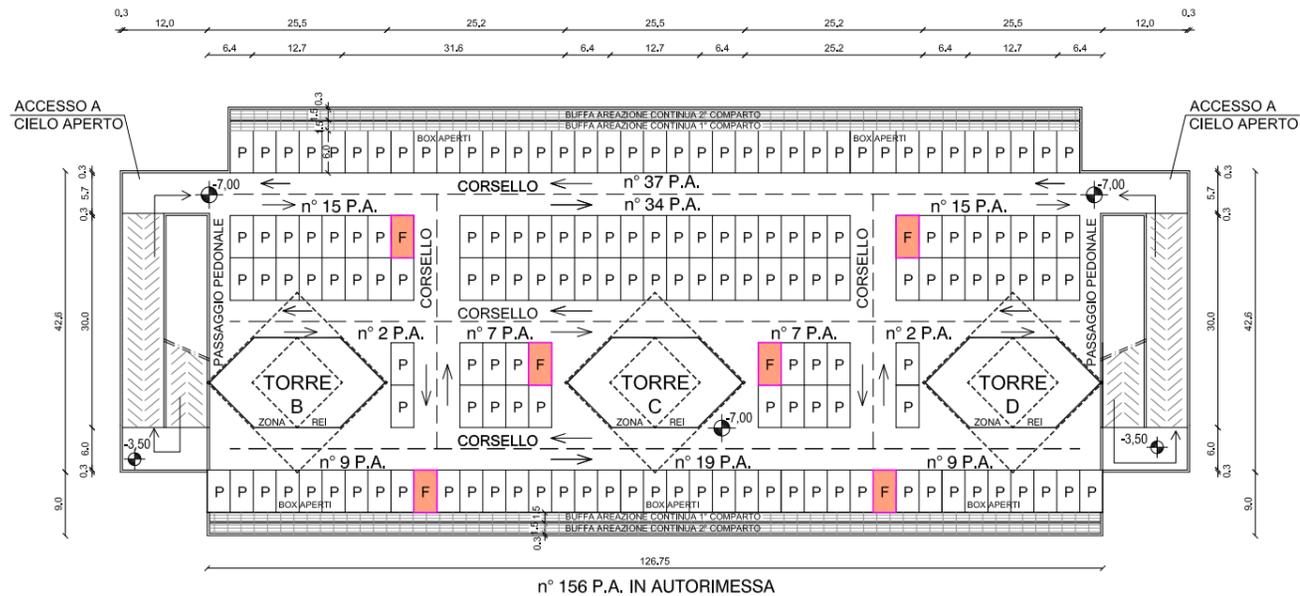
UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4

Comparto 2 - sezione tipo fabbricato torri B C D e corpo E



UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4

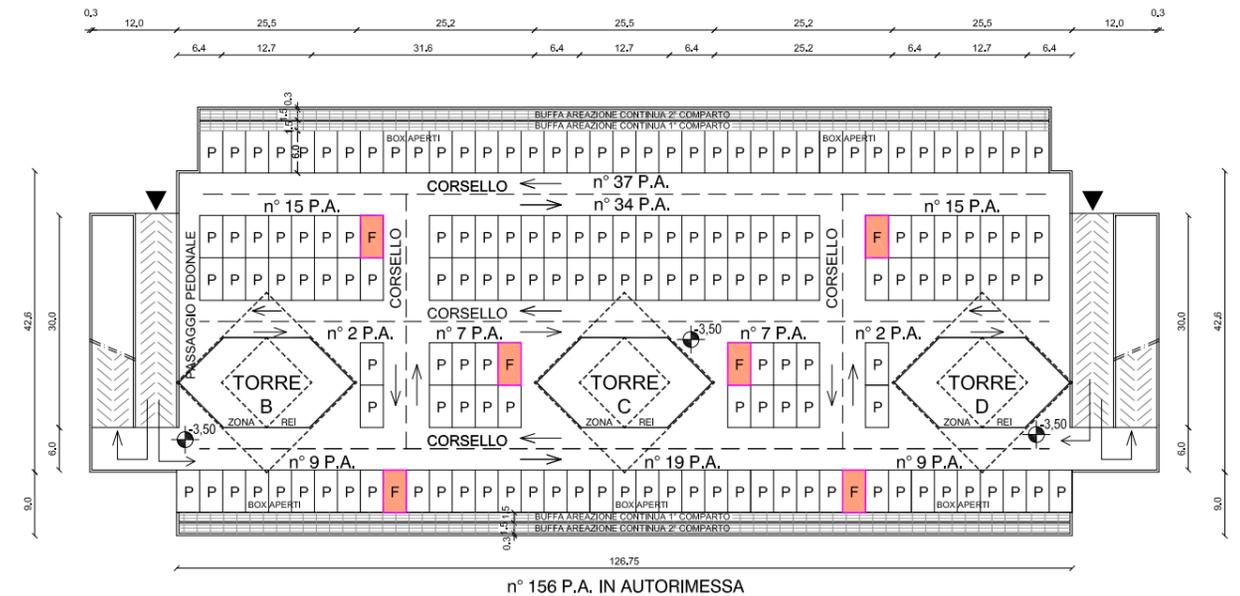
Autorimessa - Comparto 2 - Quota -7,00 m. - fabbricato torri B C D e corpo E



RAMPE APERTE - COMPARTI 1 E 2 - AUTORIMESSE MISTE - FUORI TERRA -  
 CHIUSE - PIANO DI PARCAMENTO COMPLANARE AL PIANO DI RIFERIMENTO  
 SUPERFICIE PER COMPARTO 6.800 MQ. - VENTILAZIONE NATURALE PER OGNI  
 COMPARTO (1.50 ML. x 120.00 ML. x N° 2) = 360 MQ.  
 SUPERFICIE AREANTE PER COMPARTO NECESSARIA 6800 MQ./25=272 MQ.

UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4

Autorimessa - Comparto 1 - Quota -3,50 m. - fabbricato torri B C D e corpo E



RAMPE APERTE - COMPARTI 1 E 2 - AUTORIMESSE MISTE - FUORI TERRA -  
 CHIUSE - PIANO DI PARCAMENTO COMPLANARE AL PIANO DI RIFERIMENTO  
 SUPERFICIE PER COMPARTO 6.800 MQ. - VENTILAZIONE NATURALE PER OGNI  
 COMPARTO (1.50 ML. x 120.00 ML. x N° 2) = 360 MQ.  
 SUPERFICIE AREANTE PER COMPARTO NECESSARIA 6800 MQ./25=272 MQ.

Comparto 1 - edificio A destinazione commerciale alimentare e non alimentare  
 Superficie Territoriale (St) = 14.921 m<sup>2</sup> < 15.000 m<sup>2</sup>

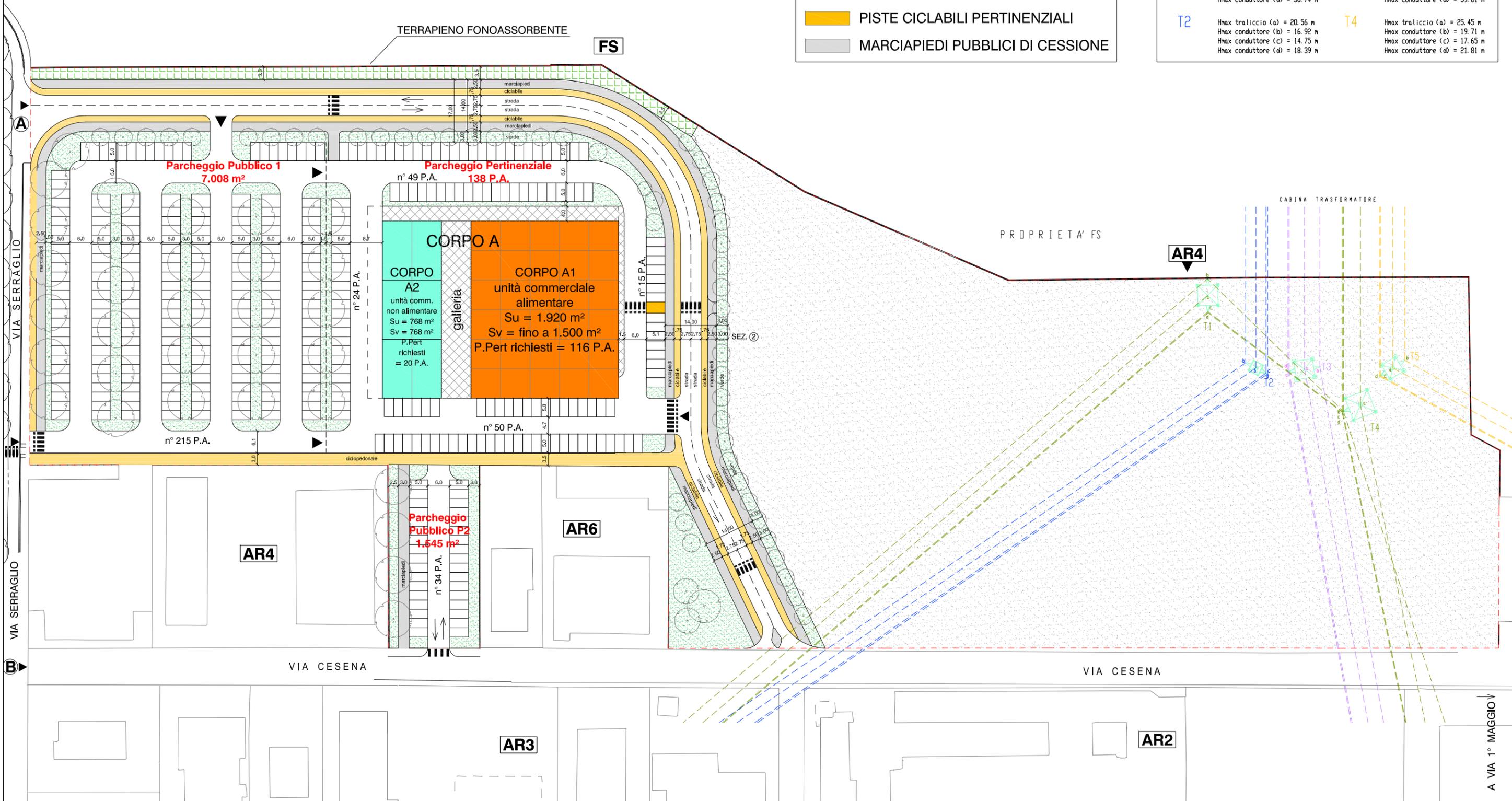
Standard urbanistici	Richiesto m <sup>2</sup> /PA	Previsto m <sup>2</sup> /PA
Parcheggio Pubblico P1 + P2	1.075 m <sup>2</sup>	8.553 m <sup>2</sup>
Verde Pubblico V1	1.613 m <sup>2</sup>	monetizzato
Parcheggio Pertinenziale	136 PA	138 PA

< 7.280 m<sup>2</sup>  
 da scheda VIP

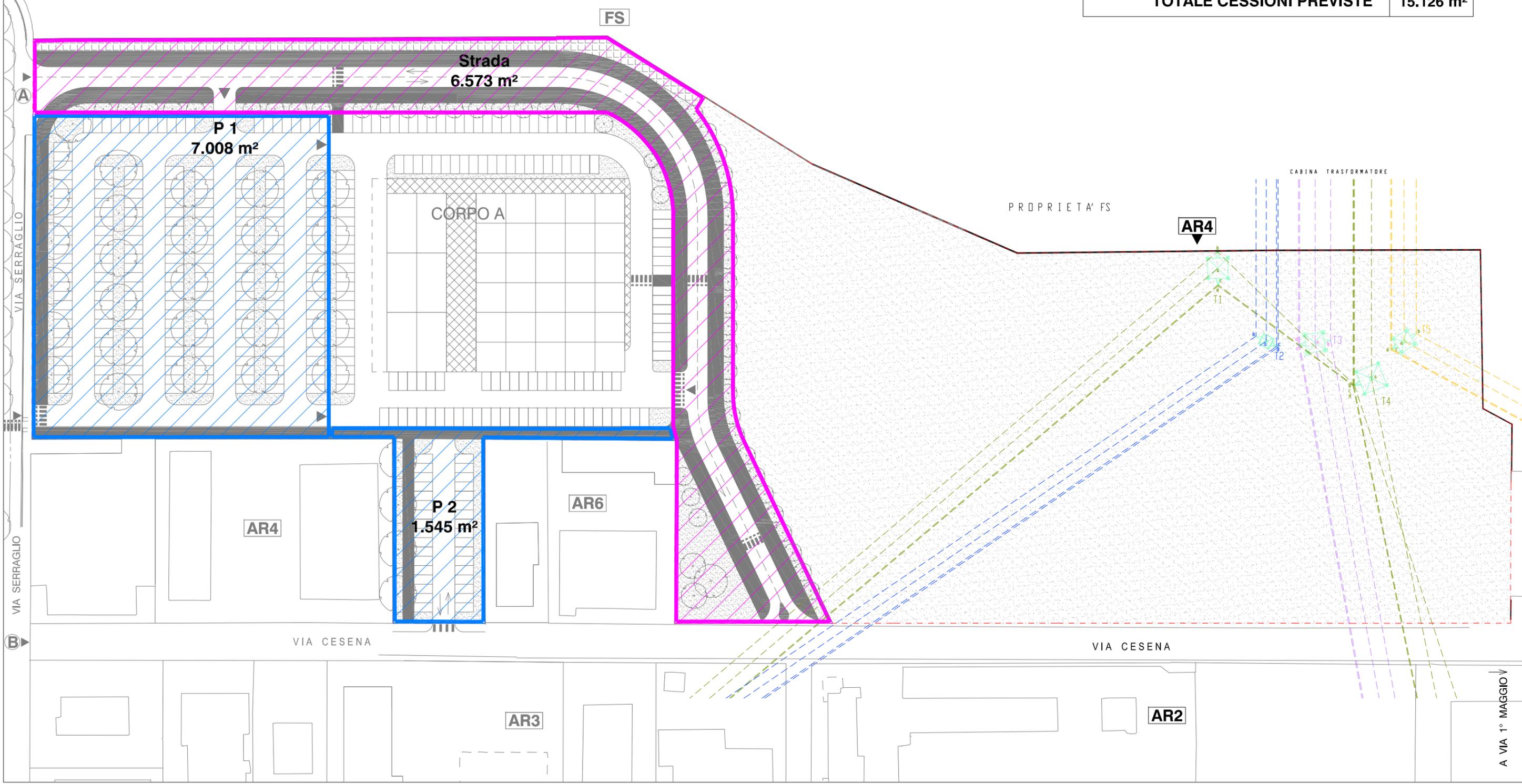
-  PERCORSI PEDONALI COPERTI E SCOPERTI PERTINENZIALE
-  AREA VERDE
-  PISTE CICLABILI DI CESSIONE
-  PISTE CICLABILI PERTINENZIALI
-  MARCIAPIEDI PUBBLICI DI CESSIONE

LEGENDA:

	CONFINE DI PROPRIETA' SUP. REALE = 43896 mq. SUP. CATASTALE = 43796 mq. PERIMETRO = 1163,91 m	
T1	Hmax traliccio (a) = 34,42 m Hmax conduttore (b) = 24,40 m Hmax conduttore (c) = 26,78 m Hmax conduttore (d) = 30,74 m	T3
T2	Hmax traliccio (a) = 20,56 m Hmax conduttore (b) = 16,92 m Hmax conduttore (c) = 14,75 m Hmax conduttore (d) = 18,39 m	T4
		T4
		T4



LEGENDA:		Superfici m <sup>2</sup>
	CONFINE DI PROPRIETA'	
	AREA PARCHEGGIO PUBBLICO DI CESSIONE P1 + P2	8.553 m <sup>2</sup>
	AREA VERDE PUBBLICO DI CESSIONE	0 m <sup>2</sup>
	AREA STRADE + TERRAPIENO DI CESSIONE	6.573 m <sup>2</sup>
	PISTE CICLABILI DI CESSIONE (comprese nell'area strade)	
<b>TOTALE CESSIONI PREVISTE</b>		<b>15.126 m<sup>2</sup></b>





## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interrimento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e miglorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETA'

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*



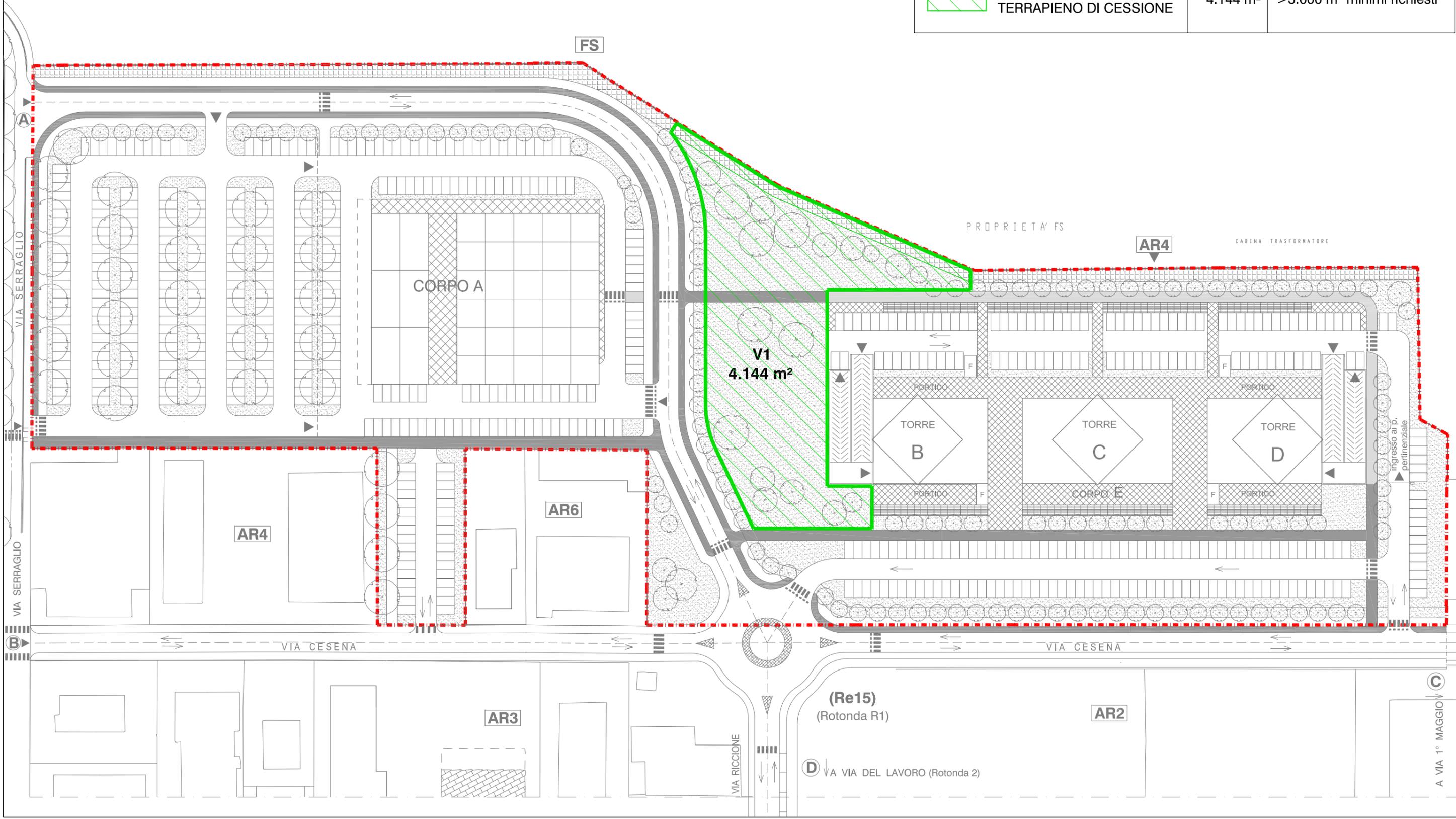
**Tav. 05a/09**

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4 - Comparto 1+2  
 Soluzione definitiva con fabbricato A realizzato nel Comparto1  
 e fabbricati B,C,D,E realizzati nel Comparto 2  
 versione rotonda R1 Re15

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA ADIBITA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI CESSIONE Sup. 4.144 m<sup>2</sup>

LEGENDA:		Superfici m <sup>2</sup>	Note
	CONFINE DI PROPRIETA'		
	AREA VERDE PUBBLICO + TERRAPIENO DI CESSIONE	4.144 m <sup>2</sup>	>3.000 m <sup>2</sup> minimi richiesti





## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interrimento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETA'

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*



**Tav. 05b/09**

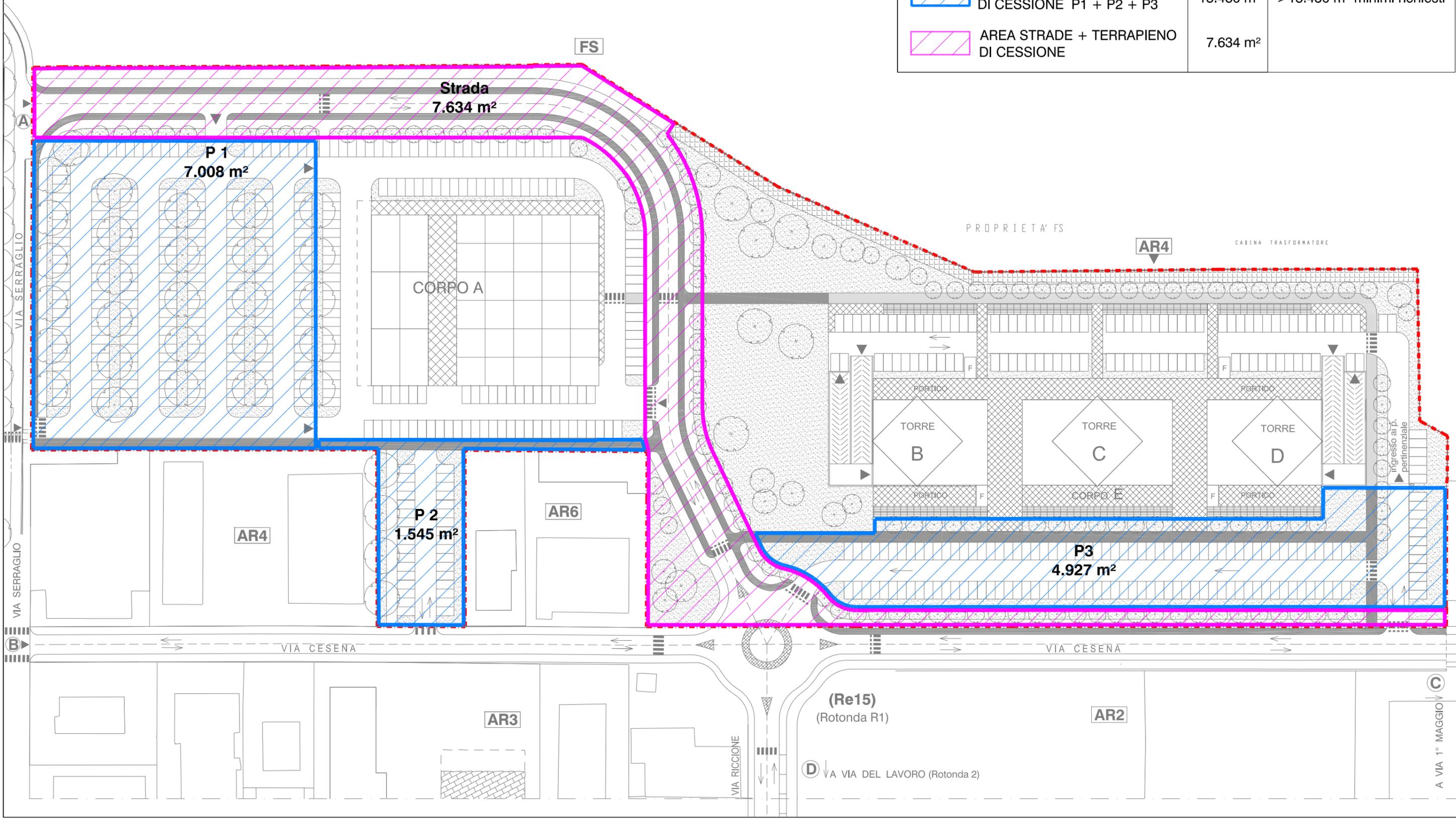
DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

UNAGRO S.p.a. - ambito AR.4 - Comparto 1+2  
 Soluzione definitiva con fabbricato A realizzato nel Comparto1  
 e fabbricati B,C,D,E realizzati nel Comparto 2  
 versione rotonda R1 Re15

**Tav.05b** Comparti 1 + 2  
 A + B,C,D,E  
 versione R1 Re15

**INDIVIDUAZIONE DELL'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO E VIABILITA' DI CESSIONE**

LEGENDA :	Superfici m <sup>2</sup>	Note
--- CONFINE DI PROPRIETA'		
AREA PARCHEGGIO PUBBLICO DI CESSIONE P1 + P2 + P3	13.480 m <sup>2</sup>	> 13.450 m <sup>2</sup> minimi richiesti
AREA STRADE + TERRAPIENO DI CESSIONE	7.634 m <sup>2</sup>	





## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interramento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETÀ

**UNAGRO S.p.a.**

*il Presidente*

*Stefano Dr. Albonetti*

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**

*Società di Ingegneria*

*il Direttore Tecnico*

*Baruzzi Ing. Giovanni*



**Tav. 06/09**

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

**Imola 25.11.2017**  
**COMUNE DI IMOLA**  
**CONTENUTI E MODALITA' ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO**  
**AR.4 R13A:EX PEMPA**

Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. per  
l'inserimento nel POC 2017-2022

**Tav. n. 6 - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

**1- PROPRIETA'**

**2 - AMBITO**

**3 - SINTESI DELLE NORMATIVE**

**4 - REALIZZAZIONI E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Dimensionamento ed oneri – Vincoli per il sedime dei fabbricati e viabilità prevista -  
Fabbricati previsti e loro tipologie - Destinazioni d'uso

**5- CONDIZIONE PER IL TRACCIATO DEI CAVI INTERRATI – Tav.4 – Linee Guida ENEL DM 29/05/2008**

**6 – REALIZZAZIONE PER FASI SUCCESSIVE TRAMITE L'ATTUAZIONE DI DUE COMPARTI**

**7- SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA PREVISTA CON ROTATORIA (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione (P1,V1) non sovrastanti a strutture pertinenziali private.**

Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e miglorie alla viabilità esterna all'ambito.  
Attuazione tramite due comparti ( n.1- n.2) – RIF. Tav. n 5

**8 – QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI ERS**

**9- QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**

**10- OBIETTIVI DI QUALITA'**

Criteri Progettuali - Scopi ed obiettivi alla base della manifestazione di interesse –

Edifici previsti loro tipologia , destinazioni d'uso , viabilità di cessione –

Sicurezza sismica delle costruzioni- Efficienza energetica -

Rispetto della potenzialità archeologica - Protezione delle risorse idriche- Fasce di rispetto dagli elettrodotti in fase transitoria- Protezione dall'inquinamento atmosferico – Protezione dall'inquinamento acustico -

Barriera acustica - Indagine bellica – Rapporti tra la St /Sup. Permeabile e la St/Sup. delle Cessioni

**11- RAGIONI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO**

## **1 – PROPRIETA'**

UNAGRO S.p.A  
Via Faentina , 106 – Ravenna  
P.IVA e C.F. 02050430392  
Legale Rappresentante  
Presidente Albonetti Dr. Stefano

## **2 - AMBITO**

L'ambito oggetto della presente manifestazione di interesse  
è compreso nell'elenco Art. 3 dell'Avviso Pubblico del Comune di Imola.  
AR.4 R13A: Ex PEMPA F. 114 mapp. 1235  
Sup. catastale = 43.796 mq. Sup. reale= 43.896 mq.

## **3 – SINTESI DELLE NORMATIVE**

### **3.1.- Dimensionamento ed Usi insediabili.**

Il comparto presenta:

- Superficie catastale 43.796 mq

- Superficie territoriale 43.896 mq

il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 16.680 mq di cui:

per usi: al) e b3) 9.250 mq

per gli altri usi:

7.430 mq di cui per usi c2) e c3) massima Su 4.550 mq

Per gli altri parametri si fa riferimento al RUE vigente.

Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Unifonni di cui all'allegato II della DGR 2&1612017 n.922.

### **3.2 – PTCP – POIC Art. 2(p) – Aggregazioni di strutture commerciali -**

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP e sono declinate per ogni zona ed ammesse secondo il loro livello dimensionale e tipologico.

Nel caso trova applicazione l'Art. 2(p) del POIC. Sono ammesse aggregazioni di rilevanza Comunale e Sovracomunale con la limitazione dell'insediamento contenuto in una area di Sf<15.000 mq e con una Sv<5.000 mq con aggregazioni di medie strutture alimentari tipo 17 con Sv<2.500 mq, con aggregazioni di medie strutture.

Definizione di media struttura di vendita. Del. C.C. n.92/2000

Una media struttura di vendita è definita compresa tra:

Sv 250 mq. Vicinato <Media< Sv 2.500 mq.

Le medie strutture si suddividono in:

Sv 250 mq < Medio Piccole < Sv 1.500 m

**3.4 – Condizioni alle trasformazioni – Dotazioni ed infrastrutture**

Parcheggio Pubblico di cessione da realizzare all'interno dell'ambito **minimo P1= 13.450 mq.**

Verde pubblico attrezzato da realizzare all'interno dell'ambito **minimo V1 = 3.000 mq.**

Verde pubblico da monetizzare **mq. 7.280** da cui detrarre la eccedenza eventualmente realizzata oltre i 3.000 mq eventualmente realizzata . Monetizzazione da effettuare secondo la Del. C.C. n. 121/2016 ( €55/mq)

**4 - REALIZZAZIONI E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

**Dimensionamento ed oneri – Vincoli per il sedime dei fabbricati e viabilità prevista -  
Fabbricati previsti loro tipologie - Destinazioni d'uso**

Per i valori di St, Sc, Su, Sa, indicati si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

Per il fabbricato A ed E sono previsti dimensionamenti variabili che non comportano comunque variabilità della viabilità di cessione, delle aree P1 e V1 di cessione sia in termini di dimensionamento che di posizionamento nell'ambito.

Il comparto n.1 ed il fabbricato A sono realizzabili in presenza degli elettrodotti comunque previa approvazione di un PUA complessivo .

**Cessioni ed oneri**

1. Cessioni di aree per strade, verde, parcheggi pubblici
2. Oneri di urbanizzazione , secondaria , contributo costo di costruzione determinati secondo le delibere vigenti.
3. Oneri di Urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione di strade, impianti fognari, elettrici e del gas
4. Contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti: **€50,00 /mq. di Su**
5. Contributo per la realizzazione degli obiettivi ERS: **€2,00/ mq di Su**
6. Oneri per la realizzazione della viabilità di cessione interna al comparto AR4 e per la realizzazione di interventi di miglioramento alla viabilità esterna.

Si tratta di:

1. nuova viabilità di cessione interna al comparto AR4- tratto A-(Rc15)
2. rotonda (Re15) all'intersezione di Via Cesena con la nuova viabilità interna ad AR4 c via
3. Riccione
4. rotonda (R2) all'intersezione tra via Riccione via del Lavoro ( punto O) o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti
5. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto (Re15)-C
6. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto da via Serraglio Balla (Rc15)
7. Miglioramento della viabilità via Riccione nel tratto Rotatoria (RI5)-punto D- v. Del
8. Lavoro
9. realizzazione di una rotonda tra via del Lavoro c via 1° Maggio o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti

Gli oneri sopra elencati saranno ripartiti, in proporzione diretta alla Su ammessa, tra gli ambiti inseriti nel POC e serviti dalla viabilità sopra indicata.

A tal fine il Comune si impegna a stipulare accordi e convenzioni con gli ambiti interessati che preveda la costituzione di un Consorzio per la realizzazione della nuova viabilità e per il miglioramento e la messa in sicurezza di quella esistente così come rappresentato in Tav. n.5 .

Ciascun consorziato dovrà garantire la quota di sua competenza con fidejussione assicurativa.

Sarà richiesta una garanzia Fidejussoria assicurativa che garantisca il Comune , al fine di ottenere la cessione delle opere convenzionate, ed ogni singolo consorziato nei confronti degli altri nel caso di inadempienza di un consorziato degli obblighi consortili di sua competenza.

**Vincoli determinanti il possibile sedime dei fabbricati e la viabilità di cessione . v. Tav 3**

Il possibile sedime dei fabbricati è determinato dai seguenti vincoli.

- Fasce di rispetto stradale
- Spazio per il posizionamento di una barriera fonoassorbente lungo l'intero confine con la Ferrovia
- Distanza di 30 ml dalla ferrovia per i fabbricati
- Distanza dei fabbricati dai confini
- Distanza dei fabbricati dai fabbricati esistenti sui confini
- Corridoio di attenzione e DPA rispetto agli elettrodotti per la realizzazione del Comparto n.1 in presenza degli elettrodotti

**Usi ammissibili attribuiti ai comparti:**

Comparto n. 1	c2) commercio al dettaglio non alimentare medio piccole strutture di vendita c3) commercio al dettaglio alimentare medio piccole strutture di vendita b1) esercizi commerciali di vicinato 9 b2) esercizi pubblici b4) artigianato di servizio b5) artigianato laboratoriale
Comparto n. 2	a1) Residenza c1) attività direzionali, assicurative , finanziarie c2) commercio al dettaglio alimentare – unità medio piccole c3) commercio al dettaglio non alimentare – unità medio piccole c4) attività congressuali b1) esercizi commerciali di vicinato b2) pubblici esercizi b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4) artigianato di servizio b5) artigianato laboratoriale b7) ricreative sportive b8) salutistiche sanitarie b10) micro-nidi b11) attività socio assistenziali

- La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.
- L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma allegato.
- L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda Vlp del PSC;
- Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

**Fabbricati Previsti loro tipologie e destinazioni d'uso**

La proposta urbanistica ha tenuto conto che la scheda Vip al titolo A1 richiama la “ riconferma della previsione già inserita nel previgente PRG , ed al titolo “ Condizioni alle trasformazioni” fissa quale obiettivo principale “ un elevato mix di funzioni abitative, ricreative, direzionali, commerciali, turistico, ricreative”.

E' prevista la realizzazione di n. 5 corpi di fabbrica denominata A,B,C,D,E oltre alle autorimesse interrate nel corpo E1

**Corpo A – Comparto n. 1**

**Fabbricato A - destinazioni commerciali e funzioni di servizio alla residenza**

**Fabbricato** monopiano con Su variabile da **Su min= 1.920 mq ad Su max = 4.416 mq.**

Tale variabilità che non comporta comunque variabilità della viabilità di cessione, delle aree P1 e V1 di cessione sia in termini di dimensionamento che di posizionamento nell'ambito..

Nel comparto n.1 è prevista la costruzione di un unico corpo di fabbrica.

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP e sono declinate per ogni zona ed ammesse secondo il loro livello dimensionale e tipologico.

Nel caso trova applicazione l'Art. 2(p) del POIC. Sono ammesse aggregazioni di rilevanza Comunale e Sovracomunale con la limitazione dell'insediamento contenuto in una area di  $Sf < 15.000$  mq e con una  $Sv < 5.000$  mq con aggregazioni di medie strutture alimentari tipo 17 con  $Sv < 2.500$  mq, con aggregazioni di medie strutture.

Definizione di media struttura di vendita. Del. C.C. n.92/2000

Una media struttura di vendita è definita compresa tra:

Sv 250 mq. Vicinato  $< Media < Sv$  2.500 mq.

Le medie strutture si suddividono in:

Sv 250 mq < Medio Piccole < Sv 1.500 mq.

Sv 1.500 mq < Medio Grandi < Sv 2.500 mq.

Per il fabbricato A l'aggregazione degli esercizi commerciali comporta una occupazione di una  **$Sf < 15.000$  mq.**

Dal dimensionamento del Fabbricato A deriva il dimensionamento del fabbricato E del Comparto n. 2

La somma delle Su dei fabbricati A ed E sarà contenuta in **Su = 7.430 mq.**

In fase di PUA il fabbricato A potrà essere dimensionato all'interno di tale gamma secondo le esigenze.

Sono previste le destinazioni d'uso :

---

c2) commercio al dettaglio non alimentare medio piccole strutture di vendita

c3) commercio al dettaglio alimentare medio piccole strutture di vendita

b1) esercizi commerciali di vicinato

b2) esercizi pubblici

b4) artigianato di servizio

b5) artigianato laboratoriale

**Corpi B,C,D Comparto n. 2**

**Fabbricati B,C,D – destinazione residenza ordinaria - H max = n. 16 Piani fuori terra**

Si tratta di n. 3 edifici residenziali con tipologia a torre , di n. 14 piani ciascuno escluso il PT , oltre ad un piano per Impianti Tecnologici.

Sono previsti n. 4 alloggi per piano per un totale di **n. 168 alloggi** con una **Su = c.a. 55 mq** media ad alloggio e per una superficie utile residenziale totale pari a **Su= 9.250 mq.**

Ad ogni piano è prevista una **Sa= di circa 104 mq.** da adibire, al centro delle torri, alle funzioni di risalita , ascensori, scala di fuga antifumo , cavedi per impianti etc.

E' prevista una tipologia di alloggi destinati ad un popolazione giovane , attiva, per famiglie di due-tre persone ed anche per singoli.

Gli alloggi saranno progettati anche per essere destinati alla locazione arredati per una popolazione studentesca universitaria dato il vicino collegamento ferroviario con Bologna .

Le residenze non sono previste al PT né nel **corpo E,** posto alla base delle torri, dove troveranno collocazione tutte le funzioni al servizio delle residenze.

Il corpo di fabbrica **E** al PT fornirà le destinazioni complementari alla residenza .

Sono previste le destinazioni :

**a1) Residenza**

**b3) Uffici privati ed ambulatori**

# **Baruzzi Engineering S.r.l.**

Società di Ingegneria

**Corpo E**

**Comparto n. 2**

**Fabbricato E - funzioni di servizio alla residenza e funzioni terziarie e commerciali**

Edifici posti alla base delle torri .

Saranno destinati a funzioni complementari alla residenza.

Presenterà una Su variabile da **Su = 3.014 mq.** a **Su= 5.510 mq.** a seconda del dimensionamento attuato nel corpo A e perciò sarà realizzato ad uno oppure a due piani.

La somma delle Su dei fabbricati A ed E dovrà essere contenuta in **Su = 7.430 mq**

Nel corpo di fabbrica E troveranno collocazione tutte le funzioni al servizio delle residenze. Sono previste le destinazioni d'uso appartenenti alle C) e B) e sottoelencate quali complementari ad una residenza composta da piccoli alloggi al servizio di una area vasta in funzione del collegamento ferroviario:

Sono previste le destinazioni d'uso :

servizi di portineria, segreteria, copia, guardiania , pulizia etc.

c1) attività direzionali, assicurative , finanziarie

( Agenzia bancaria , agenzie assicurazioni, immobiliari)

c2) commercio al dettaglio alimentare – unità medio piccole (di improbabile attuazione)

c3) commercio al dettaglio non alimentare – unità medio piccole (di improbabile attuazione)

c4) attività congressuali ( sala riunione)

b1) esercizi commerciali di vicinato ( piccole botteghe)

b2) pubblici esercizi – (bar – pizzeria – ristorante – rosticceria - etc)

b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

b4) artigianato di servizio ( parrucchiere – estetista – cura della persona)

b5) artigianato laboratoriale ( lavanderia, sartoria)

b7) ricreative sportive ( palestra – scuola di ballo )

b8) salutistiche sanitarie ( estetisti)

b10) micro-nidi ( servizio di baby-sitter)

b11) attività socio assistenziali

altre destinazioni in analogia

**Corpo E 1-**

**Comparto n. 2**

Autorimessa a due piani interrati con **n. 312 box auto.**

---

Per ogni alloggio sono previsti almeno due posti auto:  
uno in autorimessa con Sup >16.00 mq. ed uno in parcheggio pertinenziale in proprietà

**5 - CONDIZIONE PER IL TRACCIATO DEI CAVI INTERRATI rif. Tav.4 – Linee Guida ENEL DM 29/05/2008**

La posizione proposta dal DUC per i fabbricati B-C-D del comparto n. 2 , richiede che il tracciato dei cavi interrati rispetti le indicazioni riportate nelle tavole del DUC.

Si dovrà infatti tenere conto che, dopo l'interramento , il campo Elettrico sarà nullo mentre il campo Magnetico non potrà essere annullato.

Con riferimento alla **Tav.4 – Linee Guida ENEL DM 29/05/2008** , prevedendo un interramento di circa 2.00 ml con l'impiego di un usuale cunicolo non schermante e di cavi tipici, si dovrà ipotizzare una fascia di almeno 6+6 ml dai cavi per ottenere il Campo Magnetico < 3.00 uT .

Prevedendo cavi unipolari AT in configurazione terna , con ipotesi di corrente al limite termico che è superiore alla attuale portata delle linee aeree esistenti, con l'algoritmo aggiornato al DM 29/05/2008 si ottiene una DPA di circa 6+6 ml.

La fonte è una linea guida Enel allegata agli elaborati grafici .

Il tracciato degli elettrodotti interrati, nel tratto di attraversamento del Comparto n. 2 dovrà tenere conto delle indicazioni del presente DUC ovvero del successivo PUA.

In Tav. 4 è proposto un tracciato degli elettrodotti interrati posto al limite est dell'ambito

Il tracciato proposto è giustificato da:

- si tratta di un impianto pubblico posizionato in area pubblica
- il tracciato è posto in area verde quindi risulta ispezionabile
- si potrà evitare la permanenza di persone entro la fascia DPA ( 6+6) ml attrezzando tale area con cespugli

**6 – REALIZZAZIONE PER FASI SUCCESSIVE TRAMITE L'ATTUAZIONE DI DUE COMPARTI**

La necessità di intervenire per fasi successive tramite la realizzazione di due comparti, congruenti tra loro, deriva dai tempi necessari all'interramento degli elettrodotti AT 132 KV elencati all'Art. 7 dell'Avviso Pubblico:

elettrodotto AT 132kV Terna 717

elettrodotto AT 132kV Terna ex RFI BO 039

elettrodotto AT 132kV Terna ex RFI BO 110

elettrodotto AT 132kV Terna ex RFI BO 027

Il Comparto n.1 ,potrà essere realizzato anche in presenza degli elettrodotti aerei in quanto il fabbricato A, unico corpo di fabbrica previsto nel comparto n.1 , con dimensionamento variabile, è previsto all'esterno del " Corridoio di attenzione per gli elettrodotti AT" come previsto dal PSC Tav.4

**7 – SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA PREVISTA CON ROTATORIA (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione**

**(P1,V1) non sovrastanti a strutture pertinenziali private**

**Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito.**

**Attuazione tramite due comparti ( n.1- n.2) – RIF. Tav. n 5**

**COMPARTO 1 - FABBRICATO (A) COMMERCIALE**

**St < 15.000 mq. limite l'Art. 2(p) del POIC**

**Su= 2.688 mq. ; Sv = ( 1.500+768) = 2.268 mq. di cui Sv= 1.500 mq. alimentari**

**Sa= 384 mq.**

**P1 – Parcheggio pubblico di Cessione 8.553 mq. > 1.075 mq. minimi da RUE**

**V1 – Verde di cessione monetizzabile 1.613 mq. < 7.280 mq di verde monetizzabile ( €55/ mq)**

**Parch. Pert. PA a raso previsti n. 138 PA > 136 PA minimi da RUE**

**Destinazioni d'uso**

c3) alimentari con Su = mq. 1920 Sv= 1.500 mq.

---

c2) medio piccole unità commerciali non alimentari con Sv= 250 o maggiore per Su = 768,00 mq ed Sv= 768,00 mq.  
Sc = 64,00x48,00= 3.072 mq – impronta fabbricato  
Sa = 8,00x48,00= 384,00 mq – galleria  
**Su = (3.072-384)= 2.688 mq. – sup. utile complessiva –**  
Su commerciale alimentare al dettaglio = 1.920 mq. Sv = 1.500 mq.  
Su esercizi di vicinato non alimentari = 768 mq. Sv = 768 mq.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- c2) commercio al dettaglio non alimentare medio piccole strutture di vendita
- c3) commercio al dettaglio alimentare medio piccole strutture di vendita
- b1) esercizi commerciali di vicinato
- b2) esercizi pubblici
- b4) artigianato di servizio
- b5) artigianato laboratoriale

**Superfici accessorie Sa :** Galleria 384 mq

**Parcheggi Pertinenziali Necessari da RUE**

Alimentare Sv=1.500/13 =	116 PA
Non alimentare Su =768/40	20 PA
<b>Totale</b>	<b>136 PA</b>

---

**Standards minimi di cessione P1 , V1**

P1 – Parch. di cessione 0.40x Su 2.688 mq = 1.075 mq.

V1 – Verde di cessione 0.60x Su 2.688 mq = 1.613 mq. monetizzabili essendo inferiore ai 7.280 monetizzabili

**COMPARTO n.2 – FABBRICATI B,C,D,E.**

**STANDARDS DI CESSIONE**

Verde di Cessione **V1 = 4.144 mq.**

Verde pubblico da monetizzare **mq. 6.136** - secondo la Del. C.C. n. 121/2016 per un importo di **€55 /mq.**

**Parcheggi Pubblici di cessione**

P1= 7.008 mq + P2= 1.545 mq. +P3 = 4.927 mq = **mq. 13.480 mq >13.450 mq**

**FABBRICATI RESIDENZIALI A TORRE – B,C,D –**

destinazioni d'uso previste:

- a1) Residenza**
- b3) Uffici privati ed ambulatori**

**Fabbricati B,C,D – destinazione residenza ordinaria - H max = n. 16 Piani fuori terra**

Si tratta di n. 3 edifici residenziali con tipologia a torre , di n. 14 piani ciascuno escluso il PT , oltre ad un piano per Impianti Tecnologici.

Sono previsti n. 4 alloggi per piano per un totale di **n. 168 alloggi** con una **Su = c.a. 55 mq** media ad alloggio e per una superficie utile residenziale totale pari a **Su= 9.250 mq.**

Ad ogni piano è prevista una **Sa= di circa 104 mq.** da adibire, al centro delle torri, alle funzioni di risalita , ascensori, scala di fuga antifumo , cavedi per impianti etc.

E' prevista una tipologia di alloggi destinati ad un popolazione giovane , attiva, per famiglie di due-tre persone ed anche per singoli.

Gli alloggi saranno progettati anche per essere destinati arredati alla locazione ad una popolazione studentesca universitaria dato il vicino collegamento ferroviario con Bologna .

Le residenze non sono previste al PT né nel **corpo E**, posto alla base delle torri, dove troveranno collocazione tutte le funzioni al servizio delle residenze.

Il corpo di fabbrica **E** al PT fornirà le destinazioni complementari alla residenza .

# Baruzzi Engineering S.r.l.

Società di Ingegneria

<b>Su max</b>	= 9.250 mq
<b>Sa minima</b>	= 2.775 mq ( 30%Su)
<b>Sa max</b>	= 8.325 mq ( 90% Su)

Sono previste

n. 3 Torri ( B,C,D) per 14 piani abitabili - n. 4 alloggi a piano

Dimensione piano (18.00x18,00) = Sc 324 mq a piano di cui **Su = 220 mq Sa = 104 mq a piano**

## Su – Superfici utili

Su a piano = 220 mq. Su tot = ( n.3x 14 piani x220mq) = **Su 9.240 mq.**

## Sa – Superfici accessorie

Sa a piano = 104 mq. a piano per risalite 3x 104 mq	= 312 mq.
Sa per autorimesse = n. 312 box x 3.25x 6.00	= 6.084 mq.
Sa per percorsi coperti (133,00x6,00+n.2x 9,25x24.00)	= 1.242 mq.
Sa per piano tecnologico n.3x 250 mq	= 750 mq.

**Sa tot = 8.388 mq 8.325 mq max ammessi 0.90Su**

## Parcheggi Pertinenziali totali previsti in comparto n. 2

Autorimessa interrata ( corpo E1) 156+156 =

Parch. Pert. scoperti a raso

**NB per i portici si sfrutta la Sa del fabbr. E 1.200 mq**  
312 box in autorimessa – Necessari n. 168 PA -E1  
116

Totale

**428 PA**

**PA richiesti per il residenziale n.2PA per n.168 alloggi**

**(-) 336 PA**

Posti auto a disposizione per il Corpo E commerciale

**92 PA per funzioni in fabbricato E**

Autorimesse previste mq.( 3.25x6.00) = mq. 19.5 >16.00 mq

## CORPO DI FABBRICA E

Edificio “ a piastra” posto alla base delle torri , ad uno o due piani a seconda dei casi, con funzioni complementari alla residenza con Su variabile da **Su= 3.014 mq. a Su= 5.510 mq.** a seconda del dimensionamento attuato nel corpo A, e con una **Sa < al 30% della Su circa 1.200 mq.**

In questo corpo di fabbrica troveranno collocazione tutte le funzioni al servizio delle residenze con le seguenti destinazioni d’uso:

Sono previste le destinazioni d’uso C) e B) sottoelencate quali complementari ad una residenza composta da piccoli alloggi al servizio di una area vasta in funzione del collegamento ferroviario:

servizi di portineria, segreteria, copia, guardiania , pulizia

c1) attività direzionali, assicurative , finanziarie

( Agenzia bancaria , agenzie assicurazioni, immobiliari)

c2) commercio al dettaglio alimentare – unità medio piccole (di improbabile attuazione)

c3) commercio al dettaglio non alimentare – unità medio piccole (di improbabile attuazione)

c4) attività congressuali ( sala riunione)

b1) esercizi commerciali di vicinato ( piccole botteghe)

b2) pubblici esercizi – (bar – pizzeria – ristorante – rosticceria - etc)

b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

b4) artigianato di servizio ( parrucchiere – estetista – cura della persona)

b5) artigianato laboratoriale ( lavanderia, sartoria)

b7) ricreative sportive ( palestra – scuola di ballo )

b8) salutistiche sanitarie ( estetisti)

b10) micro-nidi ( servizio di baby-sitter)

b11) attività socio assistenziali

altre destinazioni in analogia

**Su = ( Su 16.680 tot ammesso -2.688 Su A – 9.250 Su residenza) = 4.742,00 mq da**

**realizzare in E su due piani**

**Sa < al 30% della Su circa 1.200 mq.**

---

**Parch. Pertinenziali Necessari con una ipotesi di ripartizione tra destinazioni richiedenti 1/40 ed altre 1/80**

Per Su 1.862 mq. /40= 47 PA

Per Su 2.880 mq. /80 = 36 PA

Per un totale di **83 PA** necessari < **92 PA** disponibili

**8 – QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI ERS- ART.6**

E' previsto il versamento al Comune di Imola del Contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti nella misura di **€50,00 /mq. di Su = 16.680 mq.** per complessivi **€834.000,00.**

Il pagamento, garantito da idonea Fidejussione assicurativa, sarà effettuato nel corso dei lavori di interrimento delle linee secondo gli accordi che saranno stipulati con la convenzione ex art. 18 LR 20/2000 con il Comune di Imola.

La garanzia potrà essere rilasciata alla stipula dell' Accordo ex art. 18 LR 20/20009-

**9 - QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ - ART. 7**

E' previsto il versamento al Comune di Imola del Contributo per la realizzazione degli obiettivi ERS nella misura di **€2,00/mq di Su = 16.680 mq.** per complessivi **€33.360,00**

Il pagamento, garantito da idonea Fidejussione assicurativa, sarà effettuato secondo gli accordi che saranno stipulati con la convenzione ex art. 18 LR 20/2000 con il Comune di Imola

La garanzia potrà essere rilasciata alla stipula **dell' Accordo ex art. 18 LR 20/2000**

**10- OBIETTIVI DI QUALITA'**

**10.1 – criteri progettuali**

- 1. La proposta ha per oggetto l'intervento in un ambito da riqualificare AR**
- 2. L'intervento conferma le previsioni del PRG previgente**
- 3. E' già stata realizzata la demolizione degli edifici e delle strutture esistenti nell'area con lo smaltimento di oltre 20.000 mq. di coperture in Eternit oltre ad impianti frigoriferi isolati con amianto.**
- 4. Segue una relazione sulla qualità complessiva della proposta.**

L'intervento proposto persegue l'obiettivo principale di sostituire al complesso industriale dismesso una nuova zona caratterizzata da un elevato mix di funzioni (abitative, direzionali, commerciali, turistiche, ricreative), che integri i servizi della stazione ferroviaria e del quartiere a nord della ferrovia.

La proposta prevede la costruzione di nuovi edifici, privilegiando le funzioni abitative nella parte più lontana dalle linee ferrate con:

- altezze massime dei nuovi edifici pari a 16 piani fuori terra;
- la localizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito;
- la localizzazione del verde pubblico in connessione con quello degli ambiti adiacenti, garantendo la sicurezza e la continuità ai percorsi ciclopedonali;
- il mantenimento di uno spazio, in corrispondenza di via Senarina fino alla ferrovia, idoneo a garantire la possibile realizzazione di un sottopasso carrabile dell'asse ferroviario fra l'area ex-Pempa e via Marconi, definendone i raccordi con via Serraglio e via Cesena;
- la realizzazione della viabilità interna a carattere locale (zona 30), con accessi esclusivamente da via Serraglio e via Cesena.
- la realizzazione di 3.000 mq di verde pubblico attrezzato all'interno dell'ambito in adiacenza agli edifici residenziali.
- è già stata realizzata nell'ambito ex R12A CONOR una area a verde attrezzato con superficie superiore a 3.500 mq.
- è prevista la monetizzazione del verde pubblico per una superficie pari 7.280 mq

- è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria all'interno dell'ambito, per una superficie non inferiore a 13.450 mq,
- è già stato realizzato nell'ambito ex R12A CONOR un parcheggio pubblico per una superficie non inferiore a mq.1.300
- sarà rispettata la permeabilità, secondo quanto richiesto dal PTA secondo quanto più avanti indicato
- la progettazione dell'ambito sarà sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.
- è prevista la perequazione ed ERS
- è previsto il contributo di sostenibilità

#### **Lay-out della soluzione urbanistica.**

- **Le aree di cessione ( verde-p.pubblici-strade di cessione)** sono accorpate in una unica area complessiva limitrofa alla viabilità pubblica esistente e da migliorare.
- **Comparto n.1** –E' prevista una nuova viabilità perimetrale al comparto con n. 5 punti di accesso ai parcheggi pubblici e quindi ai parcheggi pertinenziali.  
L'area di sedime dal fabbricato A è accorpata all'area di sedime del proprio Parcheggio Pertinenziale per l'applicazione dell'Art. 2(p) del POIC. .
- **Comparto n. 2** – Il parcheggio pubblico è posizionato in tangenza alla via Cesena con accessi carrabili indipendenti dagli accessi carrabili ai fabbricati privati.  
I parcheggi pertinenziali sono stati individuati all'interno dell'area privata dalla parte opposta dei Parch. pubblici e da questi sono separati.  
L'accesso dalla Via Cesena ai parcheggi pertinenziali ed alle autorimesse private è indipendente dagli accessi carrabili dei parcheggi pubblici sulla via Cesena
- **Verde pubblico di cessione c.a. 4.100 mq.**  
L'area, individuata tra le residenze e l'area commerciale, è connessa e raggiungibile tramite i percorsi pedonali e ciclabili sia di cessione che di quartiere .
- **Sup. Permeabile**

Sup. Permeabile al 100% a manto erboso	11.093 mq
Sup. permeabile al 50% per gli stalli	3.907 mq
Totale Sup. Permeabile	15.000 mq

pari al 34% della St  
pari al 39% della St al netto delle strade  
pari al 49% della St al netto delle strade ed Sc coperta

#### **10.2 – Edifici previsti loro tipologia , destinazioni d'uso , viabilità di cessione**

A tal fine si rimanda a quanto riportato al titolo 4) della presente relazione:

#### **- 10.3 – Sicurezza sismica delle costruzioni**

Trattandosi di edifici di nuova costruzione sarà rispettata la sicurezza sismica tramite strutture realizzate in conformità al complesso di normative vigenti al momento della costruzione.

Per quanto riguarda gli edifici che prevedono accesso al pubblico saranno impiegati particolari criteri di protezione.

#### **10.4 - Efficienza energetica**

In particolare per quanto riguarda gli edifici residenziali B,C,D a torre , la loro tipologia, altezza, orientamento e disposizione rende agevole l'applicazione delle tecniche e delle strutture sia di tamponamento che in copertura atte a realizzare edifici in classe A+ ed A++.

Qualsiasi impianto sarà ad energia elettrica in regime di autoconsumo e/o scambio sul posto

Tenuto conto che le torri sono state limitate nel numero dei piani e non nell'altezza in metri, ciò comporta la possibilità di poter montare in sommità strutture inclinate ed orientabili per pannelli fotovoltaici e solari.

Gli stessi tamponamenti rivolti a sud potranno svolgere la funzione di schermatura solare e produzione energia elettrica.

### 10.5 – Rispetto della potenzialità archeologica

Visti: Tav. 2 – PSC - Art. 2.2.6 comma 3) p.2 NTA PSC

L'area ricade in Potenzialità archeologica di tipo 2.

Ogni intervento di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica

### 10.6 - Protezione delle risorse idriche

Visti: Tav. 3 - PSC – Art. 3.1.9 NTA PSC

#### Ricarica della falda

L'ambito ricade nelle aree di ricarica della falda di tipo B) - Art. 3.1.9 NTA PSC

Trova applicazione il PTCP – PTA Art. 5.3 comma 3(p) che, nel caso di aree di recupero , prescrive la “ tendenza , e non l'obbligo assoluto, del raggiungimento ” di una superficie di aree permeabili pari al 35% della St nel caso di destinazioni residenziali e commerciali.

Si prevede il raggiungimento delle seguenti percentuali di aree permeabili.

A seconda che si computi sull'intera St, oppure sulla St depurata dalle strade di cessione oppure ancora sulla St depurata dalle strade di cessione e dalle aree coperte dai fabbricati, di ottengono rispettivamente i seguenti rapporti :

**St=43.896 mq**

Sup. Permeabile al 100% a manto erboso	11.093 mq
Sup. permeabile al 50% per gli stalli	3.907 mq
Totale Sup. Permeabile	15.000 mq
pari al 34% della St	
pari al 39% della St al netto delle strade	
pari al 49% della St al netto delle strade ed Sc coperta	

### **Gestione delle acque meteoriche**

Visto l'art. 4.8 del PTCP PTA

È previsto un sistema di raccolta duale.:

- Un sistema minore costituito da una rete per la raccolta delle acque ABC( acque bianche contaminate).  
Le acque di prima pioggia saranno convogliate con le nere nella fognatura comunale con portata limitata.
- Un sistema maggiore costituito da una rete per laminazione delle ABNC ( acque bianche non contaminate) tramite un sovra dimensionamento delle condotte per ottenere un accumulo pari a 500mc/ha di St ed un convogliamento nella fognatura comunale con portata limitata a 15 litri/sec.

Data la posizione dell'area ed il contesto urbano e viario circostante non vi è la possibilità fisica di convogliare le acque bianche in corsi superficiali. Tale obbligo non è previsto nella scheda Vip

Visto il " sistema di fabbricati previsti" , l'impossibilità di creare rapporti condominiali tra l'area del Fabbricato A e quella dei fabbricati B,C,D,E, l'alta percentuale di permeabilità raggiunta ed illustrata al punto precedente, tenuto conto che le aree pertinenziali rimanenti dalla St dopo le cessioni risultano quasi interamente coperte dai fabbricati, non risulta possibile realizzare e quindi poi gestire , cisterne interrato per il riuso dell'acqua meteorica non contaminata

Si tenga conto che le aree per le sessioni totali previste ammontano a c.a. **24.500 mq pari al 56% della St**  
Tale obbligo non è previsto nella scheda Vip.

### **10.7 – Rispetto , in fase transitoria , della fasce di rispetto dagli elettrodotti**

Il Comporto n. 1 prevede la costruzione del fabbricato A con la presenza degli elettrodotti ad alta Tensione 132KV

Le configurazioni urbanistiche proposte in fase 1 prevedono immobili ad una distanza superiore ai 50 ml dagli elettrodotti quindi all'esterno del corridoio di attenzione prescritto dal PSC al CAPO 4.1

### **10.8 – Protezione dall'inquinamento atmosferico**

L'ambito ricade nell'agglomerato di Imola, pertanto in area critica secondo il PGQA, in termini di stato di qualità dell'aria per gli inquinanti polveri e ossidi di azoto.

In particolare l'area si trova nell'ambito urbano a ridosso della stazione ferroviaria, sorgente principale d'emissioni (polveri) in atmosfera insieme alla viabilità limitrofa.

Si individuano in prossimità anche alcune sorgenti puntuali.

Alcune, le più adiacenti, sono da escludere in quanto cesseranno con l'attuazione dell'intervento, le restanti sono da ritenersi ad ogni modo trascurabili, per le modeste altezze d'emissione e le superfici schermanti frapposte.

Per quanto riguarda invece l'impatto che deriverà dall'intervento, legato al traffico veicolare indotto, potrà essere significativo l'incremento dell'inquinamento atmosferico tenuto conto anche del contesto già critico in cui si inserisce.

Sarà necessario procedere con una previsione dovuta all'impatto veicolare.

### **10.9 – Protezione dall'inquinamento acustico - Barriera acustica**

L'ambito, posto in classe III di progetto, si trova inserito tra ambiti a medesima classificazione di fatto e/o di progetto, eccetto che per la porzione a sud posta a confine con l'ambito di pertinenza ferroviaria, classificato in classe IV.

Il quadro non evidenzia incompatibilità relative alla contiguità di classe, come invece si riscontrava con la destinazione precedente (classe V).

Il clima acustico che caratterizza il sito non è ad ogni modo adeguato alla destinazione, poiché caratterizzato da una significativa rumorosità legata alla vicinanza dell'infrastruttura ferroviaria.

Buona parte dell'area ricade infatti entro la Fascia A di pertinenza dell'infrastruttura, inoltre anche nelle porzioni poste non a ridosso della sorgente lineare e ricadenti nella sola fascia B, non trovando frapposti ostacoli di rilievo tra sorgente e sito, risente in modo significativo del rumore infrastrutturale.

Si dovrà intervenire con idonee misure preventive e mitigative al fine di garantire un clima consona alla destinazione d'uso assegnata.

In sede di PUA saranno effettuate analisi e studi circa la valutazione dell'impatto acustico e relative misure da adottarsi. Si dovrà prevedere la realizzazione un monitoraggio acustico per valutare il rispetto dei limiti normativi sui ricettori residenziali presenti nell'ambito.

Nel caso si riscontrasse un superamento di tali limiti le misure di mitigazione dovranno essere implementate o adeguate.

## Barriera acustica

E' prevista la realizzazione , lungo l'intero confine dell'ambito con la proprietà delle Ferrovie, di una barriera acustica delle dimensioni in sezione - base 3.00 ml. altezza 6.50/7.00ml .

L'esatta altezza sarà determinata tramite lo studio dell'impatto acustico in fase di PUA.

E' previsto che il volume sia costituito da una " gabbionata in materiali lapidei" .

I materiali lapidei saranno contenuti da adeguate armature non soggette ad ossidazione.

I vuoti saranno riempiti in terriccio che, adeguatamente irrigato e concimato, creerà una barriera verde.

## 10.10 – Indagine bellica

Prima dell'inizio dei lavori di scavo e di indagine archeologica sarà condotta una indagine bellica.

Le operazioni saranno affidate a tecnici dell'Esercito Italiano,

L'indagine è ritenuta necessaria dati i violenti bombardamenti aerei avvenuti nella zona della Stazione Ferroviaria durante la Seconda Guerra Mondiale.

## 10.11 – Rapporti tra la St /Sup. Permeabile e la St/Sup. delle Cessioni

Sulla scorta dei dati riportati in relazione, otteniamo i seguenti calcoli sull'intera Superficie Territoriale.

La Superficie permeabile è stata calcolata con la previsione di realizzare gli stalli dei parcheggi pubblici e privati con pavimentazioni permeabili al 50%.

**St=43.896 mq**

Sup. Permeabile al 100% a manto erboso	11.093 mq
Sup. permeabile al 50% per gli stalli	3.907 mq
Totale Sup. Permeabile	15.000 mq
pari al 34% della St	
pari al 39% della St al netto delle strade	
pari al 49% della St al netto delle strade ed Sc coperta	

**Sup. Cessioni ( strade, verde e parcheggi) mq 25.257 pari a c.a. il 58% della St**

## 11- RAGIONI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

1. L'intervento opera nell'ambito da riqualificare AR4 R13:Ex Pempa  
L'ambito coincide con l'intera area pertinenziale della ex- sede della Pempa sc.  
Si trattava di un stabilimento per la conservazione e lavorazione di prodotti ortofrutticoli e la vinificazione che presentava una superficie coperta di oltre 20.000 mq.
2. E' già stata realizzata la demolizione degli edifici e delle strutture esistenti nell'area con lo smaltimento di oltre 20.000 mq. di coperture in Eternit oltre agli impianti frigoriferi contenenti amianto, con la demolizione delle cisterne per il deposito del vino sia interrate che fuori terra.
3. L'intervento persegue l'obiettivo principale di sostituire al complesso industriale dismesso una nuova zona caratterizzata da un elevato mix di funzioni , abitative, direzionali, commerciali, turistiche, ricreative, che integrerà i servizi della stazione ferroviaria e del quartiere a nord della ferrovia.
4. E' prevista la cessione gratuita al Comune di Imola delle aree e delle opere stradali , di verde, per parcheggi pubblici per una superficie di circa **mq 25.257 pari a c.a. il 58% della St** suddivisa in

- Parcheggi Pubblici **13.480 mq**
- Verde Pubblico **4.144 mq**
- Aree per viabilità di cessione **7.633 mq**

- Piste ciclabili di cessione previste 1.255 ml

8. Oneri di urbanizzazione , secondaria , contributo costo di costruzione determinati secondo le delibere vigenti.
9. Oneri di Urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione di strade, impianti fognari, elettrici e del gas
10. Contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti:  $\text{€} = (50,00 / \text{mq. di Su} 16.680 \text{ mq}) = \text{€ } 834.000,00$
11. Contributo per la realizzazione degli obiettivi ERS:  $\text{€} = ( 2,00/ \text{mq di Su } 16.680 \text{ mq}) = \text{€ } 33.360,00$
12. Monetizzazione del verde pubblico per una superficie di  $V1 = ( 7.280 - (4.144 - 3000)) = 6.136 \text{ mq}$   
da monetizzare secondo la Del. C.C. n. 121/2016 per un importo di  $\text{€} = (55 \times 6.136) = \text{€ } 337.480,00$
13. Realizzazione della viabilità di cessione interna al comparto AR4 e di interventi di miglioramento alla viabilità esterna.  
Si tratta di:
  1. nuova viabilità di cessione interna al comparto AR4- tratto A-(Rc15)
  2. rotatoria (Re15) all'intersezione di Via Cesena con la nuova viabilità interna ad AR4 c via
  3. Riccione
  4. rotatoria (R2) all'intersezione tra via Riccione via del Lavoro ( punto O) o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti
  5. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto (Re15)-C
  6. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto da via Serraglio Balla (Rc15)
  7. Miglioramento della viabilità via Riccione nel tratto Rotatoria (R15)-punto D- v. Del
  8. Lavoro
  9. realizzazione di una rotatoria tra via del Lavoro c via 1° Maggio o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti

Gli oneri sopra elencati al p.15 saranno ripartiti, in proporzione diretta alla Su ammessa, tra gli ambiti inseriti nel POC e serviti dalla viabilità sopra indicata.

A tal fine il Comune si impegna a stipulare accordi e convenzioni con gli ambiti interessati che preveda la costituzione di un Consorzio per la realizzazione della nuova viabilità e per il miglioramento e la messa in sicurezza di quella esistente così come rappresentato in Tav. n.5 .

Ciascun consorziato dovrà garantire la quota di sua competenza con fidejussione bancaria a prima richiesta senza escussione del debitore principale.

Sarà richiesta una garanzia Fidejussoria che garantisca il Comune , al fine di ottenere la cessione delle opere convenzionate, ed ogni singolo consorziato nei confronti degli altri nel caso di inadempimento di un consorziato degli obblighi consortili di sua competenza.

Imola 25.11.2017  
Baruzzi Engineering Srl  
DT – Ing. Giovanni Baruzzi





## COMUNE DI IMOLA

AR.4 R13A - EX PEMPA  
Proprietà: UNAGRO S.p.a.  
F. 114 Mapp. 1235

DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO (DUC)  
CONTENUTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO  
AR.4 R13A EX- PEMPA  
Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R.  
n.20/2000 e s.m.i. per l'inserimento nel POC 2017-2022

### ELENCO ELABORATI

- Tav. 01 Mappa catastale con individuazione dell'area in oggetto
- Tav. 02 Rilievo topografico dell'area, degli elettrodotti e delle rispettive altezze, dei tralicci e l'indicazione della superficie reale dell'area
- Tav. 03 Planimetria dell'area con indicazione delle fasce di rispetto dalle strade e dalla ferrovia, l'area dedicata alla barriera fonoassorbente, le distanze dai confini e dai fabbricati confinanti, la DPA dagli elettrodotti ed il corridoio di attenzione dagli stessi
- Tav. 04 Planimetria dell'area con indicazione della posizione del corridoio di passaggio degli elettrodotti oggetto di interramento
- Tav. 05 Linee guida ENEL per il calcolo della DPA degli elettrodotti interessati  
Soluzione planivolumetrica (Re15) nell'ipotesi di aree di cessione P1-V1 non sovrastanti a strutture pertinenziali private  
Standards di cessione e pertinenziali, viabilità interna di cessione e migliorie alla viabilità esterna all'ambito  
Attivazione tramite n.2 comparti ( 1 - 2 )
- Tav. 05a Individuazione dell'area adibita a verde pubblico attrezzato di cessione
- Tav. 05b Individuazione dell'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità di cessione
- Tav. 06 Relazione tecnica
- Tav. 07 Cronoprogramma

LA PROPRIETÀ

**UNAGRO S.p.a.**  
il Presidente  
Stefano Dr. Albonetti

IL TECNICO

**Baruzzi Engineering S.r.l.**  
Società di Ingegneria  
il Direttore Tecnico  
Baruzzi Ing. Giovanni



Tav. 07/09

DATA 29.08.17  
REV 25.11.17  
REV ---

**COMUNE DI IMOLA**  
**CONTENUTIE MODALITA' ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO**  
**AR.4 R13A:EX PEMPA**

**Allegato all'Accordo con il Comune di Imola stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.**  
**per l'inserimento nel POC 2017-2022**

**Tav. n. 7 – CRONO PROGRAMMA**

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

**1- PROPRIETA'**

**2 – AMBITO**

**3 – CRONOPROGRAMMA**

### **1 – PROPRIETA'**

UNAGRO S.p.A  
Via Faentina , 106 – Ravenna  
P.IVA e C.F. 02050430392  
Legale Rappresentante  
Presidente Albonetti Dr. Stefano

### **2 - AMBITO**

L'ambito oggetto della presente manifestazione di interesse  
è compreso nell'elenco Art. 3 dell' Avviso Pubblico del Comune di Imola.  
AR.4 R13A: Ex PEMPA F. 114 mapp. 1235  
Sup. catastale = 43.796 mq. Sup. reale= 43.896 mq.

### **3 – CRONOPROGRAMMA**

L'accordo tra la Proprietà ed il Comune di Imola stipulato ai sensi dell' Art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. definisce quanto stabilito ai punti 1-2-3-4-5 seguenti che riportano in sintesi i patti illustrati nella relazione che segue.

I tempi sono indicati in termini "progressivi ed in mesi" e si devono intendere a partire dalla data della Delibera di CC d'approvazione del POC

1. Tempi di presentazione dei Piani Urbanistici attuativi (**PUA**)
2. I tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione
3. le forme di **garanzia fideiussoria** che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione;
4. il contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento (**€50/mq di Su**);
5. il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (**€2,00/ mq di Su**)

### **CRONOPROGRAMMA E MODALITÀ PROPOSTE PER I PUNTI 1-2-3-4-5 SOPRA ELENCATI**

I tempi sono indicati in termini "progressivi ed in mesi" e si devono intendere a partire dalla data della Delibera di CC d'approvazione del POC.

#### **1. Tempi di presentazione dei Piani Urbanistici attuativi (PUA);**

A POC approvato , la Unagro SpA procederà con indagini di mercato per l'alienazione dell'area .  
Una prima ricerca relativa all'alienazione del Comparto n.1 può essere stimata  
in mesi 6 dalla Delibera di CC d'approvazione del POC

**La presentazione del PUA a mesi (6+8)= 14 mesi dalla Del. di CC .**

Le ulteriori ricerche di mercato per l'alienazione del comporta n. 2, potranno iniziare dalla data Delibera di CC d'approvazione del POC sino **a dopo l'avvenuta stipula dell'atto di convenzione che è fissato a mesi 20 dalla Del. di CC d'approvazione del POC**

Dopo la stipula della convenzione vi è maggior probabilità che le trattative si concludano con l'alienazione, dal momento che l'atto di convenzione ed il PUA approvati garantiscono la certezza del diritto edificatorio, la determinazione dei costi di urbanizzazione e l'intervento edilizio diretto tramite PdC.

**L'alienazione del comparto n. 2 è prevedibile a due condizioni:**

- a- Avvenuta stipula della convenzione di lottizzazione ( 20 mesi dalla Del CC)
- b- Avvenuto inizio dei lavori per l'interramento degli elettrodotti con finanziamento garantito

**2. Tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione.**

**Approvazione del PUA 14+6 = 18 mesi dalla Del. di CC**

**Approvazione e stipula dell'atto di convenzione 18+2 = 20 mesi dalla Del. di CC**

**All'atto della stipula dell'atto di convenzione del PUA la cui realizzazione è prevista in due comparti, saranno rilasciate :**

- la fidejussioni bancarie o assicurative a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, verde di cessione, parcheggi pubblici di cessione in relazione ai costi di costruzioni determinati dal progetto preliminare –definitivo delle opere allegato al PUA;
- la fidejussione bancario o assicurativa , per la quota parte a carico del comparto AR4, a garanzia della realizzazione della viabilità di cessione interna al comparto AR4 e delle opere di miglioria e messa in sicurezza della viabilità esterna ( v. p.1.4)  
Gli oneri per la viabilità , sia di nuova realizzazione che oggetto di migliorie, al servizio di più ambiti saranno ripartiti, in proporzione diretta alla Su ammessa, tra gli ambiti inseriti nel POC e serviti dalla viabilità sopra indicata.
- la fidejussione a garanzia della monetizzazione del verde pubblico pari a per di €= (55 x 6.136) = € 337.480,00
- La quota parte delle garanzie fidejussorie riguardanti il Comparto n.2 saranno valide a condizione che le opere di interrimento degli elettrodotti AT siano terminati  
L'atto di convenzione prevederà l'attuazione delle opere pubbliche entro i canonici 10 anni dalla data della stipula della convenzione.

- Richiesta del PdC per la realizzazione delle opere primarie di urbanizzazione per il Comparto n. 1  
**18+4= 22 mesi dalla Del. di CC.**
- Richiesta del PdC per la realizzazione dell'edificio A nel comparto n.1 **22+2= 24 mesi dalla Del. di CC.**
- A seguire , in dipendenza dalla data della esecuzione dell'interramento degli elettrodotti, potranno essere presentate le richieste per il PdC per le opere di urbanizzazione del Comparto 2 ed i PdC per la realizzazione dei fabbricati A,B,C,D.  
Tale fase si prevede a **(24+36) = 60 mesi dalla Del. di CC.**

**3. Garanzie fideiussorie e copertura del 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione;**  
Si rimanda al punto precedente.

**4. Contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento**

E' previsto il versamento al Comune di Imola del Contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti nella misura di **€50,00 /mq. di Su = 16.680 mq. per complessivi €834.000,00.**

Il pagamento, garantito da idonea Fidejussione bancaria o assicurativa, sarà effettuato nel corso dei lavori di interrimento delle linee secondo gli accordi che saranno stipulati con la convenzione ex art. 18 LR 20/2000 con il Comune di Imola.

La garanzia potrà essere rilasciata alla stipula **dell' Accordo ex art. 18 LR 20/2000**

**5. contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS**

E' previsto il versamento al Comune di Imola del Contributo per la realizzazione degli obiettivi ERS nella misura di €2,00/mq di Su = 16.680 mq. per complessivi **€33.360,00**.

**Il pagamento è previsto entro 30 giorni dalla data di approvazione del POC ai sensi del comma 2 Art. 4 dell' Accordo ex art. 18 LR 20/2000**

Imola, 25.11. 2017  
Baruzzi Engineering Srl  
DT – Ing. Giovanni Baruzzi



**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LE DITTE IMMOBILIARE SERRAGLIO5 SRL E LE3FC DI FLAVIA COSTA SAS PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO "AR.2 - R19 FONDERIA EX CIR"**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

e

Il Sig. Morini Daniele in qualità di Legale Rappresentante della Ditta Immobiliare Serraglio 5 srl con sede in via Riccione 4 a Imola (P.Iva e C.F. \_\_\_\_\_) proprietaria delle aree individuate al Catasto al Foglio 114 mappale 100

La Sig.ra Flavia Costa in qualità di \_\_\_\_\_ della Ditta Le 3FC di Flavia Costa sas proprietaria delle aree individuate al Catasto al Foglio 114 mappale 1119,

in seguito denominati "proponente",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

**CONSIDERATO CHE**

**Le 3FC SAS di Flavia Costa**  
Via Verdi 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. P.IVA. 03254281201  
REA BO 564351 Tel. 335 770170

**IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SRL**  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Ann.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;

- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;

- il Sig. Morini Daniele in qualità di Legale Rappresentante della Ditta Immobiliare Serraglio 5 srl con sede in via Riccione 4 a Imola (P.Iva e C.F. \_\_\_\_\_) e la Sig.ra Flavia Costa in qualità di \_\_\_\_\_ della Ditta Le 3FC di Flavia Costa sas hanno presentato al Comune di Imola in data 16/5/2017 prot. 20402 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 114 mappali 100 e 1119, ricadenti nell'ambito di PSC denominato "AR.2 - R9 FONDERIA EX CIR";

- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda Vlp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC e coerente con gli indirizzi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2017 e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti;

- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";

- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;

- con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 da sottoporre alla Giunta Comunale;

- con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 preordinato all'inserimento dell'area AR.2 - R9 FONDERIA EX CIR nel POC 2017-2022;

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la riqualificazione dell'ambito AR.2 al fine di realizzare una zona caratterizzata da funzioni abitative, terziarie e commerciali che integri i servizi della stazione ferroviaria e del quartiere nord ferrovia

- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- Recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa con precedente destinazione produttiva posta in prossimità della ferrovia tramite interventi di rifunzionalizzazione per insediamenti abitativi, terziari, commerciali che integri i servizi per gli utenti della stazione ferroviaria e il quartiere nord ferrovia;
- Miglioramento dell'efficienza e della sicurezza della viabilità del quartiere;
- Completamento della rete ciclopedonale del quartiere;
- Incremento delle dotazioni di parcheggio e verde pubblico a servizio del quartiere;

- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:

- disegno urbanistico concertato (DUC);
- relazione tecnica;
- cronoprogramma;

- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

### TUTTO CIO' PREMESSO

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

*Le 3FC*  
**S.A.S. di Flavia Costa**  
Via Verdi 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. / P.IVA: 03254281205  
REA: BO-504391 Tel. 335-7770170

**IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SRL**  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1

## ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa, gli atti e gli elaborati richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati.

## ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, dell'Ambito "AR.2 – R9 FONDERIA EX CIR" con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

## ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione dell'Ambito "AR.2 – R9 FONDERIA EX CIR". Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 114 mappali 100 e 1119.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente consegnerà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a **8.200 mq** di cui:

per usi: a1) e b3) massimo 7.200 mq

per altri usi 1000 mq

Superficie Territoriale 19.150 mq. Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici totali minimo 4.300 mq di cui:
  - da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo 1.900 mq
  - da monetizzare massimo 2400 mq (da cui detrarre la superficie eventualmente realizzata in eccedenza ai 1.900 mq)
- Verde pubblico totale minimo 6.450 mq di cui:
  - da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo 4.300 mq
  - da monetizzare massimo 2.150 mq (da cui detrarre la superficie eventualmente realizzata in eccedenza ai 4.200 mq)

Altre infrastrutture di interesse comune (come individuate nel DUC allegato):

1. nuova viabilità di cessione interna al comparto AR4
2. rotatoria (Re15) all'intersezione di Via Cesena con la nuova viabilità interna ad AR4 e via Riccione
3. rotatoria (R2) all'intersezione tra via Riccione e via del Lavoro ( punto D) o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti
4. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto (Re15)-C
5. miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto da via Serraglio B alla (Re15)
6. Miglioramento della viabilità via Riccione nel tratto Rotatoria (R15)-punto D - v. Del Lavoro
7. realizzazione di una rotatoria tra via del Lavoro e via I° Maggio o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti

d) Gli usi ammissibili sono:

- |  |
|--|
| a1) Residenza  |
| b1) esercizi commerciali di vicinato                                       |
| b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione                           |
| b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati |
| b4) artigianato di servizio  |
| b5) artigianato laboratoriale  |

Le  
37C  
S.A.S. di Flavia Costa  
Via Verdi 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. / P.IVA 03254261201  
REA BO 004351301 3357770170

IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SF  
C.F. 01322000397 - P. IVA 0082827120  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1

- b7) attività di interesse privatistico ricreative e sportive
- b8) attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche
- b10) micro-nidi
- b11) attività socio assistenziali
- c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie
- c2) commercio al dettaglio alimentare – unità medio piccole
- c3) commercio al dettaglio non alimentare – unità medio piccole

e) Le categorie di intervento previste sono: demolizione, nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma allegato.

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC;

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola un'area di verde attrezzato costituente standard pubblico di almeno mq 5.200 all'interno dell'ambito;
- b) monetizzare la quota rimanente di verde pubblico fino a un massimo di 2.150 mq (da cui detrarre la superficie eventualmente realizzata in eccedenza ai 4.200 mq)
- c) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq 1.900 all'interno dell'ambito;
- d) monetizzare la quota rimanente di parcheggio pubblico fino a un massimo di 2.400 mq (da cui detrarre la superficie eventualmente realizzata in eccedenza ai 1.900 mq)
- e) realizzare e cedere gratuitamente le Opere di Urbanizzazione primaria così come saranno definite dal PUA;
- f) partecipare, a mezzo di un consorzio costituito tra le proprietà degli ambiti AR.4 e AR.2, alla progettazione e realizzazione delle seguenti infrastrutture:
  1. nuova viabilità di cessione interna al comparto AR.4 - tratto A-(Re15) ESCLUSIVAMENTE qualora sia attuato l'intero ambito AR.4 (in caso di attuazione parziale dell'ambito AR.4 l'ambito AR.2 non parteciperà a questa opera);
  2. Rotatoria (Re15) all'intersezione di Via Cesena con la nuova viabilità interna ad AR4 e via Riccione
  3. Rotatoria (R2) all'intersezione tra via Riccione e via del Lavoro (punto D) o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti
  4. Miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto (Re15)-C
  5. Miglioramento della viabilità via Cesena nel tratto da via Serraglio B alla (Re15)
  6. Miglioramento della viabilità via Riccione nel tratto Rotatoria (R15)-punto D - v. Del Lavoro
  7. realizzazione di una rotatoria tra via del Lavoro e via I° Maggio o altra sistemazione da definire in accordo con gli uffici comunali competenti

Nel caso in cui il proponente dell'ambito AR.4 proceda all'attuazione del solo comparto 1 la nuova viabilità di cessione interna al comparto AR.4 sarà a totale carico del proponente dell'ambito AR.4. Qualora si proceda con il comparto 2 le opere viarie già eseguite rientreranno nel consorzio tra gli ambiti AR.2 e AR.4.

- g) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola. La convenzione urbanistica stabilirà i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere, fatto salvo quanto indicato alla successiva lettera f).
- h) cedere gratuitamente al Comune di Imola entro 120 giorni dalla comunicazione di approvazione del POC, le aree interessate dalla realizzazione delle infrastrutture di cui al comma 1 lettera d) numeri 2, 3, 4, 5, 6. Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, gravami di ogni genere. Il frazionamento delle aree da cedere dovrà essere approvato preventivamente dal Comune di Imola.

2. Il proponente si impegna inoltre:

*Le 370*  
**S.A.S. di Flavia Costa**  
 Via Verdi, 20 - 40026 Imola (BO)  
 C.F. I.P. (VA) 08254281201  
 REA: BO-304351 Tel. 335-770170

**IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SRL**  
 C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
 Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
 Sede Amm. via (p/o CTI)  
 40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1

a) a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA/PdC il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a **14.400** (corrispondente a 2,00 €/mq di Su), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata;

b) a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula del presente accordo a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € **370.000,00** (50,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interrimento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune. Il Comune autorizzerà lo svincolo di tale fidejussione qualora l'ambito non sia merito nel POC.

3. Il proponente, si impegna, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

## ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- ad approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti indicati nel documento di indirizzi citato in premessa;
- a prevedere nelle convenzioni con i soggetti attuatori degli ambiti AR.4 e AR.2 la costituzione di un Consorzio per la realizzazione delle opere di miglioramento della viabilità di cui all'art.4 comma 1 lettera d) così come indicate nell'Allegato DUC. Il consorzio ripartirà gli oneri in proporzione diretta alla Su ammissibile dei rispettivi ambiti. Il Consorzio sarà obbligato a rilasciare al Comune di Imola idonea fidejussione per la realizzazione delle opere di cui all'art.4 comma 1 lettera d). La fidejussione dovrà garantire il Comune nei confronti del Consorzio e ogni singolo consorziato nei confronti degli altri nel caso di inadempienza

## ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

*Le*  
**370C**  
**S.A.S. di Flavia Costa**  
Via Verdi, 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. P.IVA. 03254281201  
REA BO 030481 (Tel. 335.7770170)

**IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SRL**  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm. va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1

3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il proponente, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo. Inoltre, in sede di presentazione del PUA e previo adeguamento dello strumento urbanistico, una eventuale variazione dell'altezza degli edifici a parità di superficie totale e organizzazione generale dell'area, non comporterà modifica al presente accordo.

3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### ART. 9 SPESE

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO

I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

*Le*  
**370**  
**S.A.S. di Flavia Costa**  
Via Verdi 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
REA BO 304851101 0357770170

**IMMOBILIARE SERRAGLIO 5**  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Gal di Guzzo 4

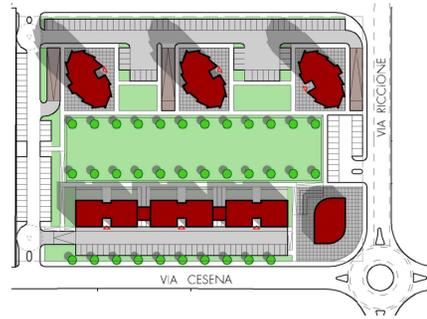
**ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

1 Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

*Le*  
**370** S.A.S. di Flavia Costa  
Via Verdi, 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. / P.IVA. 03254281201  
REA:BO-504351 Tel. 335-7770170  
*Flavia Costa*

IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SR  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1

**COMUNE DI IMOLA**  
**ATTUAZIONE POC 2017-2022**  
**AMBITO AR.2 ("EX CIR-FONDERIA")**  
**DD N. 198 DEL 29/03/2017**



PROPRIETÀ: IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 LE 3FC SAS DI FLAVIA COSTA  
 TECNICO INCARICATO E COLLABORATORI: dott. ing. MARCO MACCAFERRI, dott. ing. ALESSANDRO DRAZZI, dott. ing. IVAN CAVINI, dott. ing. FRANCO CERONI  
 PROPRIETÀ RISERVATA - RIPRODUZIONE VIETATA PERSEGUIBILI AI TERMINI DI LEGGE - ART. 2575 E 1500, C.C.

**4100** DISEGNO URBANISTICO  
**16112017** CONCERTATO (DUC)  
**3222** allegato alla convenzione Novembre 2017  
 scala 1:500

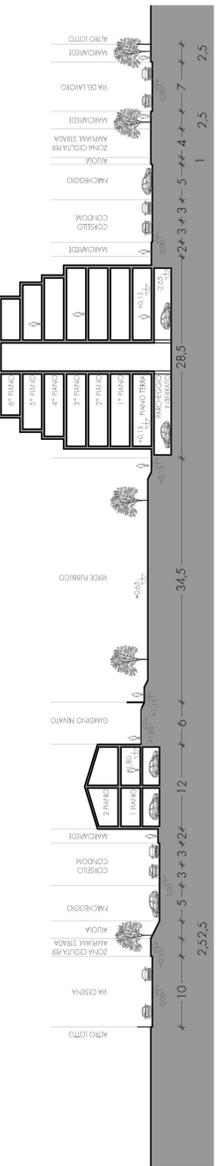
Studio Tecnico Dott. Ing. Marco Maccaferri - Imola via Cogne n. 12 - tel. 0542 644002 - fax 0542 644010 - e-mail: studio@ingmaccaferri.it



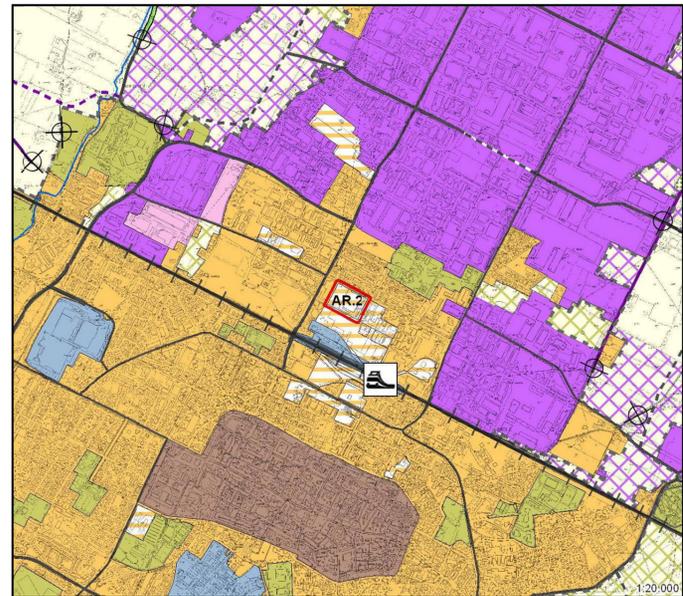
**A1 A2 A3**  
 1 piano interrato + 7 piani fuori terra  
 destinazione: 20 residenze + 2 uffici  
 Superfici per piano:  
 Pint: 650 mq Sa (autorimesse)  
 PT: 100 mq Su (uffici) + 250 mq v. scala e androne  
 P1-P6: 300 mq Su (residenze) + 50 mq vano scala  
 Su tot = 1900 mq  
 Sa tot = 650 mq

**B1 B2 B3**  
 1 piano seminterrato + 2 piani fuori terra  
 destinazione: 8 residenze  
 Superfici per piano:  
 Psemint: 300 mq Sa (autorimesse)  
 PT: 250 mq Su (residenze) + 50 mq vano scala  
 Su tot = 500 mq  
 Sa tot = 300 mq

**C1**  
 3 piani fuori terra  
 destinazione: negozi  
 Superfici per piano:  
 PT-P1-P2: 200 mq Su (negozi)  
 + 60 mq vano scala e spazi comuni  
 Sv tot = 600 mq



Scheda Valsat e Indirizzo Progettuale (VIP) - Elaborato D del PSC del Comune di Imola - ambito AR.2



**LEGENDA**  
 FABBRICATI  
 VERDE  
 PAVIMENTAZIONI  
 SUPERFICIE DA CEDERE

Superficie territoriale: St = 20'140 m<sup>2</sup>  
 Capacità edificatoria assegnata: CEA = 7'220 m<sup>2</sup>  
 Superficie utile per altri usi: 1'000 m<sup>2</sup>  
 Verde pubblico: V1 = 4'200 m<sup>2</sup>  
 Parcheggi pubblici: P1 = 1'300 m<sup>2</sup>

Dotazioni:  
 • Verde pubblico urb. primaria (V1): 4'313 m<sup>2</sup> ≥ 4'200 m<sup>2</sup>  
 • Parcheggi pubblici urb. primaria (P1): 1'944 m<sup>2</sup> ≥ 1'300 m<sup>2</sup>

Aree da cedere:  
 • fascia di ampliamento stradale di via del Lavoro di 4 m di larghezza: 676 m<sup>2</sup>  
 • fascia di ampliamento stradale di via Riccione di 5 m di larghezza: 507 m<sup>2</sup>  
 • fascia di ampliamento stradale di via Cesena di 2,5 m di larghezza: 354 m<sup>2</sup>  
 • zona predisposizione rotatoria presso incrocio tra via Cesena e via Riccione: 180 m<sup>2</sup>  
 • parcheggi su slargo lungo via Riccione (compreso zona di accessibilità): 488 m<sup>2</sup>  
 • parcheggi accessibili da via del Lavoro (compreso corsello): 735 m<sup>2</sup>  
 • parcheggi accessibili da via Cesena (compreso corsello): 721 m<sup>2</sup>  
 Totale = 3'661 m<sup>2</sup>

	IMMOBILIARE SERRAGLIO 5	LE 3FC SAS DI FLAVIA COSTA	TOTALE
MAPPALE 100		MAPPALE 1119	
SUPERFICIE	12'120 m <sup>2</sup>	7'030 m <sup>2</sup>	19'150 m <sup>2</sup>
QUOTA VALLESACI	63,3%	36,7%	100%

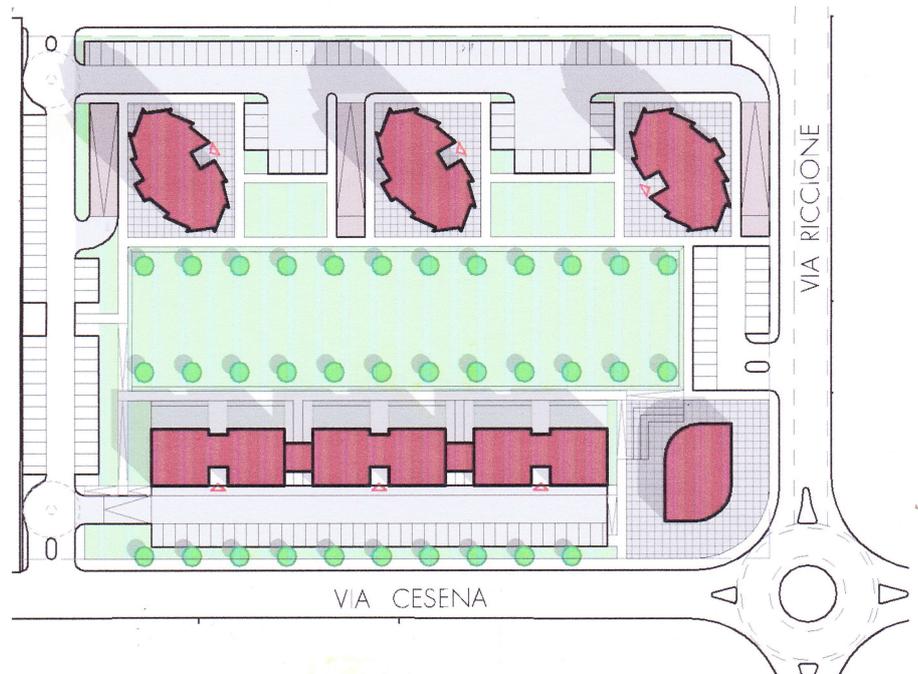


# COMUNE DI IMOLA

## ATTUAZIONE POC 2017-2022

### AMBITO AR.2 ("EX CIR-FONDERIA")

### DD N. 198 DEL 29/03/2017



IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SRL  
 C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271205  
 Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
 Sede Amp. va (p/o CTI)  
 40026 Imola (BO) via Cav. di Guzzo, 1

*Le 370*  
 S.A.S. di Flavia Costa  
 Via Verdi 20 - 40026 Imola (BO)  
 Via Verdi 7 P.IVA 03254281201  
 REA BO 504331 Tel/835-7770170  
 REA BO 504331



PROPRIETÀ	IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 LE 3FC SAS DI FLAVIA COSTA
TECNICO INCARICATO E COLLABORATORI	dott. ing. MARCO MACCAFFERRI dott. ing. ALESSANDRO DRAZZI dott. ing. IVAN CAVINI dott. ing. FRANCO CERONI
PROPRIETÀ RISERVATA - RIPRODUZIONE VIETATA PERSEGUIBILE AI TERMINI DI LEGGE - ART. 2576 E SEGG. C.C.	

4 1 0 0  
 16 11 20 17  
 3 2 2 2

**DISEGNO URBANISTICO  
 CONCERTATO (DUC)**  
 allegato alla convenzione Novembre 2017

scala 1:500

PROPRIETÀ	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA ex ART. 8 della DD n. 198 del 29/03/2017
OGGETTO	<b>COMUNE DI IMOLA</b> <b>ATTUAZIONE POC 2017-2022</b> <b>AMBITO AR.2 ("EX CIR-FONDERIA")</b> <b>DD N. 198 DEL 29/03/2017</b>
PROPRIETÀ	IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 - LE 3FC SAS DI FLAVIA COSTA
TECNICO INCARICATO E COLLABORATORI	dott. ing. MARCO MACCAFERRI dott. ing. ALESSANDRO DRAZZI dott. ing. IVAN CAVINI dott. ing. FRANCO CERONI

## INDICE

0

1	INDIRIZZI PROGETTUALI.....	1
2	DOCUMENTAZIONE GRAFICA.....	1
3	PREMESSA SUL DUC.....	5
4	ELEMENTI GUIDA DEL PROGETTO.....	5
5	ELEMENTI DI DETTAGLIO DEL PROGETTO.....	5
6	OPERE AGGIUNTIVE.....	6
7	PROPOSTA PER FUTURO POC/PUA.....	6
8	REQUISITI GENERALI SULLE DOTAZIONI.....	7
9	DIMOSTRAZIONE PARAMETRI DI PROGETTO.....	7
10	PARAMETRI URBANISTICI.....	9
11	ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	11



Le **3FC** S.A.S. di Flavia Costa  
Via Verdi, 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. / P.IVA - 03254281201  
RE - BO - 504351 Tel. 335-7770170  
*Flavia Costa*

IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 S.p.A.  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271206  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1  
*Marco Maccaferri*

## 1 INDIRIZZI PROGETTUALI

1.1 La Determina Dirigenziale n. 198 del 29/03/2017 ha approvato la selezione delle proposte attuative del POC 2017-2022 del Comune di Imola, redatto in conformità al documento di indirizzi di cui alla Delibera n. 42 del 23/03/2017.

Il Consiglio Comunale con la Delibera n. 42 del 23/03/2017 ha approvato il Documento di Indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, che richiede il rispetto della Scheda Valsat e Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC del Comune di Imola – ambito AR.2.

All'interno di questa relazione d'ora in avanti questa scheda sarà semplicemente indicata come "Scheda VIP".

1.2 Gli indirizzi progettuali sono stati dedotti dalla Scheda VIP.

Superficie territoriale:  $St = 20 \cdot 140 \text{ m}^2$

Capacità edificatoria assegnata:  $CEA = 7 \cdot 220 \text{ m}^2$

Superficie utile per altri usi:  $1 \cdot 000 \text{ m}^2$

Verde pubblico:  $V1 = 4 \cdot 200 \text{ m}^2$

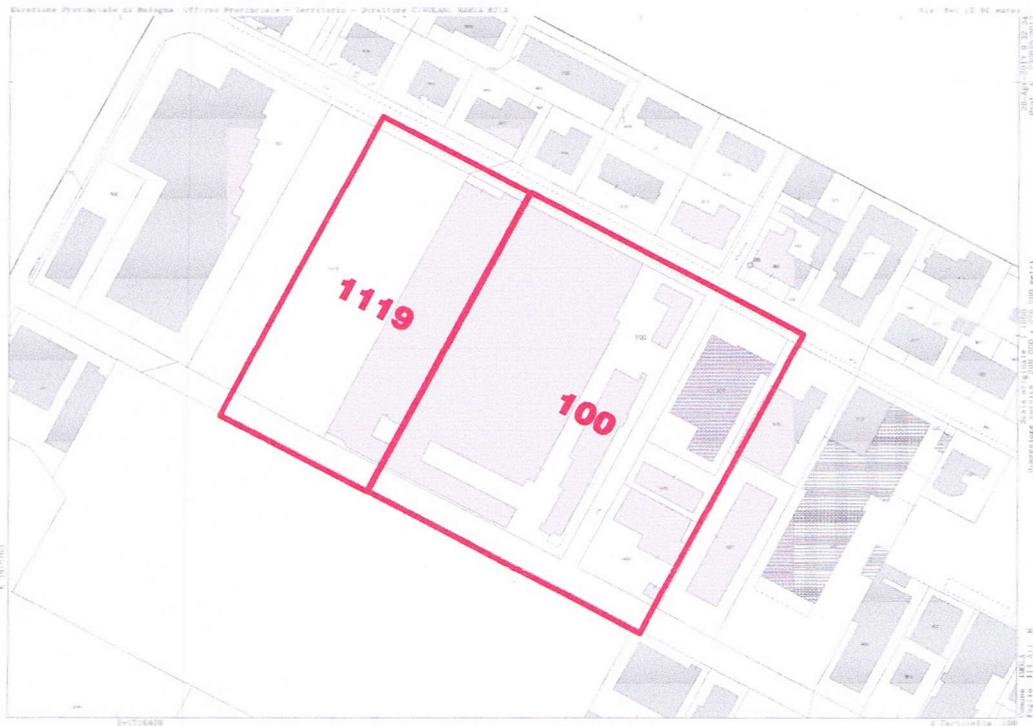
Parcheggi pubblici:  $P1 = 1 \cdot 300 \text{ m}^2$

## 2 DOCUMENTAZIONE GRAFICA

### 2.1 ORTOFOTO

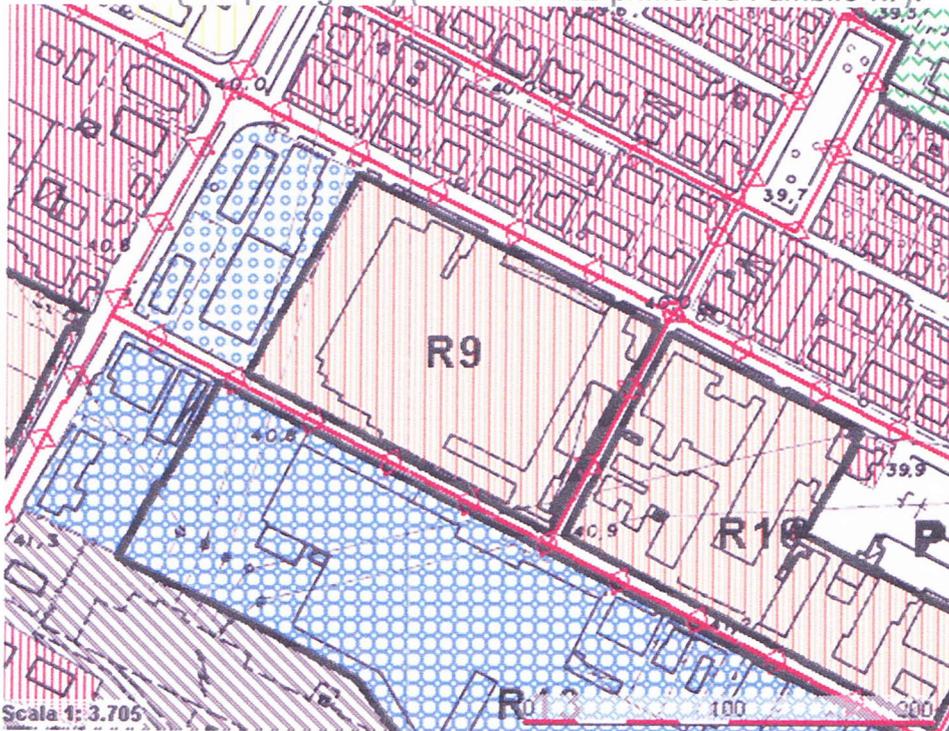


2.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

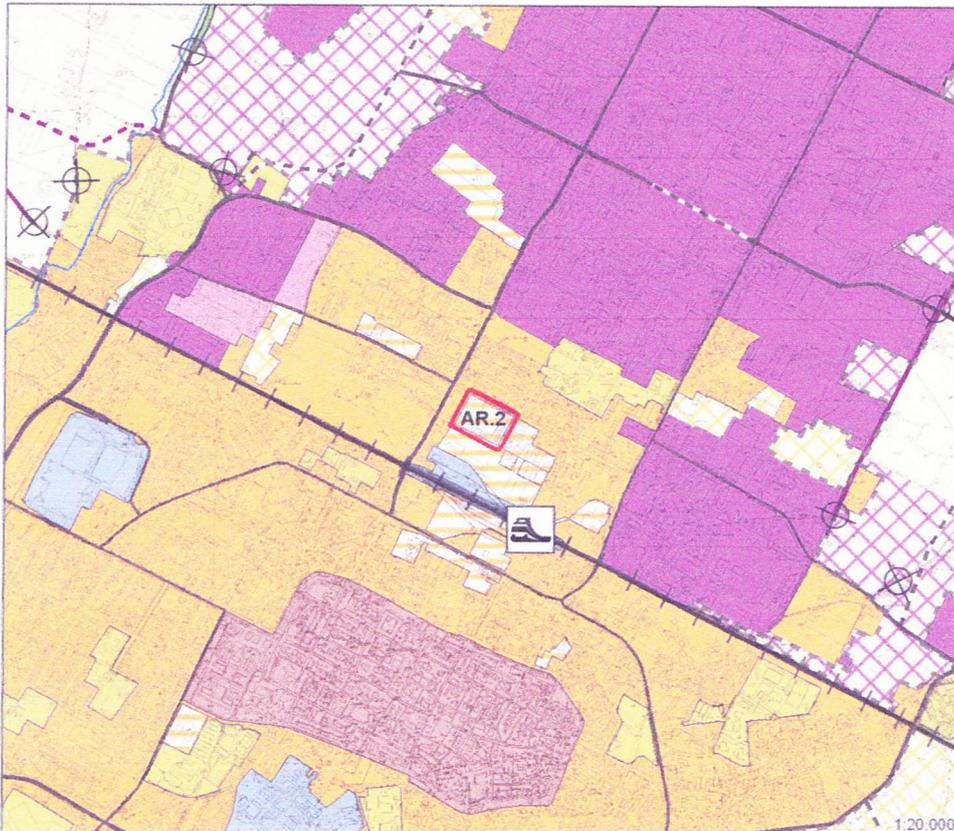


	IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 MAPPALE 100	LE 3FC SAS DI FLAVIA COSTA MAPPALE 1119	TOTALE
SUPERFICIE	12'120 m <sup>2</sup>	7'030 m <sup>2</sup>	19'150 m <sup>2</sup>
QUOTA MILLESIMALE	63,1%	36,9%	100%

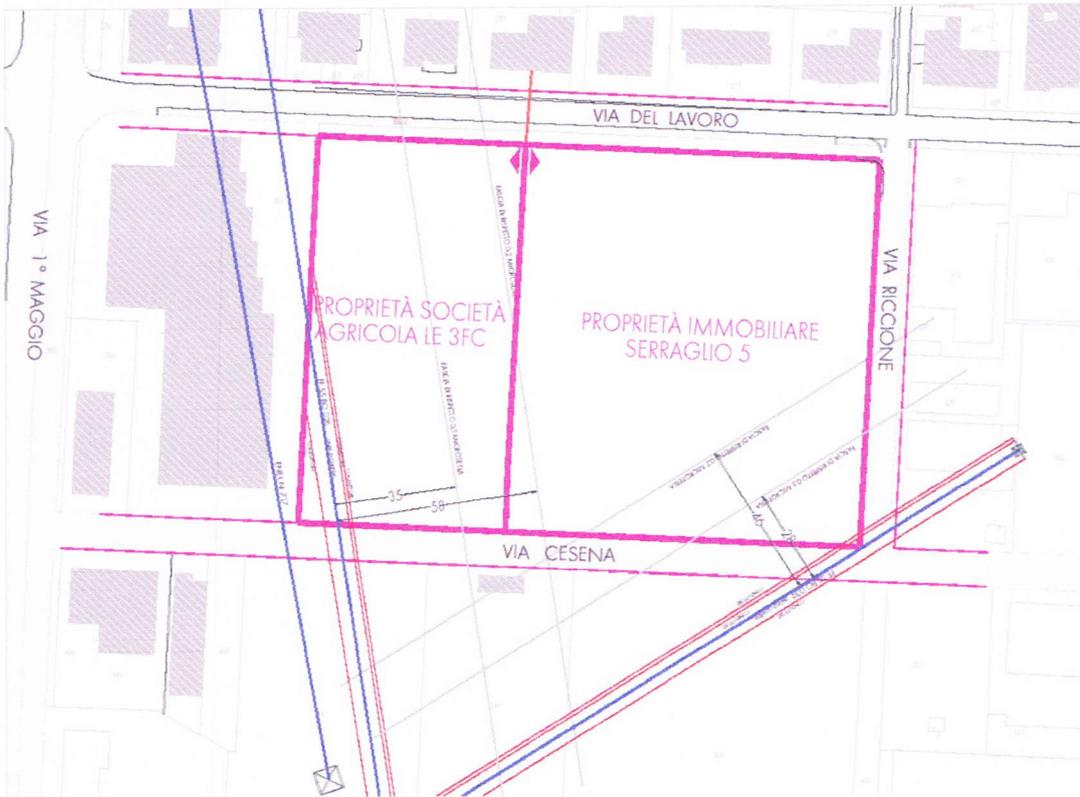
2.3 PRG (non più vigente) (l'ambito AR.2 prima era l'ambito R9).



2.4 SCHEDA VIP DEL PSC



## 2.5 LINEE ELETTRICHE E PROPRIETÀ



## 2.6 PROPOSTA VIABILITÀ GENERALE PRESENTATA NEL 2010

4



### 3 PREMESSA SUL DUC

- 3.1 L'ambito AR.2 comprende la aree di due attività produttive dismesse. Si prevede un nuovo comparto destinato a funzioni prevalentemente residenziali. Esso risulta delimitato a Nord da via del Lavoro Nord, a Sud da via Cesena, a Est da via Riccione, mentre risulta confinante con altra proprietà sul lato Ovest.

### 4 ELEMENTI GUIDA DEL PROGETTO

- 4.1 Demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- 4.2 No viabilità di attraversamento dell'ambito.
- 4.3 Fabbricati prospicienti la viabilità esterna.
- 4.4 Mantenimento a verde del nucleo interno.
- 4.5 Interramento preliminare delle linee elettriche (elettrodotti) da parte della Pubblica Amministrazione.
- 4.6 Limitazione di lastrici carrabili al piano terra.
- 4.7 Prima delle opere di ambito, potenziamento della viabilità a carico della Pubblica Amministrazione.
- 4.8 Concentrazione dell'intervento a due tipologie edilizie residenziali ("A" e "B").

5

### 5 ELEMENTI DI DETTAGLIO DEL PROGETTO

- 5.1 Nel progetto sono previste due tipologie edilizie: una alta (tipologia "A") e una bassa (tipologia "B"), per meglio interpretare le valenze immobiliari del comparto.
- 5.2 Nella parte Nord, che presenta minori risorse ambientali (la zona a Nord di via del Lavoro risulta già edificata), sono previsti 3 fabbricati tipologia "A" con 7 piani fuori terra. Questi fabbricati avranno anche un piano interrato adibito interamente ad autorimessa.
- 5.3 Nella parte Sud invece ci sono aspettative di maggiori risorse ambientali nell'ottica di uno sviluppo futuro dell'area Ex Pempa, per cui in questa parte dell'ambito si prevedono 3 fabbricati da 3 piani. Il piano più basso sarà adibito ad autorimessa, ed esso risulterà accessibile dal solo lato del corsello condominiale, il quale si troverà a quota inferiore rispetto al piano di campagna attuale. Verso l'interno dell'ambito, in adiacenza al verde pubblico, sarà realizzata una fascia di verde privato ed uso esclusivo delle residenze che si trovano al piano terra dei fabbricati.
- 5.4 Si prevede un fabbricato a destinazione commerciale (tipologia "C") sull'angolo tra via Cesena e via Riccione, in modo da massimizzarne la visibilità esterna.
- 5.5 Si mette in evidenza come i fabbricati A1, A2 e B1 saranno realizzabili prima dell'intervento previsto di interramento degli elettrodotti, perché ricadenti al di fuori

delle fasce di rispetto di 0,2 microtesla. La realizzazione degli altri fabbricati sarà invece subordinata alla realizzazione dell'interramento delle linee. Tuttavia la preliminare costruzione dei fabbricati A1, A2 e B1 è da considerarsi subordinata all'effettivo avvio del programma di interrimento delle linee elettriche.

## 6 OPERE AGGIUNTIVE

- 6.1 Sul lato Ovest sono previste due zone con accessi indipendenti adibite a parcheggi pubblici, le quali saranno cedute al Comune. Su via Riccone sarà realizzata un'altra zona di parcheggi pubblici da cedere al Comune.
- 6.2 Su via del Lavoro, via Cesena e via Riccone saranno cedute congrue fasce per permettere l'allargamento delle strade e/o la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.
- 6.3 In previsione di un possibile aumento dell'importanza di via Riccione all'interno della viabilità urbana si prevede la predisposizione degli spazi necessari per realizzare rotatoria nell'incrocio tra via del Lavoro e via Riccione.
- 6.4 Standard urbanistici superiori ai minimi richiesti (vedasi di seguito).

## 7 PROPOSTA PER FUTURO POC/PUA

- 7.1 Incremento del numero di piani ammessi da 7 a 15: in questo modo sarebbe possibile eliminare il fabbricato A3, aumentando di conseguenza l'altezza dei fabbricati A1 e A2.
- 7.2 Possibilità di realizzare oltre che funzioni commerciali e terziarie (destinazioni d'uso C) anche funzioni di servizio complementari alla residenza (destinazioni d'uso B), e nello specifico in particolar modo b1 – Esercizi commerciali di vicinato.
- 7.3 Predisposizioni per realizzazione di rotatoria nell'incrocio tra via del Lavoro e via Riccione.
- 7.4 Coordinamento dell'avvio delle opere di ambito, subordinato all'effettivo inizio dell'interramento delle linee elettriche.

## 8 REQUISITI GENERALI SULLE DOTAZIONI

### 8.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI (PA)

Art. 6.1.3 delle NTA del RUE tomo III:

- Residenziale: 2 PA / unità immobiliare, di cui almeno 1 in garage
- Studi professionali e uffici assimilati: 1 PA / 80 m<sup>2</sup> Su
- Commerciale: 1 PA / 30 m<sup>2</sup> Su

### 8.2 SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

Art. 3.1.2 delle NTA del RUE tomo III:

- Per edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra:  $30\% \leq Sa/Su \leq 110\%$
- Per edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra:  $30\% \leq Sa/Su \leq 90\%$

### 8.3 VERDE PUBBLICO URB. PRIMARIA (V1)

Art. 6.1.2 delle NTA del RUE tomo III, tabella 2:

- Residenziale e studi professionali e uffici assimilati: 80 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> Su
- Commerciale: 60 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> Su

### 8.4 PARCHEGGI PUBBLICI URB. PRIMARIA (P1)

Art. 6.1.2 delle NTA del RUE tomo III, tabella 2:

- Residenziale e studi professionali e uffici assimilati: 20 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> Su
- Commerciale: 40 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> Su

7

## 9 DIMOSTRAZIONE PARAMETRI DI PROGETTO

### 9.1 FABBRICATI A1, A2, A3

3 fabbricati a 7 piani fuori terra da 350 m<sup>2</sup> l'uno e da un piano interrato adibito ad autorimesse.

Le destinazioni dei piani sono le seguenti:

- Piano interrato: 650 m<sup>2</sup> di Sa (24 autorimesse interrate)
- Piano terra: 100 m<sup>2</sup> di Su (2 uffici) e 250 m<sup>2</sup> di androne e vano scala condominiale
- Piani dal primo al sesto: 300 m<sup>2</sup> di Su (3 o 4 alloggi per piano) e 50 m<sup>2</sup> di vano scala condominiale

Ogni fabbricato: 20 alloggi + 2 uffici.

Superficie utile:

- $3 \cdot (100 + 6 \cdot 300) = 5 \cdot 700 \text{ m}^2$

Superficie accessoria:

- $3 \cdot 650 = 1 \cdot 950 \text{ m}^2$
- $Sa/Su = 1 \cdot 950 / 5 \cdot 700 = 34,2\%$
- $30\% \leq Sa/Su \leq 90\%$

Parcheggi pertinenziali scoperti:

- Minimo:  $3 \cdot (20 \cdot 1 + 100 / 80) = 64$  parcheggi
- Dotazione:  $(136+10+12,5+10+16+10) / 2,50 = 78$  parcheggi
- $78 \geq 64$  parcheggi

Parcheggi pertinenziali coperti:

- Minimo: 20 parcheggi per ogni fabbricato
- Dotazione: 24 parcheggi interrati sotto ogni fabbricato
- $24 \geq 20$  parcheggi

## 9.2 FABBRICATI B1, B2, B3

3 fabbricati a 3 piani da 300 m<sup>2</sup> l'uno.

Le destinazioni dei piani sono le seguenti:

- Piano seminterrato: 300 m<sup>2</sup> di Sa (16 garage)
- Piano terra e primo: 250 m<sup>2</sup> di Su (4 alloggi per piano) e 50 m<sup>2</sup> di vano scala condominiale

Ogni fabbricato: 8 alloggi.

Superficie utile:

- $3 \cdot 2 \cdot 250 = 1 \cdot 500$  m<sup>2</sup>

Superficie accessoria:

- $3 \cdot 300 = 900$  m<sup>2</sup>
- $Sa/Su = 900 / 1 \cdot 500 = 60,0\%$
- $30\% \leq Sa/Su \leq 90\%$

8

Parcheggi pertinenziali scoperti:

- Minimo:  $3 \cdot 8 = 24$  parcheggi
- Dotazione:  $96 / 2,50 = 38$  parcheggi
- $38 \geq 24$  parcheggi

Parcheggi pertinenziali coperti:

- Minimo: 8 parcheggi per ogni fabbricato
- Dotazione: 8 parcheggi seminterrati sotto ogni fabbricato
- $8 \geq 8$  parcheggi

## 9.3 FABBRICATO C1

1 fabbricato ad 3 piano da 230 m<sup>2</sup>.

Destinazione d'uso:

- Piano terra, primo e secondo: 200 m<sup>2</sup> di Su per attività commerciale e 60 m<sup>2</sup> vano scala

Superficie utile altri usi:

- $3 \cdot 200 = 600$  m<sup>2</sup>  $\leq 1 \cdot 000$  m<sup>2</sup>

Parcheggi pertinenziali scoperti:

- Minimo:  $1 \text{ PA} / 30 \text{ m}^2 \cdot 600 \text{ m}^2 = 20$  parcheggi
- Dotazione:  $(31+19) / 2,50 = 20$  parcheggi
- $20 \geq 20$  parcheggi

## 9.4 VERIFICA URBANIZZAZIONI PRIMARIE

### 9.4.1 Verde pubblico urb. primaria (V1)

- Minimo da NTA:  $80/100 \cdot 7 \cdot 200 + 60/100 \cdot 200 = 5 \cdot 760 + 120 = 5 \cdot 880 \text{ m}^2$
- Minimo da NTA per tutta la Su:  $80/100 \cdot 7 \cdot 220 + 60/100 \cdot 1 \cdot 000 = 5 \cdot 776 + 600 = 6 \cdot 376 \text{ m}^2$
- Minimo da Scheda VIP:  $4 \cdot 200 \text{ m}^2$  di superficie +  $2 \cdot 250 \text{ m}^2$  di monetizzazione
- Dotazione:  $5 \cdot 204 \text{ m}^2$
- $4 \cdot 310 \text{ m}^2 \geq 4 \cdot 200 \text{ m}^2$

### 9.4.2 Parcheggi pubblici urb. primaria (P1)

- Minimo da NTA:  $20/100 \cdot 7 \cdot 200 + 40/100 \cdot 200 = 1 \cdot 440 + 80 = 1 \cdot 520 \text{ m}^2$
- Minimo da NTA per tutta la Su:  $20/100 \cdot 7 \cdot 220 + 40/100 \cdot 1 \cdot 000 = 1 \cdot 444 + 400 = 1 \cdot 844 \text{ m}^2$
- Minimo da Scheda VIP:  $1 \cdot 300 \text{ m}^2$  di superficie +  $3 \cdot 000 \text{ m}^2$  di monetizzazione
- Dotazione:  $1 \cdot 944 \text{ m}^2$
- $1 \cdot 944 \text{ m}^2 \geq 1 \cdot 300 \text{ m}^2$

## 10 PARAMETRI URBANISTICI

### 10.1 SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale dell'intervento è pari a  $19 \cdot 150 \text{ m}^2$ .

Nella scheda VIP al punto C è specificata la "Sup. ambito PSC" pari a  $20 \cdot 140 \text{ m}^2$ .

La differenza tra le due superfici, pari a  $990 \text{ m}^2$ , è data dal fatto che la "Sup. ambito PSC" comprende anche circa metà della larghezza di via Riccone e di via Cesena.

9

### 10.2 SUPERFICIE UTILE

CEA:

- Fabbricati A1, A2, A3:  $5 \cdot 700 \text{ m}^2$
- Fabbricati B1, B2, B3:  $1 \cdot 500 \text{ m}^2$
- $7 \cdot 200 \text{ m}^2 \leq 7 \cdot 220 \text{ m}^2$

Superficie utile altri usi:

- Fabbricato C1:  $200 \text{ m}^2 \leq 1 \cdot 000 \text{ m}^2$

### 10.3 SUPERFICIE ACCESSORIA

- Fabbricati A1, A2, A3:  $1 \cdot 950 \text{ m}^2$
- Fabbricati B1, B2, B3:  $900 \text{ m}^2$

### 10.4 SUPERFICIE DI VENDITA

La superficie di vendita coincide con la Superficie Utile adibita ad altri usi, cioè quella del solo del fabbricato C1, pari a  $200 \text{ m}^2$ .

## 10.5 DESTINAZIONI D'USO

Fabbricati A1, A2, A3:

- piano terra: b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
- dal piano primo al sesto: a1 - residenza ordinaria

Fabbricati B1, B2, B3:

- a1 – residenza ordinaria

Fabbricato C1:

- C – funzioni terziarie o commerciali

## 10.6 DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DA REALIZZARE E CEDERE

Dotazioni:

- Verde pubblico urb. primaria (V1):  $4 \cdot 313 \text{ m}^2 \geq 4 \cdot 200 \text{ m}^2$
- Parcheggi pubblici urb. primaria (P1):  $1 \cdot 944 \text{ m}^2 \geq 1 \cdot 300 \text{ m}^2$

Aree da cedere:

- fascia di ampliamento stradale di via del Lavoro di 4 m di larghezza:  $676 \text{ m}^2$
- fascia di ampliamento stradale di via Riccione di 5 m di larghezza:  $507 \text{ m}^2$
- fascia di ampliamento stradale di via Cesena di 2,5 m di larghezza:  $354 \text{ m}^2$
- zona predisposizione rotatoria presso incrocio tra via Cesena e via Riccione:  $180 \text{ m}^2$
- parcheggi su slargo lungo via Riccione (compresa zona di accessibilità):  $488 \text{ m}^2$
- parcheggi accessibili da via del Lavoro (compreso corsello):  $735 \text{ m}^2$
- parcheggi accessibili da via Cesena (compreso corsello):  $721 \text{ m}^2$

Totale =  $3 \cdot 661 \text{ m}^2$

10

## 10.7 OBIETTIVI ERS

Art. 6 della Determinazione Dirigenziale n. 198 del 29/03/2017

Contributo =  $2 \text{ €/m}^2 \text{ Su}$

- Contributo per tutta la Su:  $2 \cdot (7 \cdot 220 + 1 \cdot 000) = 16 \cdot 440 \text{ €}$
- Contributo per la Su realizzata:  $2 \cdot (7 \cdot 200 + 200) = 14 \cdot 400 \text{ €}$

## 10.8 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Art. 7 della Determinazione Dirigenziale n. 198 del 29/03/2017

Contributo =  $50 \text{ €/m}^2 \text{ Su}$

- Contributo per tutta la Su:  $50 \cdot (7 \cdot 220 + 1 \cdot 000) = 411 \cdot 000 \text{ €}$
- Contributo per la Su realizzata:  $50 \cdot (7 \cdot 200 + 200) = 370 \cdot 000 \text{ €}$

## 10.9 RASSUNTO PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale:  $St = 19 \cdot 150 \text{ m}^2$

Capacità Edificatoria Assegnata:  $CEA = 7 \cdot 200 \text{ m}^2 \leq 7 \cdot 220 \text{ m}^2$

Superficie utile per altri usi:  $200 \text{ m}^2 \leq 1 \cdot 000 \text{ m}^2$

Superficie accessoria:  $Sa = 1 \cdot 950 + 900 = 2 \cdot 850 \text{ m}^2$

Verde pubblico:  $V1 = 4 \cdot 313 \text{ m}^2 \geq 4 \cdot 200 \text{ m}^2$

Parcheggi pubblici:  $P1 = 1 \cdot 944 \text{ m}^2 \geq 1 \cdot 300 \text{ m}^2$

## 11 ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 11.1 Sostenibilità, efficienza energetica, sicurezza sismica della proposta: ...
- 11.2 Contributo di sostenibilità aggiuntivo: no
- 11.3 Opere aggiuntive:
- Cessione parcheggi di urbanizzazione.
  - Cessione fasce lungo le strade perimetrali per allargamento viabilità e/o realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.
  - Cessione zone per predisposizione rotatoria presso incrocio tra via del Lavoro e via Riccione.
- 11.4 Standard urbanistici superiori ai minimi richiesti:
- Verde pubblico:  $V1 = 4 \cdot 313 \text{ m}^2 \geq 4 \cdot 200 \text{ m}^2$
  - Parcheggi pubblici:  $P1 = 1 \cdot 944 \text{ m}^2 \geq 1 \cdot 300 \text{ m}^2$
- 11.5 Realizzazione e cessione di alloggi per ERS: no
- 11.6 Cessione di alloggi esistenti all'interno del centro abitato: no
- 11.7 Impegno a realizzare e cedere entro certi tempi le dotazioni pubbliche previste: ...



11

**Le 37C S.A.S. di Flavia Costa**  
Via Verdi, 20 - 40026 Imola (BO)  
C.F. / P.IVA. 03254281200  
REA: BO-504361/ret. 335-7770170

**IMMOBILIARE SERRAGLIO 5 SP**  
C.F. 01322000397 - P. IVA 00828271200  
Sede legale Via Riccione, 4 - 40026 IMOLA (BO)  
Sede Amm.va (p/o CTI)  
40026 Imola (BO) via Ca' di Guzzo, 1



**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E I SIGG. BACCHILEGA RENATO E TARABUSI FRANCESCA PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO "AR.5: R13B VIA CESENA – VIA SERRAGLIO" (PARZIALE)**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

e

Il Sig. Bacchilega Renato nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

La sig.ra Tarabusi Francesca nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

in qualità di proprietari delle aree poste in via Cesena individuate al Catasto al Foglio 114 mappali 468;

in seguito denominati "proponente",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";



### **CONSIDERATO CHE**

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- che i sigg.ri Bacchilega Renato e Tarabusi Francesca hanno presentato al Comune di Imola in data 16/5/2017 prot. 20467 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 114 mappale 468, ricadente nell'ambito di PSC denominato "AR.5: R13B VIA CESENA – VIA SERRAGLIO";
- che la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC e coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e del Bando predetti, ed in particolare, trattandosi di proposta parziale rispetto all'ambito in cui ricade, non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;
- che pertanto la proposta è stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- che nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e i proponenti per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;
- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- il presente Accordo ha per oggetto la riqualificazione di una porzione dell'ambito AR5 tramite demolizione degli edifici dismessi presenti e nuova costruzione di edifici residenziali/terziari;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - Riqualificazione urbana dell'area nord ferrovia
  - Realizzazione e cessione di un tratto di marciapiede lungo il fronte dell'ambito su via Cesena;
- la proposta presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo:
  - disegno urbanistico concertato (DUC);
  - relazione tecnica;
  - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

## ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, di una porzione dell'Ambito "AR.5: R13B VIA CESENA – VIA SERRAGLIO" con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

## ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione di una porzione dell'Ambito "AR.5: R13B VIA CESENA – VIA SERRAGLIO". Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 114 mappale 468.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 454 mq. La Superficie Territoriale è di 1448 mq. Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq. 306;
- Verde pubblico da monetizzare 363 mq;

Altre infrastrutture di interesse comune:

- Realizzazione e cessione di marciapiede lungo via Cesena di larghezza minima 2 m sul fronte dell'ambito.

d) Gli usi ammissibili sono:

a1) residenza ordinaria	Massima Su Mq 279
b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati	
B) Funzioni di servizio complementari alla residenza	Massima Su Mq 175
C) funzioni terziarie e commerciali	

e) Le categorie di intervento previste sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma allegato.

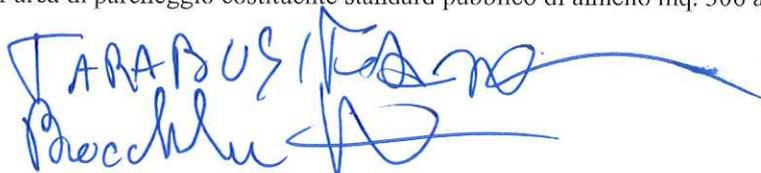
g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC salvo che, in considerazione della modesta entità dell'intervento, lo strumento di attuazione è un permesso di costruire convenzionato (in seguito per brevità PdC);

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

## ART. 4 OBBLIGHI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq. 306 all'interno dell'ambito;



- b) monetizzare al momento della stipula della convenzione urbanistica un'area di verde di mq 363;
- c) Realizzare il marciapiede lungo via Cesena di larghezza minima 2 m sul fronte dell'ambito.
- d) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola

2. Il proponente si impegna inoltre:

a) a versare, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PdC, il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € 908,00 (corrispondente a 2,00 €/mq di Su), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata

b) a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula del presente accordo a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 22.700,00 come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato.

3. Il proponente, si impegna, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagini preliminari archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addvenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, s'impegna:

- inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti in prossimità dell'ambito come indicati nel Documento di indirizzi citato in premessa.

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC .

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il Proponente, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.
2. Eventuali lievi modifiche all'Allegato DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.
3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

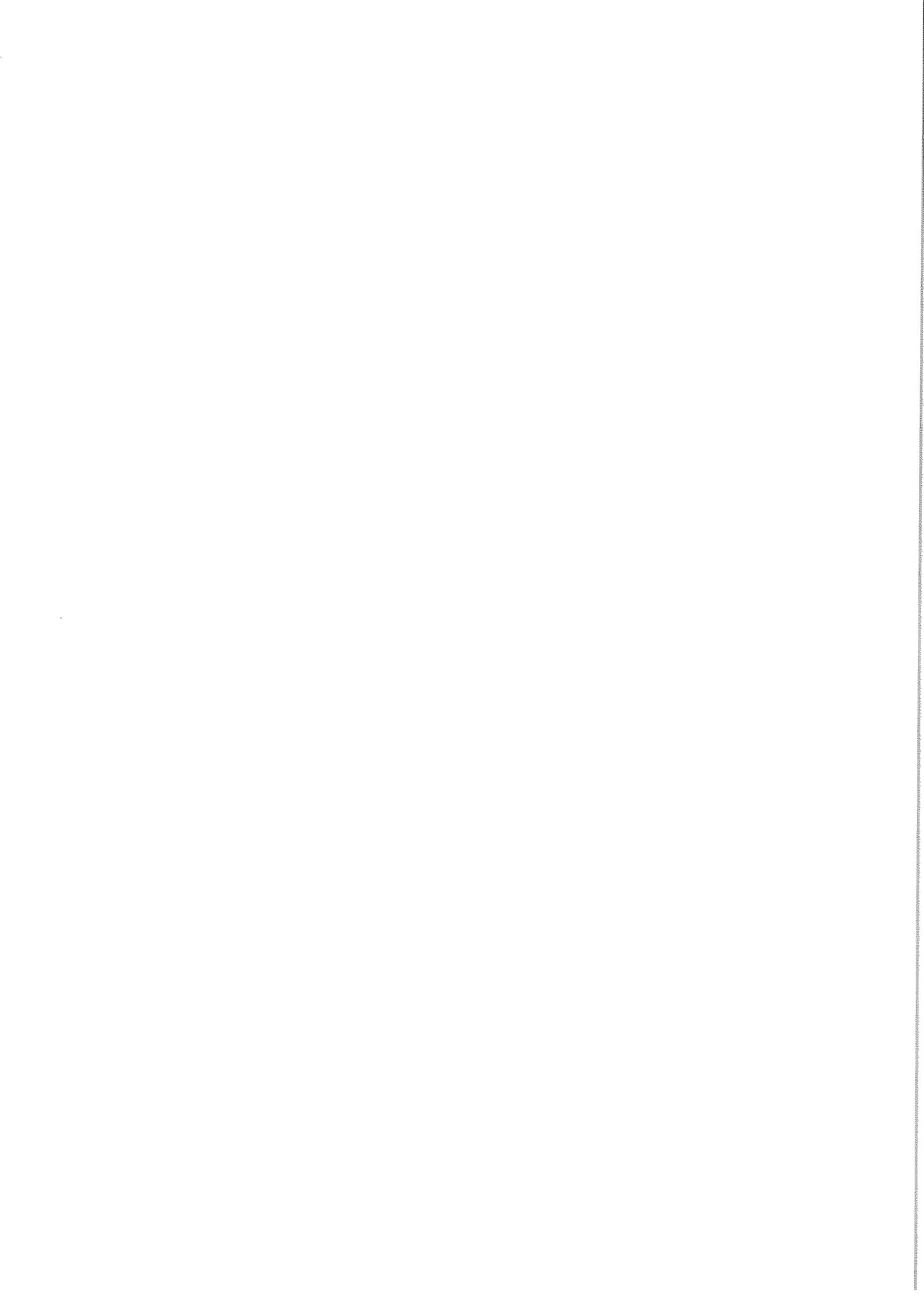
#### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

#### **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.





**Studio Tecnico**  
Geom. Marco Maurizi

Viale Rivalta n. 35/a - 40026 Imola (BO)  
Tel. e Fax 054239514 - Cel. 3292733961  
Mail: geomarco71@libero.it  
C.F. MRZMRC71A31E289K - P.I. 03469741205

**COMUNE DI IMOLA (BO)**

**RICHIESTA DI STALCIO DALL'AMBITO "AR.5".**

**DUC - IN SCALA 1:200**

**PROGETTO ARCHITETTONICO:**

Geom. Maurizi Marco



**PROPRIETA' :**

Sig. Bacchilega Renato

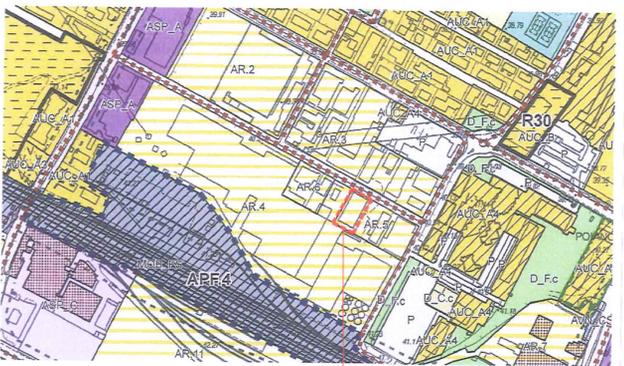
Sig.ra Parabusi Francesca

*Bacchilega Renato*  
*Parabusi Francesca*



**INQUADRAMENTO AEREO**

**ESTRATTO DI PRG**

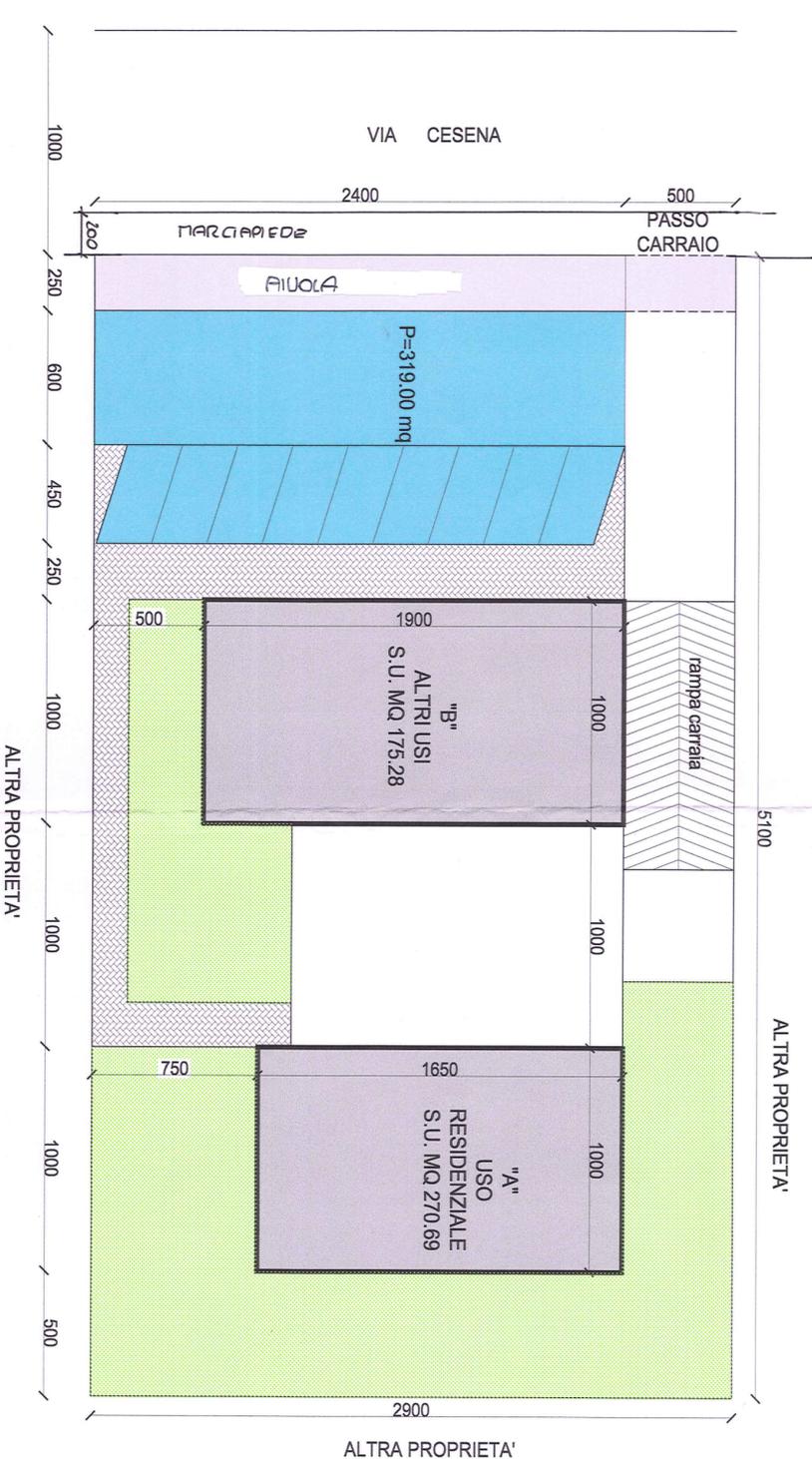


perimetro  
lotto

**TABELLA DATI**

**AMBITO "AR.5"**  
SUPERFICIE TOTALE MQ 5419,00  
CEA MQ 1013,00  
ALTRI USI MQ 656,00  
PARCHIEGGI PUBBLICI (DA REALIZZARE) MQ 1145,00  
VERDE PUBBLICO (DA MONETIZZARE) MQ 1360,00

**AREA PROPRIETA' SIG.RA BACCHILEGA \_ TARABUSI**  
SUPERFICIE TOTALE MQ 1448,00  
CEA MQ 278,60  
ALTRI USI MQ 175,28  
PARCHIEGGI PUBBLICI (DA REALIZZARE) MQ 305,95  
VERDE PUBBLICO (DA MONETIZZARE) MQ 363,40



**PLANIMETRIA GENERALE**

scala 1:200

*Studio Tecnico*

*Geom. Marco Maurizi*

Viale Rivalta n. 35/a – 40026 Imola (BO)

Tel. e Fax 054239514 – Cel. 3292733961

Mail: geomarco71@libero.it

C.F. MRZMRC71A31E289K – P.I. 03469741205

## COMUNE DI IMOLA (BO)

**RICHIESTA DI STALCIO DALL'AMBITO "AR.5".**

*ALLEGATI*

**PROGETTO ARCHITETTONICO:**

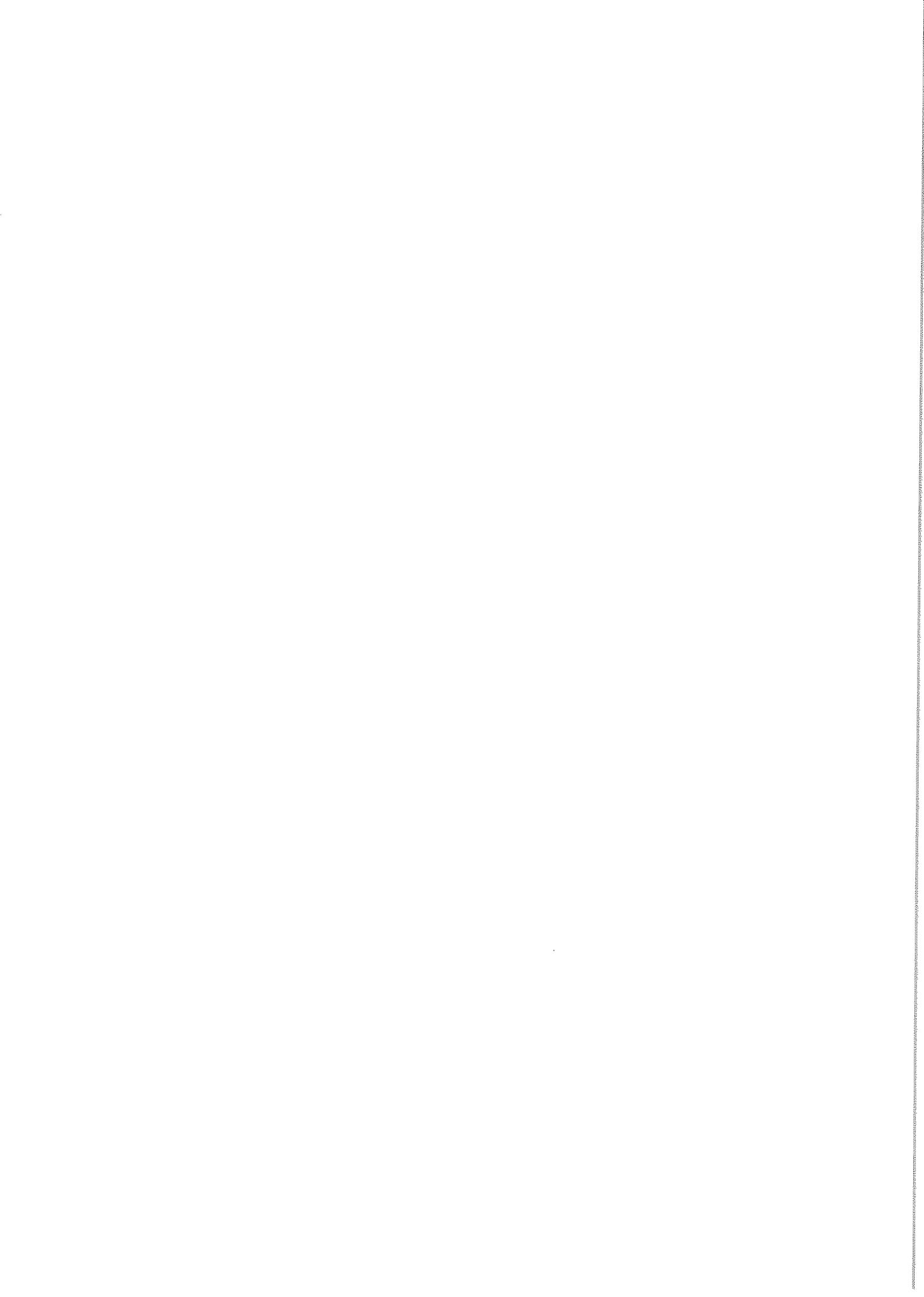
Geom. Maurizi Marco



**PROPRIETA' :**

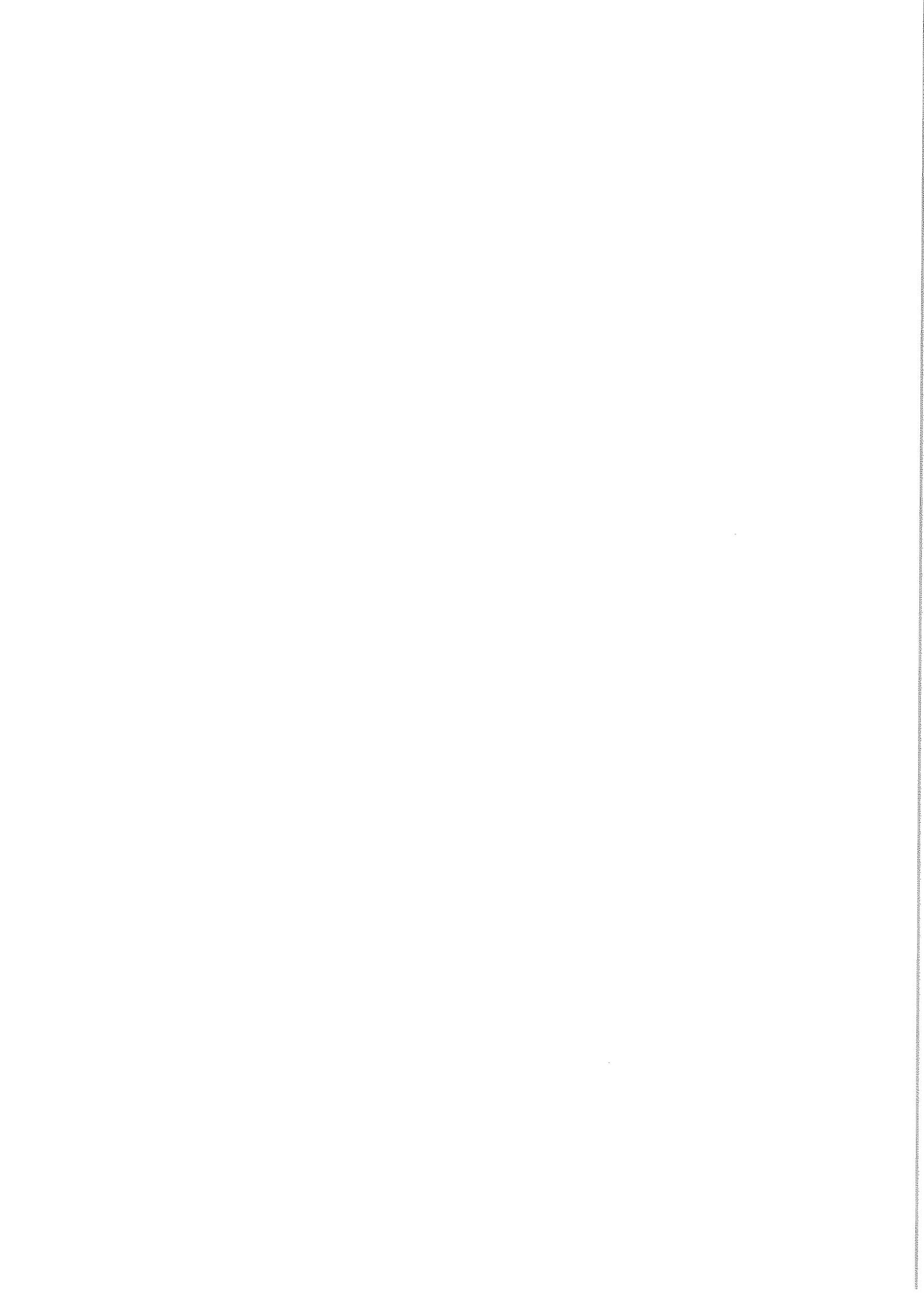
Sig. Bacchilega Renato

Sig.ra Tarabusi Francesca

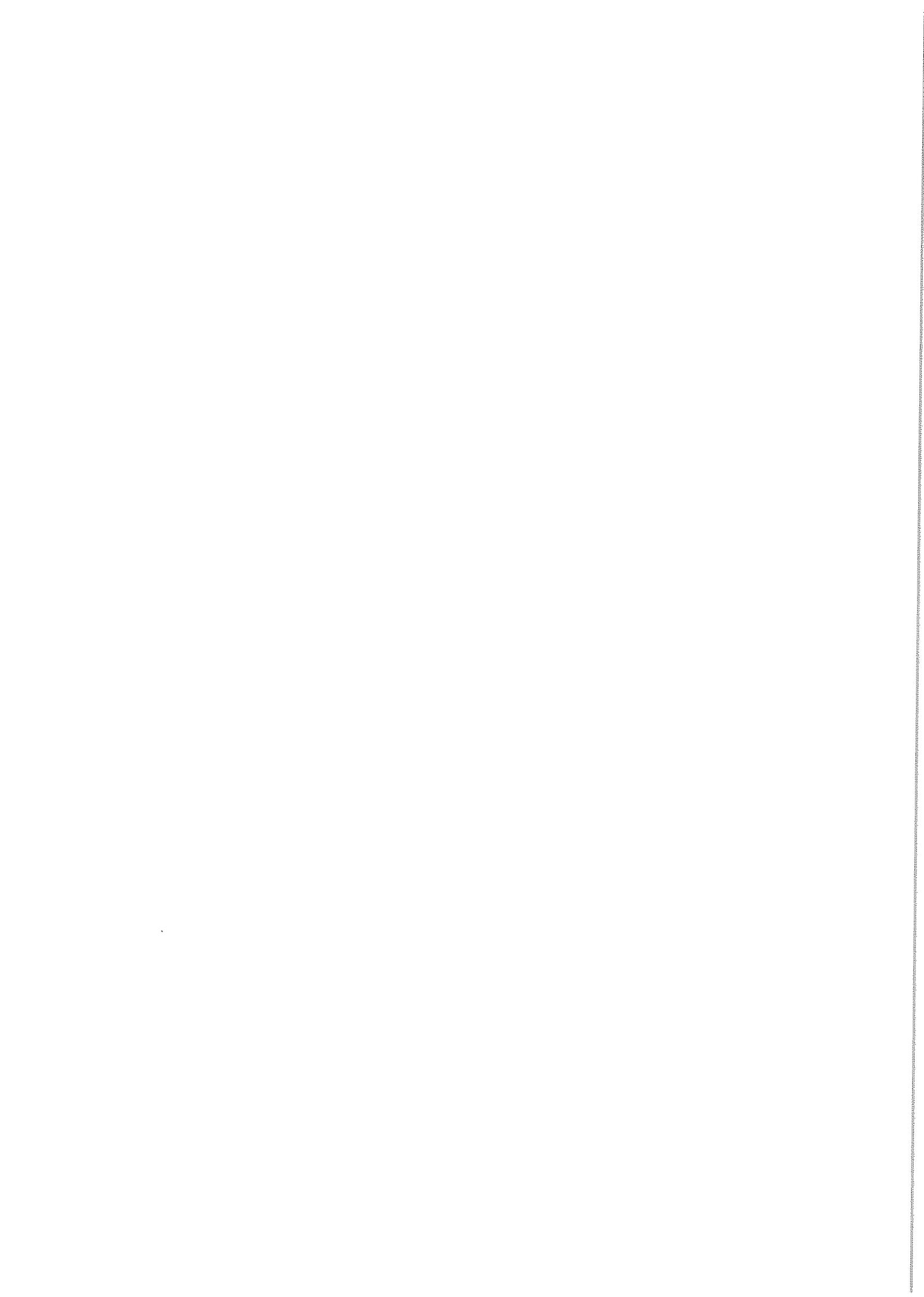


# ELENCO ALLEGATI

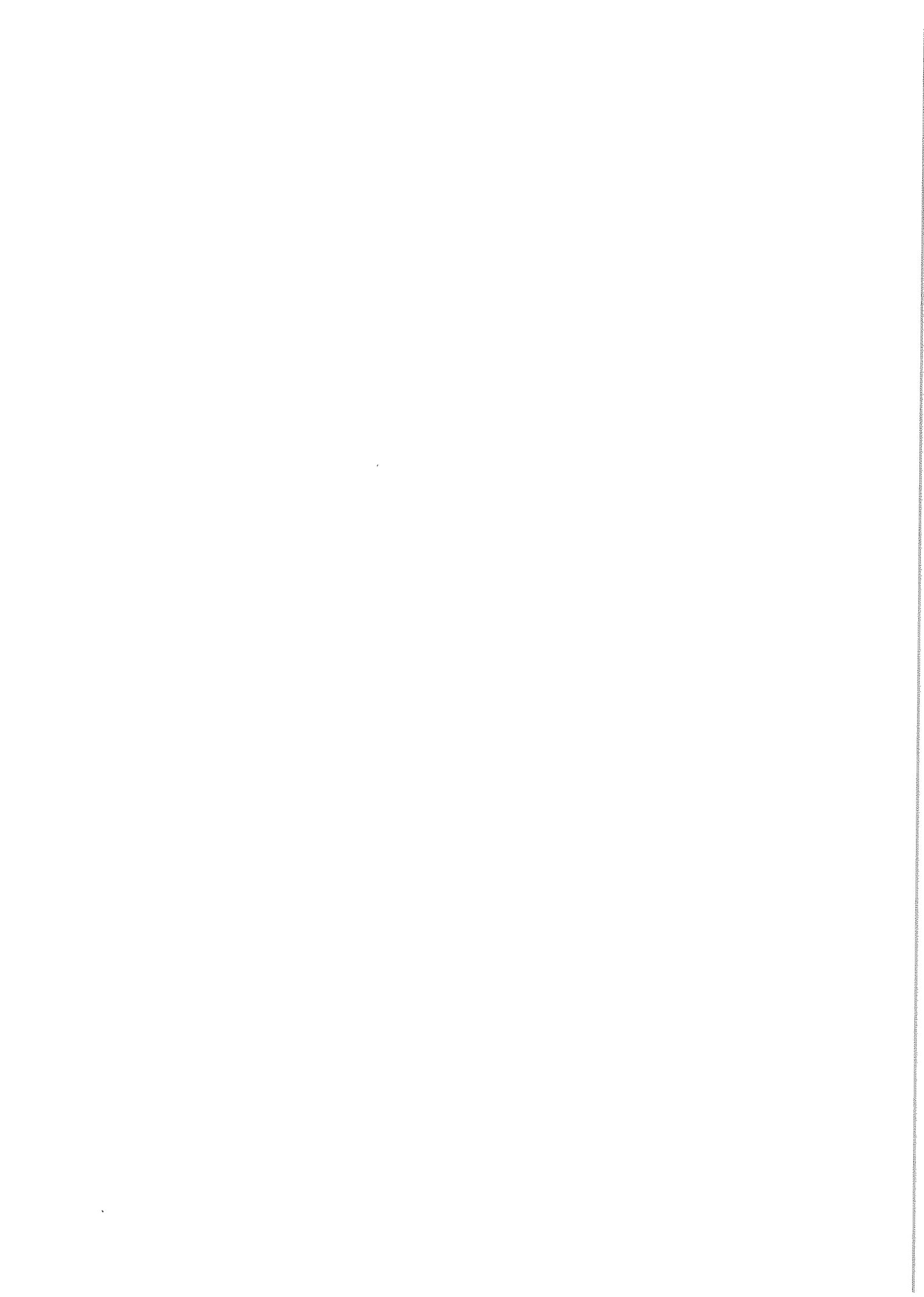
- \_ ESTATTO CATASTALE
- \_ ESTRATTO DI RUE
- \_ SCHEDA VIP
- \_ FOTO INQUADRAMENTO
- \_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- \_ TABELLA RIEPILOGATIVA
- \_ RELAZIONE TECNICA
- \_ CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI



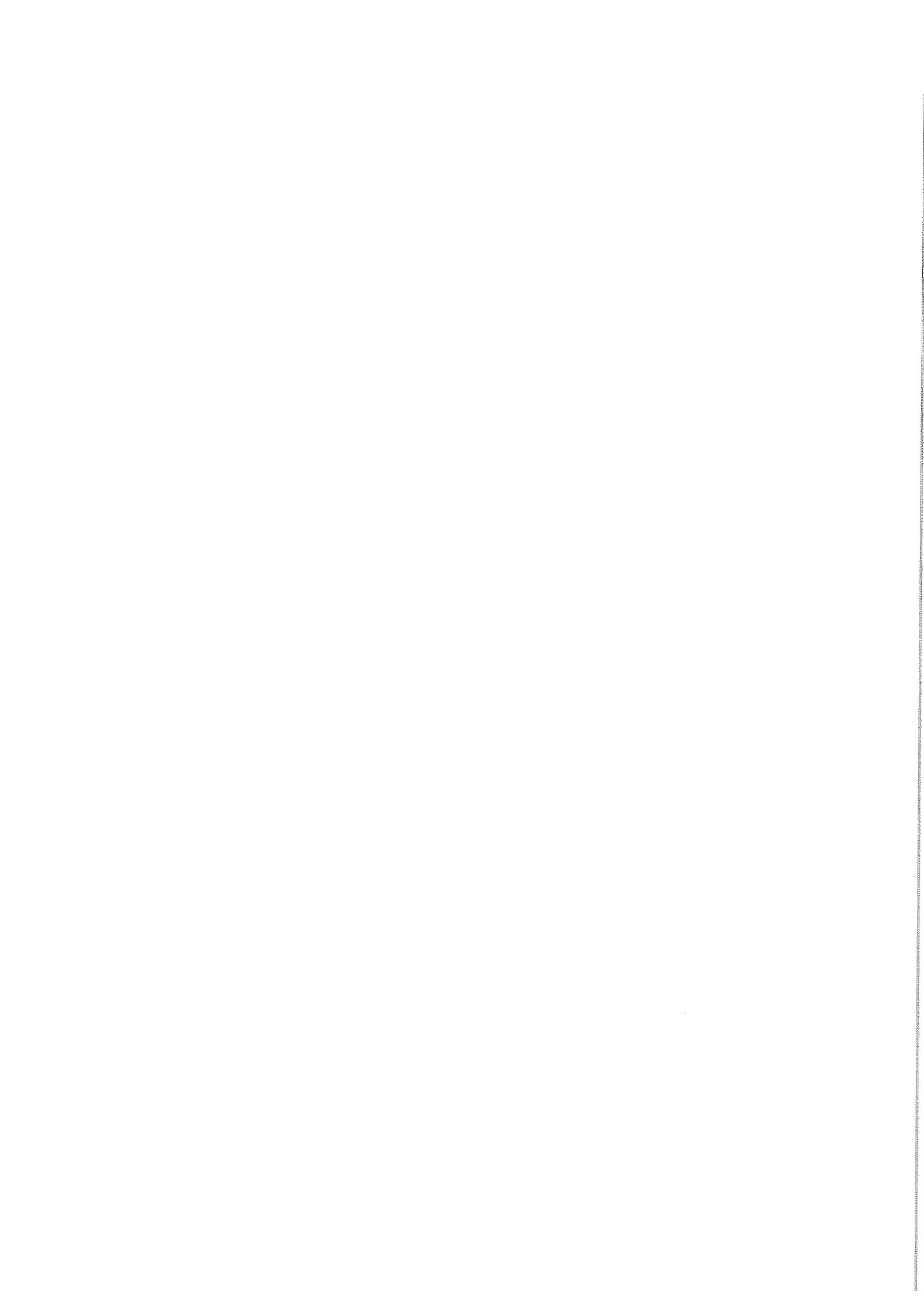
# ESTRATTO CATASTALE

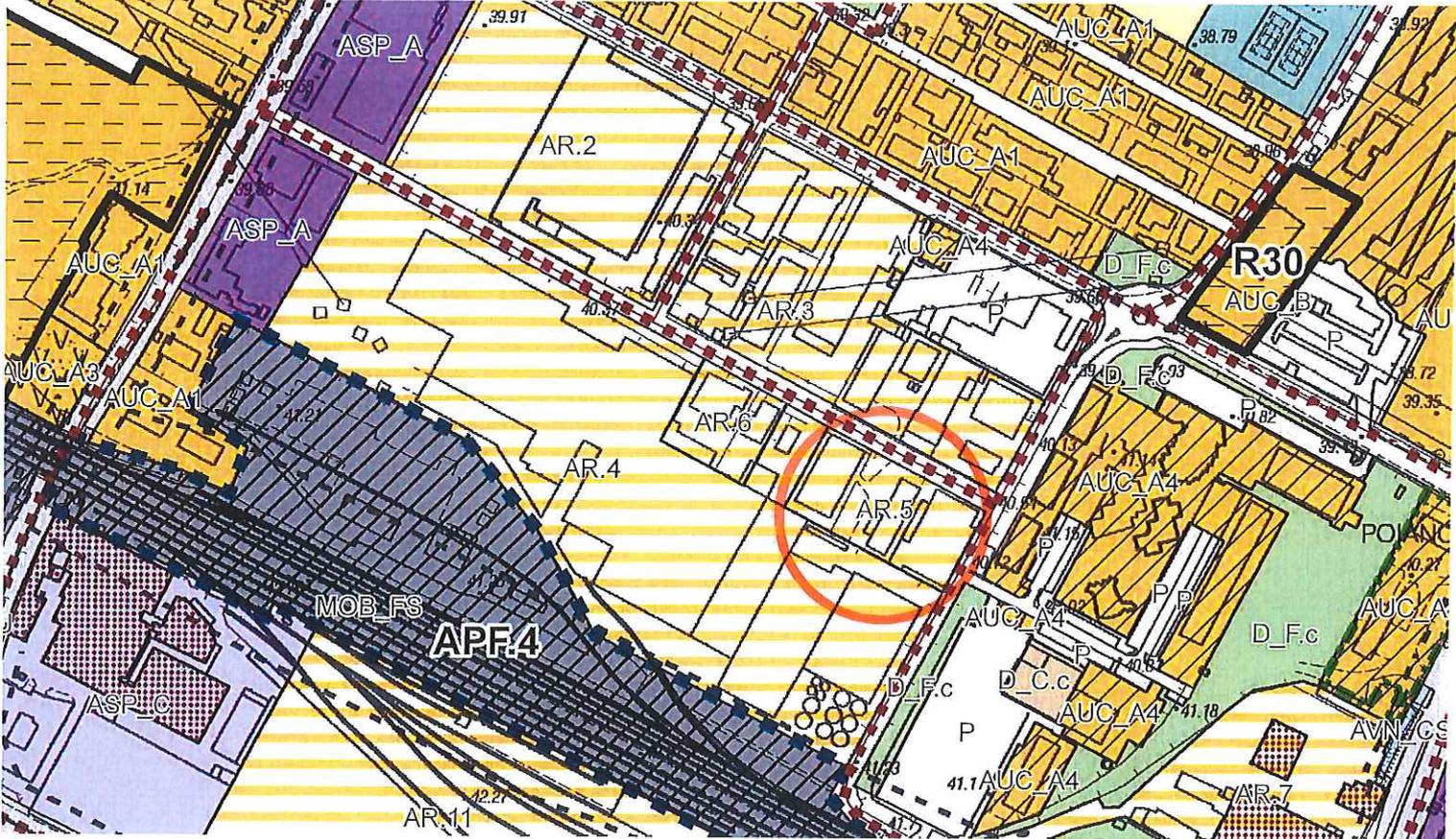


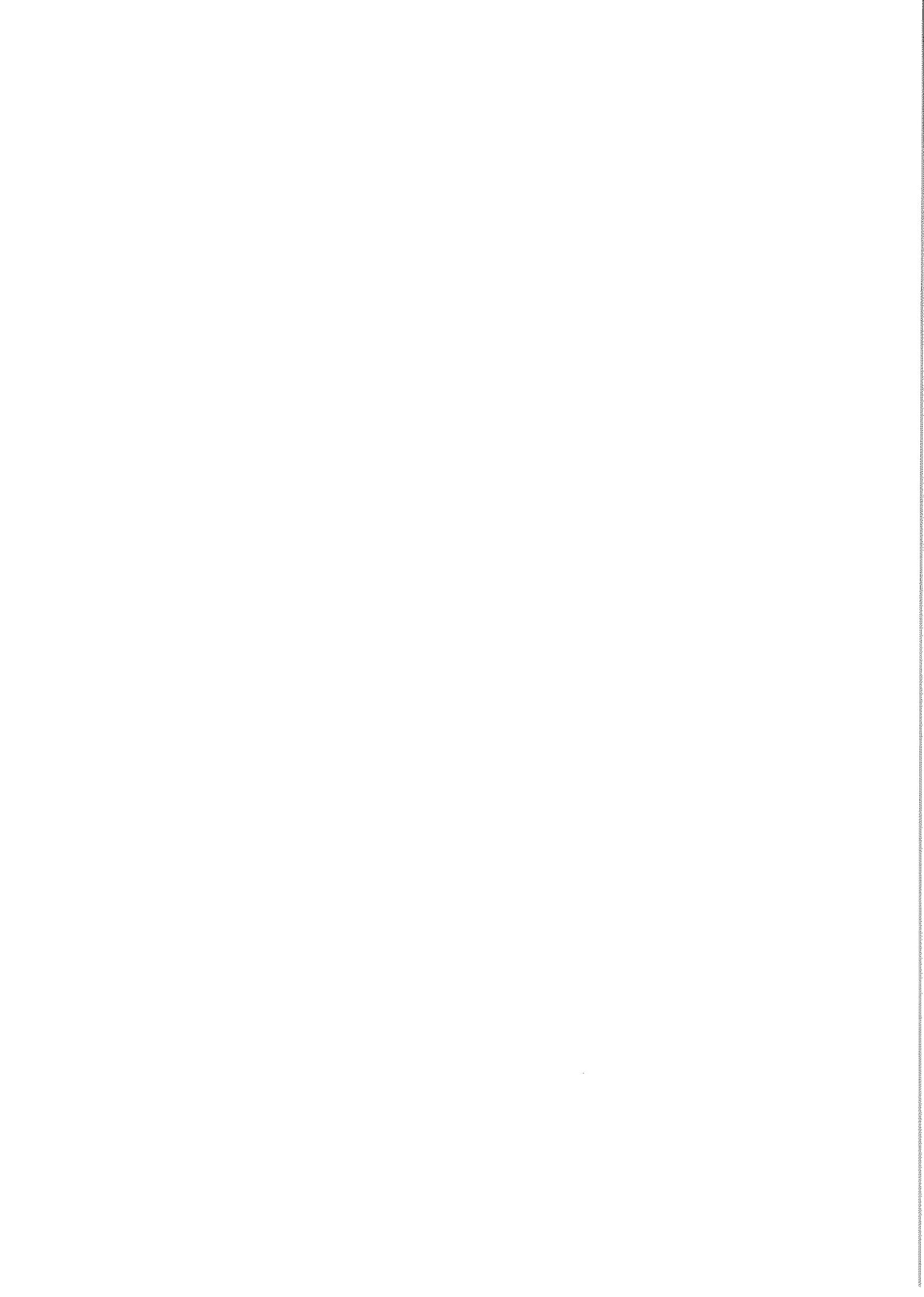




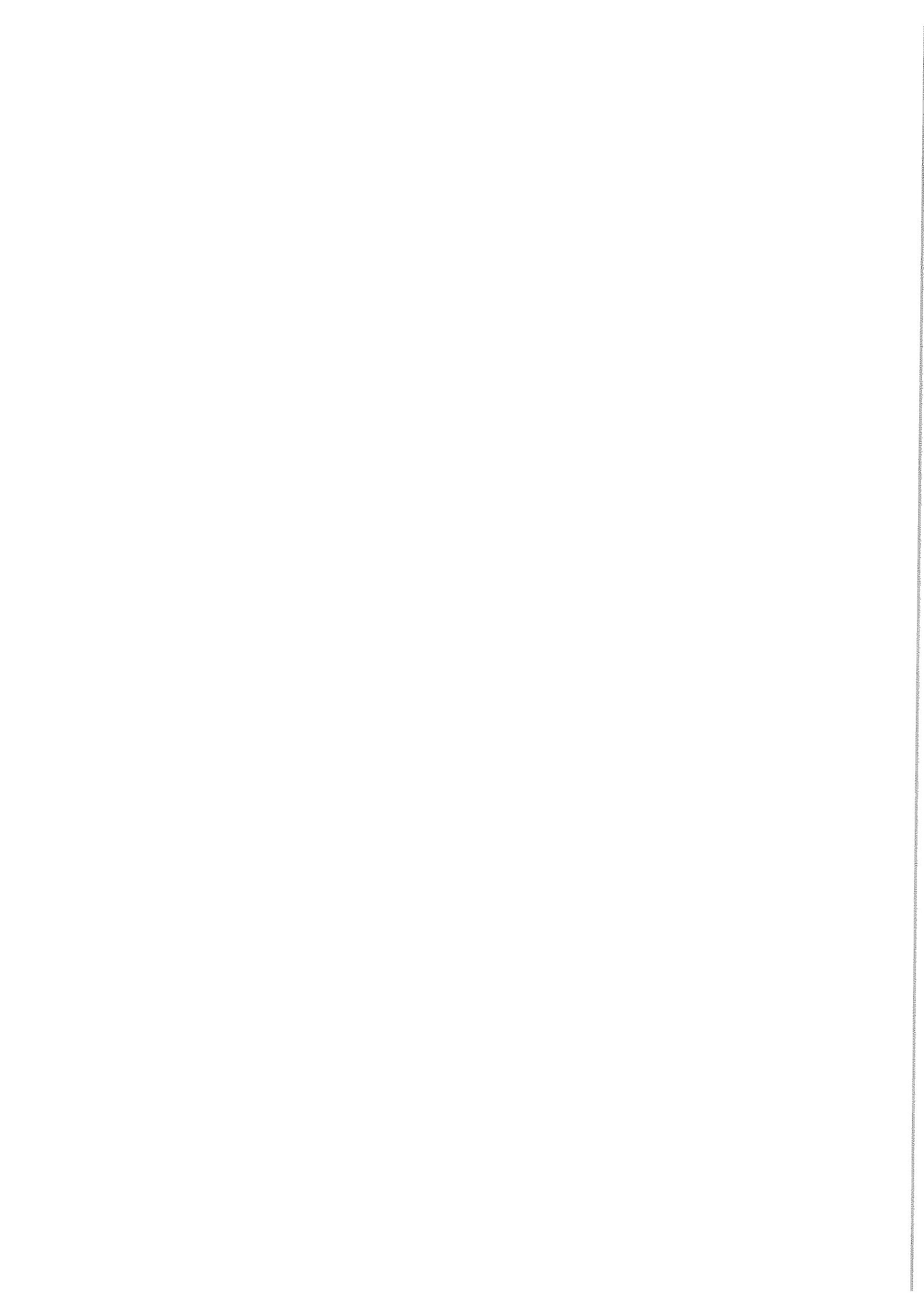
# ESTRATTO DI RUE







# SCHEDA VIP



Comune	Località	Denominazione	Destinazione
IMO	Capoluogo	AR.5 R13B: Via Cesena – Via Serraglio	Residenza

## A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

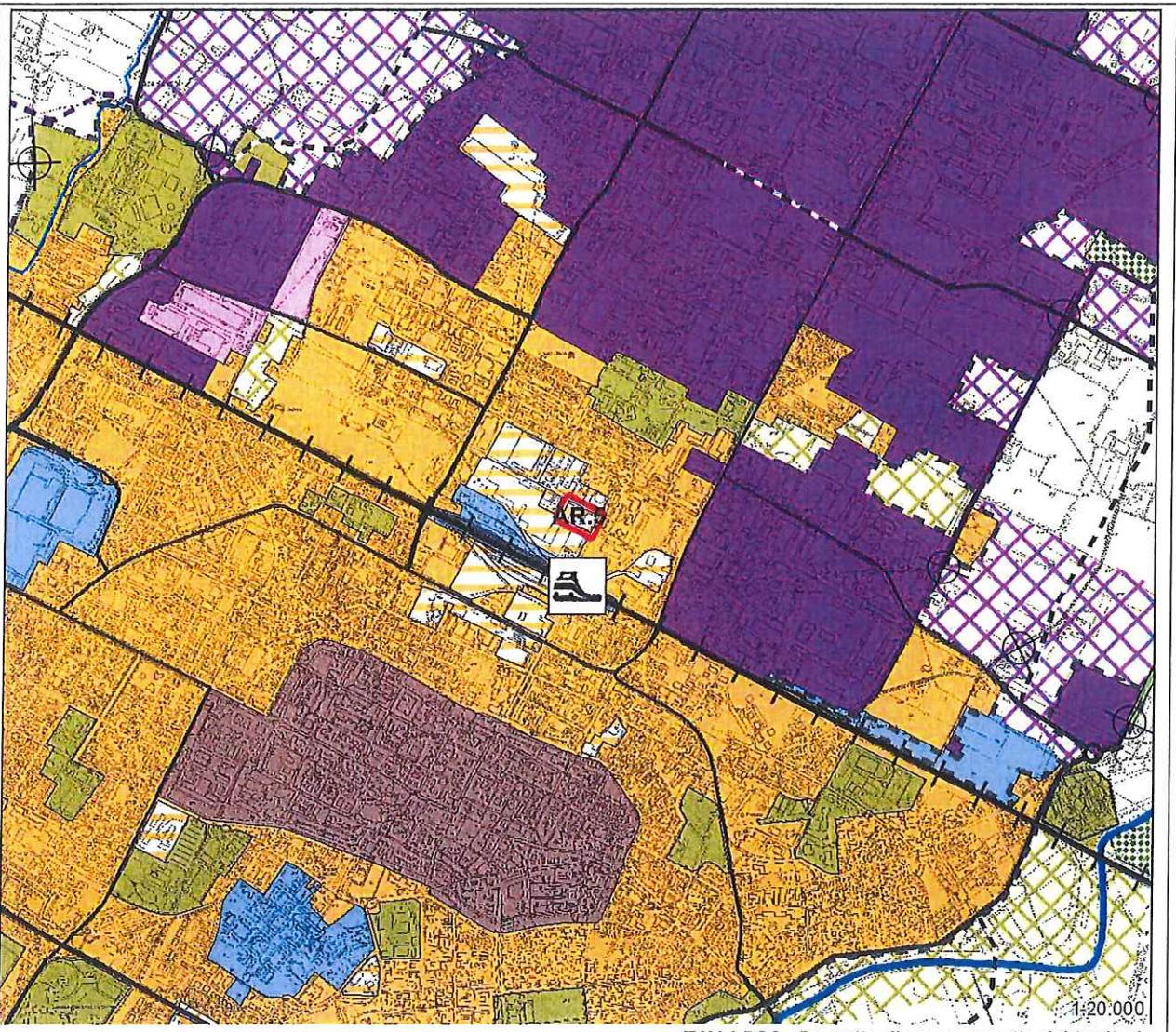
**A.1 - Localizzazione**  
 Area collocata in posizione baricentrica nel Capoluogo, di modesta estensione e interessata dalla presenza di un'attività produttiva da dismettere per far posto a un nuovo comparto destinato per funzioni prevalentemente residenziali, risulta priva di particolari elementi di pregio. Interclusa nel tessuto residenziale consolidato e contigua ad altri comparti di cui si prevede la rifunzionalizzazione, ha andamento pianeggiante e fa parte di una serie di interventi considerati strategici per la riorganizzazione complessiva dell'assetto della porzione nord della città. Trattasi di riconferma di previsione già inserita nel previgente (R13B: VIA CESENA - VIA SERRAGLIO).

**A.2 - Dimensionamento e usi insediabili**  
 Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	5.419 mq	<b>Classi d'uso:</b> a1) Residenza ordinaria (*) b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati (*) C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
CEA	1.013 mq (*)	
Su altri usi	656 mq (*)	
Ut (s)	0,31 0,49 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'ambito.
Ut (p)	0,31 0,49 mq/mq	

(\*) non sono compresi gli edifici esistenti

**A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale**  
 Previsione compatibile con possibili modeste condizioni all'attuazione in relazione alla compatibilità con il Piano di Risanamento dell'aria.



TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
IMO	Capoluogo	AR.5 R13B: Via Cesena – Via Serraglio	Residenza

**B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento**

B.1 - Tav 2 - PSC		<p><b>Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi</b></p> <p>Potenzialità archeologica livello 2</p>
B.2 - Tav 3 - PSC		<p><b>Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio</b></p> <p>  Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)   Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura </p>
B.3 - Tav 4 - PSC		<p><b>Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti</b></p> <p>Non si segnalano interne all'ambito</p>

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>AR.5 R13B: Via Cesena – Via Serraglio</b>	<b>Residenza</b>

**B.4**

**Esposizione all'inquinamento atmosferico**

- Punti di emissione puntuale in aria (Prov BO)
- Ambiti sovracomunali di sviluppo esistenti
- ambiti di riqualificazione per rifunzionalizzazione
- Istruzione
- verde pubblico
- Poli funzionali
- F- Strade locali
- E- Strade urbane di quartiere

L'ambito ricade nell'agglomerato di Imola, pertanto in area critica in termini di qualità dell'aria secondo PGQA, in particolare per le povere e gli ossidi di azoto legate al traffico veicolare. E' la viabilità a costituire la principale sorgente d'emissioni, specialmente via Serraglio che chiude l'area lungo il margine est. Le sorgenti puntuali che si individuano in prossimità sono da trascurare in quanto, a di là dell'entità delle emissioni, sono dismesse o in previsione di dismissione secondo codesto PSC. Complessivamente, seppur il contesto sia critico, l'ambito si trova lungo una strada secondaria e per i restanti fronti è chiuso in un tessuto urbano, di fatto e di previsione, tale da costituire un ostacolo alla diffusione e ricaduta di inquinanti; pertanto si può ragionevolmente presupporre una condizione di elevate concentrazioni in aria degli inquinanti ma non tali da superare i limiti di legge.

L'inserimento della previsione, data l'estensione, non comporterà un incremento significativo di tali concentrazioni.

**B.5**

**Esposizione all'inquinamento acustico**

Stato di fatto	Stato di progetto	Fascia di pertinenza strutture infrastrutture stradali	Fascia di pertinenza Infrastruttura ferroviaria
Classe I (55-60 dBA)	Classe I (50-60 dBA)	Fascia A (10-60 dBA)	Fascia A (70-90 dBA)
Classe II (60-65 dBA)	Classe II (55-65 dBA)	Fascia B (65-70 dBA)	Fascia B (85-95 dBA)
Classe III (65-70 dBA)	Classe III (60-70 dBA)	Strade di progetto tipo (L, S)	Fascia A (70-75 dBA)
Classe IV (70-75 dBA)	Classe IV (65-75 dBA)	Strade tipo	Fascia B (70-75 dBA)
Classe V (75-80 dBA)	Classe V (70-80 dBA)	Strade espressivo tipo (L)	Fascia B (75-80 dBA)

L'ambito, posto in classe III di progetto, si trova inserito tra ambiti a medesima classificazione di fatto e/o di progetto, pertanto non si evidenziano incompatibilità relative alla contiguità di classe, come invece mostra la classificazione relativa allo stato di fatto del sito (classe V). Dall'altro l'ambito ricade interamente nella fascia B di pertinenza della linea ferroviaria, pertanto il clima acustico è fortemente condizionato dalla vicinanza di codesta infrastruttura. La presenza però di un ambito di riqualificazione frapposto tra la sorgente lineare ed il sito, consente e consentirà, tenuto conto della previsione che interessa anche tale comparto, di abbattere in parte il disturbo riducendo o addirittura annullando l'incompatibilità.

**B.6 - Schede geologiche d'ambito**

Vedi documentazione specifica

**B.7 - Microzonazione sismica**

Vedi documentazione specifica

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
IMO	Capoluogo	AR.5 R13B: Via Cesena – Via Serraglio	Residenza

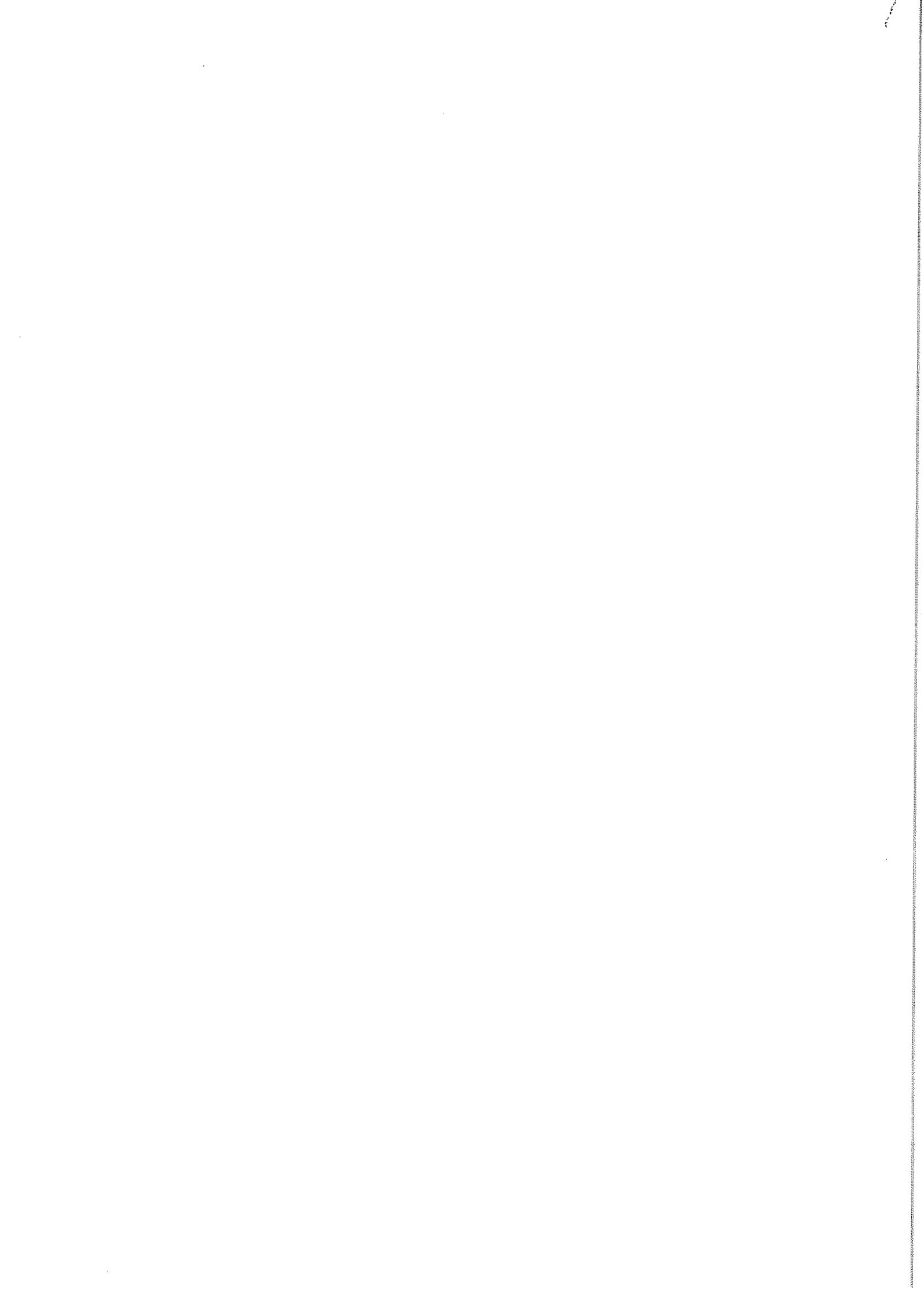
## C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	Sup. ambito	MQ. 5.419
	CEA	MQ. 1.013 (non sono compresi gli edifici esistenti)
	Su per altri usi	MQ. 656 (non sono compresi gli edifici esistenti)
	Destinazione PRG previgente	Ambito di progettazione unitaria denominato R13B: VIA CESENA - VIA SERRAGLIO.
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI	<p>Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento.</p> <p>La progettazione dovrà tener conto degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie.</p> <p><b>Condizioni alle trasformazioni fisiche</b> E' fatto obbligo procedere all'interramento dell'elettrodotto esistente che da AR.4 si diparte verso nord fino alla centrale ENEL/HERA sita in Via Ortignola ed all'interramento dell'elettrodotto esistente che da AR.4 si diparte verso est fino al traliccio posto in angolo fra le Vie del Lavoro e Selice. Tale interramento sarà da realizzare secondo i progetti e le modalità che saranno concordate con l'Amministrazione Comunale in sede di approvazione della convenzione urbanistica.</p>	
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)	Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 0,5 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente. L'accessibilità al comparto è garantita sia dalla via Serraglio che dalla via Cesena.	
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)	L'area è dotata ai margini dei servizi a rete: acqua civile, acqua industriale, energia elettrica, gas e teleriscaldamento. Occorre concordare con l'Ente Gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.	
SMALTIMENTO REFLUI	Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante reti separate. Le acque nere dovranno essere convogliate verso la pubblica fognatura. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con gli Enti Gestori.	
COMPATIBILITA' ATMOSFERICA	Gli interventi dovranno essere realizzati in compatibilità con le indicazioni/prescrizioni da Piano di Risanamento della qualità dell'aria.	
COMPATIBILITA' ACUSTICA	Si rimanda alla fase di POC la valutazione della necessità di eventuali interventi di mitigazione. Questi dovranno essere valutati tenendo conto anche degli interventi previsti o già attuati nei limitrofi comparti oggetto di riqualificazione. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali.	
COMPATIBILITA' SISMICA	Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5 s), SI (0,5-1,0 s), la potenziale liquefazione ed i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".	
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	<p><b>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali</b> L'obiettivo principale è quello di riqualificare il tessuto esistente creando una nuova zona caratterizzata da un elevato mix di funzioni (abitative, direzionali, commerciali, turistiche, ricreative), che integri i servizi della stazione ferroviaria e del quartiere a nord della ferrovia.</p> <p>La progettualità dell'ambito dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione degli edifici e delle strutture esistenti o la ristrutturazione di parte di essi e la costruzione di nuovi edifici, privilegiando le funzioni abitative nella parte più lontana dalle linee ferrate;</li> <li>- altezze massime dei nuovi edifici di 7 piani fuori terra;</li> <li>- di aumentare gli spazi di sosta del quartiere a nord della ferrovia, in connessione con gli ambiti adiacenti;</li> <li>- la realizzazione della viabilità interna a carattere locale (zona 30), con accessi esclusivamente da via Cesena;</li> <li>- la sistemazione del fronte di via Cesena prospiciente l'ambito e la messa in sicurezza dell'incrocio con via Serraglio.</li> </ul> <p><b>Strumento di attuazione</b> PUA di iniziativa privata</p> <p><b>Dotazioni e infrastrutture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Monetizzazione del verde pubblico per una superficie pari a 1.360 mq.</li> <li>- Realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria per una superficie non inferiore a 1.145 mq in adiacenza a quelli previsti nell'ambito AR.4.</li> </ul> <p>Il verde pubblico ed i parcheggi pubblici di cui sopra non potranno comunque essere inferiori ai minimi stabiliti dalla legge e dal RUE.</p> <p><b>Permeabilità</b> Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA.</p> <p><b>Sistema della rete ecologica</b> -</p>	

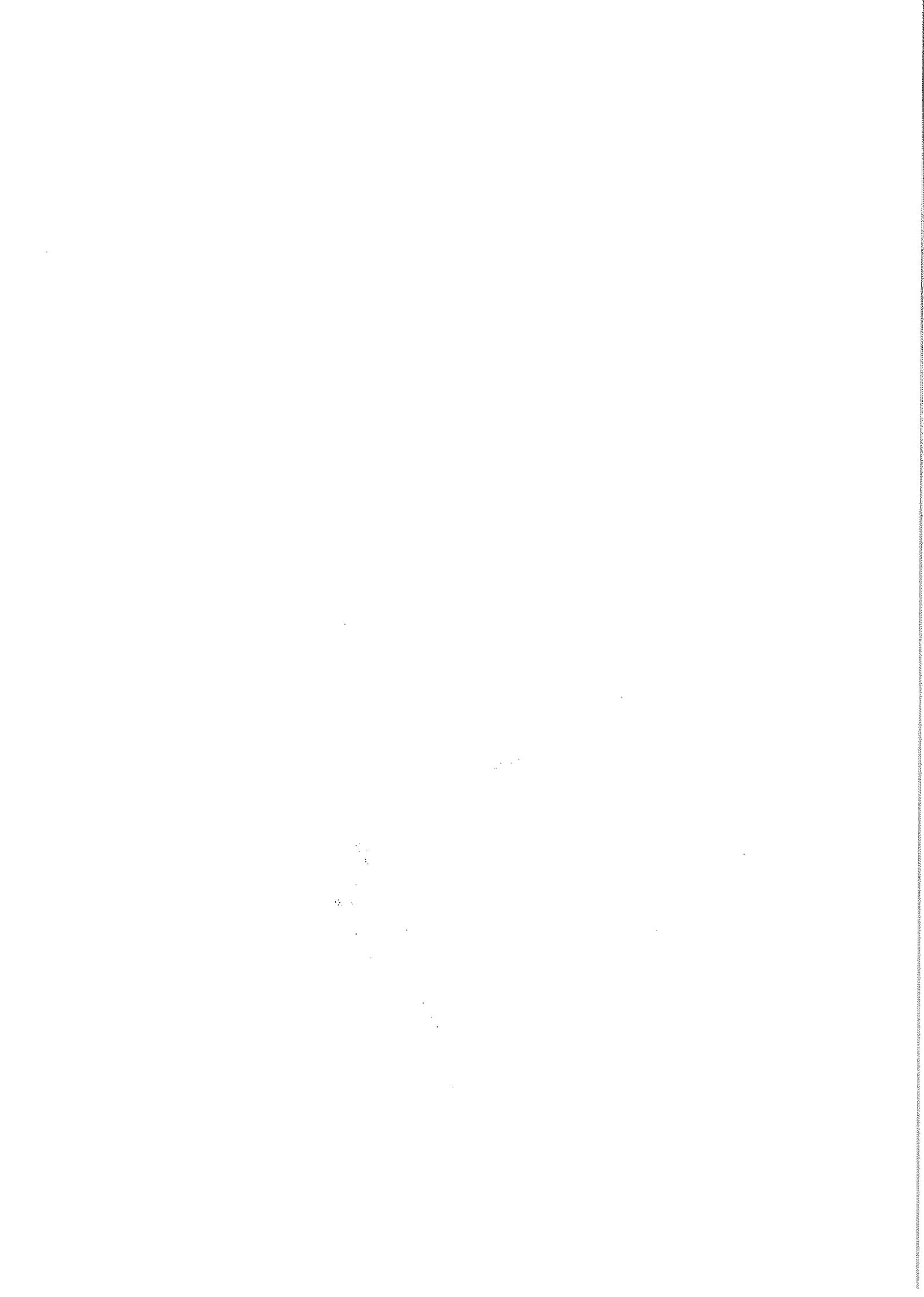
Comune	Località	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>Capoluogo</b>	<b>AR.5 R13B: Via Cesena – Via Serraglio</b>	<b>Residenza</b>
		<p><i>Perequazione ed ERS</i>  Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC.  E' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.</p>	

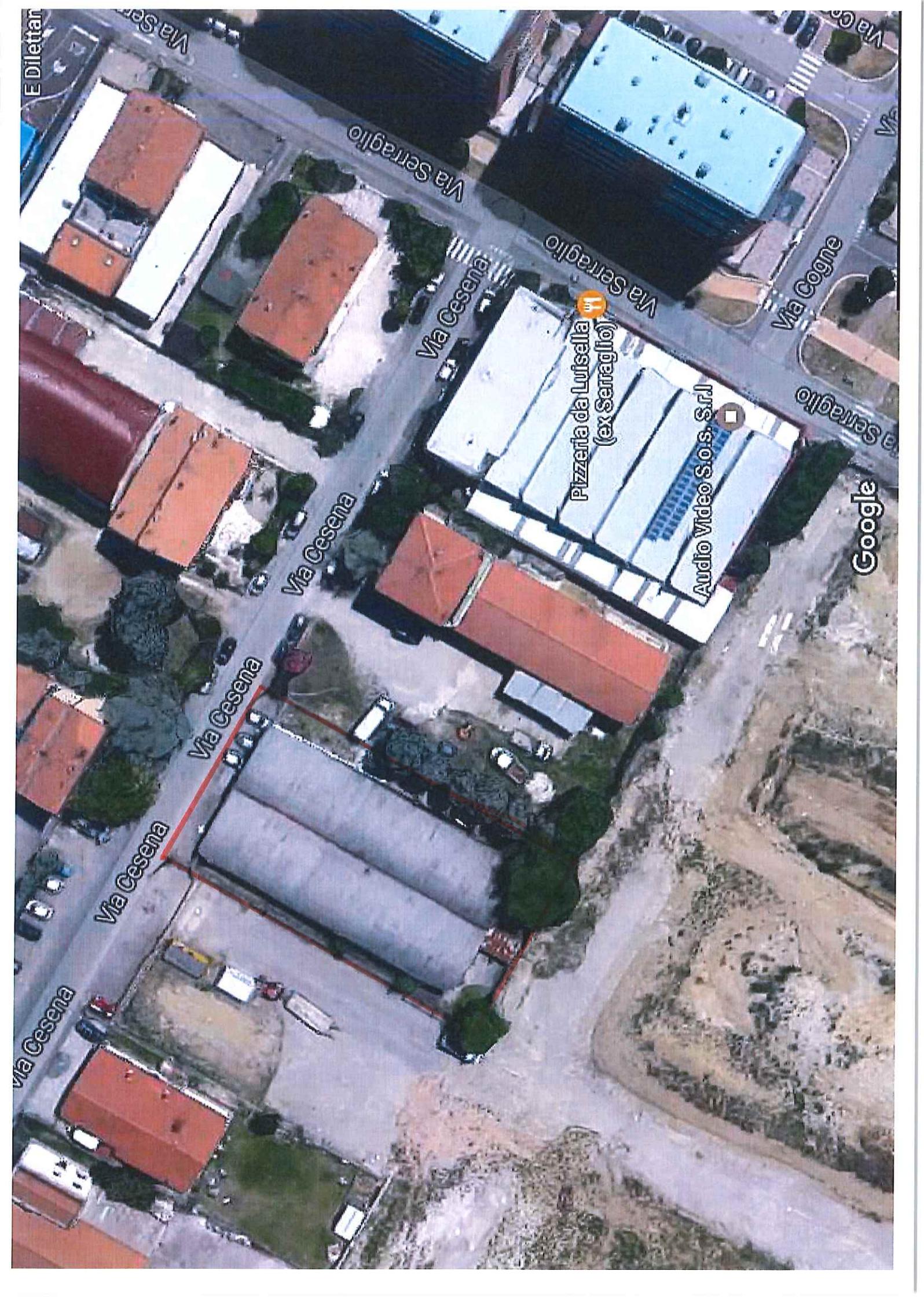
## D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO





# FOTO INQUADRAMENTO





E Diletta

Via Cesena

Via Cesena

Via Cesena

Via Cesena

Via Serraglio

Via Serraglio

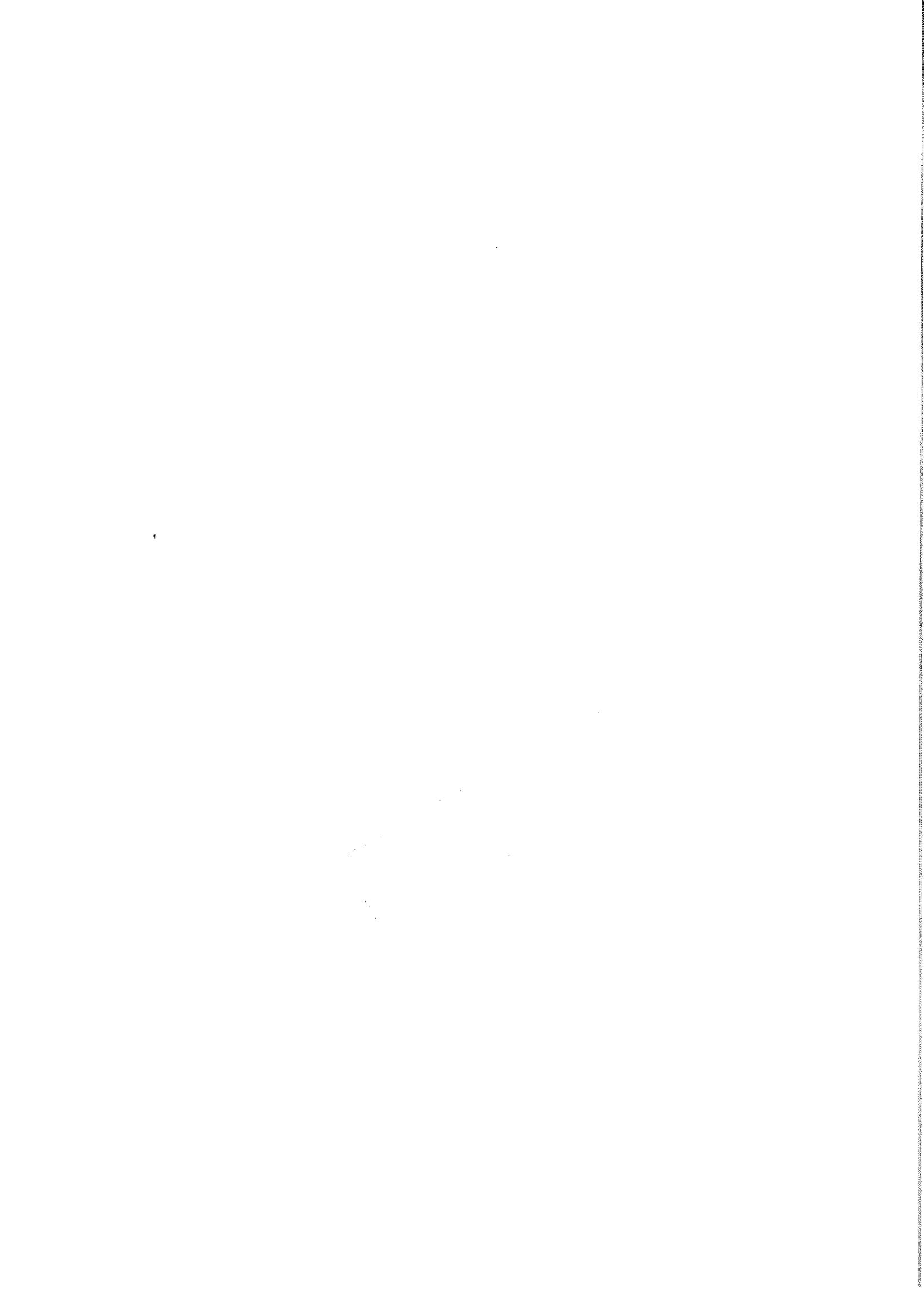
Via Cogne

Via Serraglio

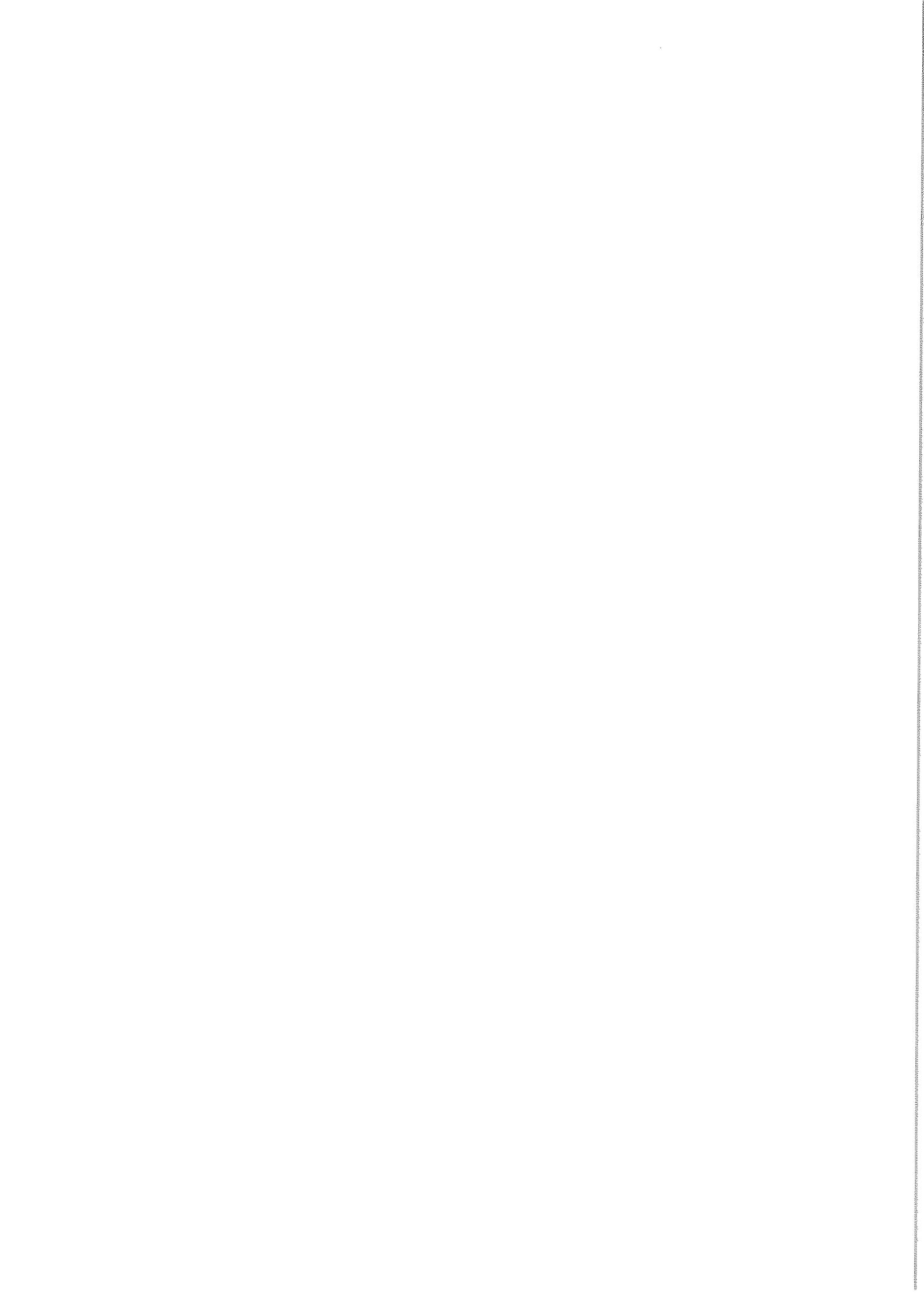
Pizzeria da Luisella  
(ex Serraglio)

Audio Video S.o.s. S.r.l.

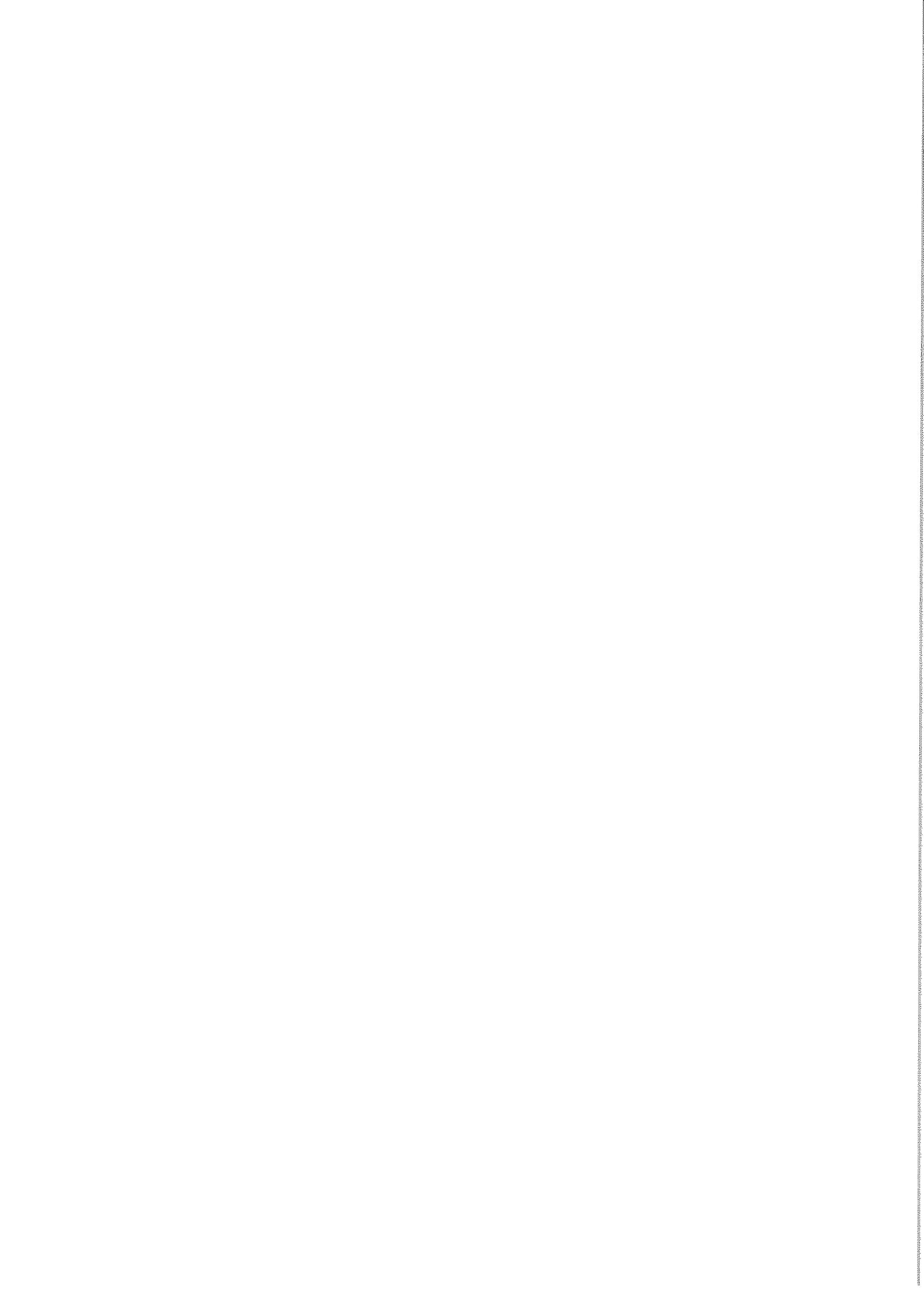
Google



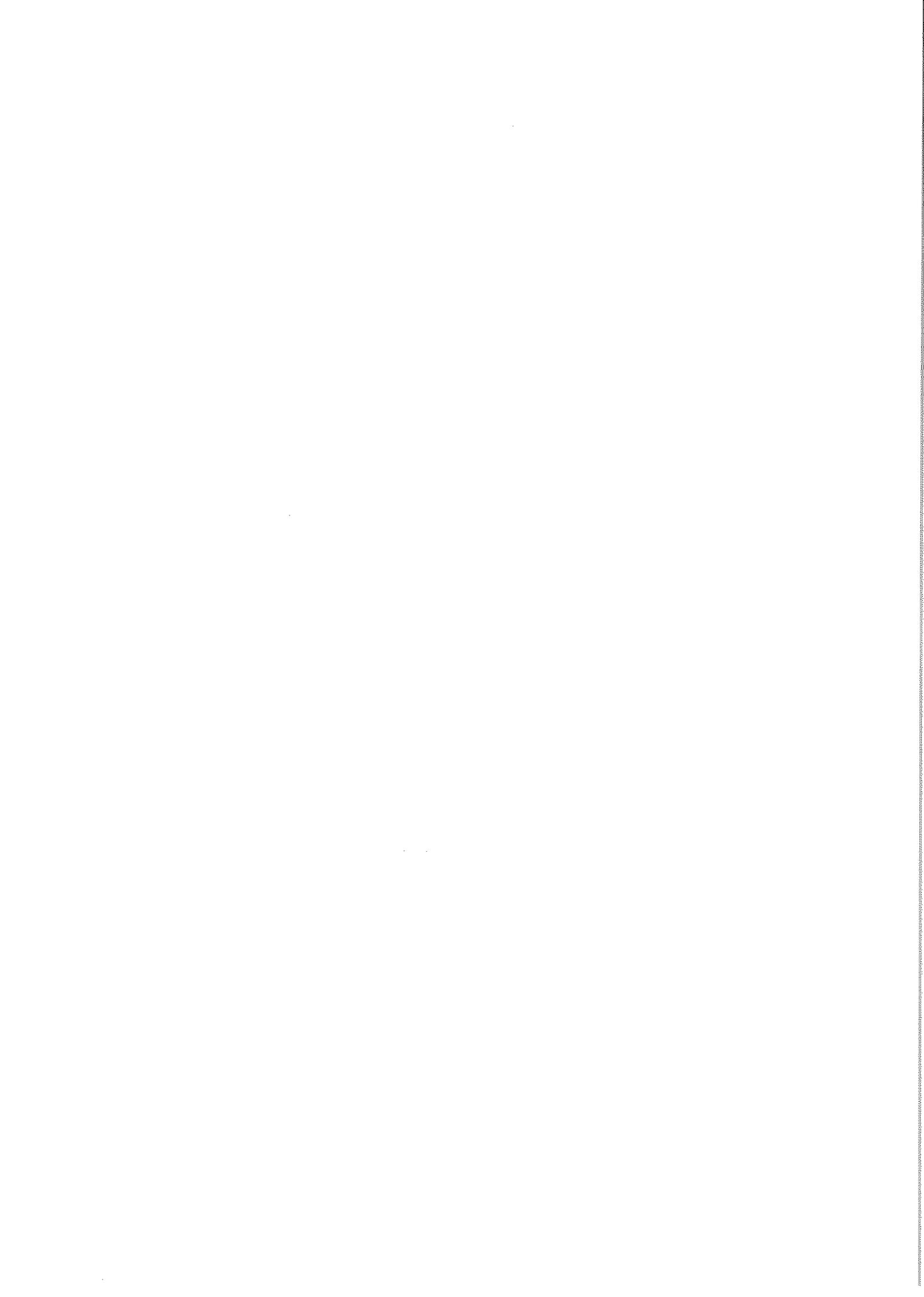
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



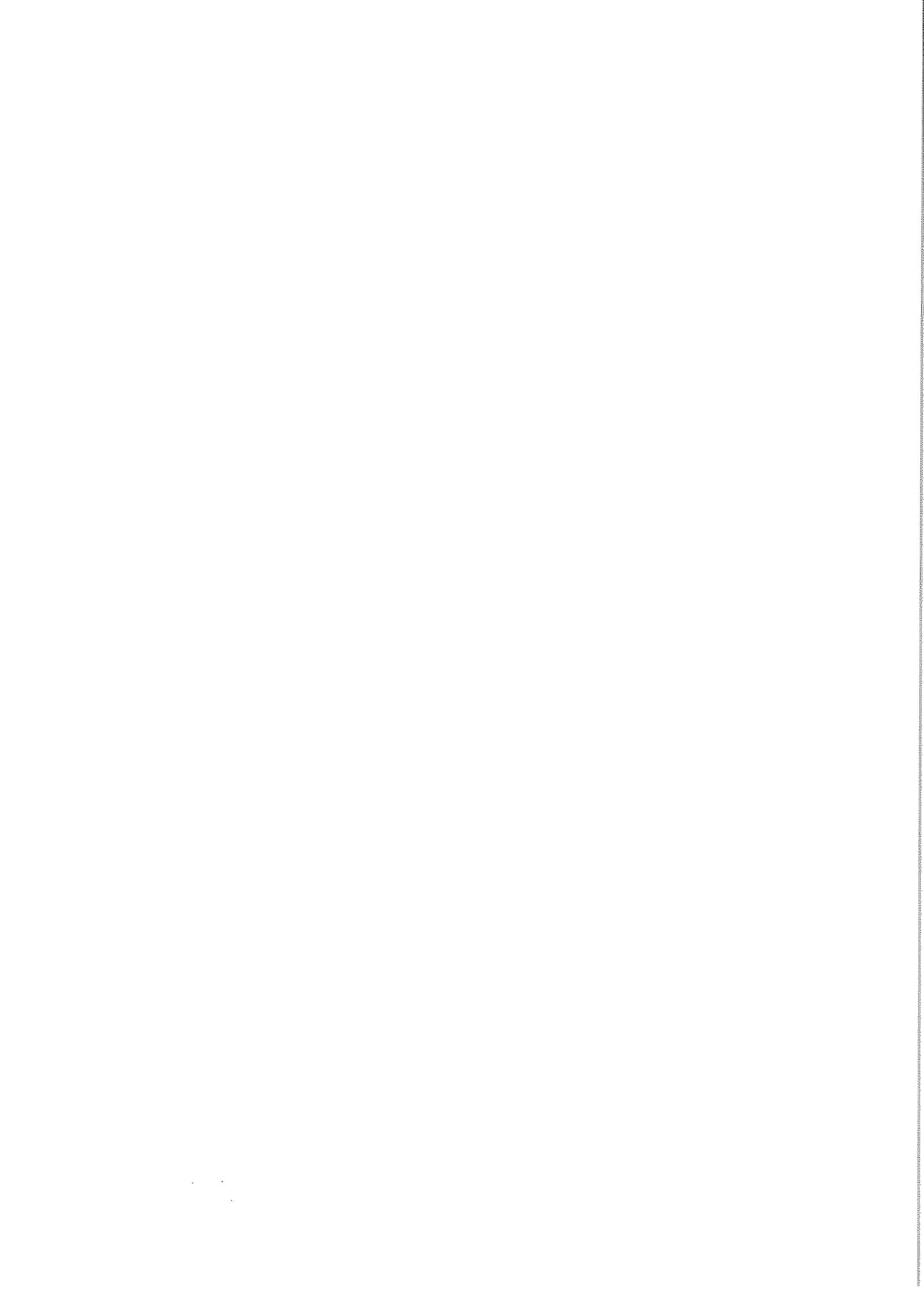








# TABELLA RIEPILOGATIVA



**AMBITO "AR.5"**

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	5419,00
CEA	MQ	1013,00
ALTRI USI	MQ	656,00
PARCHEGGI PUBBLICI (DA REALIZZARE)	MQ	1145,00
VERDE PUBBLICO (DA MONETIZZARE)	MQ	1360,00

**AMBITO A STRALCIO PROPRIETA' SIG.RA TAMPIERI FIORENZA**

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	1448,00
CEA	MQ	278,60
ALTRI USI	MQ	175,28
PARCHEGGI PUBBLICI (DA REALIZZARE)	MQ	305,95
VERDE PUBBLICO (DA MONETIZZARE)	MQ	363,40

**AMBITO ESCLUSO DALL'INTERVENTO**

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	3971,00
CEA	MQ	734,40
ALTRI USI	MQ	480,72
PARCHEGGI PUBBLICI (DA REALIZZARE)	MQ	782,42
VERDE PUBBLICO (DA MONETIZZARE)	MQ	996,60

**SUPERFICI DA ATTUARE**

S.U. RESIDENZIALE (FABBRICATO "A")	MQ	270,00
S.A. RESIDENZIALE (FABBRICATO "A")	MQ	290,00
S.U. ALTRI USI (FABBRICATO "B")	MQ	175,00
S.A. ALTRI USI (FABBRICATO "B")	MQ	190,00

**DESTINAZIONI**

FABBRICATO "A"	N. 4 RESIDENZE
FABBRICATO "B"	N. 2 NEGOZI

**DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DA REALIZZARE**

PARCHEGGIO PUBBLICO IN SITO	MQ	306,00
PISTA CICLO PEDONALE IN FREGIO A VIA CESENA	MQ	72,50

**CONTRIBUTO ERS**

MQ 454,88 X EURO 2,00	EURO	909,76
-----------------------	------	--------

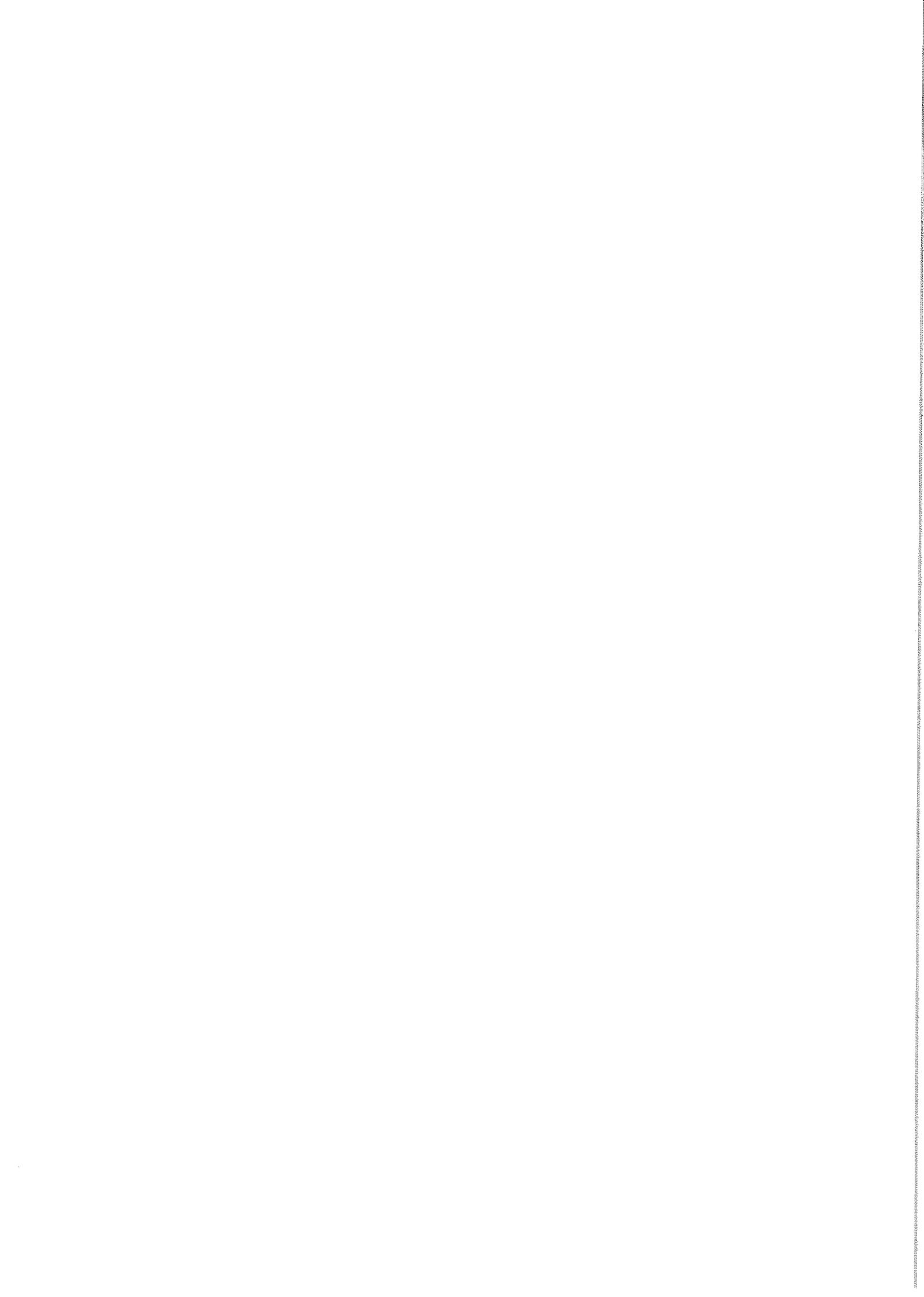
**CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

MQ 454,88 X EURO 50,00	EURO	22744,00
------------------------	------	----------

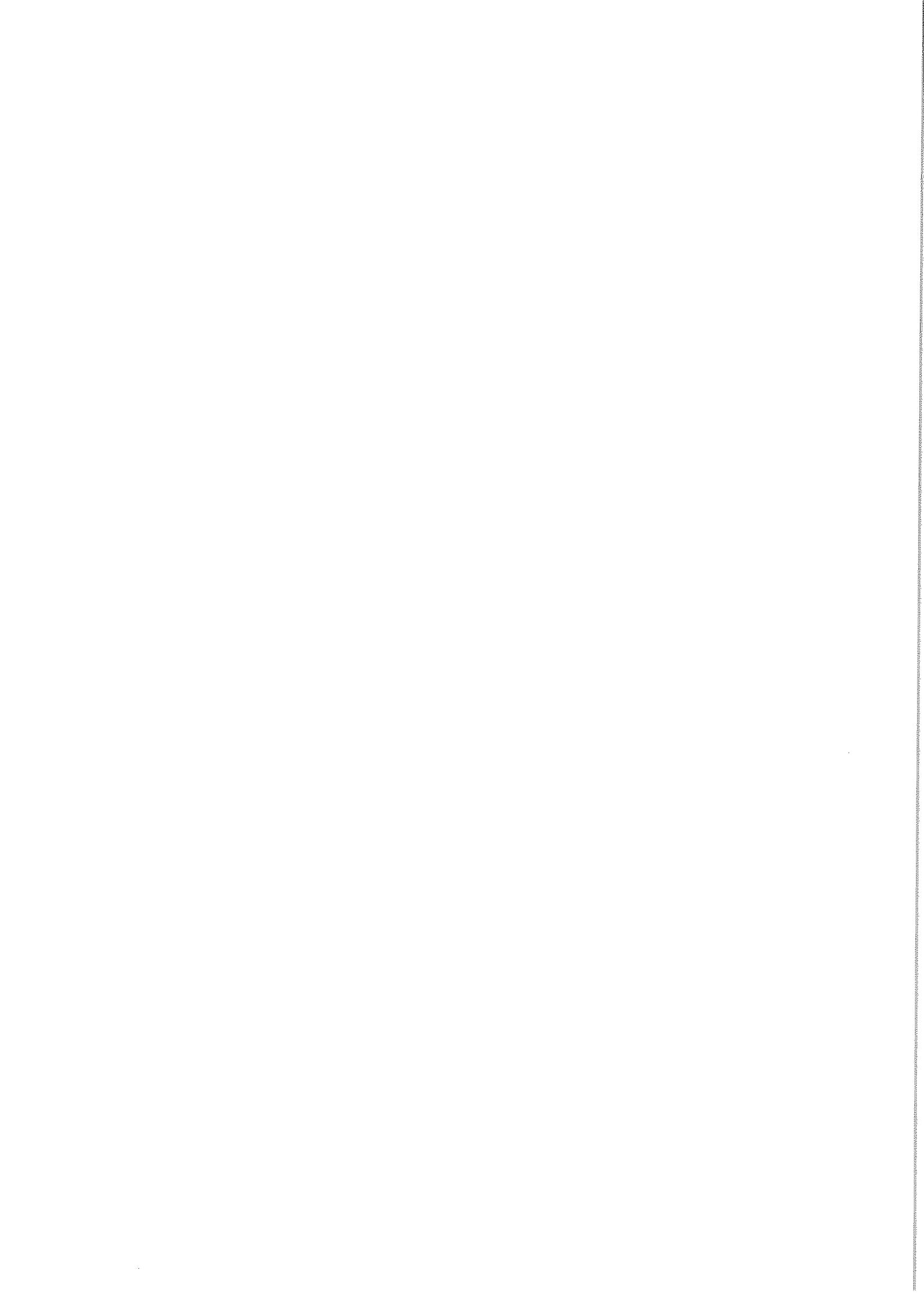
**MONETIZZAZIONE VERDE**

MQ 363,40 X EURO 55,00	EURO	19987,00
------------------------	------	----------





# RELAZIONE TECNICA



# RELAZIONE TECNICA

LA RICHIESTA DI STRALCIO DALL'ABITO "AR.5" INOLTRATA DAI SIG.RI BACCHILEGA E TARABUSI E' RELATIVA AD UN COMPLESSO IMMOBILIARE, ESISTENTE, IN VIA CESENA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 114, MAPPALE 468, DELLA SUPERFICIE DI MQ 1448,00, SUL QUALE E' GIA' EDIFICATO UN CAPANNONE ARTIGIANALE IN PRECARIE CONDIZIONI CONSERVATIVE.

LA PROPOSTA DI STRALCIO DALL'AMBITO "AR.5" DERIVA DALL'INTENZIONE DEI SIG. BACCHILEGA E TAMPIERI DI PROCEDERE ALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN PROPRIO, TALE PROPOSTA TIENE CONTO ANCHE DELLA POSSIBILITA' DI UNIFORMARSI CON LA PROPRIETA' CONFINANTE SIG.RA TAMPIERI FIORENZA, NON NELL'IMMEDIATO MA IN FUTURO IN QUANTO TALE PROPRIETA' NON INTENDE DARE CORSO HAI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE IN TEMPI BREVI.

LO SCORPORO DELL'AMBITO COMPORTA I SEGUENTI INDICI IN CAPO DEI SIG.RI BACCHILEGA E TARABUSI:

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	1448,00
CEA	MQ	278,60
ALTRI USI	MQ	175,28
PARCHEGGI PUBBLICI (DA REALIZZARE)	MQ	305,95
VERDE PUBBLICO (DA MONETIZZARE)	MQ	363,40

LA BOZZA DEL DUC PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI FABBRICATI DI CUI UNO FRONTE STRADA "B" CON DESTINAZIONE ALTRI USI (UN PIANO FUORI TERRA) E UNO "A" SUL RETRO DEL LOTTO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (DUE PIANI FUORI TERRA).

SUPERFICI DA ATTUARE:

S.U. RESIDENZIALE (FABBRICATO "A")	MQ	270,00
S.A. RESIDENZIALE (FABBRICATO "A")	MQ	290,00
S.U. ALTRI USI (FABBRICATO "B")	MQ	175,00
S.A. ALTRI USI (FABBRICATO "B")	MQ	190,00

DESTINAZIONI:

FABBRICATO "A"	N. 4 RESIDENZE
FABBRICATO "B"	N. 2 NEGOZI

DAL PUNTO DI VISTA DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE ED INFRASTRUTTURALI PREVISIONALI SONO STATE STUDIATE DA POTER ESSERE COMPATIBILI ED INTEGRATE CON L'AREA DELLA SIG.RA TAMPIERI FIORENZA.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DA REALIZZARE:

PARCHEGGIO PUBBLICO IN SITO	MQ	306,00
PISTA CICLO PEDONALE IN FREGIO A VIA CESENA	MQ	72,50

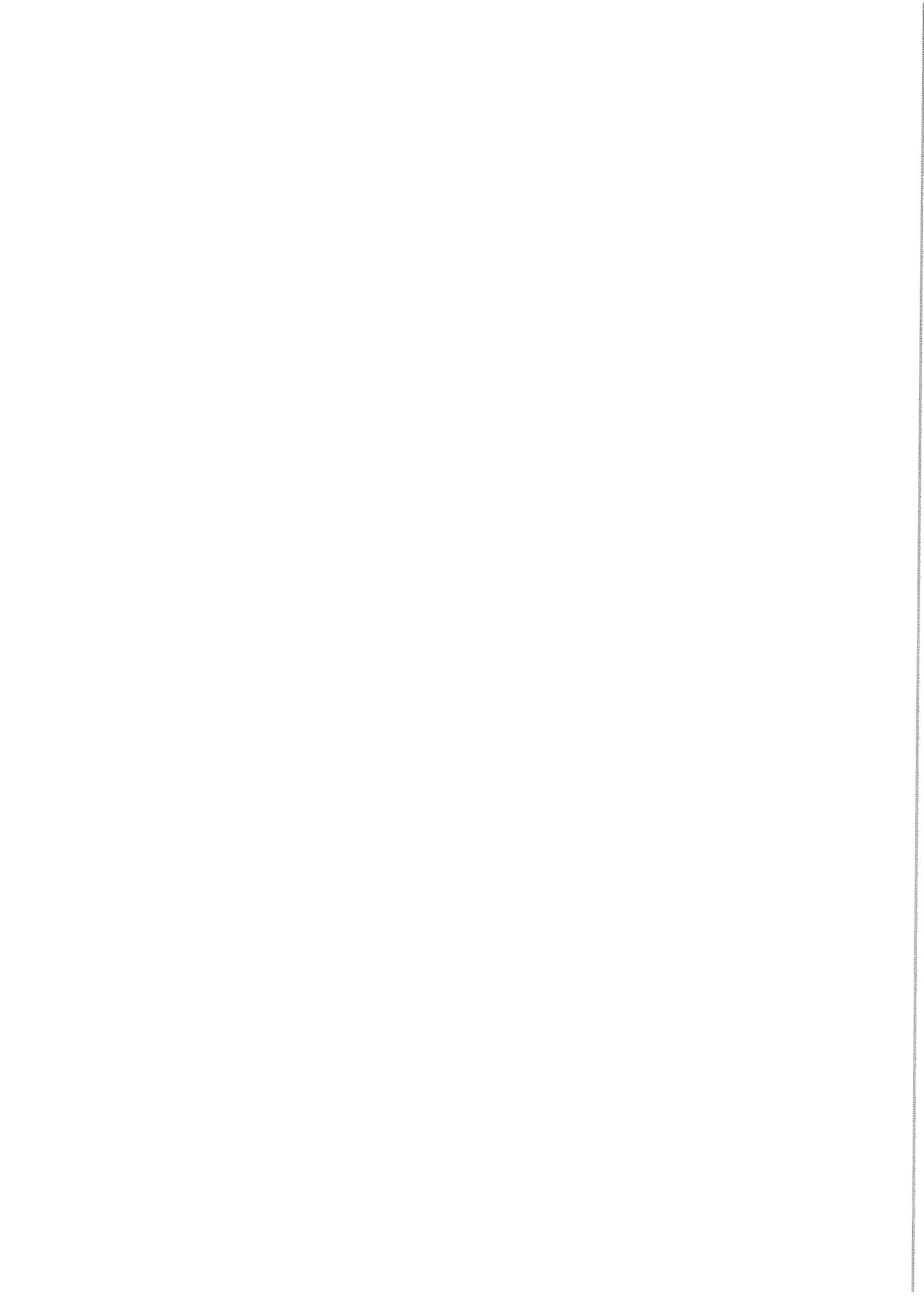
SI PRECISA CHE LA SCELTA PROGETTUALE E' STATA CONCORDATA E CONDIVISA  
CON LA PROPRIETA' CONFINANTE PER PERMETTRE UNA FUTURA INTEGRAZIONE  
TRA LE DUE AREE, ANCHE SE LE REALIZZAZIONI AVRANNO TEMPISTICHE DI  
REALIZZO DIVERSE.

IMOLA, 15/05/2017.

**IN FEDE, IL TECNICO:  
MARCO GEOM. MAURIZI**



# **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**



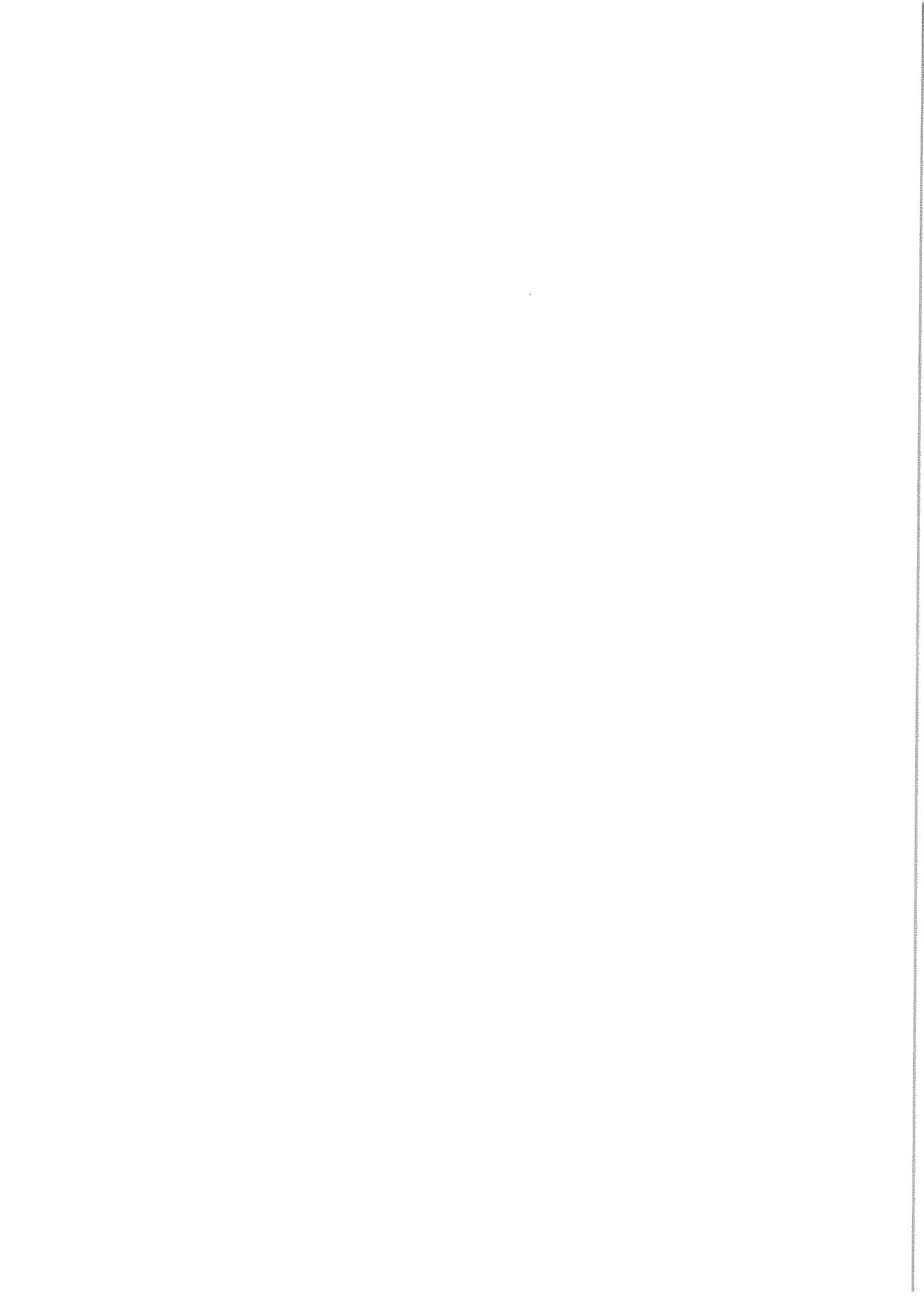
NEL PERIODO 2017/2022 SONO PREVISTI I SEGUENTI INTERVENTI:

\_ ENTRO IL 31/12/2017 DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE;

\_ ENTRO IL 31/12/2018 REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO E DEL TRATTO DI PISTA CICLABILE;

\_ ENTRO IL 31/12/2020 INIZIO DELL'INTERVENTO IMMOBILIARE.





SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA COOPERATIVA EDILSTRADE IMOLESE soc. coop. in LCA PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO "AR.10 VIA DI VITTORIO" STRALCIO AUTONOMO E FUNZIONALE DEL SUB AMBITO 1.

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_, PEC: .....; in seguito denominato "il Comune";

e

la Cooperativa Edilstrade Imolese soc. coop. in Liquidazione coatta amministrativa (C.F. e P.IVA 00292890373) con sede in Imola (BO) via Sabbatani 14 in persona di Antonio Gaiani in qualità di Commissario Liquidatore nominato dal MISE con atto pubblicato in G.U. serie generale n.159 dell'11/7/2014, PEC: [lcacoopcesi@pecliquidazioni.it](mailto:lcacoopcesi@pecliquidazioni.it) il quale interviene in questo atto non in proprio ma esclusivamente in nome per conto e nell'interesse della predetta procedura, in seguito denominato "il Proponente";

PREMESSO CHE

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

CONSIDERATO CHE

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- il Sig. Antonio Gaiani in qualità di Commissario Liquidatore di CESI in LCA ha presentato al Comune di Imola in data 17/5/2017 prot. 20531 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al N.C.T. al Foglio 113 con il mappale 853, ricadente nell'ambito di PSC denominato "AR.10 VIA DI VITTORIO";
- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda Vip contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC e coerente con gli indirizzi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2017 e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti ed in particolare, trattandosi di proposta parziale per uno stralcio autonomo e funzionale rispetto al sub ambito 1 in cui ricade, non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;
- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il Proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- con determina dirigenziale n. del 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 da sottoporre alla Giunta Comunale;
- con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 preordinato all'inserimento dell'area AR.10 VIA DI VITTORIO STRALCIO AUTONOMO E FUNZIONALE DEL SUB AMBITO 1 nel POC 2017-2022;

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la riqualificazione di uno stralcio autonomo e funzionale del sub ambito 1 dell'ambito AR.10 Via Di Vittorio al fine di realizzare una zona caratterizzata da funzioni abitative;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - riqualificazione urbana dell'area a nord della ferrovia tramite recupero di un'area attualmente inutilizzata;
  - Completamento della rete ciclopedonale del quartiere tramite collegamento tra via Buoizzi e via Borsellino;
- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale:
  - Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
  - Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
  - Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
  - Allegato 3 - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente Accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### CONSIDERATO INFINE CHE

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate;

#### DATO ATTO PERTANTO CHE

Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

**ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017/2022 della porzione del sub ambito 1 dell'ambito AR.10 via Di Vittorio con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

**ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI  
ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione della porzione del sub ambito n.1 dell'Ambito "AR.10 via Di Vittorio" in proprietà del proponente, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, ed in particolare la riqualificazione di un'area attualmente inutilizzata posta nel quadrante a nord della ferrovia tramite la realizzazione di nuovi edifici residenziali con le relative pertinenze, l'implementazione delle dotazioni territoriali e il collegamento ciclopedonale tra via Buoizzi e via Di Vittorio.

Nello specifico l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 113 mappale 853.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 799,00 mq. da realizzarsi nella porzione del sub-ambito n. 1 così come individuata nell'Allegato 1A pari a mq. 2.026 mq. di Superficie Territoriale; per gli altri parametri si fa riferimento al RUE vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- 1) Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq. 200,00;
- 2) Verde pubblico da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq. 640,00;

d) Gli usi ammissibili sono: a1) residenza ordinaria, b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati, b10) micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia

e) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma (Allegato 3).

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla scheda Vip del POC AR.10 via di Vittorio salvo che, in considerazione della modesta entità dell'intervento, lo strumento di attuazione è un permesso di costruire convenzionato (in seguito per brevità PdC).

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

**ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE**

1. Il Proponente si impegna a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro 3 anni dal rilascio del PdC un'area di verde attrezzato costituente standard pubblico di almeno mq. 640,00 all'interno dell'ambito;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro 3 anni dal rilascio del PdC un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq. 200,00 all'interno dell'ambito;
- c) garantire che le aree di cui alle precedenti lettere a) e b) siano comunicanti allo scopo di assicurare il collegamento ciclopedonale tra via BuoZZi e via Borsellino;
- d) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola.

2. Il Proponente si impegna inoltre:

- a) a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PdC il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € 1.600,00 (corrispondente a 2,00 €/mq di Su), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata;
- b) a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 2.400,00 corrispondente a 3,00 €/mq di Su come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato.

La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune. Il Comune autorizzerà lo svincolo di tale fidejussione qualora l'ambito non sia inserito nel POC.

3. Il Proponente, si impegna, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato 3 al presente Accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione, etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative, prestate da primarie compagnie, a tutela delle obbligazioni che il Proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PdC convenzionato.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate (i) al loro esatto recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC entro la data del 31/12/18, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti quantitativi e qualitativi;
- b) approvare definitivamente il POC entro il 31/12/2018 salvo quanto indicato all'art. 7 comma 3;
- c) avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti indicati nel documento di indirizzi del POC.

## ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.
2. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.
3. Il mancato recepimento del presente Accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il Proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente Accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

## ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente Accordo, previa intesa con il Proponente, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.
2. Eventuali lievi modifiche all'Allegato 1A che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.
3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

## ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

## ART. 9 SPESE

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

## ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente Accordo è sospensivamente condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione da parte di CESI in LCA dell'Autorità di vigilanza del MISE; il Commissario Liquidatore si impegna peraltro entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo a formalizzare l'istanza presso il Ministero.
2. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal Proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il Proponente, così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
3. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.



4. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO

I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

#### ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

I. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Allegati:

ALLEGATO 1A: Disegno Urbanistico Concertato (DUC);

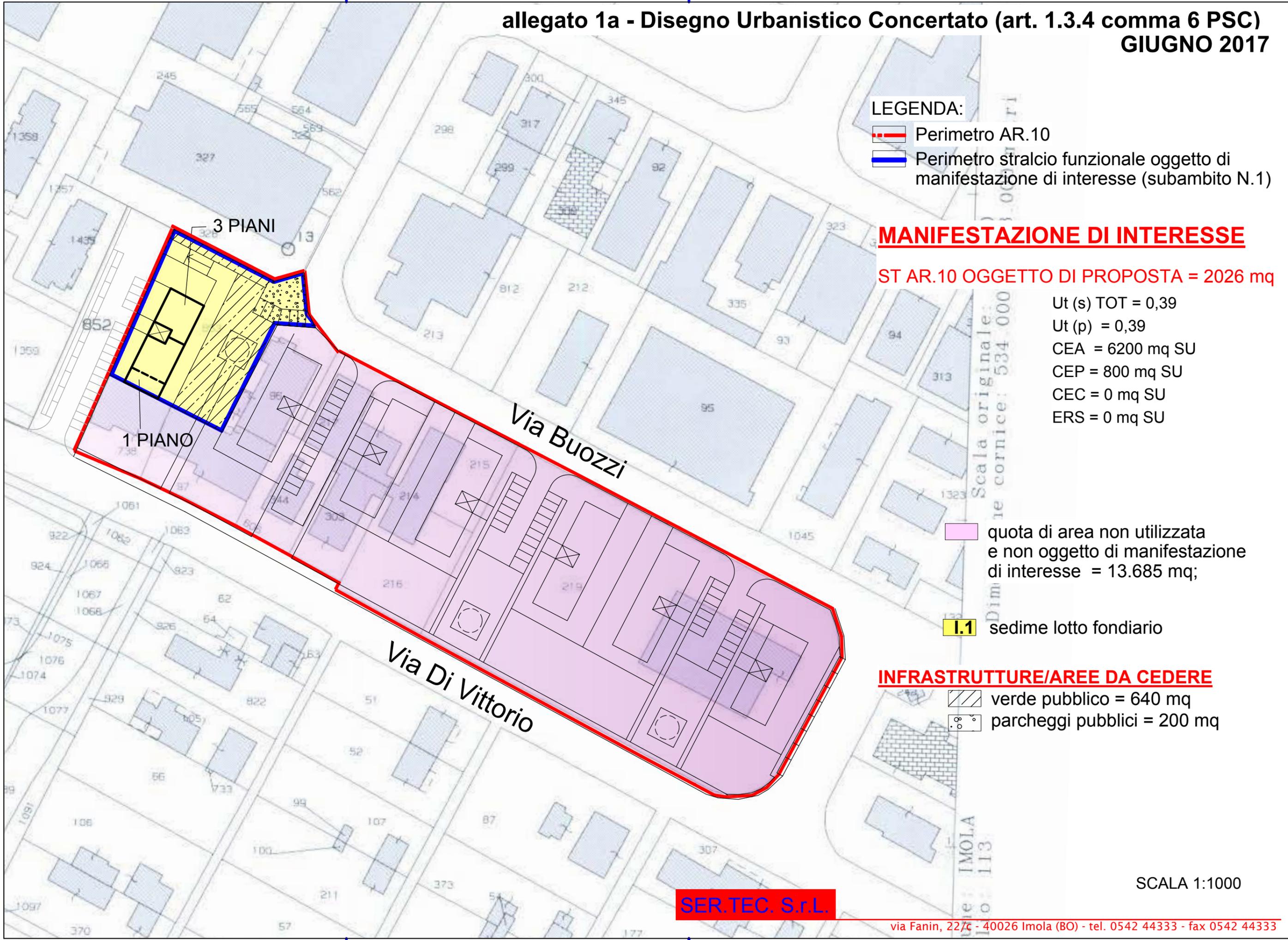
ALLEGATO 1B: Tabella dei diritti edificatori;

ALLEGATO 2: Relazione tecnica descrittiva;

ALLEGATO 3: Cronoprogramma.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. A. A.', with a long horizontal line extending to the right from the bottom of the signature.

allegato 1a - Disegno Urbanistico Concertato (art. 1.3.4 comma 6 PSC)  
GIUGNO 2017



LEGENDA:

- Perimetro AR.10
- Perimetro stralcio funzionale oggetto di manifestazione di interesse (subambito N.1)

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

ST AR.10 OGGETTO DI PROPOSTA = 2026 mq

Ut (s) TOT = 0,39  
Ut (p) = 0,39  
CEA = 6200 mq SU  
CEP = 800 mq SU  
CEC = 0 mq SU  
ERS = 0 mq SU

quota di area non utilizzata e non oggetto di manifestazione di interesse = 13.685 mq;

I.1 sedime lotto fondiario

**INFRASTRUTTURE/AREE DA CEDERE**

- verde pubblico = 640 mq
- parcheggi pubblici = 200 mq

SCALA 1:1000

SER.TEC. S.r.L.

via Fanin, 22/c - 40026 Imola (BO) - tel. 0542 44333 - fax 0542 44333

H/L = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

## Allegato 1b AR\_10 Via Di Vittorio - Imola

 AREA OGGETTO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

<b>AREE RICOMPRESE NEL SUB 1</b>									
	ST mq	Ut	SU mq	P1	P1 mq standard	P1 mq progetto	V1	V1 mq standard	V1 mq progetto
V.C. DI VACCARI ALDO	<b>7.289</b>	0,39	2.876	20/100	575	831	80/100	2.301	2.484
<b>C.E.S.I.</b>	<b>2.026</b>	0,39	799	20/100	160	200	80/100	640	640
<b>TOT</b>	<b>9.315</b>		<b>3.676</b>		<b>735</b>	<b>1.031</b>		<b>2.941</b>	<b>3.124</b>

# ALLEGATO 2

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### AR.10 VIA DI VITTORIO

#### PREMESSA

Si richiamano in premessa i contenuti dell'avviso pubblico emanato dal Comune di Imola.

Nel territorio di Imola sono presenti contesti urbanizzati in gran parte caratterizzati da una ampia dismissione di aree produttive prossime al centro urbano e quindi particolarmente strategiche e potenzialmente destinate ad ospitare nuove residenze e servizi correlati.

A questi ambiti è prioritariamente indirizzato il POC 20 17-2022, con le seguenti finalità principali:

- 1) incentivare il recupero e la riqualificazione urbana finalizzati ad un minore consumo del suolo, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
- 2) promuovere la rigenerazione delle aree dismesse in coerenza con gli usi ammessi dal RUE per gli Ambiti consolidati, favorendone le ricadute positive a scala urbana;
- 3) attuare progetti di mandato per la realizzazione di infrastrutture e dotazioni di interesse pubblico e per la rigenerazione ambientale del territorio.

La L.R. 6/09 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", che ha modificato la L.R. 20/2000, ha introdotto tra i contenuti essenziali del POC, il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), il quale individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Per accompagnare il Piano Operativo Comunale con un'indicazione di analisi e di prospettiva circa gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale, il documento approvato dal Comune di Imola individua gli indirizzi strategici del Documento Programmatico per la Qualità Urbana per la Città di Imola.

Riconoscendo che il consolidamento del territorio urbanizzato non si attuerà che marginalmente per interventi di completamento, l'attenzione della pianificazione si concentra sulla riqualificazione delle aree produttive e di servizio che hanno perso la loro funzione e sono per lo più concentrate in un ambito, già da tempo individuato dagli strumenti di pianificazione locale, che interessa le aree a scavalco della linea ferroviaria, in prossimità della Stazione FS e dell'Autostazione TPER.

Questo quadrante sarà quello in cui si concentreranno le principali trasformazioni per ricondurre ad una situazione urbana, con funzioni residenziali, direzionali e commerciali.

Con riferimento al dimensionamento residenziale posto alla base dell'Avviso, il medesimo individua un fabbisogno teorico di circa 950 nuove abitazioni circa, da implementare eventualmente sulla base delle proposte ricevute in risposta all'Avviso; tale dimensionamento deve, per almeno il 30%, essere individuato attraverso il recupero di aree urbanizzate da riqualificare come indicato negli obiettivi del PSC.

Conformemente a quanto esplicitato nell'avviso, il POC 20 17-2022 persegue i seguenti obiettivi:

1. soddisfare il fabbisogno abitativo di nuovi alloggi prioritariamente tramite la riqualificazione delle aree dismesse interne al territorio urbanizzato individuate dal PSC con la sigla AR;
2. dare attuazione a localizzati insediamenti residenziali già previsti dal PRG previgente e non ancora attuati ovvero individuati dal PSC vigente negli Ambiti di potenziale sviluppo urbano (ANS\_C.2) e solo nelle quantità necessarie al soddisfacimento del fabbisogno non coperto dagli ambiti di riqualificazione;
3. promuovere il raggiungimento di elevati standard qualitativi nel disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e nella sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni;
4. rendere disponibili nuove aree per insediamenti produttivi/commerciali/terziari per una superficie territoriale complessiva massima pari a un terzo circa di quella prevista dal PSC;
5. migliorare la sicurezza ed efficienza della viabilità delle zone circostanti le aree di riqualificazione e dei collegamenti ciclopedonali tra il centro città e le zone a nord della ferrovia;
6. incrementare le dotazioni di verde e parcheggi pubblici nelle zone a ridosso della stazione ferroviaria;
7. promuovere l'interramento delle linee elettriche ad alta tensione che interessano il quadrante a destinazione residenziale della città a nord della ferrovia, anche attraverso l'assoggettamento ad un contributo di sostenibilità a carico degli ambiti di tipo AR posti in tale quadrante che verranno inseriti nel POC 20 17-2022;
8. finalizzare il contributo per l'ERS previsto dall'art. A-6-ter della L.R. 20/2000 comma 1 lettera b) per gli ambiti inseriti nel POC, alla realizzazione di alloggi pubblici nelle aree di proprietà comunale e alla rigenerazione di alloggi pubblici esistenti, finalizzata a migliorarne le prestazioni di sicurezza sismica e di contenimento dei consumi energetici;
9. realizzare nuove dotazioni territoriali e infrastrutture per una mobilità sostenibile tra le quali quelle individuate puntualmente nell'Avviso pubblico.

#### LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Manifestazione di interesse presentata (in seguito anche definita "la Proposta") riguarda una porzione dell'ambito AR.10 via Di Vittorio; detto ambito è tra quelli previsti dall'Avviso pubblico per i quali è consentita la partecipazione alle procedure per la formazione del primo POC del Comune di Imola.

Ai fini delle priorità indicate dall'Avviso per la selezione delle proposte si evidenzia che l'ambito, per la sua collocazione e zonizzazione del PRG pre-vigente, corrisponde ai criteri: *"Priorità per gli interventi che attuano ambiti da riqualificare AR"* e *"Priorità per gli interventi proposti a conferma di previsioni di PRG previgenti"*.

Tutti gli interventi proposti sono conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

Ai sensi del medesimo Avviso, le manifestazioni di interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso: la Manifestazione di interesse riguarda una porzione di ambito che rappresenta uno stralcio

autonomo e funzionale dell'ambito AR.10 via Di Vittorio, con riferimento sia alle infrastrutture stradali che alle dotazioni pubbliche, pari a 2.026 mq. di ST.

Detta Proposta riguarda pertanto l'attivazione di interventi parziali su porzioni di ambiti purché progettualmente funzionali all'assetto complessivo dell'ambito stesso, così come previsto dall'Avviso oltrechè dal PSC vigente; più precisamente la Proposta riguarda una porzione di sub-ambito (n. 1) previsto dalla scheda AR.10 via di Vittorio.

Si precisa che la scheda VIP consente l'attuazione del comparto per sub-ambiti autonomi.

La parte di ambito non oggetto di Manifestazione di interesse assomma a 13.685 mq. circa di ST; il DUC (Allegato 1a) individua comunque uno schema progettuale di attuazione della riqualificazione urbana riferito, oltrechè alla Proposta, all'intero Ambito (sub ambiti n. 1 e 2) ai fini della verifica della fattibilità della medesima con specifico riferimento ai parametri urbanistico-edilizi e all'allocatione delle dotazioni pubbliche previste dalla scheda.

Il DUC presentato che riguarda infatti l'intero comparto urbanistico AR.10 che prevede la riqualificazione di un'area in fregio alla via Di Vittorio attualmente utilizzata per circa il 50% da una impresa che produce manufatti in cemento, da una autocarrozzeria e da alcune attività commerciali che si svolgono all'interno di vecchi edifici industriali, con strutture a volta in laterizio centinati con tiranti in ferro.

La riqualificazione si pone come una naturale prosecuzione dell'intervento residenziale "Le Piscine" attuato da CESI e prevede la realizzazione di 7 edifici residenziali con tipologia in linea di tre piani fuori terra disposti ortogonalmente alle vie Di Vittorio e Buozzi.

L'accesso carraio avviene dalla via Buozzi e dalla via Di Vittorio ed è costituito da 4 parcheggi pubblici.

La qualità insediativa è caratterizzata anche da una ampia fascia di verde pubblico che è disposta lungo tutta l'area in fregio alla via Di Vittorio che consentirà di ricavare spazi attrezzati per i giochi, per la socializzazione in genere e anche per creare una fascia boscata di mitigazione acustica; tra la fascia boscata e la via Di Vittorio si prevede di mantenere una fascia di circa 3 m di larghezza per la futura realizzazione di una pista ciclabile come già stato richiesto dal Comune nell'area denominata "Le Piscine".

Si ritiene, pur considerata l'esiguità della superficie territoriale messa in gioco dalla Proposta, che il proseguimento della riqualificazione dell'intera zona a nord di via Di Vittorio possa assecondare e contribuire all'attuazione del PSC implementando nuove aree "conquistate" agli obiettivi di rigenerazione urbana dello strumento urbanistico generale del Comune di Imola.

Si precisa che nella fase antecedente la presentazione della presente Manifestazione di interesse il Proponente ha avviato contatti con i proprietari della rimanente parte di ambito non ottenendo, in questa fase, la disponibilità a partecipare all'Avviso pubblico.

Per quanto riguarda l'edificio da realizzarsi con la presente Manifestazione di interesse si prevede l'accesso dall'attuale via Borsellino da un parcheggio pubblico e alla rampa autorimessa; l'edificio è ricavato in fregio alla via Borsellino ed è costituito da un corpo di fabbrica ad un piano in aderenza con l'edificio esistente a sud realizzato sul confine di proprietà, e da un corpo di fabbrica a tre piani, oltre al seminterrato, con tipologia in linea; il verde Pubblico (Vp I.1) è un'area ricavata sul confine sud-est dell'area, collegata al parcheggio pubblico di progetto con accesso dalla via Buozzi, che con la futura demolizione

dell'autocarrozzeria sarà collegato funzionalmente alla fascia di verde boscato prevista lungo la via Di Vittorio.

La Proposta (Allegato 1a e Allegato 1b) prevede pertanto l'attuazione di una porzione del sub-comparto n. 1, collocato ad est dell'ambito, ove collocare n. 1 lotti edificabili ad uso residenziale.

La CEP totale è pari a 799 mq. di SU; l'UT (s) totale, che è uguale all'UT(p) totale, è pari a 0,3946 come da scheda VIP (CEA TOT/ST TOT).

All'interno del lotto residenziale è prevista la seguente gamma di usi:

- lotto n. l.1: a1), b3) e b10).

Le dotazioni pubbliche (verde pubblico e parcheggi pubblici) sono state accorpate; i parcheggi pertinenziali saranno previsti nel seminterrato secondo le prescrizioni minime del RUE vigente.

Le dotazioni pubbliche assommano a 200 mq. circa di parcheggi pubblici e 640 mq. circa di verde pubblico.

Pertanto la Proposta prevede il collegamento e la relazione tra gli elementi della rete ecologica esistente e le dotazioni pubbliche di progetto.

La CEC è pari a 0 mq. di SU così come l'ERS è pari a 0 mq. di SU (vedi in seguito con riferimento al contributo per la monetizzazione dell'ERS).

Lo strumento di attuazione dell'intero ambito sarà un PDC convenzionato, stante la modesta dimensione dell'intervento.

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante reti separate e le acque nere verranno recapitate nella pubblica fognatura; la laminazione delle acque piovane avverrà con apposita vasca interrata.

L'attuazione dell'intervento sarà realizzato mediante uno studio della compatibilità atmosferica sulla via Di Vittorio e, al fine di ridurre le emissioni di polveri, verranno utilizzati gli accorgimenti necessari all'abbattimento delle emissioni in atmosfera.

In via generale, in sede di formazione del POC, il Proponente si impegna a fornire tutte le elaborazioni tecniche in materia di compatibilità atmosferica, acustica e sismica.

La progettualità dell'ambito assicurerà inoltre l'adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie improntate a criteri di sostenibilità energetica ed edilizia mediante la realizzazione di edifici di classe minima A2; si evidenzia ciò in relazione al criterio di priorità indicato nell'Avviso *"Qualità complessiva della proposta in relazione al disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e alla sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni"*.

La Proposta garantisce inoltre una permeabilità dei suoli pari al 35 % della ST totale.

Ai sensi dell'art. A-6ter comma 1 lett. b) della L.R. 20/2000 per tutti gli ambiti di riqualificazione che intendono chiedere l'inserimento nel POC (ambiti di tipo AR) si definisce il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della L.R. 20/2000 e smi.) pari a 2,00 euro/mq di Superficie Utile.

Il Proponente si impegna pertanto a corrispondere il seguente contributo: 800 (CEO SU residenziale) X € 2,00 = € 1.600,00.

Detto contributo potrà essere utilizzato, come previsto dall'Avviso, prioritariamente mediante interventi che garantiscano il raggiungimento di elevati livelli di miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici ERS esistenti.

Tale indicazione risulta inoltre coerente con quanto stabilito con delibera C.C. n. 175 del 3/11/2016 relativamente alla destinazione degli introiti derivanti dalla monetizzazione delle aree per ERS negli ambiti disciplinati dalle schede di cui all'Allegato 1 al Tomo III del RUE.

Il Proponente si rende disponibile ad assumere l'impegno, in sede di sottoscrizione dell'art. 18, di corrispondere tale importo in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA.

Con riferimento all'interramento delle linee elettriche 132 kV n. 717 (Imola – Forlì V. Lunga Enel); 132 kV FS BO 039, 132 kV FS BO 110 e 132 kV FS BO 027, il Proponente si rende disponibile a corrispondere il contributo economico a carico degli ambiti posti a nord della linea ferroviaria così come segue: 800 (CEP SU totale) X € 3,00 = € 2.400,00.

Il Proponente si rende disponibile ad assumere l'impegno, in sede di sottoscrizione dell'art. 18, di corrispondere tale importo nelle modalità stabilite con il Comune.

Il Proponente si impegna peraltro, dando atto della disponibilità ad inserire quanto infra definito all'interno dei contenuti dell'art. 18, a realizzare entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo afferente il fabbricato di progetto tutte le dotazioni pubbliche ed infrastrutture da cedere (parcheggi, strade e verde pubblico); si evidenzia ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *“impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste”*.

Il Proponente si rende disponibile ad impegnarsi all'interno del già citato ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i., e come previsto dall'Avviso, a definire:

- i tempi di presentazione del PDC convenzionato;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il Proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione, secondo quanto sopra indicato;
- le forme di garanzie fidejussorie che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione da presentarsi contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PDC convenzionato;
- il contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento secondo quanto sopra indicato;
- il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS o in alternativa l'individuazione degli alloggi ERS da realizzare da parte del Proponente, secondo quanto sopra indicato.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, l'inserimento nel POC (2017-2022) dell'intervento proposto avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterrà la possibilità di poter avviare i lavori di urbanizzazione primaria entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC (2017- 2022).

Con riferimento alla tempistica di attuazione della Proposta si rimanda all'Allegato 3 Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

# **ALLEGATO 3**

## **CRONO-PROGRAMMA DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI AMBITO AR.10 VIA DI VITTORIO**

Il Proponente si impegna a prevedere all'interno dei contenuti dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. ed a rispettare la seguente tempistica:

- presentazione del PDC convenzionato entro 12 mesi dall'entrata in vigore del POC;
- sottoscrizione della convenzione urbanistica del PDC convenzionato contestualmente al suo rilascio;
- start up dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 6 mesi dal rilascio del PDC convenzionato;
- start up dei lavori edili privati entro 1 anno dal rilascio del PDC convenzionato;
- fine lavori edili ed urbanizzativi e cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, previo collaudo, entro 3 anni dal rilascio del PDC afferente il fabbricato di progetto.

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA, LE DITTE PIETRA DI BRENTO SRL, SO.G.E.I. S.R.L., AURORA 2 SOC. COOP., CESI in LCA E I SIGG.RI DOMENICALI GIULIANO, TRONCONI SILVIA E NANNI ITALO PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 PORZIONE DEGLI AMBITI ANS\_C2.4 E ANS\_C2.5**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_; PEC: \_\_\_\_\_; in seguito denominato "il Comune";

e

"Pietra di Brento s.r.l." (P.IVA 02561171204) con sede legale in Imola (BO) in via Sabbatani n. 4, CAP: 40026, in persona del sig. Alessandro Bonetti nato a Modena (MO) il 13/08/1960 in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: [pietradibrento@legalmail.it](mailto:pietradibrento@legalmail.it); in seguito denominata il "Proponente Pietra";

"SO.G.E.I. s.r.l." (P.IVA 0050360125) con sede legale in Imola (BO) in via Allende n. 1, CAP: 40026, in persona del sig. Gianfranco Montanari nato a Imola (BO) il 08/08/1966 in qualità di Presidente del CDA e legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: [SOGELBO00@POSTEPEC.CASSAEDILE.IT](mailto:SOGELBO00@POSTEPEC.CASSAEDILE.IT); in seguito denominata il "Proponente SOGEI";

"Cooperativa Edificatrice Aurora Seconda – soc. coop." (P.IVA 00537161200) con sede legale in Imola (BO) in via Morelli n. 19, CAP: 40026, in persona del sig. Raffaele Mazzanti nato a Casalfiumanese (BO) il 21/08/1953 in qualità di Presidente del CDA e legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: [auroraseconda@legalmail.it](mailto:auroraseconda@legalmail.it); in seguito denominata il "Proponente Aurora",

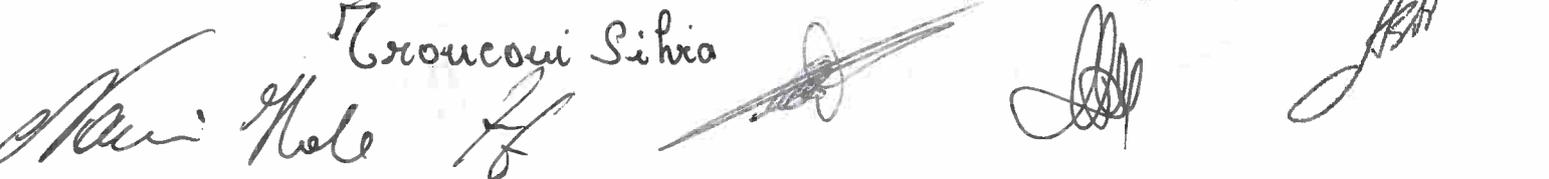
"Cooperativa Edilstrade Imolese soc. coop. in Liquidazione coatta amministrativa" (C.F. e P.IVA 00292890373) con sede in Imola (BO) via Sabbatani 14 in persona di Antonio Gaiani in qualità di Commissario Liquidatore nominato dal MISE con atto pubblicato in G.U. serie generale n.159 dell'11/7/2014, il quale interviene in questo atto non in proprio ma esclusivamente in nome per conto e nell'interesse della predetta procedura, PEC: [lcacoopcesi@pecliquidazioni.it](mailto:lcacoopcesi@pecliquidazioni.it); in seguito denominata "Proponente CESI in LCA";

il sig. Domenicali Giuliano (C.F.: DNNGLN47D22B982X) nato a Casola Valsenio (RA) il 22/04/1947, e la sig.ra Tronconi Silvia (C.F.: TRNSLV49E47B982V) nata a Casola Valsenio (RA) il 07/05/1949, coniugi in regime di comunione dei beni, entrambi residenti a Imola (BO) in via Montanara n. 113/E, CAP: 40026, PEC: [matteo.marabini@geopec.it](mailto:matteo.marabini@geopec.it); in seguito denominato "Proponente Domenicali";

il sig. Nanni Italo (C.F.: NNNTLI57R11E289V) nato a Imola (BO) il 11/10/1957, residente a Imola (BO) in via D'Azeglio n. 9 CAP: 40026, PEC: [matteo.marabini@geopec.it](mailto:matteo.marabini@geopec.it); in seguito denominato "Proponente Nanni";

insieme denominati "i Proponenti", essendo esclusa qualsiasi forma di solidarietà fra loro e loro aventi causa in qualsiasi fase della procedura e nell'assunzione di qualsiasi obbligazione;

Tronconi Silvia



tutte insieme denominate "le Parti";

### **PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

### **CONSIDERATO CHE**

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;

- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;

*Tronconi Silvia*

*Man' Molo*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

- i Proponenti hanno presentato al Comune di Imola in data ..... e in data ..... richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 176 mappali 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 459, 461, 463 e 465 (in proprietà indivisa del Proponente Aurora per 55/100 e del Proponente Pietra per 45/100), al Foglio 176 mappali 123, 251 e 397 (in proprietà per 1/1 del Proponente SOGEI), al Foglio 109 mappali 1023, 509 e 510 (in proprietà per 1/1 del Proponente CESI in LCA), al Foglio 176 mappali 124 e 137 (in proprietà per 1/1 del Proponente Domenicali) e al Foglio 176 mappale 398 (in proprietà per 1/1 del Proponente Nanni), ricadenti negli ambiti di PSC denominati "ANS\_C2.5 Carlina-Montanara e ANS\_C2.4 Carlina Punta" e facenti, inoltre, parte dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. stipulato tra il Comune di Imola e il Proponente CESI in LCA in data 14/09/2015 rep. n. 15834 racc. n. 6098 con atto Notaio Maria Luisa Cenni (in seguito "l'art. 18 Comune-CESI in LCA");

- le proposte sono conformi al PSC vigente con particolare riferimento alle Schede VIp contenute nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, sono coerenti con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti, ed in particolare, trattandosi di proposte parziali rispetto agli ambiti in cui ricadono, esse non pregiudicano la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per gli ambiti complessivi;

- le proposte sono pertanto state ammesse alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";

- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e i Proponenti per cui le proposte presentate sono state parzialmente modificate, integrate e dettagliate concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico delle aree interessate al fine di individuare un unico assetto urbanistico, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;

- nella medesima fase negoziale il Proponente CESI in LCA ha avanzato la proposta di valutare la cessione, nell'ambito della regole perequative del PSC, delle aree in proprietà per 1/1 facenti parte della dotazione MOB\_N (porzione dell'asse nord-sud) distinte al Catasto al Foglio 162 mappali 256, 257, 635 e 258;

- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;

- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

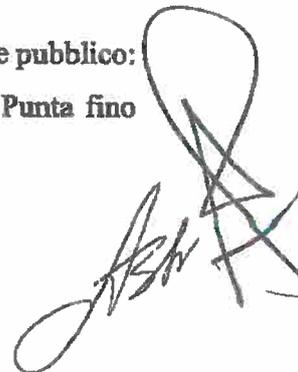
### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento per funzioni prevalentemente residenziali negli Ambiti "ANS\_C2.5 Carlina-Montanara e ANS\_C2.4 Carlina Punta" (in seguito "l'Ambito unitario") al fine di dare attuazione ad un area collocata a sud del capoluogo;

- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- Prosecuzione della pista ciclabile lungo la via Montanara dalla rotatoria di via Punta fino all'Ambito unitario;
- Realizzazione del collegamento ciclabile con la zona sportiva di via Curie;

*Man. Melo*  
*Troucavi Silvia*



- Collegamento tra gli elementi della rete ecologica esistente, di progetto e le attrezzature di quartiere;
- Cessione gratuita delle aree facenti parte l'art. 18 Comune-CESI in LCA;
- Cessione gratuita delle aree facenti parte la dotazione MOB\_N;

- le manifestazioni di interesse presentate come successivamente modificate, integrate e dettagliate nella fase negoziale sono state riunite nell'Ambito unitario che si compone dei seguenti elaborati allegati al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
- Allegato 3 - cronoprogramma;

- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dai Proponenti afferente l'Ambito unitario, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

#### **DATO ATTO PERTANTO CHE**

Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

#### **ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022 di una porzione degli Ambiti "ANS\_C2.5 Carlina-Montanara e ANS\_C2.4 Carlina Punta" con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

#### **ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, l'attuazione di una porzione degli Ambiti "ANS\_C2.5 Carlina-Montanara e ANS\_C2.4 Carlina Punta" ("l'Ambito unitario") al fine di dare attuazione ad un area per funzioni prevalentemente residenziali collocata a sud del capoluogo.

*Trovesoni Silvia*

*Mariotti G. F.*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 176 mappali 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 459, 461, 463, 465, 123, 251, 397, 124, 137 e 398.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) i Proponenti conseguiranno una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 27.846,00 mq. circa di CEP (Capacità Edificatoria Privata) di cui: 1.464,00 mq. circa per usi complementari alla residenza liberi e 26.382,00 mq. circa per edilizia residenziale libera, per una Superficie Territoriale 174.039 mq. circa.

Di questi:

- 764,00 mq. circa di Su per usi complementari alla residenza liberi e 757,00 mq. circa di Su per edilizia residenziale libera, e così per complessivi 1.521,00 mq. di Su, sono di pertinenza del Proponente CESI in LCA;
- 81,00 mq. circa di Su per usi complementari alla residenza liberi e 2.847,00 mq. circa di Su per edilizia residenziale libera, e così per complessivi 2.928,00 mq. circa di Su, sono di pertinenza del Proponente SOGEI;
- 341,00 mq. circa di Su per usi complementari alla residenza liberi e 11.992,00 mq. circa di Su per edilizia residenziale libera, e così per complessivi 12.333,00 mq. circa di Su, sono di pertinenza del Proponente Aurora;
- 279,00 mq. circa di Su per usi complementari alla residenza liberi e 9.812,00 mq. circa di Su per edilizia residenziale libera, e così per complessivi 10.090,00 mq. circa di Su, sono di pertinenza del Proponente Pietra;

da collocarsi nei lotti fondiari dal n. 1 al n. 19 e dal n. 24 al n. 32 e dal n. 34 al n. 35 dell'Allegato 1A;

- 814,00 mq. circa di Su per edilizia residenziale libera, sono di pertinenza del Proponente Domenicali;
- 160,00 mq. circa di Su per edilizia residenziale libera, sono di pertinenza del Proponente Nanni;

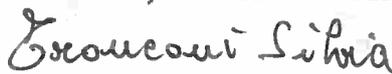
da collocarsi nei lotti fondiari dal n. 36 al n. 39 dell'Allegato 1A.

Resta inteso tra i Proponenti che le localizzazioni di cui sopra sono indicative e che la loro esatta definizione avverrà in sede di PUA sulla base della ST in proprietà e della SF di rispettiva pertinenza.

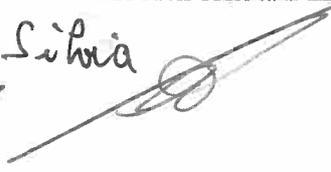
c) il Comune conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 6.962,00 mq. circa di CEC (Capacità Edificatoria Comunale) per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari al 20 % del dimensionamento complessivo dell'Ambito unitario da collocarsi nei lotti fondiari dal n. 20 al n. 23 dell'Allegato 1A.

d) il Proponente CESI in LCA, condizionatamente e subordinatamente alla cessione delle aree distinte al Catasto al Foglio 162 mappali 256, 257, 635 e 258, conseguirà una ulteriore Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 1.800,00 mq. di CEC per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà da detrarsi dalla CEC di cui al precedente comma c) e da collocarsi nei lotti fondiari dal n. 20 al n. 23 dell'Allegato 1A. Il

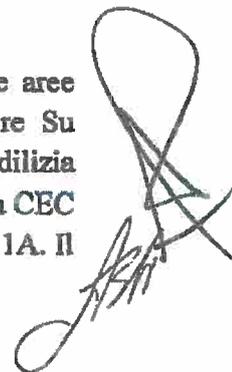


 Ercoleoni Silvia









P.I.C.A. relativo agli alloggi sarà determinato in sede di convenzione urbanistica del PUA applicando un ribasso del 10% circa rispetto al prezzo di vendita a mq. di SLV (Superficie Lorda Vendibile misurata come da consuetudine del libero mercato) degli alloggi di edilizia residenziale libera. Su richiesta del Comune i Proponenti predisporranno la misura equivalente del P.I.C.A. con riferimento alla Superficie Complessiva riferito alla SLV, come sopra misurata.

e) relativamente ai precedenti commi b), c) e d), per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

f) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito 7.300,00 mq. minimo;
- Verde pubblico da realizzare a cedere all'interno dell'ambito 27.800,00 mq. minimo.

g) Altre attrezzature di interesse comune:

- 1) Prosecuzione della pista ciclabile lungo la via Montanara dalla rotatoria di via Punta fino all'Ambito unitario;
- 2) Realizzazione del collegamento ciclabile con la zona sportiva di via Curie;
- 3) Cessione gratuita del lotto fondiario n. 33 (Allegato 1A) per la realizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere;
- 4) Cessione gratuita delle aree facenti parte l'art. 18 Comune-CESI in LCA;
- 5) Cessione gratuita delle aree facenti parte la dotazione MOB\_N distinte al Catasto al Foglio 162 mappali 256, 257, 635 e 258.

Le Parti si riservano, in sede di elaborazione del PUA, di valutare soluzioni alternative alla localizzazione della viabilità principale dell'Ambito unitario con riferimento alla possibilità di prevederlo sul margine sud dell'Ambito unitario.

h) Gli usi ammissibili sono: tutti gli usi della classe A) e B) ed, inoltre, gli usi c1), c2) c3) e g2).

i) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

l) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato 3.

m) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC salvo quanto infra specificato. In considerazione della parzialità della proposta lo strumento di attuazione è un PUA di iniziativa privata.

n) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### ART. 4 IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. I Proponenti si impegnano a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno 7.300,00 mq. all'interno dell'ambito;

*Grouconi Silvia*

*Carli Aldo*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di verde pubblico costituente standard pubblico di almeno 27.800,00 mq. all'interno dell'ambito;
- c) cedere gratuitamente al Comune l'area adibita ad attrezzature pubbliche di quartiere (lotto fondiario n. 33) contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica;
- d) cedere gratuitamente al Comune le aree facenti parte l'art. 18 Comune-CESI in LCA entro 30 gg. dall'approvazione definitiva del POC;
- e) cedere gratuitamente al Comune le aree facenti parte la dotazione MOB\_N distinte al Catasto al Foglio 162 mappali 256, 257, 635 e 258 entro 30 gg. dall'approvazione definitiva del POC;
- f) cedere gratuitamente al Comune i lotti fondiari afferenti la CEC contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica;
- g) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma:
  - la prosecuzione della pista ciclabile lungo la via Montanara dalla rotatoria di via Punta fino all'Ambito unitario;
  - il collegamento ciclabile con la zona sportiva di via Curie.
- h) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola.

Ove non previsto in questa sede, la convenzione urbanistica e il PUA stabiliranno i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere, l'attuazione dell'Ambito unitario mediante stralci autonomi e funzionali per ogni singolo Proponente e la non solidarietà delle garanzie prestate.

2. I Proponenti, si impegnano irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato 3 al presente Accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione ecc...;
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative prestate da primarie compagnie, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero al rilascio del PDC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

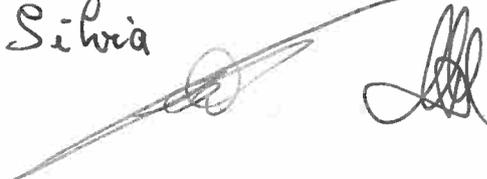
3. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Proponenti con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, entro la data del 31/12/2018 come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA

Grouconi Silvia

de. Hel

FF





1 Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) a inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti qualitativi e quantitativi;
- b) ad approvare il POC entro il 31/12/2018;
- c) ad attribuire al Proponente CESI in LCA, condizionatamente e subordinatamente alla cessione prevista al precedente art. 4 paragrafo 1 comma e), una ulteriore Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 1.800,00 mq. per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà, da detrarsi dalla CEC, secondo le modalità del precedente art. 3 paragrafo 2 comma d).

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

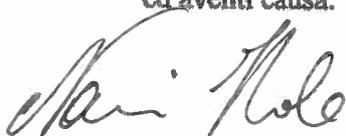
1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.
2. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.
3. Il mancato recepimento del presente Accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora i Proponenti non rispettino, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

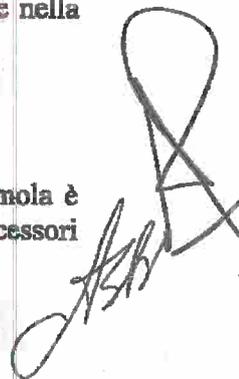
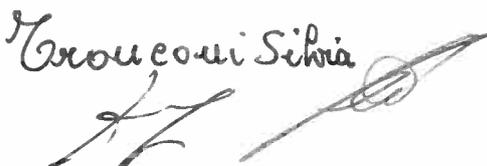
1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso.
2. Eventuali lievi modifiche al DUC (Allegato 1A) che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.
3. Rimane inteso tra le Parti che il DUC (Allegato 1A) rappresenta uno schema progettuale preliminare di massima di sviluppo dell'ambito che tiene conto dello schema di assetto urbanistico del PSC e dei suoi obiettivi con riferimento alla città pubblica, alla qualità urbanistica, ambientale, architettonica, compositiva e funzionale, prodromico al PUA che verrà redatto in seguito all'approvazione del POC e che svilupperà l'attuazione dell'intervento conformemente alla funzione sua propria.
4. A seguito di approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente Accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte dei Proponenti che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.



Croucoui Sibria



## ART. 9 SPESE

- 1 Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico dei Proponenti, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

## ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente Accordo è sospensivamente condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione da parte di CESI in LCA dell'Autorità di vigilanza del MISE; il Commissario Liquidatore si impegna peraltro entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo a formalizzare l'istanza presso il Ministero. Parimenti tutte cessioni di aree costituenti obbligazioni di fare, ai sensi del presente Accordo, a carico del Proponente CESI in LCA, nessuna esclusa, sono anch'esse condizionate all'ottenimento dell'autorizzazione da parte di CESI in LCA dell'Autorità di vigilanza del MISE.
2. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dai Proponenti, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. I Proponenti così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
3. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
4. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## ART. 11 - ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

## ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Allegati:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B - tabella dei diritti edificatori;
- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;

*Allegato*  
*Brocconi Silvia*  
*HA*



Allegato 3 - cronoprogramma.



IL PRESIDENTE

Arzuffanti geom. Raffaele

PIETRA DI BRENTO SRL

Via Salsitani, 14  
40026 Imola (BO)

P. IVA e C.F. 0255172004

C.E.S.I. Società Cooperativa  
Cooperativa Edil-Strade Imolese  
in Liquidazione Coatta Amministrativa  
Dot. Antonio Galani  
(Commissario Liquidatore)

So.G.E.I./S.r.l.

Società Generale Edile Imolese

40026 IMOLA - Via Salsitani, 1

http://www.sogeiimola.com

Reg. Imp. e Cod. Fisc. 00325420370

P.E.A. BO: 192004 - P. IVA 00503501205

Tronconi Silvia

# DUC (Disegno Urbanistico Concertato: PSC-Art. 1.3.4 comma 6) - ANS\_C2.5 Carlina-Montanara - ANS\_C2.4 Carlina-Punta

**ALLEGATO 1A** REV. 04c

## LEGENDA

- - - Perimetro ANS\_C2.5
- - - Perimetro ANS\_C2.4
- - - Perimetro stralcio funzionale oggetti di manifestazione di interesse

## MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

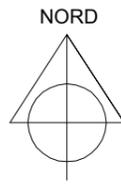
- Sub Comparto Commerciale
- Sub Comparto Residenziale

	ANS_C2.5	ANS_C2.4	
St. Ambito	177288	96307	mq
St. Area oggetto di proposta	167953	6086	mq
Ut(s) tot.	0,2	0,2	%
CEA (Su)	33500	14400	mq
Capacità Edificatoria Sostenibile Sup	33591	1217	mq
Ut(p)	0,16	0,16	%
<b>CEP (Su)</b>	<b>26872</b>	<b>974</b>	<b>mq</b>
di cui			
1) CEP (Su) Funzioni di servizio complementari alla residenza	700	0	mq
2) Attuatore CESI Art. 18 del 14/09/2015		0	mq
2,1) Edilizia residenziale libera (Su)	757	0	mq
2,2) Funzioni di servizio complementari alla residenza (Su)	764	0	mq
CEC (Su) = ERS	6719	243	mq
Quota di area non utilizzata e non oggetto di manifestazione d'interesse	9335	90221	mq

- 1 Sedime Lotti fondiari Commerciali
- 33 Sedime Lotti fondiari edilizia residenziale libera
- 4 Sedime Lotti fondiari ERS
- 1 Attrezzature di quartiere Extra CEA
- 1 Quota di area non utilizzata e non oggetto di manifestazione di interesse: **9335 mq**

## INFRASTRUTTURE DA CEDERE

- Strada pubblica dorsale principale
  - - - Strada pubblica di collegamento
  - | Pista ciclopedonale
  - Viale alberato
  - BACINO DI LAMINAZIONE
  - VERDE PUBBLICO = 27.800 m
  - PARCHEGGI PUBBLICI = 7.300 m
- PARCHEGGIO PUBBLICO (A) = 1.250 mq  
 — PARCHEGGIO PUBBLICO (B) = 2.550 mq  
 — PARCHEGGIO PUBBLICO (C) = 815 mq  
 — PARCHEGGIO PUBBLICO (D) = 580 mq  
 — PARCHEGGIO PUBBLICO (E) = 1.085 mc  
 — PARCHEGGIO PUBBLICO (F) = 1.020 mc



Planimetria generale area oggetto di manifestazione di interesse Scala 1:2000

**ALLEGATO 1B DUC: ANS\_C2.5 - CARLINA MONTANARA, ANS\_C2.4 - CARLINA PUNTA**

LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	Sf	Su	N° max piani fuori terra	VERDE PUBBLICO mq		PARCHEGGIO PUBBLICO mq	
					Standard	Progetto	Standard	Progetto
1	<i>non oggetto di man. di interesse</i>	9.335	1.867	<i>n.i.</i>	<i>n.i.</i>	<i>n.i.</i>	<i>n.i.</i>	<i>n.i.</i>
2	Commerciale	12.682	1.464	1	878	ni	586	ni
3	Residenziale	3.064	1.200	3	960	ni	240	ni
4	Residenziale	4.612	1.240	4	992	ni	248	ni
5	Residenziale	5.244	1.200	3	960	ni	240	ni
6	Residenziale	3.932	960	2	768	ni	192	ni
7	Residenziale	3.645	1.240	4	992	ni	248	ni
8	Residenziale	3.208	960	2	768	ni	192	ni
9	Residenziale	3.935	1.240	4	992	ni	248	ni
10	Residenziale	4.192	960	2	768	ni	192	ni
11	Residenziale	2.255	440	4	352	ni	88	ni
12	Residenziale	2.995	960	2	768	ni	192	ni
13	Residenziale	2.639	1.240	4	992	ni	248	ni
14	Residenziale	3.847	480	2	384	ni	96	ni
15	Residenziale	2.132	480	3	384	ni	96	ni
16	Residenziale	1.654	480	3	384	ni	96	ni
17	Residenziale	2.004	480	3	384	ni	96	ni
18	Residenziale	1.781	480	3	384	ni	96	ni
19	Residenziale	3.045	554	4	443	ni	111	ni
20	ERS	3.835	1.679	5	1.343	ni	336	ni
21	ERS	2.843	1.679	5	1.343	ni	336	ni
22	ERS	2.738	1.680	5	1.344	ni	336	ni
23	ERS	5.340	1.923	5	1.538	ni	385	ni
24	Residenziale	3.204	1.200	4	960	ni	240	ni
25	Residenziale	2.775	950	5	760	ni	190	ni
26	Residenziale	3.776	1.200	4	960	ni	240	ni
27	Residenziale	2.782	950	5	760	ni	190	ni
28	Residenziale	4.333	1.200	4	960	ni	240	ni
29	Residenziale	2.802	950	5	760	ni	190	ni
30	Residenziale	2.607	950	5	760	ni	190	ni
31	Residenziale	2.515	1.292	4	1.034	ni	258	ni
32	Residenziale	2.360	1.323	4	1.058	ni	265	ni
33	Attrezzature di quartiere Extra CEA	1.000	1.000	2	0	ni	0	ni
34	Residenziale	882	400	2	320	ni	80	ni
35	Residenziale	853	400	2	320	ni	80	ni
36	Residenziale	1.222	329	3	263	ni	66	ni
37	Residenziale	740	215	2	172	ni	43	ni
38	Residenziale	695	215	2	172	ni	43	ni
39	Residenziale	612	215	2	172	ni	43	ni
<b>TOT</b>	<b>MANIFESTAZIONE DI INTERESSE</b>	<b>114.780</b>	<b>35.808</b>	<b>-</b>	<b>27.554</b>	<b>27.800</b>	<b>7.254</b>	<b>7.300</b>

## ALLEGATO 2

### RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

#### ANS\_C2.5 CARLINA-MONTANARA/parte

#### ANS\_C2.4 CARLINA-PUNTA/parte

##### PREMESSA

Si richiamano in premessa i contenuti dell'avviso pubblico emanato dal Comune di Imola.

Nel territorio di Imola sono presenti contesti urbanizzati in gran parte caratterizzati da una ampia dismissione di aree produttive prossime al centro urbano e quindi particolarmente strategiche e potenzialmente destinate ad ospitare nuove residenze e servizi correlati.

A questi ambiti è prioritariamente indirizzato il POC 20 17-2022, con le seguenti finalità principali:

- 1) incentivare il recupero e la riqualificazione urbana finalizzati ad un minore consumo del suolo, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
- 2) promuovere la rigenerazione delle aree dismesse in coerenza con gli usi ammessi dal RUE per gli Ambiti consolidati, favorendone le ricadute positive a scala urbana;
- 3) attuare progetti di mandato per la realizzazione di infrastrutture e dotazioni di interesse pubblico e per la rigenerazione ambientale del territorio.

La L.R. 6/09 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", che ha modificato la L.R. 20/2000, ha introdotto tra i contenuti essenziali del POC, il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), il quale individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Per accompagnare il Piano Operativo Comunale con un indicazione di analisi e di prospettiva circa gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale, il documento approvato dal Comune di Imola individua gli indirizzi strategici del Documento Programmatico per la Qualità Urbana per la Città di Imola.

Con riferimento al dimensionamento residenziale posto alla base dell'Avviso, il medesimo individua un fabbisogno teorico di circa 950 nuove abitazioni circa, da implementare eventualmente sulla base delle proposte ricevute in risposta all'Avviso; tale dimensionamento deve, per almeno il 30%, essere individuato attraverso il recupero di aree urbanizzate da riqualificare come indicato negli obiettivi del PSC.

Conformemente a quanto esplicitato nell'avviso, il POC 20 17-2022 persegue i seguenti obiettivi:

1. soddisfare il fabbisogno abitativo di nuovi alloggi prioritariamente tramite la riqualificazione delle aree dismesse interne al territorio urbanizzato individuate dal PSC con la sigla AR;

2. dare attuazione a localizzati insediamenti residenziali già previsti dal PRG previgente e non ancora attuati ovvero individuati dal PSC vigente negli Ambiti di potenziale sviluppo urbano (ANS\_C.2) e solo nelle quantità necessarie al soddisfacimento del fabbisogno non coperto dagli ambiti di riqualificazione;
3. promuovere il raggiungimento di elevati standard qualitativi nel disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e nella sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni;
4. rendere disponibili nuove aree per insediamenti produttivi/commerciali/terziari per una superficie territoriale complessiva massima pari a un terzo circa di quella prevista dal PSC;
5. migliorare la sicurezza ed efficienza della viabilità delle zone circostanti le aree di riqualificazione e dei collegamenti ciclopedonali tra il centro città e le zone a nord della ferrovia;
6. incrementare le dotazioni di verde e parcheggi pubblici nelle zone a ridosso della stazione ferroviaria;
7. promuovere l'interramento delle linee elettriche ad alta tensione che interessano il quadrante a destinazione residenziale della città a nord della ferrovia, anche attraverso l'assoggettamento ad un contributo di sostenibilità a carico degli ambiti di tipo AR posti in tale quadrante che verranno inseriti nel POC 20 17-2022;
8. finalizzare il contributo per l'ERS previsto dall'art. A-6-ter della L.R. 20/2000 comma 1 lettera b) per gli ambiti inseriti nel POC, alla realizzazione di alloggi pubblici nelle aree di proprietà comunale e alla rigenerazione di alloggi pubblici esistenti, finalizzata a migliorarne le prestazioni di sicurezza sismica e di contenimento dei consumi energetici;
9. realizzare nuove dotazioni territoriali e infrastrutture per una mobilità sostenibile, tra cui:
  - D\_N.5 Impianto di cogenerazione: realizzazione di nuova area verde pubblica a servizio della zona residenziale di Pontesanto con collegamento alla rete ciclopedonale di via Di Vittorio;
  - D\_N.9 Lungofiume: completamento del Parco Lungofiume nella zona est;
  - D\_N. 13 Ampliamento Parco Acque Minerali: realizzazione dell'ampliamento del Parco a servizio della città e del parcheggio a servizio del Parco;
  - D\_N. 17 Casola Canina: realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio della frazione;
  - D\_N. 18 Area sportiva Sasso Morelli;
  - Percorso ciclopedonale lungo il fiume Santerno dal Parco Lungo fiume fino a San Prospero e area dedicata alla fruizione dell'ambiente fluviale a nord del depuratore Santerno (ambito individuato nel PSC con la sigla DS\_N e DEA);
  - Sottopasso ciclopedonale della ferrovia Bologna-Otranto nell'ambito N8 Nord Ferrovia;
  - Potenziamento dei collegamenti est – ovest e la messa in sicurezza dei nodi viabilistici nella zona industriale (via Selice, via Lasie, via Lughese, via Don Sturzo);
  - Miglioramento dell'accessibilità al complesso Osservanza;
  - Implementazione dei collegamenti ciclopedonali del capoluogo con le frazioni.

## LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le Manifestazioni di interesse presentate riguardano la quasi totalità dell'ambito ANS\_C2.5 Carlina – Montanara e più precisamente circa il 95% della ST e una piccola porzione dell'ambito ANS\_C2.4 Carlina – Punta e più precisamente circa il 6% della ST; detti ambiti sono tra quelli previsti dall'Avviso pubblico per i quali è consentita la partecipazione alle procedure per la formazione del primo POC del Comune di Imola.

Tutti gli interventi proposti sono conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nelle relative schede Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

L'obiettivo delle proposte è quello di completare il quartiere Pedagna ovest con un insediamento residenziale che concluda il margine urbano a sud dell'insediamento della Carlina ed in fregio a Rio Palazzi e alle dotazioni territoriali esistenti.

Ai sensi del medesimo Avviso, le manifestazioni di interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso.

Le parti di ambito non oggetto di Manifestazione di interesse assommano a 9.335 mq. (ANS\_C2.5) e 90.221 mq. (ANS\_C2.4) circa di ST; l'eventuale trasformazione di dette porzioni di ambito secondo le regole perequative del PSC è consentita.

In seguito agli incontri con l'Amministrazione comunale è stato deciso di uniformare le due proposte in un unico DUC afferente l'Ambito unitario (La Proposta) al fine di conformare le previsioni di assetto urbanistico in un unico progetto e con esso favorire l'accorpamento delle dotazioni territoriali.

L'accessibilità ai Comparti, così come previsto dalle schede Vip, è garantita dalla via Montanara mediante una dorsale principale che svincola le strade di penetrazione interne al comparto urbanistico fino ai confini dell'ambito al fine di consentire il collegamento di quest'ultimo con la via Montanara, ove necessario.

La Proposta (Allegato 1a e Allegato 1b) prevede l'attuazione del comparto urbanistico per stralci autonomi e funzionali, da prevedersi in sede di PUA, ove collocare n. 39 lotti edificabili.

La Capacità edificatoria sostenibile complessiva totale è pari a 34.808 mq. di SU derivante dall'applicazione dell'indice di UT (s) pari allo 0,2 per la ST oggetto di proposta.

L'indice di all'UT(p) è pari allo 0,16.

La CEP è pari a 27.846 mq. di SU.

La CEC è pari a 6.962 mq. di SU.

La CEP totale si distingue in:

- 26.382 mq. SU a destinazione residenziale libera;
- 1.464 mq. di SU per funzioni di servizio complementari alla residenza.

La dotazione di ERS è soddisfatta dalla CEC, e pertanto da 6.962 mq. di SU.

All'interno dei lotti edificabili sono previsti i seguenti usi previsti dallo schema art. 18.

Al dimensionamento così calcolato sono aggiunti nel DUC i mq. di SU derivanti dall'art. 18 sottoscritto in data 14/09/2015 atto Notaio Cenni rep. n. 15834 racc. n. 6098 (Allegato 4) per 757 mq. di SU per edilizia residenziale libera e 764 mq. di SU per funzioni di servizio complementari alla residenza di pertinenza dell'attuatore CESI in LCA che sottoscrive la presente Proposta in qualità di Attuatore avente titolo.

Si precisa che i mq. di SU afferenti l'art. 18 sopra citato sono ricompresi nel dimensionamento della Proposta in quanto, ai sensi del medesimo accordo procedimentale, trattasi di trasferimento edificatorio di decollo da aree all'interno del perimetro urbanizzato.

Nella fase negoziale della Proposta il Proponente CESI in LCA ha avanzato al Comune la proposta di valutare la cessione, nell'ambito della regole perequative del PSC, delle aree in proprietà per 1/1 facenti parte della dotazione MOB\_N (porzione dell'asse nord-sud) distinte al Catasto al Foglio 162 mappali 256, 257, 635 e 258; il Comune ha assentito a detta richiesta e le Parti hanno condiviso di riconoscere al Proponente CESI in LCA 1.800,00 mq. di SU per ERS sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà da detrarsi dalla CEC, subordinatamente e condizionatamente alla cessione di dette aree.

Il P.I.C.A. da attribuire all'ERS in forma di edilizia convenzionata in proprietà attribuita a CESI in LCA sarà pari a €/mq. SLV (misurata come da consuetudine del mercato libero locale) dell'edilizia libera - 10%; detto parametro sarà inserito nella convenzione urbanistica del PUA.

Il verde pubblico per complessivi 27.800 mq. circa è stato accorpato in fregio a rio Palazzi in prosecuzione con le dotazioni territoriali esistenti nella zona soggetta a vincolo paesaggistico come richiesto dalla scheda VIP e formano un "cannocchiale verde" verso i lotti fondiari per l'ERS; i parcheggi pubblici per complessivi 7.300 mq. circa sono distribuiti all'interno del comparto urbanistico in n. 6 parcheggi a servizio degli edifici di progetto.

Per quanto concerne l'ERS essa è stata localizzata in posizione baricentrica rispetto all'ambito; i Proponenti si assumono l'impegno, in sede di sottoscrizione dell'art. 18, a cedere i lotti fondiari al Comune unitamente alla capacità edificatoria in essi prevista.

Lo strumento di attuazione dell'intero ambito sarà un PUA di iniziativa privata.

Gli edifici di progetto previsti sono di max. 5 piani fuori terra, più l'interrato, con l'attenuazione delle masse edificabili verso la zona agricola, come previsto dalla scheda VIP.

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante reti separate e le acque nere verranno recapitate nella pubblica fognatura; la laminazione delle acque bianche piovane avverrà all'interno del comparto urbanistico.

Si procederà ad una preventiva verifica della qualità dell'aria lungo la strada C che costeggia il margine est del comparto urbanistico con l'impegno di adottare le soluzioni di mitigazione necessarie.

I Proponenti assumono comunque l'impegno ad adottare tutti gli accorgimenti necessari alla mitigazione degli impatti acustici secondo i limiti fissati nella Classificazione acustica.

In via generale, in sede di formazione del POC, il Proponente si impegna a fornire tutte le elaborazioni tecniche in materia di compatibilità atmosferica, acustica e sismica.

La progettualità dell'ambito assicurerà inoltre l'adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie improntate a criteri di sostenibilità energetica ed edilizia mediante la realizzazione di edifici di classe minima A2; si evidenzia ciò in relazione al criterio di priorità indicato nell'Avviso *"Qualità complessiva della proposta in relazione al disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e alla sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni"*.

La Proposta garantisce inoltre una permeabilità dei suoli pari al 45% della ST totale, comprendendo tra essi il 100% della superficie del verde pubblico, del bacino di laminazione e il 40% circa della superficie fondiaria dei lotti.

La progettualità dell'ambito assicurerà inoltre:

- la prosecuzione della pista ciclabile lungo la via Montatara dalla rotatoria di via Punta fino all'ambito;
- la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale con la zona sportiva di via Marie Curie e con il limitrofo ambito ANSC\_2.4 via Punta;
- il collegamento e la relazione tra gli elementi della rete ecologica esistente, di progetto e le attrezzature di quartiere;
- la cessione delle aree facenti parte l'art. 18 sottoscritto tra Comune e CESI in LCA;
- la cessione delle aree facenti parte la dotazione MOB\_N per la realizzazione dell'asse nord sud.

Il Proponente si rende disponibile ad impegnarsi all'interno del già citato ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i., e come previsto dall'Avviso, a definire:

- i tempi di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il Proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione, secondo quanto sopra indicato;
- le forme di garanzie fidejussorie che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione da presentarsi antecedentemente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria/fabbricato di progetto.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, l'inserimento nel POC (2017-2022) dell'intervento proposto avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterrà la possibilità di poter avviare i lavori di urbanizzazione primaria entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC (2017- 2022).

Con riferimento alla tempistica di attuazione della Proposta si rimanda all'Allegato 3 Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

Con riferimento infine alle caratteristiche urbanistiche, ambientali ed edilizie della Proposta si rimanda al successivo capitolo "Il Progetto urbano"; i contenuti dell'intero suddetto capitolo si evidenziano ai fini del criterio di priorità previsto dall'Avviso: *"Qualità complessiva della proposta in relazione al disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e alla sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni"*.

Dette caratteristiche sono state indagate per l'ambito ANS\_C2.5, parte preponderante dell'Ambito unitario.

## IL PROGETTO URBANO

### Premessa ed elementi generali del Progetto

La maggior parte delle aree urbane europee sta affrontando una serie di problematiche comuni, legate non solo alla propria espansione fisica e demografica, ma anche all'ambiente e alla società.

La congestione del traffico, l'inquinamento acustico e dell'aria, il fenomeno della sovracrescita urbana, così come l'esclusione sociale e la sicurezza stradale, sono tutti temi che si pongono sul cammino di uno sviluppo urbano più sostenibile.

La sfida per urbanisti, politici e amministratori in molte città dei paesi europei è quella di bilanciare la domanda in aumento di mobilità personale e la crescita economica, con la necessità di rispettare l'ambiente e fornire una qualità di vita accettabile per tutti i cittadini.

Mentre è evidente che una mobilità basata sull'auto continuerà ad essere una parte importante nella pianificazione delle politiche di trasporto, trovare modi per incoraggiare l'uso di sistemi alternativi (trasporto pubblico, bicicletta e a piedi) è l'obiettivo di una politica urbana di mobilità sostenibile.

Situato su una scala intermedia fra la città e l'edificio, questo insediamento offre potenzialità operative interessanti, perché si presta alla sperimentazione di interventi mirati alla sostenibilità nell'ambiente urbano.

Diventa infatti possibile un approccio orientato alle problematiche urbane che oltrepassano la dimensione del singolo edificio.

La necessità d'intervenire in modo coordinato su urbanizzazione e mobilità, di creare poli allo stesso tempo misti e compatti e di garantire una maggiore qualità di vita nell'ambiente urbano sono obiettivi tangibili da realizzare con soluzioni concrete.

L'analisi empirica di quanto già realizzato in Europa sottolinea come la mobilità sostenibile a livello di quartiere possa essere raggiunta solo attraverso il coinvolgimento omogeneo di strategie di mobilità sia dirette (dalle strategie di trasporto per la riduzione dell'uso dell'automobile a percorsi ciclabili e pedonali) che indirette (da un uso misto del territorio, densità e forma urbana, al coinvolgimento delle comunità).

Importante, inoltre, adottare un atteggiamento ecologico, mostrando una grande fiducia nei cambiamenti dello stile di vita dei cittadini e attribuire grande importanza al coinvolgimento delle persone.

In alcuni casi, aver condiviso le esperienze delle città attraverso opportune realizzazioni in partnership pubblico-privato è stato un fattore chiave per il successo delle iniziative.

Infine, le migliori pratiche riguardano i paesi dell'Europa centrale e settentrionale, mentre i quartieri europei del Sud sembrano molto riluttanti a cambiare il loro stile di vita basato sull'uso dell'auto: non è stata adottata alcuna politica di riduzione dei parcheggi.

In particolare, la comodità dell'auto, l'indipendenza, la flessibilità, il comfort, la sicurezza percepita, la privacy e il fatto che la macchina offre uno status e un piacere, suggeriscono che la dipendenza dall'automobile è un processo difficilmente reversibile, soprattutto nel caso di città con un aumento di decentramento.

Tuttavia, non si può negare che anche i Paesi del Sud stiano migliorando il loro atteggiamento sostenibile, con differenze a seconda della regione di ubicazione.

Elementi cruciali per l'assetto del territorio sono la corretta ubicazione delle infrastrutture di trasporto, la realizzazione di insediamenti a maggiore densità in relazione ai nodi di interscambio modale del trasporto pubblico e la presenza di spazi verdi interni alle città.

Un sistema di mobilità efficiente determina una migliore vivibilità e una maggiore fruibilità e funzionalità delle città, mettendo al centro le esigenze del cittadino.

Un ruolo molto importante lo gioca in questo senso l'urbanistica.

L'integrazione dei principi di sostenibilità nella progettazione del quartiere è importante perché molti dei problemi incontrati a scala macro-città sono infatti conseguenze di una scarsa o cattiva pianificazione a livello di micro-quartiere.

L'analisi a scala di quartiere è necessaria per valutare e sviluppare in modo più efficiente e sostenibile le infrastrutture locali urbane, compresi gli edifici, i mezzi di trasporto, il verde urbano, l'acqua e l'energia.

Inoltre, le decisioni prese alla scala di quartiere sono estremamente legate alla qualità della vita.

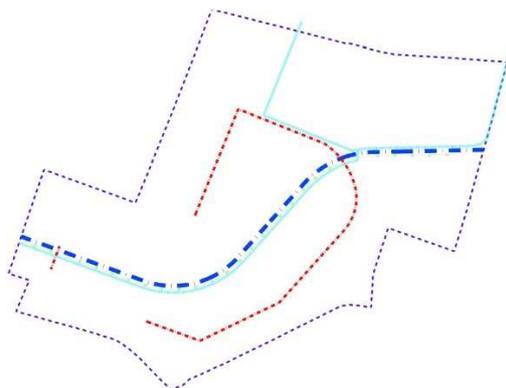
Il progetto di un quartiere sostenibile comporta lo sviluppo di comunità con considerazioni di carattere ambientale, obiettivi sociali ed economici in una prospettiva equilibrata.

Infine molti vincoli progettuali hanno implicazioni che vanno al di fuori della scala del quartiere.

I quartieri non esistono isolatamente, ma hanno molte interazioni con il sistema urbano. L'uso di più modalità di trasporto sostenibili, ad esempio, come la pedonabilità, la bicicletta e il trasporto pubblico all'interno di un quartiere, dipendono fortemente dalla vicinanza alle stazioni di transito o di fermata, dalla portata e dalla qualità della rete di transito e dalla posizione relativa del quartiere (Pedagna) in materia di occupazione e di spazi commerciali e strutture ricreative.

Il nuovo insediamento residenziale previsto nel progetto si propone di raggiungere uno standard urbanistico qualitativamente elevato sia per il futuro intervento edilizio che per i valori contenuti nel disegno urbano proposto.

Il progetto ha in sé l'ambizione di promuovere un modo di fruizione dell'ambiente urbano ancorato al territorio, che proponga un'alta qualità di vita favorendo la mobilità sostenibile e la vita di quartiere in cui il singolo individuo si riconosca nella propria comunità.



Nell'impianto urbanistico si è scelto di evidenziare una dorsale stradale principale che attraversa tutta l'area, affiancata da un viale alberato e da una pista ciclopedonale che si collega alla zona sportiva di Via Curie attraversando il verde pubblico di progetto.

Questa scelta caratterizza il progetto dal punto di vista ambientale in quanto riduce l'uso delle automobili a favore di una mobilità di quartiere più sostenibile.

L'ubicazione del verde pubblico lungo il Rio Palazzi prende in considerazione la possibilità di realizzare un parco urbano di grande visibilità nella zona paesaggisticamente di maggior pregio.

All'interno del parco è prevista un'area per attrezzature di quartiere, necessaria per lo sviluppo della dimensione sociale insita in ogni nuova estensione urbana e per l'attuazione dei processi partecipativi essenziali per la crescita culturale e sociale delle comunità.

Parte del verde pubblico è stato ubicato anche lungo la via Montanara, per una fascia profonda 50 mt ca, in modo da creare uno spazio verde aperto su tutto il fronte del comparto urbano che confina con la Via Montanara-SP 610.

A completamento degli standard nel progetto sono state individuate quattro aree a parcheggio pubblico collegate alla dorsale da una strada interna di collegamento.

Le aree a parcheggio sono state dimensionate in modo proporzionale alla Su prevista nei sub comparti residenziali.

#### Sostenibilità ambientale, risparmio energetico ed efficienza energetica

Tra le principali misure di pianificazione urbanistica finalizzate al risparmio energetico vi è naturalmente quella di una progettazione del sito che punti a ottimizzare il guadagno solare passivo, garantendo il passaggio della luce solare incidente e la riduzione delle ombre provocate dagli edifici circostanti.

È proprio questo uno degli accorgimenti utilizzati nel progetto concepito come insediamento urbano variando le altezze degli edifici, sole e luce possono rendere vive le strade, le corti ed i viali.

La varietà della linea dei tetti garantisce il massimo valore alle viste ed alla penetrazione del sole negli edifici stessi, riducendo i consumi energetici dell'illuminazione artificiale.

Lo stesso vale per l'uso che dovrà essere fatto nella progettazione del verde dell'insediamento; alberi che dovranno dare agli edifici ombra e riparo dal vento, e nel caso di tetti realizzati con copertura a verde, fornire raffreddamento per evaporazione e ridurre il deflusso delle acque piovane.

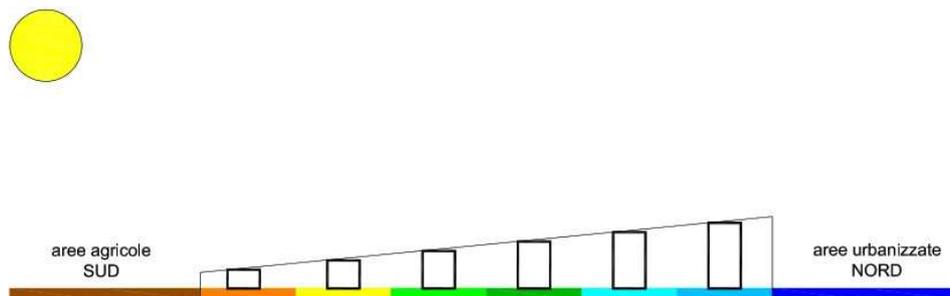
Per le scelte dei fabbricati previsti nel progetto si è tenuto conto di varie tipologie edilizie.

Nella parte che delimita il confine sud del comparto con l'area agricola sono state previste delle tipologie edilizie che si sviluppano su due piani per attenuare e mitigare l'impatto delle masse edificabili con il paesaggio urbano esistente.

Centralmente, lungo la dorsale principale, i corpi di fabbrica previsti nel progetto sono di quattro piani e a delimitare con il quartiere esistente la Carlina si è tenuto conto di corpi di fabbrica alti cinque piani.

Sono di cinque piani anche i corpi di fabbrica destinati all'ERS.

Quindi la tendenza progettuale è stata quella di “scalare” l’altezza dei fabbricati a crescere da Sud a Nord e quindi dalla zona ineditata agricola a quella urbanizzata sia per una questione di rapporti sia per un aspetto bioclimatico e di guadagno solare passivo evitando ombreggiamenti.



*Figura 1: sezione schematica*

Quasi tutti i fabbricati sono orientati per avere un miglior soleggiamento e sfruttare l’irraggiamento passivo necessario per ridurre i consumi energetici soprattutto invernali.

Il buon orientamento oltre a ridurre i consumi e a garantire una maggiore illuminazione naturale assicura una maggiore qualità agli ambienti interni delle abitazioni.

Alla riduzione dei consumi dei manufatti edilizi contribuiranno anche le caratteristiche del costruito ed in particolare il buon isolamento dei paramenti esterni: tamponamenti murari, infissi, coperture e superfici controterra.

Oltre ai sistemi menzionati sopra, definiti “passivi”, anche le nuove tecnologie per la produzione energetica locale esaltano la riduzione dei consumi degli insediamenti e il metodo del progetto urbano.

Si tratta di impianti che sfruttano i vantaggi della prossimità, come nel caso del “teleriscaldamento” che è una possibilità per il nuovo insediamento di contenere le emissioni in atmosfera ed ottimizzare la rete di distribuzione gas rendendo reale l’eventualità di esserne anche indipendenti (cucine ad induzione).

Le tipologie sono di tipo bifamiliare, trifamiliare, con cinque unità abitative e con sette o più appartamenti a seconda della Su presente all’interno del lotto fondiario.

Per gli alloggi tipo ERS le unità abitative potrebbero superare il numero delle quindici unità.

Le tipologie edilizie appena citate possono essere del tipo a manufatto isolato, del tipo a corte urbana, del tipo a schiera e del tipo in linea a definire il contorno di una strada urbana.

Potranno essere caratterizzati formalmente anche dalla presenza di loggiati per valorizzare gli spazi esterni alle unità abitative.

### Verde urbano

Gli alberi e la vegetazione in genere sono stati usati per centinaia di anni nelle città per influenzare il microclima urbano.

Anche se il verde urbano non è incluso nella definizione tradizionale di infrastruttura, comunque interagisce in vari modi con le infrastrutture di mobilità, gli edifici e l'uso dell'acqua.

Indubbiamente gli alberi hanno effetti nel modificare il microclima urbano, sia per il comfort sia per l'uso di energia utilizzata per il condizionamento.

La temperatura microclimatica è influenzata per irradiazione, convezione e raffreddamento per evaporazione.

Gli alberi influenzano il microclima attraverso il loro effetto su questi processi.

L'ombreggiatura è considerata il più importante metodo con il quale gli alberi influiscono sul microclima.

Gli alberi sono in grado di assorbire e riflettere la radiazione solare in modo adeguato a seconda della stagione; gli alberi decidui forniscono ombra in estate e permettono l'irraggiamento solare in inverno.

Gli alberi assorbono e disperdono le radiazioni solari, riducendo l'abbagliamento durante il giorno e la perdita di calore dalle superfici degli edifici durante la notte.

Inoltre aumentano anche la resistenza ai flussi di vento, riducendo la velocità e la conseguente perdita di calore per convezione.

Parchi, giardini, alberi ed altri interventi sul paesaggio significano vegetazione e in estate una gradevole ombra su strade, cortili ed edifici.

L'immediato beneficio di una ricca vegetazione urbana – soprattutto se mirata – è di temperare gli eccessi di calore, riducendo in modo sostanziale la dipendenza dall'aria condizionata.

Le piante inoltre filtrano l'inquinamento, assorbono anidride carbonica e producono ossigeno.

Quindi tutto ciò si traduce in risparmio energetico e riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

Il verde urbano può anche contribuire a un ambiente urbano più sano e più piacevole mediante la mitigazione dell'inquinamento atmosferico ed in parte del rumore.

Come detto, gli alberi riducono i costi di riscaldamento e di condizionamento, diminuendo così la quantità di inquinanti emessi attraverso la conversione di energia ("evitate" emissioni).

Riescono anche a migliorare la qualità dell'aria attraverso l'ulteriore vantaggio di rimuovere CO<sub>2</sub> e altri inquinanti come SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> e ozono.

Gli alberi riducono la velocità del vento, che è uno dei parametri più importanti nel controllo del rumore.

Per quanto riguarda invece la gestione delle acque piovane, si è osservato che livelli elevati di deflusso delle stesse nelle aree urbane causano molti problemi ambientali ed economici tra cui l'inquinamento delle acque, inondazioni ed erosione.

Il verde urbano mitiga gli impatti negativi delle acque meteoriche attraverso due processi.

In primo luogo, gli alberi intercettano e assorbono la pioggia sulle foglie e sui rami, attenuando i volumi di deflusso e ritardando l'insorgenza di flussi di picco.

In secondo luogo, la crescita delle radici e la decomposizione aumentano la capacità dei terreni di assorbire le infiltrazioni delle precipitazioni.

Infine un ampio studio degli effetti globali dei parchi e della vegetazione urbana nelle comunità deve includere una valutazione economica dei benefici e dei costi.

Gli alberi causano spese pubbliche e private attraverso i costi associati alla loro piantumazione e manutenzione, nonché ai danni prodotti sulle infrastrutture.

Le radici, per esempio, provocano più del 50% di tutte le ostruzioni fognarie. E' importante analizzare i fattori associati a questi danni partendo dai materiali utilizzati nei sistemi di fognatura alle specie arboree che devono essere evitate nelle aree urbane, così come le procedure di manutenzione necessarie per evitare costose rimozioni degli alberi.

Chiaramente, i boschi urbani hanno molti vantaggi, ma, se gestiti in modo improprio, possono causare costi significativi.

Correttamente progettati, però, gli alberi e la vegetazione urbana sono in grado di ridurre gli impatti ambientali di infrastrutture idriche, trasporti, edilizia e migliorare la sostenibilità del quartiere nel suo complesso.

In questa fase del progetto ci si limita all'individuazione e quantificazione delle aree a verde pubblico che saranno caratterizzanti e compatte.

Sono state quindi posizionate in prossimità delle aree soggette a vincolo paesaggistico e sul fronte della Via Montanara.

La sistemazione del verde caratterizzerà fortemente questa nuova estensione urbana sia nel verde privato che in quello pubblico.

Domineranno le specie autoctone e gli spazi aperti si raccorderanno con i caratteri naturali del contesto ambientale attingendo alle essenze arbustive con un particolare sensibilità verso la trama agricola circostante.

Saranno quindi poste fasce di vegetazione arborea ed arbustiva lungo il confine con la zona agricola per mitigare l'impatto dell'intervento ed in particolare delle masse edificate.

### Mobilità sostenibile

La scelta individuale di utilizzare l'automobile piuttosto che la bicicletta o il mezzo pubblico incide imprescindibilmente sulla società.

Diverso sarebbe infatti inquinamento prodotto dal mezzo, lo spazio che andrebbe ad occupare, comportando così un danno indiretto agli altri soggetti completamente diverso.

In altri termini prendere l'automobile causa alla collettività effetti negativi (inquinamento atmosferico, acustico, congestione, etc.), effetti difficilmente quantificabili in termini monetari ma altamente dannosi all'intera società.

Ciò è quello che, in generale, viene denominata esternalità negativa.

In questo senso il trasporto sostenibile costituisce un aspetto della sostenibilità globale particolarmente importante, in quanto comporta, organicamente, il soddisfacimento delle necessità attuali senza ridurre la capacità delle future generazioni di soddisfare le proprie.

Nelle aree urbane, l'efficienza energetica del trasporto pubblico è di gran lunga superiore a quella del trasporto privato, lo spazio urbano è una risorsa limitata che incide sulla qualità della vita di chi vive e lavora in città: il trasporto pubblico utilizza gli spazi in modo più efficiente, consentendo a tutti gli abitanti di godersi la propria città.

Più è elevata la quota di trasporto pubblico, migliore è il tasso di efficienza raggiunto, basti pensare che il consumo energetico di autobus e ferrovie è da 3 a 5 volte più efficiente rispetto alle automobili o al trasporto aereo per persona/km, se a pieno carico.

Il settore del trasporto è fondamentale per il progresso economico, sociale e ambientale. L'integrazione degli strumenti economici e finanziari nelle politiche ambientali e dei trasporti è un passo nella giusta direzione, ma è dovere di tutti gli attori della mobilità promuovere pratiche più sostenibili.

Il trasporto pubblico, oltre a consumare mediamente quattro volte meno energia per persona trasportata, quello di superficie utilizza lo spazio con maggior efficienza rispetto all'automobile.

L'elevato tasso di "automobilità" determina una crescita del problema ambientale e fa sostenere con certezza che l'unica vera alternativa all'uso dell'auto, al momento, può essere solo il trasporto pubblico.

Il successo del trasporto pubblico esige, comunque, una combinazione di misure che controllino ovunque l'utilizzo dell'auto e di sviluppo di servizi di trasporto pubblico competitivi in particolare le condizioni del successo di un trasporto pubblico debbono essere:

- facilità di accesso a piedi al trasporto pubblico oltre alla velocità e alla regolarità del TP rappresentano condizioni vitali se questo ultimo deve competere con successo con l'auto,
- reti di trasporto pubblico più attraenti ed efficienti.

Si evidenzia in particolare che l'insediamento prevede ottimi collegamenti ciclopedonali tra cui un collegamento lungo la Via Montanara, uno attraverso il Rio Palazzi-Verde pubblico-Zona sportiva ed un altro ad uscire verso l'Ambito ANS\_C2.4 Carlina/Punta.

## **ALLEGATO 3**

### **CRONO-PROGRAMMA DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI**

#### **AMBITO UNITARIO ANS\_C2.5 Carlina-Montanara/parte e ANS\_C2.4 Carlina-Punta/parte**

I Proponenti si impegnano a prevedere all'interno dei contenuti dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. ed a rispettare la seguente tempistica:

- Presentazione del PUA entro 6 mesi dall'approvazione del POC;
- Sottoscrizione della convenzione urbanistica entro 4 mesi dall'approvazione del PUA;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- Start up dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 3 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente i lavori edili privati (primo stralcio) entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Start up dei lavori edili privati (primo stralcio) entro 4 anni dall'approvazione del POC;
- Fine lavori e cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, previo collaudo, entro i termini di validità della convenzione urbanistica (dieci anni).

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA ZINI ELIO S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 PORZIONE DELL'AMBITO ASP\_AN2.9 LASIE**

Il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_; PEC: \_\_\_\_\_ in seguito denominato "il Comune";

e

"Zini Elio s.r.l." (C.F. e P.IVA 01543211203) con sede legale in Bologna (BO) in via Guido Reni n. 22, CAP: 40125, in persona del sig. Luca Zini nato a Imola (BO) il 24/04/1973 in qualità di Consigliere delegato e legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: zinieliosrl@legalmail.it in seguito denominata il "Proponente",

in seguito denominate "le Parti",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;*
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";*

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

**CONSIDERATO CHE**

**ZINI ELIO**  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- il proponente ha presentato al Comune di Imola in data 17/5/2017 prot. 20535 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 117 mappali 273, 102, 418, 395/parte, 396, 270, 385/parte, 413/parte, 417, 105/parte, 232/parte, 340 e 268, ricadente nell'ambito di PSC denominato "ASP\_AN2.9 LASIE";
- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti, ed in particolare, trattandosi di proposta parziale rispetto all'ambito in cui ricade, essa non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;
- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;
- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area porzione dell'Ambito "ASP\_AN2.9 LASIE";

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento produttivo/terziario nell'ambito ASP\_AN2.9 LASIE al fine di dare attuazione alla previsione di un'area collocata a nord del capoluogo per funzioni prevalentemente produttive;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - realizzazione e cessione gratuita di un tratto di viabilità di PSC;
  - cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC in adiacenza all'ambito;
  - cessione gratuita di un'area posta all'interno della dotazione D\_N.5 Impianto di cogenerazione,
- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:
  - Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
  - Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
  - Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
  - Allegato 3 - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

#### **DATO ATTO PERTANTO CHE**

  
**ZINILINA**  
 Il Consiglio è Delegato  
 geom. Zini Lina

Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

#### **ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022 di una porzione dell'ambito **ASP\_AN2.9 LASIE** con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

#### **ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, l'attuazione di una porzione dell'Ambito **ASP\_AN2.9 LASIE.**, al fine di dare attuazione ad un'area collocata a nord del polo produttivo del capoluogo in prossimità del casello autostradale.

Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 117 mappali 273, 102, 418, 395/parte, 396, 270, 385/parte, 413/parte, 417, 105/parte, 232/parte, 340 e 268.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 30.350,00 mq. di cui 6.400,00 mq. per usi commerciali/terziari e 23.950,00 mq. per usi produttivi per una Superficie Territoriale pari a 81.435,00 mq. circa.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente; per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito 5.147,00 mq. minimo;
- Verde pubblico da realizzare a cedere 9.005,00 mq. di cui:
  1. mq. 1.703,00 da cedere all'interno dell'ambito D\_N.5 Impianto di cogenerazione, mediante la cessione gratuita di un'area distinta al NCT del Comune di Imola al Foglio 107 con il mappale 800;
  2. mq. 7.302,00 minimo da realizzare e cedere all'interno dell'ambito.

d) Altre attrezzature di interesse comune:

1. Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC in adiacenza all'ambito;
2. Realizzazione e cessione gratuita del tratto di viabilità di PSC sul fronte nord dell'ambito di sezione almeno 15 mt. compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti **ASP\_AN2.7, N24A e N21A**;

e) Gli usi ammissibili sono:

- tutti gli usi della classe B) e tutti gli usi della classe C) massimo complessivo mq. 6.400,00 di Su. La superficie di vendita massima ammessa è di mq 5.000,00 mq.
- tutti gli usi della classe D), ad esclusione dell'uso d7) non ammesso, massimo complessivo mq 23.950,00 mq. SU.

f) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

**ZINIELLO**  
Consigliere Delegato  
Geom. Zini Luca

g) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato 3.

h) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC.

i) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna a:

- a) cedere gratuitamente al Comune di Imola entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del POC l'area individuata al Catasto al Foglio 107 mappale 800 di mq. 1703 compresa nell'ambito D\_N.5 destinato a dotazioni pubbliche a fronte dello scomputo della quota di verde pubblico costituente standard dovuto per l'ambito ASP\_AN2.9. La quota di realizzazione del verde pari a 5 €/mq. per complessivi € 8.515,00 sarà versata al momento della stipula della convenzione urbanistica;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno 5.147,00 mq. all'interno dell'ambito;
- c) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area verde costituente standard pubblico di almeno 7.300,00 mq. all'interno dell'ambito;
- d) cedere gratuitamente entro 30 gg. dall'approvazione definitiva del POC le aree in proprietà interessate dalla nuova viabilità di PSC;
- e) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola le seguenti opere strettamente funzionali all'insediamento:
  - tratto di viabilità di PSC sul fronte nord dell'ambito di sezione almeno 15 m compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti ASP\_AN2.7, N24A, N21A;
- f) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola

Ove non previsto in questa sede, la convenzione urbanistica e il PUA stabiliranno i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere e l'attuazione dell'ambito per stralci autonomi e funzionali.

2. Il Proponente si impegna inoltre:

- a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € 175.900,00, come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata. In sede di stipula l'importo sarà verificato in base alle singole destinazioni d'uso previste;
- in alternativa al suddetto versamento, cedere gratuitamente al Comune di Imola, alloggi finiti di pari valore nei termini e modalità che saranno fissati nella convenzione urbanistica. L'agibilità degli edifici realizzati nell'ambito ASP\_AN2.9 sarà subordinata all'adempimento di tale obbligo;
- a rilasciare fidejussione assicurativa al momento della stipula della convenzione urbanistica a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 91.050,00 (3,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune.

3. Il Proponente, si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato 3 al presente Accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;

**ZANALIO**  
Il Consiglio Delegato  
Geom. ZANALIO

- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione ecc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero al rilascio del PDC afferente le opere di urbanizzazione primaria;
- ad applicare nell'attuazione dell'ambito le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna per i punti SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, entro la data del 31/12/2018, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti qualitativi e quantitativi;
- approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti di cui al documento di indirizzi del POC.

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente Accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il Proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente Accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente Accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC (Allegato 1A) che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'Accordo.

3. A seguito di approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente Accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.



COMUNE DI IMOLA  
 Ufficio di Segreteria e Direzione  
 Via...  
 Imola (BO)

## **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

## **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

## **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal Proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il Proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

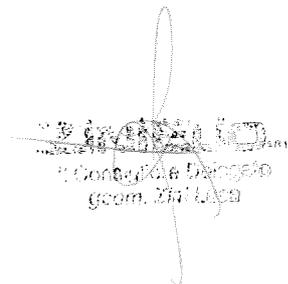
I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

## **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

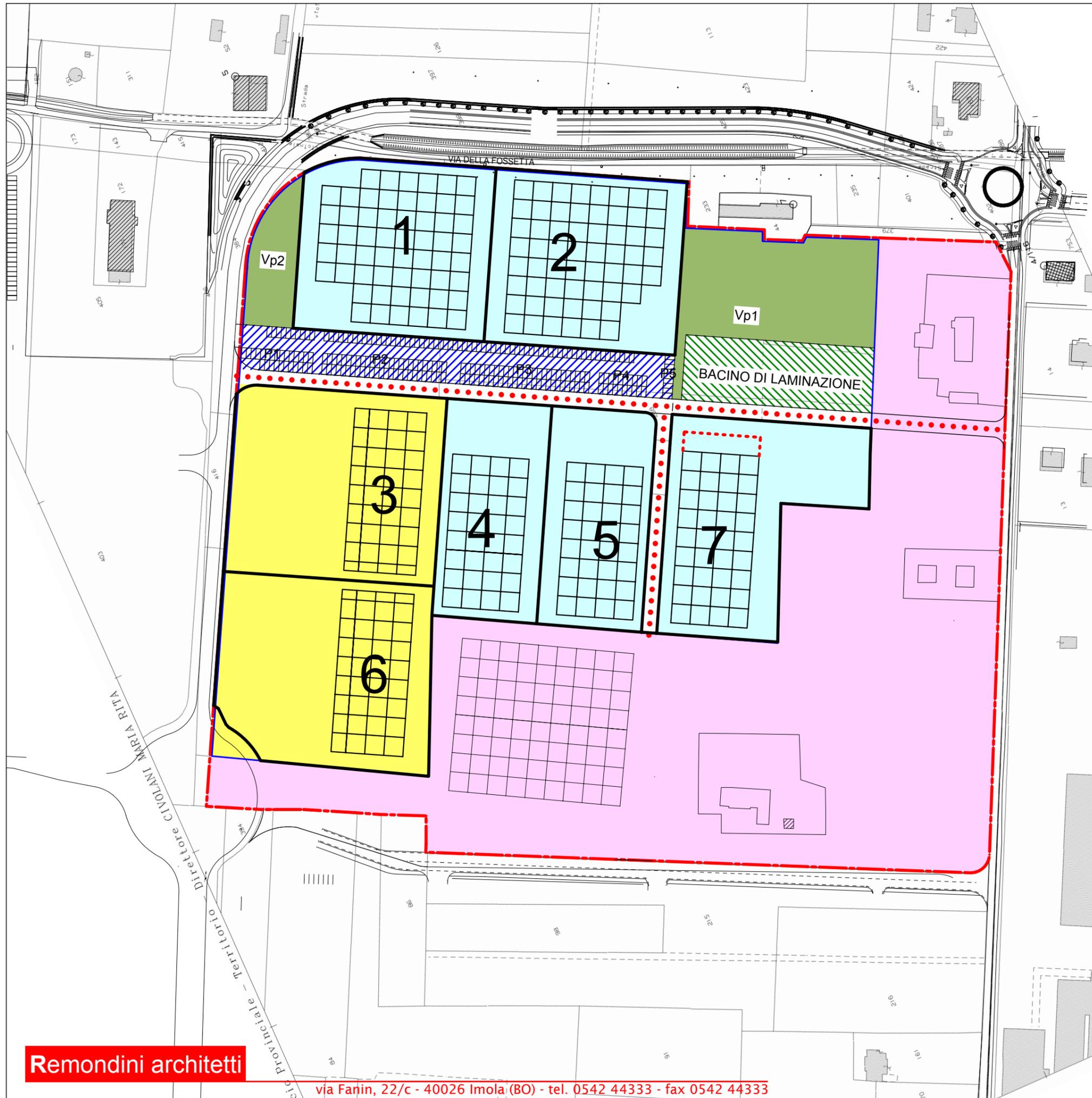
1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Allegati:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
- Allegato 3 – cronoprogramma.



Comune di Imola  
Com. Imola



## ALLEGATO 1B DUC ASP\_AN2.9 - Lasie

PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO

LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	Sf	St	Su max	Su prog	SdV	PARCH. PUBBLICI mq		VERDE PUBBLICO mq	
							standard	progetto	standard	progetto
1	produttivo	9.025	11.474	8.123	6.250	0	574		1.147	
2	produttivo	9.108	11.957	8.197	5.570	0	598		1.196	
3	commerciale - non alim	10.830	14.893	5.957	3.200	2.500	1.280		1.920	
4	produttivo	6.260	8.229	5.634	3.750	0	411		823	
5	produttivo	6.280	8.256	5.652	3.770	0	413		826	
6	commerciale - non alim	10.640	14.893	5.957	3.200	2.500	1.280		1.920	
7	produttivo	8.920	11.734	8.028	4.610	0	587		1.173	
<b>TOT</b>		<b>61.063</b>	<b>81.435</b>	<b>47.548</b>	<b>30.350</b>		<b>5.143</b>	<b>5.147</b>	<b>9.005</b>	
							<b>VP da realizzare all'interno DN.5</b>		<b>1.703</b>	
							<b>VP da realizzare all'interno ASP_AN2.9</b>		<b>7.302</b>	<b>7.335</b>



# ALLEGATO 2)

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### AMBITO ASP\_AN2.9 Lasie

#### Premessa

Si richiamano in premessa i contenuti dell'Avviso pubblico pubblicato dal Comune di Imola.

Nel territorio di Imola sono presenti contesti urbanizzati in gran parte caratterizzati da una ampia dismissione di aree produttive prossime al centro urbano e quindi particolarmente strategiche e potenzialmente destinate ad ospitare nuove residenze e servizi correlati.

A questi ambiti è prioritariamente indirizzato il POC 20 17-2022, con le seguenti finalità principali:

- 1) incentivare il recupero e la riqualificazione urbana finalizzati ad un minore consumo del suolo, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
- 2) promuovere la rigenerazione delle aree dismesse in coerenza con gli usi ammessi dal RUE per gli Ambiti consolidati, favorendone le ricadute positive a scala urbana;
- 3) attuare progetti di mandato per la realizzazione di infrastrutture e dotazioni di interesse pubblico e per la rigenerazione ambientale del territorio.

Per accompagnare il Piano Operativo Comunale con una indicazione di analisi e di prospettiva circa gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale il Comune di Imola ha approvato il documento che individua gli indirizzi strategici del Documento Programmatico per la Qualità Urbana per la Città di Imola.

Più precisamente, con riferimento alle aree produttive/terziarie, considerato che il dimensionamento del PSC è stato stimato per un periodo di 15 anni, l'Avviso ritiene coerente stabilire per il prossimo quinquennio una quota di aree attuabili tramite POC pari a un terzo del dimensionamento (70 ettari circa), comprensivi sia degli ambiti produttivi/terziari sia di quelli prettamente commerciali.

#### La Manifestazione di interesse

La Manifestazione di interesse presentata (in seguito anche definita "la Proposta") riguarda l'ambito ASP\_AN2.9 Lasie; detto ambito è tra quelli previsti dall'Avviso pubblico per i quali è consentita la partecipazione alle procedure per la formazione del primo POC del Comune di Imola.

Ai fini delle priorità indicate dall'Avviso per la selezione delle proposte si evidenzia che l'ambito, per la sua collocazione, corrisponde al criterio *"Prossimità dell'ambito ai poli del sistema delle infrastrutture di trasporto (es. casello autostradale, stazione ferroviaria)"*.

La Proposta è inoltre coerente con il progetto "Manufacturing zone Restart" - indirizzi per l'adozione di misure per la competitività del territorio imolese – realizzato dal Comune di Imola al fine di migliorare l'attrattività del polo industriale imolese e la buona occupazione con l'obiettivo di facilitare l'insediamento di nuove imprese e lo sviluppo di quelle esistenti sul territorio comunale.

In coerenza con detto importante progetto la Proposta integra l'offerta di aree per le diverse esigenze di trasferimento, ampliamento o nuovo insediamento di aziende provenienti sia dal territorio del Circondario imolese che dall'esterno.

In applicazione della delibera C.C n. 11 del 25/06/2014 il Proponente si dichiara interessato a prevedere, in sede di accordo procedimentale art. 18 L.R. 20/2000 e smi., le misure previste di incentivazione dal Comune di Imola (esenzione TARI ed aliquota IMU al minimo per gli edifici di categoria D per i primi tre anni di insediamento).

Tutti gli interventi proposti sono conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

Ai sensi del medesimo Avviso, le manifestazioni di interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso: la Manifestazione di interesse riguarda una porzione di ambito che rappresenta uno stralcio autonomo e funzionale dell'ambito ASP\_AN2.9, con riferimento sia alle infrastrutture stradali che alle dotazioni pubbliche, pari a 81.435 mq. di ST.

Detta Proposta riguarda pertanto l'attivazione di interventi parziali su porzioni di ambiti purché progettualmente funzionali all'assetto complessivo dell'ambito stesso, così come previsto dall'Avviso oltrechè dal PSC vigente.

La parte di ambito non oggetto di Manifestazione di interesse assomma a 55.800 mq. circa di ST; il DUC (Allegato 1a) prevede la connessione di questa porzione di ambito con l'area oggetto di Manifestazione di interesse mediante le aste viarie di progetto consentendo l'edificazione privata secondo i parametri urbanistico-edilizi della scheda VIP e la realizzazione delle dotazioni pubbliche a ridosso degli edifici esistenti, come richiesto dalla medesima scheda VIP.

Si precisa che nella fase antecedente la presentazione della presente Manifestazione di interesse il Proponente ha avviato contatti con i proprietari della rimanente parte di ambito non ottenendo, in questa fase, la disponibilità a partecipare all'Avviso pubblico.

La Manifestazione di interesse si pone l'obiettivo dell'attuazione di uno stralcio funzionale dell'area collocata a nord del polo produttivo del capoluogo per funzioni prevalentemente produttive e funzioni commerciali che si pongono l'obiettivo di integrare l'offerta commerciale dell'ambito APF6: Multisala con affaccio sulla strada di progetto perpendicolare alla via Selice.

L'accessibilità al Comparto, così come previsto dalla scheda Vip, è garantita da una strada di progetto che dalla via Lasie corre parallelamente alla via Selice sino allo sbocco con la strada di progetto perpendicolare alla Selice di accesso al Polo funzionale APF6: Multisala; si precisa che per specifici patti afferenti la vendita trascritti negli appositi atti notarili il Proponente ha la disponibilità dell'accesso dalla via Lasie.

La Proposta (Allegato 1a e Allegato 1b) prevede due distinti sub-comparti: un sub comparto commerciale (Comm) pari a 29.786 mq. di ST ed un sub-comparto produttivo (Prod) pari a 51.649 mq. di ST.

La CEP totale è pari a 30.350 mq. di SU; pertanto l'UT (s) totale è pari a 0,37.

Il sub comparto Comm ha una CEP totale pari a 6.400 mq. di SU collocata in n. 2 lotti (n. 3 e 6) di 3.200 mq. di SU e 2.500 mq. di SdV cadauno; l'indice di Ut(p) è pari a 0,21.

Il sub comparto Prod ha una CEP totale pari a 23.950 mq. di SU collocata in n. 4 lotti (n. 1 per 6.250 mq. di SU, n. 2 per 5.570 mq. di SU, n. 4 per 3.750 mq. di SU, n. 5 per 3.770 mq. di SU e n. 7 per 4.610 mq. di SU); l'indice di Uf(p) è pari a 0,60.

Gli usi previsti sono quelli indicati nell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi.

Entrambi i due sub-comparti sono autonomi per quanto riguarda le dotazioni pubbliche (strade e parcheggi pubblici); i parcheggi pertinenziali saranno previsti all'interno dei rispettivi lotti fondiari secondo le prescrizioni minime del RUE vigente.

La CEC è pari a 0 mq. di SU così come l'ERS è pari a 0 mq. di SU (vedi in seguito con riferimento al contributo per la monetizzazione dell'ERS).

Le dotazioni pubbliche assommano a 5.147 mq. di parcheggi pubblici che risultano il più possibile accorpati e a servizio del sub comparto Comm e 9.005 mq. di verde pubblico a ridosso degli edifici residenziali esistenti all'interno dell'ambito ed in fregio alla strada di PSC: di questi almeno 7.302 mq. da realizzare all'interno dell'ambito e 1.703 mq. da cedere all'interno della dotazione territoriale D\_N.5 mediante la cessione gratuita dell'area distinta al NCT al Foglio 107 con il mappale 800 (le cui modalità di cessione sono previste nello schema art. 18).

Lo strumento di attuazione dell'ambito sarà un PUA di iniziativa privata.

Gli edifici di progetto sono previsti con l'edificazione di un piano fuori terra.

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante reti separate; le acque nere verranno recapitate nella pubblica fognatura e le acque bianche verranno smaltite mediante la creazione di un bacino di laminazione all'interno dell'ambito.

L'attuazione dell'intervento sarà subordinata alle verifiche di compatibilità atmosferica mediante uno studio preliminare sulla qualità dell'aria in corrispondenza dei ricettori posti all'interno dell'ambito e della frazione di Chiusura, con relativa valutazione previsionale dell'impatto post operam.

L'Attuatore si impegna inoltre ad effettuare le necessarie verifiche della compatibilità acustica con riferimento ai ricettori sensibili posti all'interno dell'ambito adottando le soluzioni di mitigazione degli impatti acustici più idonee nel rispetto dei limiti della classificazione acustica.

In via generale, in sede di formazione del POC, il Proponente si impegna a fornire tutte le elaborazioni tecniche in materia di compatibilità atmosferica, acustica e sismica come indicato nella relativa scheda Vip del PSC.

La progettualità dell'ambito assicurerà inoltre:

- il rispetto delle condizioni contenute nello specifico Accordo Territoriale per le aree produttive;
- la realizzazione e cessione gratuita del tratto di viabilità di PSC sul fronte nord dell'ambito di sezione di almeno 15 mt. compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti ASP\_AN2.7, N24 e N21A;
- la cessione al Comune di Imola delle aree occorrenti alla realizzazione della strada di progetto prevista dal PSC.

La Proposta garantisce inoltre una permeabilità dei suoli pari al 20% % della ST totale, come da norma del PTCP/PSC.

Per tutti gli ambiti (ASP\_AN, ASP\_CN e ASP\_COM\_N) l'Avviso individua quale contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della LR 20/2000 smi.) l'importo di 2,00 Euro/mq. SU per gli usi produttivi, artigianali, di servizi e connessi all'agricoltura e l'importo di 20,00 Euro/mq SU per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri.

Il Proponente si impegna pertanto a corrispondere il seguente contributo: € 175.900,00.

Le modalità di erogazione del contributo sono previste nello schema art. 18.

In alternativa alla corresponsione di detto contributo il Proponente si rende disponibile ad assumere l'impegno, in sede di sottoscrizione dell'art. 18, di cedere al Comune di Imola uno o più alloggi residenziali da adibire ad ERS, per un corrispondente valore di mercato degli immobili, alla stipulazione della convenzione urbanistica del PUA.

Con riferimento all'interramento delle linee elettriche 132 kV n. 717 (Imola – Forlì V. Lunga Enel); 132 kV FS BO 039, 132 kV FS BO 110 e 132 kV FS BO 027, il Proponente si rende disponibile a corrispondere il contributo economico a carico degli ambiti posti a nord della linea ferroviaria così come segue: 30.350 (CEP totale) X € 3,00 = € 91.050,00.

Le modalità di versamento del contributo sono stabilite dallo schema art. 18.

Il Proponente si impegna inoltre, in coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna, ad attuare i seguenti punti: SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3 approfondendo, per ognuna delle azioni previste, le azioni gestionali da utilizzare; si sottolinea ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *“Coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna”*.

Il Proponente si impegna peraltro, dando atto della disponibilità ad inserire quanto infra definito all'interno dei contenuti dell'art. 18, a realizzare entro i termini della convenzione urbanistica (dieci anni) tutte le dotazioni pubbliche ed infrastrutture da cedere (parcheggi, strade e verde pubblico); si evidenzia ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *“impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste”*.

Il Proponente si rende disponibile ad impegnarsi all'interno del già citato ex art. 18 LR 20/2000 e smi, e come previsto dall'Avviso, a definire:

- i tempi di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il Proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione, secondo quanto sopra indicato;
- le forme di garanzia fidejussorie che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione da presentarsi antecedentemente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- il contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento secondo quanto sopra indicato;

- il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS o in alternativa l'individuazione degli alloggi ERS da realizzare da parte del Proponente, secondo quanto sopra indicato.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell' accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, l'inserimento nel POC (2017-2022) dell'intervento proposto avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterrà la possibilità di poter avviare i lavori di urbanizzazione primaria entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC (2017- 2022).

Con riferimento alla tempistica di attuazione della Proposta si rimanda all'Allegato 3 Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

# **ALLEGATO 3**

## **CRONO-PROGRAMMA DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI**

### **AMBITO ASP\_AN2.9 LASIE**

Il Proponente si impegna a prevedere all'interno dei contenuti dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. ed a rispettare la seguente tempistica:

- Presentazione del PUA entro 6 mesi dall'approvazione del POC;
- Sottoscrizione della convenzione urbanistica entro 4 mesi dall'approvazione del PUA;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- Start up dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 4 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente i lavori edili privati (primo stralcio) entro 8 mesi dal rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Start up dei lavori edili privati (primo stralcio) entro 4 anni dall'approvazione del POC;
- Fine lavori e cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, previo collaudo, entro i termini di validità della convenzione urbanistica (dieci anni).

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA GRUPPO BASSO SPA PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022, PORZIONE DELL'AMBITO ASP\_AN2.7 LASIE**

Il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_, PEC: .....; in seguito denominato " il Comune";

e

"Gruppo Basso s.p.a." (C.F. 02477650275 e P.IVA 02275800262) con sede legale in Treviso (TV) in via Feltrina n. 256, CAP: 31100, in persona del sig. Mario Basso nato a Treviso (TV) il 14/11/1953 in qualità di legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società, PEC: [gruppobasso@pec.gruppobasso.it](mailto:gruppobasso@pec.gruppobasso.it), in seguito denominata il "Proponente",

in seguito denominate "le Parti",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

**CONSIDERATO CHE**

**GRUPPO BASSO SPA**  
31100 Treviso - Via Feltrina 256  
C.F. 02477650275 - P.IVA 02275800262

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- il Proponente ha presentato al Comune di Imola in data 18/5/2017 prot. 20649 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 117 mappali 31, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 259, 262, 264 e 266, ricadente nell'ambito di PSC denominato "ASP\_AN2.7 LASIE";
- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti;
- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;
- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento terziario (commerciale, ricettivo e di servizi complementari alla residenza) nella porzione di ambito ASP\_AN2.7- LASIE oggetto di presentazione di manifestazione di interesse;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - realizzazione e cessione gratuita di una rotatoria su via Selice per l'accesso al quadrante produttivo/terziario tra via Lasie-via Selice-A14;
  - Cessione delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC interna all'ambito suddetto;
  - Adeguamento e messa in sicurezza della via Selice dall'ambito fino a via Lasie così come infra definito;
- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:
  - Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
  - Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
  - Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
  - Allegato 3 - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

#### **DATO ATTO PERTANTO CHE**

Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune,

contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

### **ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022 di una porzione dell'ambito ASP\_AN2.7 LASIE con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

### **ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, l'attuazione di una porzione dell'Ambito ASP\_AN2.7 LASIE al fine di dare attuazione ad un'area collocata a nord del polo produttivo del capoluogo e a ridosso del casello autostradale di Imola.

Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 117 con i mappali 31, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 259, 262, 264 e 266.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima da realizzarsi nella porzione di Ambito così come individuata nell'Allegato 1A, per complessivi 75.322 mq. di Superficie Territoriale così individuata:

- i rispettivi mq. di SU derivanti dal riutilizzo degli edifici di interesse testimoniale disciplinati dalla scheda n. 249 dell'Allegato 4.2 al Tomo III del RUE corrispondenti a 832,00 mq. circa di ingombro a terra dei medesimi;
- 23.732,00 mq. circa di SU di nuova realizzazione.

Per gli altri parametri si fa riferimento al RUE vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito (40% Su) 9.920 mq., minimo;
- Verde pubblico totale (60%Su) 14.720 di mq. cui:
  - da realizzare e cedere all'interno dell'ambito 12.500 mq. minimo;
  - da monetizzare massimo 2.220 mq.

d) Le attrezzature di interesse comune da realizzare a carico del Proponente sono:

1. Realizzazione e cessione gratuita di una rotatoria su via Selice per l'accesso al quadrante produttivo/terziario tra via Lasie-via Selice-A14;
2. Realizzazione e cessione del tratto di viabilità di PSC sul fronte sud dell'ambito di sezione adeguata al carico viabilistico previsto; compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti ASP\_AN2.7, N24A e N21A;
3. Cessione delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC interna al quadrante suddetto;
4. Adeguamento e messa in sicurezza della via Selice dall'ambito fino a via Lasie (pista ciclopedonale su un lato).

Le Parti si danno inoltre atto che il Proponente, di concerto con il Comune, valuterà in sede di formazione del PUA, la realizzazione di una connessione viaria tra l'ambito ASP\_AN2.7 e l'ambito N24A Lasie-Selice.

e) Gli usi ammissibili sono:

- tutti gli usi della classe B),
- tutti gli usi della classe C),
- usi d1), d2), d3), d9), f1), f2);
- per gli edifici esistenti esclusivamente gli usi previsti nella scheda n.249 dell'Allegato 4.2 al Tomo III del RUE così come disciplinate alle specifiche schede di dettaglio dell'Allegato III del Rue medesimo;
- La superficie di vendita massima ammessa è di mq 7.347,00.

f) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione. Per gli edifici esistenti le categorie di intervento sono esclusivamente quelle previste nella scheda n.249 dell'Allegato 4.2 al Tomo III del RUE.

g) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato 3.

h) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda Vip del PSC. L'attivazione degli usi commerciali è subordinata al rispetto ai contenuti del PTCP della Provincia di Bologna se ed in quanto applicabili in conseguenza della direttiva europea 2006/123/CE del 12 dicembre 2006, del Decreto legge 24 gennaio 2012 n. 1 convertito con L. n. 27 del 24 marzo 2012 e delle disposizioni in merito della Regione Emilia Romagna.

i) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna a:

- realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq. 9.920 all'interno dell'ambito;
- realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area verde costituente standard pubblico di almeno mq. 12.500 all'interno dell'ambito;
- monetizzare entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di verde costituente standard pubblico per la quota non realizzata fino al concorrere di complessivi mq 14.720;
- cedere entro 60 gg. dalla stipula del presente Accordo le aree in proprietà interessate dalla nuova viabilità di PSC;
- realizzare e cedere le seguenti opere strettamente funzionali all'insediamento:
  - realizzazione e cessione gratuita di una rotatoria su via Selice per l'accesso al quadrante produttivo/terziario tra via Lasie-via Selice-A14;
  - realizzazione del tratto di viabilità di PSC sul fronte sud dell'ambito di sezione adeguata al carico viabilistico previsto, compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti ASP\_AN2.7, N24A e N21A;
  - adeguamento e messa in sicurezza della via Selice lungo il fronte dell'ambito e fino a via Lasie, con realizzazione di una pista ciclopedonale su un lato;
- garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola.

Ove non previsto in questa sede, la convenzione urbanistica stabilirà i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere.

2. Il Proponente si impegna inoltre:

- a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € 377.584,00 (Euro trecentosettantasettemilacinquecentoottantaquattro/00), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata. In sede di stipula l'importo sarà verificato in base alle singole destinazioni d'uso previste;

- in alternativa al suddetto versamento, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola n. 3 alloggi per ERS di complessivi mq. 200,00 di Su, nei termini e modalità che saranno fissati nella convenzione urbanistica. L'agibilità degli edifici realizzati nell'ambito ASP\_AN2.7 sarà subordinata all'adempimento di tale obbligo;

- a rilasciare fidejussione assicurativa al momento della stipula della convenzione urbanistica a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 71.196,00 (3,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata

all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interrimento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune.

3. Il Proponente, si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato 3 al presente Accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione ecc...;
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative, prestate da primarie compagnie, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero al rilascio del PDC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- ad applicare nell'attuazione dell'ambito le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna per i punti SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC entro la data del 31/12/2018, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti qualitativi e quantitativi;
- approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interrimento degli elettrodotti di cui al documento di indirizzi del POC.

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente Accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il Proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente Accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

**GRUPPO BASSO SPA**  
31100 Treviso - Via Feltina 250  
C.F. 02477850276 - P.IVA 02275800262

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC (Allegato 1A) che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'Accordo.

3. Rimane inteso tra le Parti che il DUC (Allegato 1A) rappresenta uno schema progettuale preliminare di massima di sviluppo dell'ambito che tiene conto dello schema di assetto urbanistico del PSC e dei suoi obiettivi con riferimento alla città pubblica, alla qualità urbanistica, ambientale, architettonica, compositiva e funzionale, prodromico al PUA che verrà redatto in seguito all'approvazione del POC e che svilupperà l'attuazione dell'intervento conformemente alla funzione sua propria.

4. A seguito di approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente Accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.

2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal Proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il Proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

#### **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Allegati:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
- Allegato 3 - cronoprogramma;

**GRUPPO BASSO SPA**  
31100 Treviso - Via Feltrina 250  
C.F. 02477660275 - P.IVA 02273600275

scala 1:2000



## LEGENDA

-  Perimetro ASP\_AN2.7
-  Perimetro stralcio funzionale oggetto di manifestazione di interesse

## MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

-  Sub comparto Terziario (Commerciale, ricettivo e di servizio complementari alla residenza)
-  Sub comparto Edifici esistenti
  - Ut (s) tot=0,33 mq/mq
  - Ut (P) Sub Comparto Terziario (Commerciale, ricettivo e funzioni di servizio complementari alla residenza) =0,32 mq/mq
  - ST tot= 75322 mq
  - ST sub comparto Terziario (Commerciale, ricettivo e funzioni di servizio complementari alla residenza) = 74490 mq
  - Area di sedime sub comparto Edifici esistenti = 832 mq
  - CEA TOT = CEP TOT = 24532 mq SU
  - CEP sub comparto Terziario (Commerciale, ricettivo e funzioni di servizio complementari alla residenza): 23732 mq SU
  - CEC = 0 mq SU
  - ERS = 0 mq SU
-  Sedime lotti fondari Terziario (Commerciale, ricettivo e funzioni di servizio complementari alla residenza)
-  Edifici esistenti
-  Quota di area non utilizzata e non oggetto di manifestazione di interesse = 11002 mq

## INFRASTRUTTURE DA CEDERE/ AREE DA CEDERE

-  Verde pubblico = 12516 mq
-  Parcheggi pubblici = 9920 mq
-  Bacino di Laminazione
-  Strade

## ALTRE INFRASTRUTTURE OGGETTO DI PROPOSTA

-  Proposta rotondella di svincolo con ambito N24A: LASIE - SELICE

**ALLEGATO 1B ASP\_AN2.7 - Lasie**  
**PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO**

LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	St	Su prog	SdV	PARCH. PUBBLICI mq		VERDE PUBBLICO mq		
					standard	progetto	standard	progetto	monetizz.
1	commerciale	ni	2.532	2.279	1.013	ni	1.519	ni	ni
2	commerciale	ni	1.868	1.681	747	ni	1.121	ni	ni
3	ricettivo	ni	10.176	0	4.070	ni	6.106	ni	ni
4	funzioni di servizio complementari residenza	ni	5.392	0	2.157	ni	3.235	ni	ni
5	commerciale	ni	2.522	2.269	1.009	ni	1.513	ni	ni
6	commerciale	ni	1.242	1.118	497	ni	745	ni	ni
<b>TOT</b>	<b>commerciale/complementari res./ricettivo</b>	<b>74.490</b>	<b>23.732</b>	<b>7.347</b>	<b>9.493</b>	<b>ni</b>	<b>14.239</b>	<b>ni</b>	<b>ni</b>
7	edifici esistenti	832	800	ni	320	ni	480	ni	ni
<b>TOT</b>		<b>75.322</b>	<b>24.532</b>	<b>7.347</b>	<b>9.813</b>	<b>9.920</b>	<b>14.719</b>	<b>12.516</b>	<b>2.203</b>



# ALLEGATO 2)

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### AMBITO ASP\_AN2.7 Lasie

#### Premessa

Si richiamano in premessa i contenuti dell'Avviso pubblico pubblicato dal Comune di Imola.

Per accompagnare il Piano Operativo Comunale con una indicazione di analisi e di prospettiva circa gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale il Comune di Imola ha approvato il documento che individua gli indirizzi strategici del Documento Programmatico per la Qualità Urbana per la Città di Imola.

Più precisamente, con riferimento alle aree produttive/terziarie, considerato che il dimensionamento del PSC è stato stimato per un periodo di 15 anni, l'Avviso ritiene coerente stabilire per il prossimo quinquennio una quota di aree attuabili tramite POC pari a un terzo del dimensionamento (70 ettari circa), comprensivi sia degli ambiti produttivi/terziari sia di quelli prettamente commerciali.

#### La Manifestazione di interesse

La Manifestazione di interesse presentata (in seguito anche definita "la Proposta") riguarda l'ambito ASP\_AN2.7 Lasie; detto ambito è tra quelli previsti dall'Avviso pubblico per i quali è consentita la partecipazione alle procedure per la formazione del primo POC del Comune di Imola.

Ai fini delle priorità indicate dall'Avviso per la selezione delle proposte si evidenzia che l'ambito, per la sua collocazione, corrisponde al criterio "*Prossimità dell'ambito ai poli del sistema delle infrastrutture di trasporto (es. casello autostradale, stazione ferroviaria)*".

La Proposta è inoltre coerente con il progetto "Manufacturing zone Restart" - indirizzi per l'adozione di misure per la competitività del territorio imolese – realizzato dal Comune di Imola al fine di migliorare l'attrattività del polo industriale imolese e la buona occupazione con l'obiettivo di facilitare l'insediamento di nuove imprese e lo sviluppo di quelle esistenti sul territorio comunale.

In coerenza con detto importante progetto la Proposta integra l'offerta di aree per le diverse esigenze di trasferimento, ampliamento o nuovo insediamento di aziende provenienti sia dal territorio del Circondario imolese che dall'esterno.

Tutti gli interventi proposti sono conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

Ai sensi del medesimo Avviso, le manifestazioni di interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso: la Manifestazione di interesse riguarda una porzione di ambito che rappresenta il 90% circa dell'ambito ASP\_AN2.7 pari a 75.322 mq. di ST.

La parte di ambito non oggetto di Manifestazione di interesse assomma a 11.002 mq. circa di ST; detta area rappresenta un resolito di terreno lungo il confine nord-est dell'ambito a ridosso del casello autostradale.

L'accessibilità al Comparto, così come previsto dalla scheda Vip, è garantita dalla via Selice e dalla nuova strada di PSC di progetto perpendicolare alla via Selice stessa.

La Proposta (Allegato 1a e Allegato 1b) prevede due distinti sub-comparti: un sub comparto Terziario pari a 74.490 mq. di ST ove sono collocati gli usi commerciali, ricettivi e le funzioni di servizio complementari alla residenza ed un sub-comparto relativo agli Edifici esistenti pari a 832 mq. corrispondente all'ingombro a terra degli edifici.

La CEP totale è pari a 24.532 mq. di SU; pertanto l'UT (s) totale è pari a 0,33.

Il sub comparto Terziario ha una CEP totale pari a 23.732 mq. di SU collocata in complessivi n. 6 lotti (n. 1, 2, 5 e 6 ad uso commerciale per un totale di 7.347 mq. di SdV; n. 4 per funzioni di servizio complementari alla residenza e n. 3 ad uso ricettivo; l'indice di Ut(p) è pari a 0,32.

Gli sui assentiti sono quelli previsti dall'art. 18.

Il sub comparto Edifici esistenti è disciplinato dalla scheda n. 249 dell'Allegato 4.2 Tomo III del RUE; gli usi ammessi e le categorie di intervento edilizio sono disciplinate dalle relative schede di dettaglio Ue, Nar, Bkr e Akr dell'Allegato 3 Tomo III del RUE.

Per entrambi i due sub-comparti le dotazioni pubbliche (verde pubblico e parcheggi pubblici) sono state accorpate.

I parcheggi pertinenziali saranno previsti all'interno dei rispettivi lotti fondiari secondo le prescrizioni minime del RUE vigente; nel solaio di copertura del lotto n. 5 è previsto un parcheggio pertinenziale.

La CEC è pari a 0 mq. di SU così come l'ERS è pari a 0 mq. di SU (vedi in seguito con riferimento al contributo per la monetizzazione dell'ERS).

Le dotazioni pubbliche assommano a 9.920 mq. circa di parcheggi pubblici e 12.516 mq. circa di verde pubblico a ridosso degli edifici esistenti; si richiede la monetizzazione parziale, consentita dalla scheda VIP, del verde pubblico per una superficie pari a 2.023 mq. circa.

Lo strumento di attuazione dell'ambito sarà un PUA di iniziativa privata.

Il Proponente si riserva, di concerto con l'Amministrazione in sede di art. 18 ovvero di PUA, di individuare stralci autonomi e funzionali in attuazione della Proposta.

Gli edifici di progetto sono previsti con l'edificazione di n. 1 piano fuori terra per i lotti a destinazione commerciale nr. 1, 2, 5 e 6, n. 5 piani fuori terra per il lotto n. 4 per funzioni di servizio complementari alla residenza e n. 9 piani fuori terra per un primo edificio più un secondo per il lotto a destinazione ricettiva n. 3.

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante reti separate, le acque nere verranno recapitate nella pubblica fognatura, le acque bianche verranno smaltite mediante la creazione di un bacino di laminazione all'interno dell'ambito; si precisa che quest'ultimo è destinato a laminare anche le acque dell'ambito N24A:Lasie-Selice della medesima proprietà del Proponente.

L'attuazione dell'intervento sarà realizzato mediante uno studio della compatibilità atmosferica e, al fine di ridurre le emissioni di polveri e ossido di azoto, verranno utilizzati gli accorgimenti necessari all'abbattimento dei fumi in atmosfera.

In via generale, in sede di formazione del POC, il Proponente si impegna a fornire tutte le elaborazioni tecniche in materia di compatibilità atmosferica, acustica e sismica.

La progettualità dell'ambito assicurerà inoltre:

- 1) il rispetto delle condizioni contenute nello specifico Accordo Territoriale per le aree produttive;
- 2) un alto risultato prestazionale degli edifici di progetto con riferimento al risparmio energetico;
- 3) il rispetto della Classificazione acustica indicata dalla scheda VIP;
- 4) il recupero degli edifici storici nel rispetto della scheda n. 249 dell'Allegato 4.2 Tomo III del RUE;
- 5) la cessione e realizzazione della nuova strada di progetto di PSC perpendicolare alla via Selice compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta e gli ambiti ASP\_AN2.7, N24 e N21A;
- 6) la realizzazione e cessione gratuita di una rotatoria su via Selice;
- 7) la messa in sicurezza della via Selice nel tratto che va dall'incrocio con la nuova strada di progetto fino all'incrocio con la via Lasie mediante realizzazione della pista ciclo-pedonale lungo la via Selice fino alla via Lasie;
- 8) la realizzazione di un eventuale connessione (anche mediante rotatoria) con l'ambito N24A: Lasie Selice dalla strada di progetto di PSC in luogo della realizzazione della rotatoria all'intersezione della via Lasie con la via Selice (in via di realizzazione); si evidenzia ciò, dando atto della disponibilità del Proponente ad inserire detta pattuizione all'interno dei contenuti dell'art. 18, anche in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *"Disponibilità a realizzare opere aggiuntive tra quelle indicate nel cap. 6 del presente Documento di indirizzi ovvero opere di interesse pubblico aggiuntive diverse da quelle previste"*.

Si sottolinea che i precedenti punti n. 5), 6), 7) e 8) sono indicati come criterio di priorità dall'Avviso pubblico in relazione al punto *"il potenziamento dei collegamenti est – ovest e la messa in sicurezza dei nodi viabilistici nella zona industriale (via Selice, via Lasie, via Lughese, via Don Sturzo)"*;

La Proposta garantisce inoltre una permeabilità dei suoli pari ad oltre il 27% della ST totale rispetto alla quota minima prevista pari al 20% dalla scheda VIP e dal PTCP; si sottolinea ciò con riferimento al criterio di priorità inserito nell'Avviso: *"Quota di superficie permeabile aggiuntiva rispetto ai minimi fissati dal PTCP"*.

Per tutti gli ambiti (ASP\_AN, ASP\_CN e ASP\_COM\_N) l'Avviso individua quale contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della LR 20/2000 smi.) l'importo di 2,00 Euro/mq. SU per gli usi produttivi, artigianali, di servizi e connessi all'agricoltura e l'importo di 20,00 Euro/mq SU per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri.

Il Proponente si impegna pertanto a corrispondere il seguente contributo: 18.340 (SU lotti commerciali, terziari e ricettivo) X € 20,00 = € 366.800,00 + 5.392 (SU lotto per funzioni di servizio complementari alla residenza) X € 2,00 = € 10.784,00 per un totale pari a € 377.584,00.

Le modalità di corresponsione del contributo sono disciplinate dalla bozza di art. 18.

Con riferimento all'interramento delle linee elettriche 132 kV n. 717 (Imola – Forlì V. Lunga Enel); 132 kV FS BO 039, 132 kV FS BO 110 e 132 kV FS BO 027, il Proponente si rende disponibile a corrispondere il

contributo economico a carico degli ambiti posti a nord della linea ferroviaria così come segue: 23.732 (CEP totale lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6) X € 3,00 = € 71.196,00.

Le modalità di corresponsione di detto contributo sono stabilite dalla bozza di art. 18.

Il Proponente si impegna inoltre, in coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna, ad attuare i seguenti punti: SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3 approfondendo, per ognuna delle azioni previste, le azioni gestionali da utilizzare; si sottolinea ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *"Coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna"*.

Il Proponente si impegna peraltro, dando atto della disponibilità ad inserire quanto infra definito all'interno dei contenuti dell'art. 18, a realizzare entro i termini della convenzione urbanistica (dieci anni) tutte le dotazioni pubbliche ed infrastrutture da cedere (parcheggi, strade e verde pubblico); si evidenzia ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *"impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste"*.

Il Proponente si rende disponibile ad impegnarsi all'interno del già citato ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. e come previsto dall'Avviso, a definire:

- i tempi di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il Proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione, secondo quanto sopra indicato;
- le forme di garanzie fidejussorie che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione da presentarsi antecedentemente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- il contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento secondo quanto sopra indicato;
- il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS o in alternativa l'individuazione degli alloggi ERS da realizzare da parte del Proponente, secondo quanto sopra indicato.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell' accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, l'inserimento nel POC (2017-2022) dell'intervento proposto avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterrà la possibilità di poter avviare i lavori di urbanizzazione primaria entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC (2017- 2022).

Con riferimento alla tempistica di attuazione della Proposta si rimanda all'Allegato 3 Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

# **ALLEGATO 3**

## **CRONO-PROGRAMMA DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI**

### **AMBITO ASP\_AN2.7 LASIE**

Il Proponente si impegna a prevedere all'interno dei contenuti dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. ed a rispettare la seguente tempistica:

- Presentazione del PUA entro 12 mesi dall'approvazione del POC;
- Sottoscrizione della convenzione urbanistica entro 6 mesi dall'approvazione del PUA;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- Start up dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente i lavori edili privati (primo stralcio) entro 3 mesi dal rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Start up dei lavori edili privati (primo stralcio) entro 4 anni dall'approvazione del POC;
- Fine lavori e cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, previo collaudo, entro i termini di validità della convenzione urbanistica (dieci anni).

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E SA.MI.RO. COSTRUZIONI SRL PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO ANS\_C1.1 "N3B: PIRANDELLO"**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

TRA

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

E

Il/i Sig./Sigg. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario delle aree individuate al Catasto al Foglio 240 mappali 65, 67, 1335, in seguito denominato "proponente",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

**CONSIDERATO CHE**

- con delibera n. 42 del 23/03/17 il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;

**SA.MI.RO.  
COSTRUZIONI SRL a.s.r.l.**  
Via Marconi, 12/A  
40026 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202

- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;

- il proponente, in qualità di proprietario, ha presentato al Comune di Imola in data 18/5/2017 prot. 20664 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 240 mappali 65, 67, 1335 ricadente nell'ambito di PSC denominato **ANS\_C1.1 "N3B: PIRANDELLO"**;

- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC ed è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2017 e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti;

- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";

- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;

- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 da sottoporre alla Giunta Comunale e lo schema generale di accordo;

- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale che definisca il margine urbano verso sud est e che rappresenti il completamento del disegno urbanistico a sud della via Pirandello,

- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- Cessione gratuita al Comune di un'area posta a nord della via Pirandello di mq 1845 identificata al Catasto al Foglio 240 mappale 1335, per usi pubblici;
- Realizzazione di una pista ciclopedonale che colleghi la pista esistente in via Pirandello con quella in corso di realizzazione nell'ambito N3A Santa Lucia.

- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale, si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1a disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1b Tabella lotti;
- Allegato 2 relazione tecnica;
- Allegato 3 cronoprogramma,

- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**SA.MI.RO.  
COSTRUZIONI SRL a s.u.**  
Via Marconi, 12/A  
40026 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202



## ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa, gli atti e gli elaborati richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati.

## ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, dell'Ambito **ANS\_C1.1 "N3B: PIRANDELLO"** con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

## ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione dell'Ambito **ANS\_C1.1 "N3B: PIRANDELLO"**. Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 240 mappali 65, 67, 1335 di superficie catastale mq 14.359.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a **2633** mq compresa la superficie utile degli edifici esistenti sull'area, su una superficie fondiari di mq **9.545**. Numero massimo di piani degli edifici: 3 piani fuori terra.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- 1) Parcheggi pubblici da realizzare e cedere mq 596
- 2) Verde pubblico da realizzare e cedere mq 2146

Altre infrastrutture di interesse comune:

- 3) Realizzazione e cessione di pista ciclopedonale lungo via Santa Lucia nell'area di verde pubblico, che colleghi la pista esistente di via Pirandello con quella in corso di realizzazione nell'ambito N3A;
- 4) Realizzazione e cessione di rotatoria per l'accesso principale all'ambito su via Santa Lucia in confine con l'ambito N3A.
- 5) L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune di Imola delle aree facenti parte dell'ambito a nord della via Pirandello individuate al Catasto al Foglio 240 mappale 1335 di mq 1845, priva di potenzialità edificatoria da destinarsi ad usi pubblici.

d) Gli usi ammissibili sono quelli riportati nella scheda VIp come di seguito elencati:

- a1) residenza ordinaria
- b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati.

e). Le categorie di intervento previste sono demolizione (per gli edifici esistenti) e nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da Cronoprogramma Allegato 3.

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC "ANS\_C1.1 N3B PIRANDELLO".

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

## ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il proponente si impegna a:

  
**SA.MI.RO.**  
**COSTRUZIONI SRL s.s.u.**  
Via Marconi, 12/A  
40026 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202

- a) cedere gratuitamente al Comune di Imola contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, l'area individuata al Catasto al Foglio 240 mappale 1335 di mq 1845 priva di potenzialità edificatoria. L'area è ceduta in perfette condizioni, accessibile, pulita, a prato e senza buche;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola un'area di verde attrezzato costituente standard pubblico di almeno mq 2146 posta in fregio a via Pirandello e via Santa Lucia;
- c) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq 596 all'interno dell'ambito;
- d) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola **entro 5 anni** dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica una pista ciclopedonale lungo via Santa Lucia che colleghi la pista esistente di via Pirandello con quella in corso di realizzazione nell'ambito N3A;
- e) realizzazione e cedere gratuitamente al Comune di Imola una rotatoria per l'accesso principale all'ambito su via Santa Lucia in confine con l'ambito N3A.
- f) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola.

2. Il proponente si impegna inoltre a versare entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione del POC e comunque entro la data di stipula della convenzione urbanistica, il contributo relativo alla monetizzazione delle aree destinate a ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € **66.815,00**, come definito dalla Delibera C.C. n. 175 del 3/11/2016 e n. 42 del 23/3/2017 in premessa richiamate. In caso di ritardato pagamento sarà applicata una penale del 5% dell'importo e sarà assegnato un ulteriore termine per il pagamento di giorni 30, decorso inutilmente il quale si procederà con la riscossione coattiva.

3. Il proponente, si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagini preliminari archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, s'impegna:

- a) inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- b) approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3.

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, accordino in forma scritta per una proroga.
2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.
3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporta l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo

SA.MI.RO.  
 OSTRUZIONI SRL as.s.  
 Via Marconi, 12/A  
 40026 IMOLA (BO)  
 C.F. P.IVA 0013561292

rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC .

4. Per le aree già cedute gratuitamente al Comune di Imola nessuna pretesa di retrocessione o di corrispettivo potrà essere avanzata e nulla è dovuto da parte del Comune.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC che in sede di approvazione del PUA non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.

3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

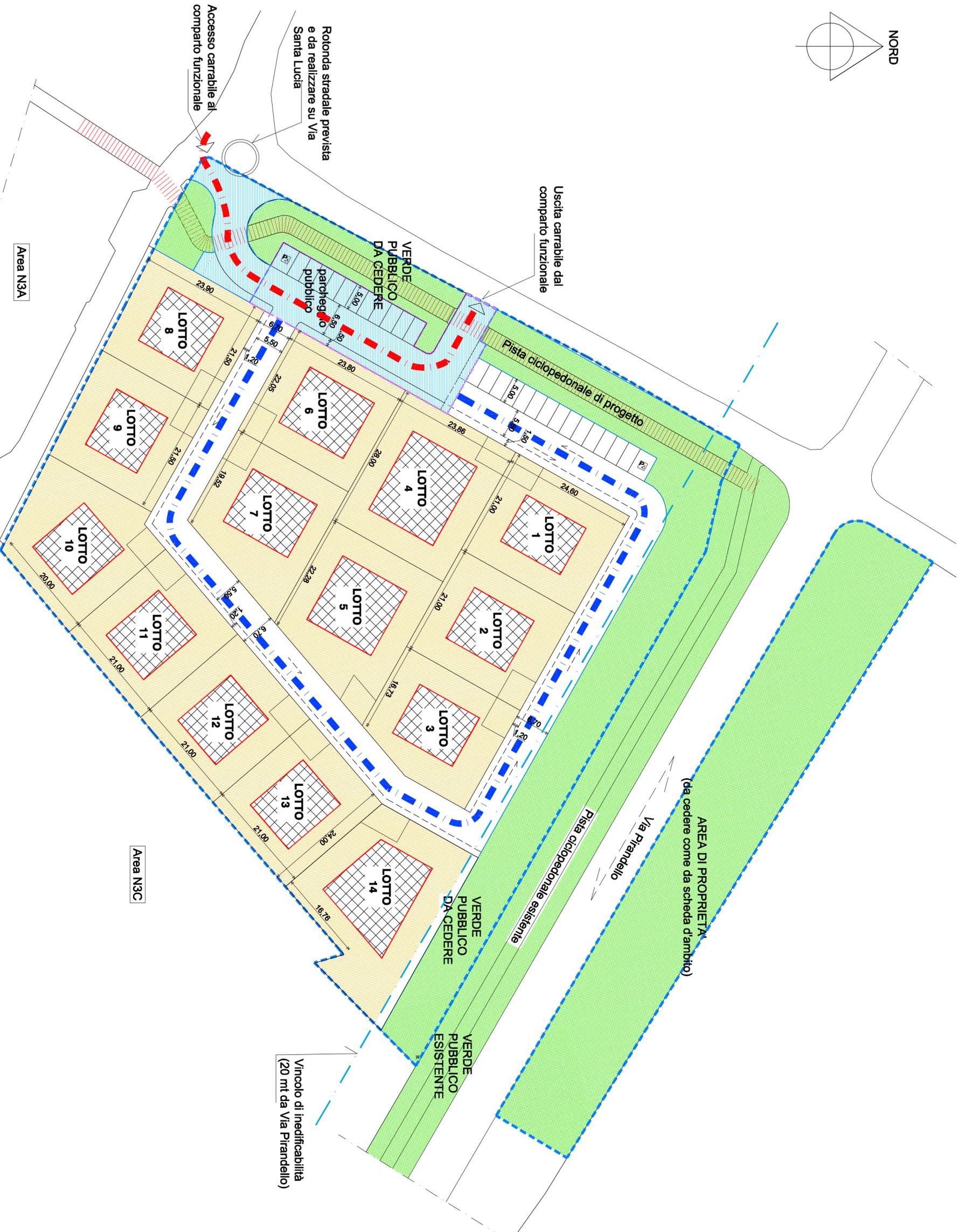
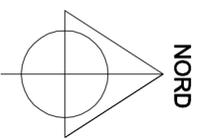
#### **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

**S.A.MI.RO.  
COSTRUZIONI SRL a s.u.**  
Via Marconi, 12/A  
40026 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.



**SA.MI.RO.**  
**COSTRUZIONI SRL a s.u.**  
Via Marconi, 12/A  
40026-IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202



Fabrizio Castellari Architetto

Planimetria generale area oggetto di manifestazione di interesse - Scala 1:500

## LEGENDA

--- Perimetro ANS\_C1.1 oggetto di manifestazione di interesse

### MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

St. ANS_C1.1 Ambito	14858	mq
Ut(s) tot.	0,17	%
CEA (Su)	2500	mq
Su (da fabbricato esistente sull'area)	133	mq
Su totale(CEA + Su esistente)	2633	mq
Ut(p)	0	%
ERS (Sf di riferimento)	9545	mq

Sedime Lotti fondari residenziali

VERDE PUBBLICO

STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

AREA DI PROPRIETA' (a Nord di Via Pirandello)

Strada pubblica

Strada privata

Pista ciclopedonale

### INFRASTRUTTURE DA CEDERE

Strada pubblica

Pista ciclopedonale

VERDE PUBBLICO = 2146 mq

PARCHEGGI PUBBLICI = 596 mq  
STRADA D'ACCESSO = 227 mq

AREA DI PROPRIETA' (a Nord di Via Pirandello)

**ALLEGATO 1B DUC ANS\_C1.1 - N3B - PIRANDELLO**

LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	Sf	Su	N° max piani fuori	VERDE PUBBLICO mq		PARCHEGGIO PUBBLICO mq	
					Standard	Progetto	Standard	Progetto
1	Residenziale	516	174	3	140	ni	35	ni
2	Residenziale	516	174	3	140	ni	35	ni
3	Residenziale	501	169	3	136	ni	34	ni
4	Residenziale	667	226	3	180	ni	45	ni
5	Residenziale	636	215	3	172	ni	43	ni
6	Residenziale	523	177	3	141	ni	35	ni
7	Residenziale	569	192	3	154	ni	38	ni
8	Residenziale	502	170	3	136	ni	34	ni
9	Residenziale	505	171	3	137	ni	34	ni
10	Residenziale	554	187	3	150	ni	37	ni
11	Residenziale	504	170	3	136	ni	34	ni
12	Residenziale	506	171	3	137	ni	34	ni
13	Residenziale	504	170	3	136	ni	34	ni
14	Residenziale	785	265	3	212	ni	53	ni
<b>TOT</b>		<b>7.788</b>	<b>2.633</b>	<b>-</b>	<b>2.106</b>	<b>2.146</b>	<b>527</b>	<b>596</b>
							23,83	

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
2713  
ARCHITETTO  
CASTELLARI  
FABRIZIO  
DI BOLOGNA

SA.MI.RO  
COSTRUZIONI SRL a s.u.  
Via Marconi, 12/A  
49026 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202

## ALLEGATO 2

### RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### AMBITO ANS\_C1.1 (ex N3B Pirandello)

Il sottoscritto CASTELLARI FABRIZIO, nato a Castel San Pietro Terme il 1° febbraio 1969, architetto con studio in Imola in Via Emilia 25, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna al n° 2713, ha ricevuto l'incarico da SA.MI.RO. Costruzioni Srl di predisporre ed inviare tutta la documentazione tecnica a corredo della MANIFESTAZIONE DI INTERESSE relativa all'ambito ANS\_C1.1 Pirandello (già AMBITO N3B). Detto ambito è tra quelli previsti dall'Avviso Pubblico, per i quali è consentita la partecipazione alle procedure per la formazione del primo POC del Comune di Imola (2017-2022). La società sopra citata - di seguito denominata "Proponente" - è proprietaria unica dell'area di cui all'ambito ed alla proposta in oggetto.

La presente RELAZIONE TECNICA e tutti gli allegati alla Manifestazione d'interesse sono redatti secondo quanto previsto dall'Art. 8 dell'Avviso Pubblico per la selezione delle proposte attuative del POC 2017-2022.

Tutti i contenuti della presente proposta sono altresì conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

#### DESCRIZIONE DELL'AREA E SUA DESTINAZIONE D'USO

Si tratta di un'area di pregio, per collocazione e caratteristiche.

L'area, collocata a Sud rispetto al nucleo storico della città, ha connotazione agricola, tipicamente periurbana e risulta interessata dalla presenza di tutele ambientali alle quali ci si atterrà scrupolosamente in sede di attuazione. Attestata al limite del tessuto consolidato sulla via Santa Lucia, ha andamento pressoché pianeggiante e rappresenta il naturale completamento del disegno urbano. Pertanto, l'obiettivo della proposta che viene avanzata è quello di completare l'urbanizzazione dell'area con un insediamento prevalentemente residenziale che concluda il margine urbano a Sud-Est e che rappresenti il naturale completamento del disegno urbanistico a Sud della via Pirandello.

L'area sarà dunque destinata a funzioni prevalentemente residenziali, benché sulla scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) del PSC non sono escluse altre funzioni organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già insediati (vd. A.2 - Dimensionamento e usi insediabili), con indicazione delle classi d'uso (a1/Residenza ordinaria e b3/Studi professionali e vv.). La proposta avanzata si attiene a queste indicazioni, ovvero all'interno dei lotti edificabili potranno essere previsti gli usi a1) e b3).

SUPERFICI

Questo ambito ANS\_C1.1 Pirandello riconferma la previsione insediativa già inserita nel PRG previgente (N3B: PIRANDELLO). Si evidenzia ciò anche in relazione al criterio indicato nell'Avviso Pubblico "Priorità per gli interventi proposti a conferma di previsioni di PRG previgenti".

La manifestazione di interesse riguarda l'intero ambito, con l'inclusione dell'edificio esistente pericolante e delle sue aree pertinenziali.

La St (superficie territoriale) dell'ambito ANS\_C1.1 è di 14.858 mq (la somma delle superfici catastali ammonta a di 14.359 mq).

La Capacità edificatoria (CEA) complessiva totale è pari a 2.633 mq, di cui 2.500 mq di SU derivanti dall'applicazione dell'indice di Ut(s) pari allo 0,17 e 133 mq di SU derivanti dagli edifici esistenti, come da scheda VIP (Sezione C – Indirizzi progettuali). La superficie è desunta da rilievo già esistente, computando solo le parti classificabili come SU.

L'indice di Ut(p) è pari allo 0,17.

Nel pieno rispetto delle condizioni di effettuabilità delle trasformazioni, sarà ceduta al Comune l'intera area posta a Nord di Via Pirandello, facente parte dell'ambito, di superficie pari a 1.845 mq.

#### ACCESSIBILITA', DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE (DA REALIZZARE E DA CEDERE)

L'accessibilità al comparto, così come previsto dalla scheda VIP, sarà garantita dalla realizzazione di una rotatoria sulla Via Santa Lucia, in confine con l'ambito N3A, sulla quale realizzare l'accesso all'ambito.

Quanto agli standard, nel progetto è stata individuata un'area a parcheggio pubblico collegata alla Via Santa Lucia. Al parcheggio pubblico si accede direttamente dalla rotatoria di cui sopra. La superficie prevista da cedere al Comune ammonta a 596 mq, superiore ai 527 mq di standard minimo (pari al 20% della SU). Si evidenzia ciò anche in relazione al criterio indicato nell'Avviso Pubblico "Disponibilità a realizzare più elevati standard urbanistici rispetto a quanto previsto per Dotazioni e infrastrutture nella relativa scheda VIP".

Anche per il verde pubblico la superficie prevista da cedere al Comune risulta un poco superiore allo standard minimo (pari al 80% della SU) e ammonta a 2.146 mq (rispetto ai 2.106 mq minimi da prevedere).

La scelta dell'ubicazione del verde pubblico ha l'obiettivo duplice di porsi in fregio ai lotti edificabili e di creare un filtro importante verso i due assi stradali limitrofi al comparto. In particolare, lungo la via Pirandello è prevista un'area verde profonda 10 mt, tale da completare la fascia di verde pubblico già presente e formare un'area verde significativa e attrezzabile con idoneo arredo urbano. Lungo la via Santa Lucia è invece prevista un'area verde profonda 14 mt, all'interno della quale il Proponente avanza la proposta di realizzare la pista ciclabile per il collegamento ciclopedonale tra la Via Pirandello (a Nord) e quella già prevista nell'Ambito N3A di Via Santa Lucia (a Sud). Si evidenzia ciò anche in relazione al criterio indicato nell'Avviso Pubblico "Disponibilità a realizzare opere di interesse pubblico aggiuntive a quelle previste".

Particolare cura sarà dedicata alla scelta delle specie arboree e arbustive, tale da valorizzare ulteriormente la contiguità e l'integrazione con le aree di verde pubblico esistenti.

## QUANTIFICAZIONE CONTRIBUTO ERS

Il contributo per la realizzazione degli obiettivi di ERS (L.R. 20/2000 smi) è calcolato secondo quanto fissato nella Delibera C.C. n° 175 del 3/11/2016.

Ammonta ad Euro 66.815, calcolato su una Sf pari a 9.545 mq (già inclusa la riduzione del 30% per gli accordi stipulati entro la fine del 2017).

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE E TEMPI

Lo strumento di attuazione dell'intero ambito sarà un PUA di iniziativa privata.

La Proposta (Allegato 1a e Allegato 1b) prevede l'attuazione del comparto urbanistico in un unico stralcio funzionale, da prevedersi in sede di PUA, ove saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione dei singoli lotti.

Il Proponente si rende disponibile a definire tempi certi di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che il Proponente assume nei confronti dell'Amministrazione. Con riferimento alla tempistica di attuazione della Proposta, si rimanda all'Allegato 3 "Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti". Si evidenzia ciò anche in relazione al criterio indicato nell'Avviso Pubblico "Impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste".

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO e QUALITA' COMPLESSIVA DELLA PROPOSTA

Dato il valore e la posizione dell'area, il nuovo insediamento residenziale si propone di raggiungere standard di qualità molto elevati.

Come anticipato nel paragrafo precedente, l'obiettivo principale del progetto è completare l'urbanizzazione dell'area di Via Santa Lucia con un insediamento residenziale che concluda il margine urbano verso Sud-Est e che rappresenti il naturale completamento del disegno urbanistico a Sud della Via Pirandello.

Nell'impianto urbanistico si evidenzia una strada privata prevalentemente a senso unico che attraversa l'area, necessaria e agevole per servire i singoli lotti e i parcheggi pertinenziali, parte dei quali saranno realizzati in linea con il parcheggio pubblico limitrofo e parte lungo la strada interna stessa.

Una pista ciclopedonale di progetto, affiancata alla Via Santa Lucia e compresa nel verde pubblico previsto nel comparto, collega la pista ciclopedonale esistente su Via Pirandello con quella di progetto prevista nell'ambito N3A e diretta verso il quartiere Pedagna Est. La scelta di dare continuità funzionale alle piste ciclopedonali va certamente nella direzione di favorire una mobilità localizzata e urbana più sostenibile ed una riduzione dell'uso delle automobili. Ciò a maggior ragione per la collocazione strategica dell'area in oggetto e di questo nuovo tratto ciclopedonale.

Quanto ai fabbricati previsti, si pensa prioritariamente ad alcune tipologie edilizie. Le tipologie più ricorrenti potranno essere - tendenzialmente su manufatti isolati - di tipo monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare o plurifamiliare, nel caso accorpando più lotti e/o ripartendoli diversamente, fermo restando la SU complessiva.

Gli edifici avranno fino a 3 piani fuori terra ed è esclusa la realizzazione dei piani interrati o seminterrati, come previsto dalla scheda VIP.

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante reti separate e le acque nere verranno recapitate nella pubblica fognatura; la laminazione delle acque piovane avverrà all'interno del comparto urbanistico.

La Proposta garantisce inoltre una permeabilità dei suoli superiore ai parametri del 45% della St totale.

I fabbricati saranno previsti con un orientamento tale da garantire idoneo soleggiamento soprattutto invernale, per ridurre i consumi energetici e garantire una maggiore illuminazione naturale agli ambienti interni delle abitazioni. Alla riduzione dei consumi energetici contribuiranno anche le caratteristiche costruttive dei manufatti edilizi ed in particolare la qualità di tutti i materiali, la scelta dei tamponamenti murari, degli infissi e del tipo di coperture. Oltre ai sistemi costruttivi contribuiranno alla riduzione dei consumi energetici anche le tecnologie più innovative, relativamente agli impianti di nuova generazione.

Anche al fine di garantire un clima acustico più confacente agli usi previsti, gli edifici saranno posti ad una distanza dalla via Pirandello ben oltre il minimo dei 20 mt richiesto dalla scheda VIP. I Proponenti assumono comunque l'impegno ad adottare, a partire dalle caratteristiche costruttive degli edifici, tutti gli accorgimenti necessari alla mitigazione degli impatti acustici secondo i limiti fissati nella classificazione acustica.

In sede di formazione del POC il Proponente si impegna a fornire tutte le elaborazioni tecniche richieste, incluse quelle in materia di compatibilità atmosferica e acustica.

Alla luce di tutto quanto fin qui descritto, la progettualità dell'ambito assicurerà l'adozione di soluzioni architettoniche ed edilizie, inclusa l'attenzione alla sicurezza sismica, improntate a criteri di sostenibilità energetica ed innovazione tecnologica, per la futura realizzazione di edifici in classe A.

Si evidenzia ciò anche in relazione al criterio di priorità indicato nell'Avviso *"Qualità complessiva della proposta in relazione al disegno urbano dei nuovi insediamenti residenziali, e alla sostenibilità, efficienza energetica e sicurezza sismica delle costruzioni"*.

In conclusione e volendo sintetizzare ulteriormente, la progettazione dell'ambito assicurerà tra l'altro:

- la realizzazione di una rotatoria sulla Via Santa Lucia in confine con l'ambito N3A per realizzare l'accesso all'ambito;
- la realizzazione di aree verdi da cedere in misura superiore allo standard minimo e la realizzazione di una pista ciclabile interna al comparto per il collegamento ciclo-pedonale della Via Pirandello con l'Ambito N3A di Via Santa Lucia;
- la realizzazione di parcheggi pubblici in misura superiore allo standard minimo;
- la realizzazione di una strada interna di collegamento privata, a servizio dei lotti fondiari e collegata al parcheggio pubblico da cedere.

- la realizzazione di parcheggi interni pertinenziali a servizio del comparto in numero e superficie sufficiente per servire bene il nuovo insediamento residenziale previsto nel progetto;
- il mantenimento degli scoli esistenti;
- il collegamento e la relazione tra gli elementi della rete ecologica esistente e di progetto;
- l'adozione di soluzioni architettoniche ed edilizie improntate a criteri di sostenibilità energetica ed innovazione tecnologica per la realizzazione di edifici di assoluta qualità.

In fede

Il tecnico incaricato

Arch. Fabrizio Castellari



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Castellari', written over a vertical line.

A handwritten signature in black ink, written over the company name and address.

**S.A.M.I.R.O.**  
**COSTRUZIONI SEL s.s.u.**  
Via Marconi 12/A  
40028 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202

Imola, 26 luglio 2017

## ALLEGATO 3

# CRONO-PROGRAMMA DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI AMBITO ANS\_C1.1 (ex N3B Pirandello)

Il Proponente si impegna a prevedere all'interno dei contenuti dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. ed a rispettare la tempistica che segue.

- Presentazione del PUA entro 6 mesi dall'approvazione del POC.
- Sottoscrizione della convenzione urbanistica entro 3 mesi dall'approvazione del PUA.
- Presentazione del Permesso di costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA.
- Inizio dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.
- Fine dei lavori e cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, previo collaudo, entro i termini di validità della convenzione urbanistica (dieci anni), ad eccezione della pista ciclopedonale in adiacenza alla Via Santa Lucia, per la quale i termini sono ridotti a cinque anni.

Il tecnico incaricato

Arch. Fabrizio Castellari



Il proponente (la proprietà)

SA.MI.RO. ~~SA.MI.RO.~~ Srl  
**COSTRUZIONI SRL a s.u.**

Via Marconi, 12/A  
Ing. ~~Silvano~~ **Silvano**  
40026 IMOLA (BO)  
C.F./P.IVA 02333651202

Imola, 4 ottobre 2017

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA G4 INVESTMENT SRL PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE (PARZIALE)**

Il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

e

Il/i Sig. Galantini Giorgio nato a Marzabotto il 26/4/1956 e residente a Imola in via Genevilliers n.1 (C.F. GLNGRG56D26B689Y), in qualità di legale rappresentante della Ditta G4 Investment con sede a Rimini via Nuova Circonvallazione n.57B

in seguito denominato "proponente",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

**CONSIDERATO CHE**

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- che il proponente ha presentato al Comune di Imola in data 18/5/2017 prot. 20712 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 110 mappali 210, 212, 214, ricadente nell'ambito di PSC denominato "ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE";
- che la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale n.42/2017 e dell'Avviso pubblico di cui alla determinazione n.198/2017 predetti ed in particolare, trattandosi di proposta parziale rispetto all'ambito in cui ricade, essa non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;
- che pertanto la proposta è stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- che nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;
- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento produttivo e terziario in una porzione dell'ambito ASP\_AN2.4 in via Molino Rosso;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
  - cessione dell'area necessaria all'allargamento della via Molino Rosso lungo il fronte dell'ambito ASP\_AN2.4 e lungo il fronte dell'ambito N76 di proprietà del medesimo proponente come meglio specificato all'art.4 punto C del presente accordo;
- la proposta presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo:
  - Allegato 1 disegno urbanistico concertato (DUC);
  - Allegato 2 relazione tecnica descrittiva;
  - Allegato 3 cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa, gli atti e gli elaborati richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati.

## ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, di una porzione dell'Ambito **ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE**, con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

## ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione di una porzione dell'Ambito **ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE**. Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 110 mappali 210, 212, 214 di superficie catastale mq 10.000.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 7800 mq. Superficie Territoriale 10.000 mq. Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da monetizzare o realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq. 500;
- Verde pubblico da monetizzare minimo mq 1000;

Le quantità di parcheggi e verde pubblico dovranno essere verificate in sede di presentazione del Permesso di costruire in base agli usi effettivamente attivati.

d) Gli usi ammissibili sono:

- classe B) con esclusione di: *b10) micronidi e servizi parascolastici per l'infanzia e b11) attività socio-assistenziali.*
- Classe C)
- Classe D) con esclusione di: *d7) lavorazione di inerti*

In particolare la Su massima realizzabile per gli usi delle classi B) e C) è di mq 4.000.

e) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato.

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda Vip del PSC salvo che, in considerazione della modesta entità dell'intervento, lo strumento di attuazione è un permesso di costruire convenzionato (in seguito per brevità PdC).

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

## ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il proponente si obbliga a:

- a) Monetizzare o realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola alla stipula della Convenzione Urbanistica un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq. 500 all'interno dell'ambito;
- b) Monetizzare alla stipula della Convenzione Urbanistica un'area di verde pubblico di almeno mq 1.000;
- c) Cedere gratuitamente al Comune di Imola, alla stipula della Convenzione Urbanistica, l'area necessaria all'allargamento di via Molino Rosso che avrà una larghezza complessiva di m. 11,5.

Si precisa che la cessione interesserà il tratto prospiciente l'ambito N°76 (della medesima proprietà), per una superficie non superiore a quanto già previsto e definito nei titoli edilizi PDC 41 del 21/06/2011, Autorizzazione di Accesso Privato n.67/2010, e il tratto prospiciente l'ambito ASP\_AN2.4 oggetto del presente accordo.

- d) Realizzare direttamente o in alternativa corrispondere su richiesta del Comune, al momento della realizzazione dell'adeguamento viabilistico del tratto di via Molino Rosso prospiciente l'ambito ASP AN2.4, l'importo delle opere di allargamento. Si conviene che nel caso in cui tale allargamento venga effettivamente realizzato per una larghezza complessiva di m.11.5 di cui al punto C, la quota dovuta da parte del proponente non potrà essere in alcun caso superiore a € 100.000,00 (centomila/00).
- e) Garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola.

2. Il proponente si obbliga inoltre:

- a) versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi per un importo calcolato in base agli usi previsti nel PdC (2,00 €/mq di Su per gli usi delle classi B, D, E e 20,00 Euro/mq di Su per gli usi delle classi C e F di cui all'art. 3.1.1 del Tomo III del RUE), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata,
- b) a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti per un importo calcolato sulla base di 3 €/mq di Su come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune. Il Comune autorizzerà lo svincolo di tale fidejussione qualora l'ambito non sia inserito nel POC.

3. Il proponente, si impegna, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

## **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- b) approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- c) *(solo per gli ambiti indicati nell'Avviso)* avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti in prossimità dell'ambito.

## **ART. 6 ATTUAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.

3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.

2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

### **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

I. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

 INVESTMENT S.r.l.  
Via Nuova Cicerone, 5/7B - 47900 RIMINI  
P. IVA e C.F. 01670191203

COMUNE DI IMOLA  
(PROVINCIA DI BOLOGNA)

**DUC**  
(DISEGNO URBANISTICO CONCENTRATO)  
ALLEGATO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
ALLA SELEZIONE DELLE PROPOSTE ATTUATIVE DEL  
POC 2017 - 2022  
AREA ASP\_AN2.4 MOLINO ROSSO

TECNICO: NANNI ARCH. CLAUDIO  
Vicolo Olivo, 2 - 40026 Imola (BO) -

PROPRIETA': SOCIETA' G4 INVESTIMENT  
Via Nuova circonvallazione, 57/b - Rimini -  
leg. rap. Galantini Giorgio

Firmato in originale su copia cartacea

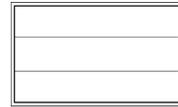
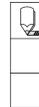
RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO:



16 MAGGIO 2017

1:500

UNICA

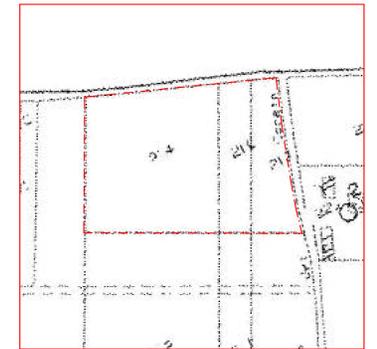
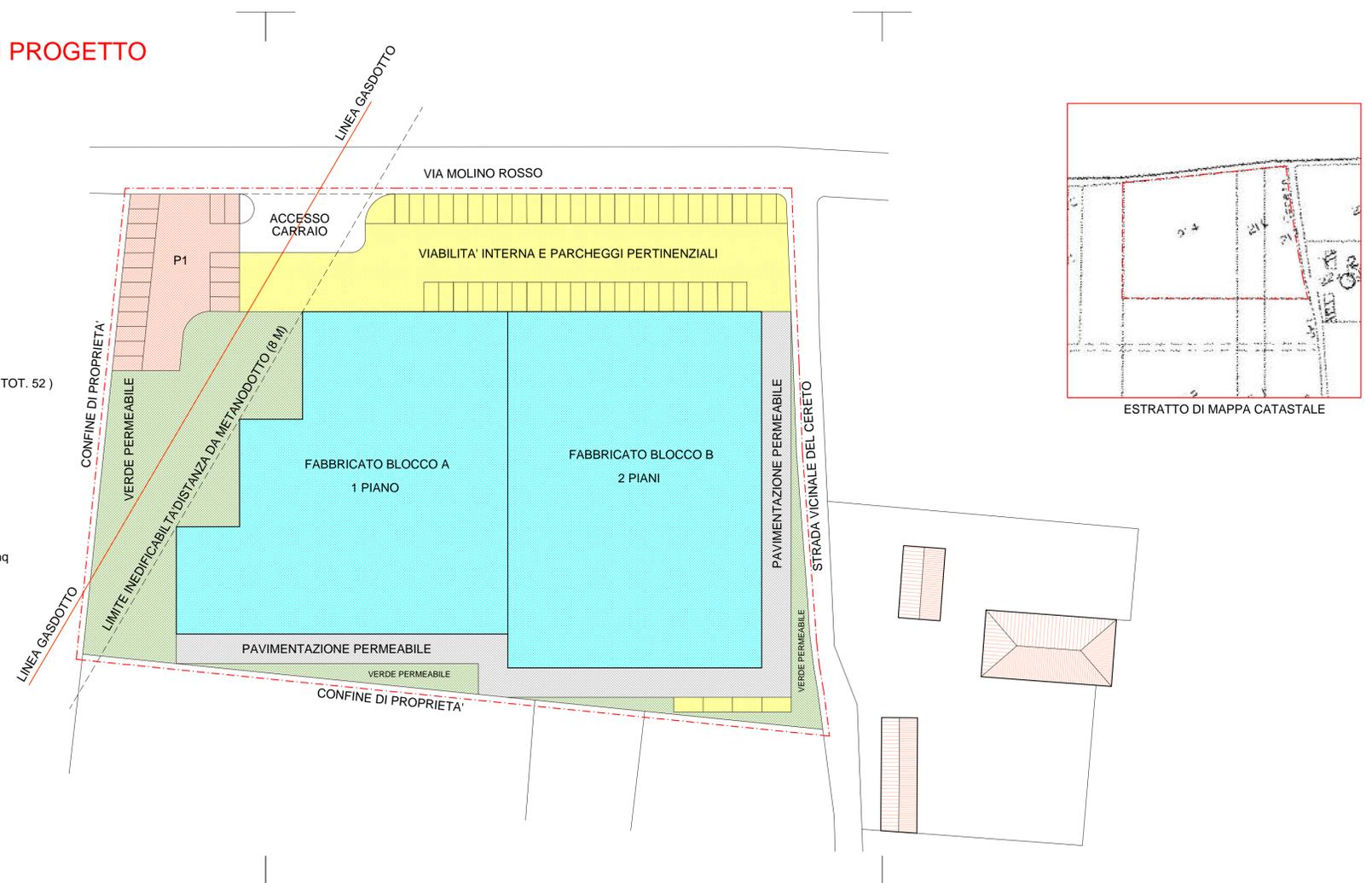


Sul presente elaborato gravano i  
diritti dell'autore, ogni riproduzione,  
anche parziale, o cessione a terzi,  
senza espressa autorizzazione, è  
perseguibile a termini di legge  
(art. c.c. 2576)



## PLANIMETRIA DI PROGETTO

- LIMITE DI COMPARTO
- LINEA GASDOTTO ESISTENTE
- FABBRICATO BLOCCO "A" Su = 2550 mq
- FABBRICATO BLOCCO "B" Su = 5250 mq
- AREE E PARCHEGGI PERTINENZIALI ( PA TOT. 52 )
- PARCHEGGI PUBBLICI = 510 > 500 mq
- AREE VERDI PERMEABILI = 1600 mq
- AREE PAVIMENTATE PERMEABILI = 900 mq



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il sottoscritto Arch. Claudio Nanni, cf: NNNCLD60D08E289L, nato ad Imola l' 08/04/1960 ed ivi residente in vicolo Olivo n°2, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Bologna al n° 2553, in qualità di Tecnico incaricato dal Sig. Galantini Giorgio nato a Marzabotto il 26/04/1956 e residente ad Imola in via Genevilliers n°1, in qualità di Legale Rappresentante della Società G4 Investment S.R.L. con sede a Rimini in via Nuova Circonvallazione n° 57/B proprietaria del terreno ad uso agricolo sito in Comune di Imola in Via Molino Rosso e censito al Catasto Terreni del Comune medesimo al Foglio 110 e Particelle 210,212,214 per un'estensione totale di mq 10000 circa

### DICHIARA QUANTO SEGUE

#### Premessa:

La suddetta area, oggetto della Manifestazione di Interesse alla selezione delle Proposte Attuative del **POC 2017/2022** e' oggi, di fatto, un terreno agricolo posto ai margini del centro abitato a nord del Polo Produttivo con un fronte di circa ml.100 lungo via Molino rosso, ricadente in Zona denominata **ASP\_ AN2.4** secondo i vigenti **PSC** e **RUE**. Tale ambito è interessato dalla presenza di infrastrutture che ne condizionano l'orientamento ad uno sviluppo prevalentemente Produttivo. Ed è in questa direzione che la proprietà vorrebbe volgere la sua proposta in termini di futura urbanizzazione della propria area. A questo proposito è bene ricordare che la Società G4 medesima possiede anche un'altra area già urbanizzata sempre a fini produttivi localizzata sul lato opposto di via Molino Rosso con un fronte di oltre ml 200, parzialmente corrispondente a quello in oggetto. Inoltre tale area è affacciata direttamente sull'Autostrada A14 per un fronte di altrettanti, ml 200, che la rendono particolarmente visibile. Per le suddette ragioni si è pensato di inoltrare la presente richiesta pensandola come un completamento della precedente al fine di creare idealmente un'unica area produttiva capace di intercettare una più ampia gamma di proposte di insediamento anche da parte di aziende dimensionalmente rilevanti.

#### Progetto, considerazioni, dati ed Indici di riferimento

In relazione alla prospettiva auspicata in premessa in primo luogo risulta evidente, così come probabilmente lo fu la volta scorsa, come nel tratto interessato dall'intervento l'attuale sede stradale di via Molino Rosso risulti sottodimensionata in rapporto alle future esigenze legate ad un uso Produttivo/Terziario dell'Area tutta. A tal proposito la Società G4 ha manifestato fin da subito la disponibilità ad interloquire con i preposti uffici del territorio partecipando fattivamente all'allargamento della suddetta carreggiata ai fini di migliorarne la fruibilità. Ciò premesso sono di seguito ad elencare i parametri ed indici di riferimento normativo che hanno portato alla redazione della presente e alla rappresentazione grafica della stessa attraverso l'allegato DUC.

## Tabella Parametri ed indici di Riferimento Normativo

**St** (superficie territoriale) = mq **10000**

**P1** ( parcheggi pubblici ) = 5% di St = mq **500**

**V1** ( verde pubblico attrezzato ) = 10% di St = mq **1000**

**Sf** ( superficie fondiaria ) = St – P1 = mq 10000 – mq 500 = mq **9500**

**Su** ( superficie utile ):

1) **Produttivo** (  $U_f$  ) = da 0,60 a 0,90 mq/mq di Sf = da mq **5700** a mq **8550** di superficie edificabile

2) **Terziario** (  $U_t$  ) = 0,40 mq/mq di St = mq **4000** di superficie edificabile

**Sp** ( superficie permeabile ) = 25% di St = mq **2500** di cui mq 1000 ottenuti mediante “coperture verdi “ o pavimentazione permeabile.

**Parcheggi pertinenziali** = 1 PA ogni mq 150 di Su oppure ogni mq 400 di St privilegiando il rapporto che genera la maggior quantità di PA

**IVl** ( indice di visuale libera ) = rapporto tra D ( distanza dei singoli fronti dei fabbricati dai confini di proprietà o dai confini stradali e H ( altezza dei fronti medesimi ). Ne consegue che  $D \geq 0,40$  di H e comunque non inferiore a ml 5,00.

**Distanza dall'Autostrada** = ml 80

**Distanza dalla VC\_P** ( viabilità urbana secondaria principale esistente ) = ml 10

**Distanza dalla VLP** ( viabilità extraurbana locale principale esistente ) = ml 20

**Bacino di laminazione** = 500 mc/Ha = 500mc

A seguito di considerazioni e calcoli relativi ad un possibile intervento, tenendo conto dei suddetti Parametri e rapportandoli tra loro è risultato verosimile pensare che si possa realizzare in quest'area un fabbricato costituito da un corpo di fabbrica ad 1 piano fuori terra ( Blocco A ) unitamente ad un altro corpo di fabbrica su 2 piani ( Blocco B ) per una Su totale edificabile pari a mq **7800**, posizionato parallelamente alla via Molino Rosso ed arretrato di circa ml 20 rispetto al fronte medesimo.

Per quanto concerne i parametri di riferimento in Ambito di Urbanizzazione Primaria e cioè il Verde Pubblico (V1) ed i Parcheggi Pubblici ( P1 ) si è proceduto come in seguito riportato:

Relativamente alle modalità di reperimento del Verde Pubblico Attrezzato ( V1 ) si sono valutate le tre principali alternative in merito, indicate dalla Normativa di riferimento e cioè :

- 1) Monetizzazione ( euro 55,00/mq )
- 2) Reperimento, all'interno dell'Ambito di sviluppo **ASP\_AN2.4**, laddove indicato dal Piano ( fascia di tutela del Rio Correcchio) previo acquisto del terreno (di metratura pari o maggiore a quella derivante dal calcolo), sistemazione del medesimo e conseguente cessione al Comune a carico del richiedente.
- 3) Reperimento, in Ambiti diversi ma sempre classificati dal Piano come Potenziali per Nuove Dotazioni Pubbliche alle stesse condizioni descritte al punto precedente

Rispetto a quanto sopra riportato la Società G4 è orientata a favore dei punti 2 e 3 riconoscendo al Verde Pubblico Attrezzato l'innegabile contributo che quest'ultimo apporta alla qualità della vita della città indipendentemente dalla sua ubicazione ma si dichiara disponibile fin d'ora, qualora non fosse possibile materialmente perseguire l'obiettivo attraverso una di queste "vie," a monetizzarne il controvalor. Per quanto concerne invece l'altro parametro di riferimento in Ambito di Urbanizzazione Primaria e cioè i Parcheggi Pubblici ( P1) si è individuata a questo proposito un'area di circa mq 510 a fronte della dotazione minima, risultante dal calcolo, pari a mq 500, localizzata in adiacenza al fronte stradale di via Molino Rosso quindi facilmente accessibile ed al tempo stesso, in virtù della sua posizione marginale ed in confine con un'altra area rientrante in Ambito ASP\_AN2.4, facilmente incrementabile dal punto di vista dimensionale.

Proseguendo in tema di parcheggi, la dotazione in ambito pertinenziale prevede la realizzazione di n°52 PA totali di cui n°48 posizionati all'interno dell'area privata sempre lungo il fronte di via Molino Rosso e quindi anch'essi facilmente accessibili e n°4 sul retro del fabbricato.

Un agevole accesso all'area tutta sarà garantito dall'ampio passo carraio pensato anche per mezzi non convenzionali che è stato collocato volutamente in corrispondenza della linea del gasdotto sapendo possibile, perché già realizzata, di fronte, in Ambito N76, appartenente come già detto alla stessa proprietà G4 la messa in protezione del suolo corrispondente, al fine di renderlo carrabile, eseguita nel caso specifico dagli stessi tecnici della SNAM a spese della proprietà.

Altro parametro da soddisfare è la necessaria presenza all'interno dell'area di progetto di una superficie permeabile non inferiore al 25% della St ( vedi tabella) e cioè di almeno mq 2500. A tale richiesta si è ottemperato realizzando sul lato ovest del fabbricato, laddove anche l'Ente gestore del gasdotto, vorrebbe la zona non pavimentata (per consentire facilmente ed a costi ridotti eventuali interventi di manutenzione), una zona completamente verde sistemata a prato ed arbusti bassi che unitamente alle piccole aree triangolari poste sul retro e sul lato ovest del fabbricato ( sfridi corte) sempre sistemate a prato, raggiungono una sup. totale di mq 1600.

A quest'ultima sono da aggiungere i mq 900 dei percorsi interni posti sul lato ovest e sul retro del fabbricato realizzate posando in opera una pavimentazione permeabile ( ad esempio autobloccanti o ghiaio ) per un totale di mq 2500 pari al fabbisogno normativo e facilmente implementabili sul fronte Molino Rosso relativamente alla viabilità interna mediante l'impiego delle medesime pavimentazioni anche solo in zone circoscritte preventivamente individuate.

Un'ultima considerazione va espressa in merito alla necessaria realizzazione del bacino di laminazione che sarà meglio localizzato all'interno dell'area medesima in una fase successiva del progetto in rapporto alla configurazione planivolumetrica definitiva ed esecutiva dell'intero intervento per una capienza complessiva di mc 500

Infine la proprietà si assume fin d'ora l'impegno a corrispondere il contributo per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERS) nei tempi che saranno definiti nell'Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i. per un importo totale di € 15600 corrispondente a € 2/mq di Su e si dichiara altresì disponibile a versare il contributo per l'interramento degli elettrodotti pari a € 3/mq di Su per un importo totale di € 23400.

Il sottoscritto conclude con un'ultima, personale considerazione a seguito dell'iter che lo ha portato alla stesura della presente e del relativo DUC attraverso vari incontri e ragionamenti intercorsi con la proprietà, concernente principalmente il dimensionamento di massima (Su) del corpo di fabbrica oggetto della presente Manifestazione di Interesse, più volte citato sui predetti documenti, frutto dei suddetti ragionamenti e base di partenza per taluni calcoli anche di carattere economico. Tale valore ,così come quelli ad esso relativi ,rientranti nei limiti indicati dalla Vigente Normativa, ritengo siano in questa fase soprattutto indicativi della fattibilità del progetto medesimo e delle chiare intenzioni della Proprietà a collaborare fattivamente con l'Amministrazione Comunale al fine di valorizzare al meglio il nostro territorio ma altresì passibili in divenire di modifiche ed ulteriori messe a punto, in collaborazione con l'Amministrazione stessa anche e soprattutto in rapporto agli ulteriori sviluppi di tutto l'Ambito ASP\_AN2.4 nel suo complesso.

IMOLA 16 Maggio 2017

Il Tecnico incaricato

ARLINE DEGLI ARCHITETTI  
2553  
ARCHITETTO  
NANNI  
CLAUDIO  
BOLOGNA

Per presa visione:

La Proprietà

G4 INVESTMENT s.r.l.

Via Nuova Cirche, 57/B - 47900 RIMINI  
P.IVA C.F. 01679191203

# Crono-programma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal presente intervento in Ambito ASP\_AN2.4

Il sottoscritto Galantini Giorgio nato a Marzabotto il 26/04/1956 e residente ad Imola in via Genevilliers n°1, in qualità di Legale Rappresentante della Società G4 Investment S.R.L. con sede a Rimini in via Nuova Circonvallazione n° 57/B proprietaria del terreno ad uso agricolo sito in Comune di Imola in Via Molino Rosso e censito al Catasto Terreni del Comune medesimo al Foglio 110 e Particelle 210,212,214, in ottemperanza allo schema di accordo per l'attuazione del POC 2017-2022 ambito ASP\_AN2.4

## DICHIARA QUANTO SEGUE

### CRONOPROGRAMMA SCHEMATICO DELLE OPERE DA REALIZZARSI:

- Opere di urbanizzazione primarie oggetto di cessione:  
al momento della stipula della Convenzione Urbanistica
- Completamento dell'intervento :  
entro cinque anni corrispondenti alla validità del POC medesimo

La Proprietà

 **G4 INVESTMENT S.r.l.**  
Via Nuova Circonv. 57/B - 47900 RIMINI  
P. IVA e C.F. 01679191203

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA, SIG: ORTOLANI IADER E LA DITTA L.I. SRL PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 AMBITO ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE (PARZIALE)**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_

e

Il Sig. Iader Ortolani nato a Imola (BO) il 24/2/1953 e residente a Imola via Correcchio 34 in qualità di proprietario delle aree poste in via Lasie individuate al Catasto al Foglio 110 mappali 80,129;

il Sig. Andrea Tarlazzi in qualità di Legale Rappresentante della Società L.I. srl con sede in Imola (BO) in via Dell'Artigianato n.ri 6 e 6a in qualità di proprietario delle aree poste in via Lasie individuate al Catasto al Foglio 110 mappali 81, 162, 300, 299;

in seguito denominati "proponenti",

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

### CONSIDERATO CHE

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;
- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;
- il proponente ha presentato al Comune di Imola in data 18/5/2017 prot. 20715 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 110 mappali 80,81,129,162, 299, 300 ricadente nell'ambito di PSC denominato "ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE";
- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti, ed in particolare, trattandosi di proposta parziale rispetto all'ambito in cui ricade, essa non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;
- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";
- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;
- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;
- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento produttivo nell'ambito ASP\_AN2.4 con affaccio su via Lasie per l'ampliamento della sede della Ditta Castellari srl attualmente insediata nell'area antistante in via Lasie;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:
- Realizzazione e cessione gratuita di un tratto di pista ciclopedonale lungo il fronte dell'ambito su via Lasie
  - Nuovo insediamento di azienda locale esistente in un ambito che ne consente un cospicuo ampliamento con incremento dei livelli occupazionali;
- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:
- disegno urbanistico concertato (DUC);
  - relazione tecnica descrittiva;
  - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

### CONSIDERATO INFINE CHE

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

### TUTTO CIO' PREMESSO

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

### ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022 di una porzione dell'ambito **ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE** con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

### ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione di una porzione dell'Ambito **ASP\_AN2.4 CORRECCHIO-LASIE**. Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 110 mappali 80,81,129,162, 299, 300.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 9.130,26 mq di cui 1° stralcio 3600 mq, 2° stralcio 5.530,26 mq. Superficie Territoriale 16.018 mq di cui 1° stralcio 8.203 mq, 2° stralcio 7.815 mq. Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo (5%St) 800,90 mq di cui 1° stralcio 410,15 mq, 2° stralcio 390,75 mq;
- Verde pubblico da monetizzare (10% St) 1.601,80 di cui 1° stralcio 820,30 mq, 2° stralcio 781,50 mq;

Altre attrezzature di interesse comune: Realizzazione e cessione di pista ciclopedonale lungo via Lasie sul fronte dell'ambito di larghezza 3 m;

d) Gli usi ammissibili sono: classe D) funzioni produttive e assimilabili. Il 1° stralcio è finalizzato alla realizzazione di un nuovo stabilimento dell'Azienda esistente (Castellari srl) mentre il 2° stralcio potrà essere utilizzato per l'ampliamento della stessa o per l'insediamento di altra azienda.

e) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato.

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC salvo che, in considerazione della modesta entità dell'intervento, lo strumento di attuazione è un permesso di costruire convenzionato (in seguito per brevità PdC). L'intervento potrà essere realizzato per stralci come da cronoprogramma allegato.

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

### ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il proponente si impegna a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq. 800,90 all'interno dell'ambito nei due stralci di cui all'art.3;
- b) monetizzare entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di verde costituente standard pubblico per complessivi mq 1.601,80 secondo i due stralci di cui all'art.3
- c) realizzare e cedere le seguenti opere strettamente funzionali all'insediamento: pista ciclopedonale lungo via Lasie per il tratto prospiciente l'ambito di larghezza 3m.

- d) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola

La convenzione urbanistica stabilirà i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere. In particolare per la pista ciclopedonale il proponente si obbliga alla realizzazione diretta o in alternativa alla corresponsione dell'importo corrispondente su richiesta del Comune in coordinamento con la realizzazione dell'intero tratto di pista da via Correcchio a via Pasquala.

2. Il proponente si obbliga inoltre:

- a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PdC, il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € 18.260,52 (corrispondente a 2,00 €/mq di Su), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata;
- a rilasciare fidejussione bancaria al momento della stipula della convenzione urbanistica a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 27.390,78 (3,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato.

La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune. Il Comune autorizzerà lo svincolo di tale fidejussione qualora l'ambito non sia inserito nel POC.

3. Il proponente, si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

## ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti di cui al documento di indirizzi del POC.

## ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC .

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.

3. A seguito di approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", l'accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

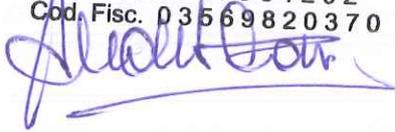
#### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

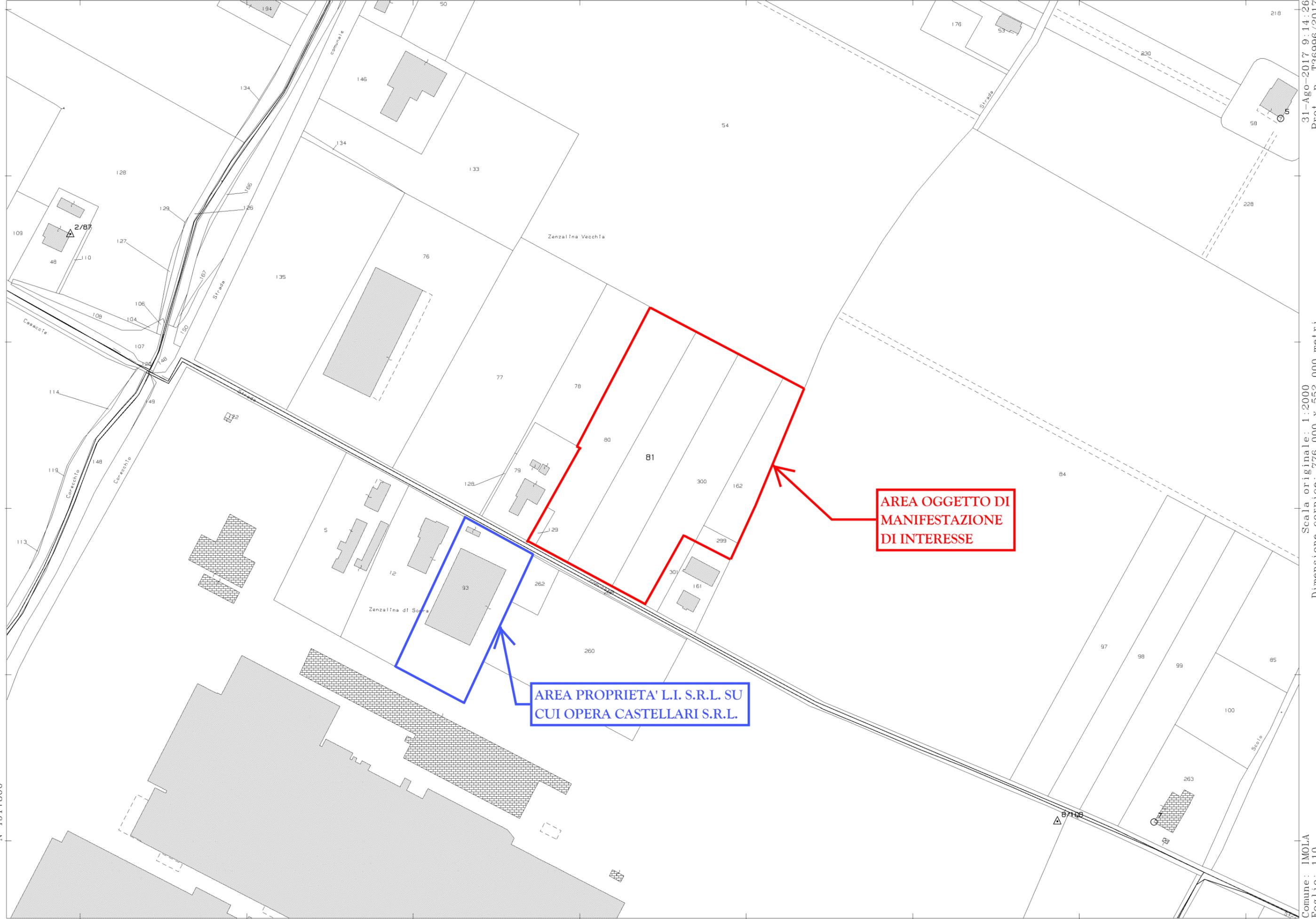
1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

**ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

**L.I. S.R.L.**  
Via dell'Artigianato, 6-6/A - 40026 Imola (BO)  
Tel. 0542 43659 Fax 0542 41448  
P. IVA 00637961202  
Cod. Fisc. 03569820370





**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA ZINI ELIO SRL E PAVIRANI SRL PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 PORZIONE DELL'AMBITO ASP\_AN1.8 LUGHESE.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_; PEC: \_\_\_\_\_; in seguito denominato "il Comune";

e

"Zini Elio s.r.l." (C.F. e P.IVA 01543211203) con sede legale in Bologna (BO) in via Guido Reni n. 22, CAP: 40125, in persona del sig. Luca Zini nato a Imola (BO) il 24/04/1973 in qualità di Consigliere delegato e legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: zinieliosrl@legalmail.it in seguito denominata il "Proponente Zini",

"Pavirani s.r.l." (C.F. e P.IVA 0372932078) con sede legale in Casalecchio di Reno (BO) in via Gasperi n. 5, CAP: 40055, in persona del sig. Marco Pavirani nato a Bologna (BO) il 06/10/1964 in qualità di legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: certificata@pec.pavirani.it; in seguito denominata il "Proponente Pavirani",

insieme denominate "i Proponenti", essendo esclusa qualsiasi forma di solidarietà fra loro e loro aventi causa in qualsiasi fase della procedura e nell'assunzione di qualsiasi obbligazione;

tutte insieme denominate "le Parti";

**PREMESSO CHE**

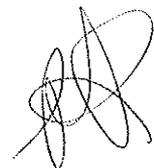
- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";



- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

#### CONSIDERATO CHE

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;

- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;

- i Proponenti hanno presentato al Comune di Imola in data 18/5/2017 prot. 20725 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 234 mappali 1794, 1796, 1797, 1800 (in proprietà del Proponente Zini) e al Foglio 234 mappali 1822, 1825 e al Foglio 131 mappale 336 (in proprietà del Proponente Pavirani) ricadenti nell'ambito di PSC denominato "ASP\_ANI.8 LUGHESE";

- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti, ed in particolare, trattandosi di proposta parziale rispetto all'ambito in cui ricade, essa non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invariabili strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;

- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";

- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;

- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;

- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento produttivo/terziario nell'ambito ASP\_ANI.8 LUGHESE al fine di dare attuazione ad un area collocata ad est del polo produttivo del capoluogo per funzioni prevalentemente produttive;

- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- Estensione della rete ciclopedonale lungo via Lughese e via Patarini;
- Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC all'interno dell'ambito salvo quanto indicato all'art. 4 comma 1 lettera c);

- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;



- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
  - Allegato 3 - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

#### **DATO ATTO PERTANTO CHE**

Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

#### **ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022 di una porzione dell'ambito **ASP\_1.8 LUGHESE** con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

#### **ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, l'attuazione di una porzione dell'Ambito **ASP\_AN1.8 LUGHESE**, al fine di dare attuazione ad un area collocata ad est del polo produttivo del capoluogo.

Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 234 mappali 1794, 1796, 1797, 1800, 1822, 1825 e al Foglio 131 mappale 336.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) i Proponenti conseguiranno una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 19.815,00 mq per usi produttivi per una Superficie Territoriale 79.906 mq. circa;

Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito 4.000,00 mq. minimo;
- Verde pubblico da realizzare a cedere 7.991,00 mq. di cui:
  1. mq. 6.500,00 minimo da realizzare e cedere all'interno dell'ambito;
  2. mq. 1.500,00 massimo da monetizzare all'esterno dell'ambito; salvo quanto previsto all'art. 4 comma 1 lett. c).

Resta inoltre inteso tra le Parti che l'esatta individuazione delle dotazioni pubbliche da cedere verrà definita in sede di PUA.

d) Altre attrezzature di interesse comune:



1. Realizzazione di una rotatoria per l'accesso all'ambito da via Lughese;
  2. Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC, salvo quanto indicato all'art. 5 comma 1 lettera d);
  3. Realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale lungo il margine est dell'ambito e fino alla rotatoria tra via Lughese e via Patarini e lungo il margine sud dell'ambito in connessione con quella realizzata nell'ambito N66 e fino a via Valverda.
- e) Gli usi ammissibili sono: tutti gli usi della classe D), ad esclusione dell'uso d7) non ammesso. In sede di PUA è ammessa la previsione di usi della classe B) e c7) previa verifica ed eventuale adeguamento degli standard di verde e parcheggi pubblici.
- f) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.
- g) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato 3.
- h) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC salvo quanto infra specificato. In considerazione della parzialità della proposta lo strumento di attuazione è un PUA di iniziativa privata.
- i) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### **ART. 4 IMPEGNI DEI PROPONENTI**

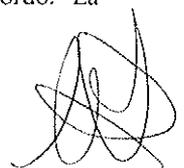
1. I Proponenti si impegnano a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno 4.000,00 mq. all'interno dell'ambito;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di verde pubblico costituente standard pubblico di almeno 6.500,00 mq. all'interno dell'ambito;
- c) monetizzare un'area di verde pubblico di mq. 1.500,00 massimo o in alternativa, ad avvenuta approvazione definitiva della Variante al PSC di cui all'art. 5 comma 1 lettera d), realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini di validità della convenzione urbanistica un'area verde costituente standard pubblico di almeno 1.491,00 mq. all'interno dell'ambito;
- d) cedere gratuitamente alla stipula della convenzione urbanistica le aree in proprietà interessate dalla nuova viabilità di PSC, salvo quanto indicato all'art. 5 comma 1 lettera d);
- e) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma:
  - un tratto di pista ciclopedonale lungo il margine est dell'ambito e fino alla rotatoria tra via Lughese e via Patarini;
  - un tratto di pista ciclopedonale lungo il margine sud dell'ambito in connessione con quella realizzata nell'ambito N66 e fino a via Valverda;
- f) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola

Ove non previsto in questa sede, la convenzione urbanistica e il PUA stabiliranno i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere, l'attuazione dell'ambito mediante stralci autonomi e funzionali e la non solidarietà delle garanzie prestate.

2. I Proponenti si impegnano inoltre:

- a versare, ciascuno per la propria quota parte proporzionalmente alla rispettiva quota di proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari ad almeno € 39.630,00, come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata. In sede di stipula l'importo sarà verificato in base alle singole destinazioni d'uso previste;
- a rilasciare fidejussioni assicurative, ciascuno per la propria parte proporzionalmente alla rispettiva quota di proprietà, al momento della stipula della convenzione urbanistica a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 59.445,00 (3,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interrimento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La



fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune.

3. I Proponenti, si impegnano irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato 3 al presente Accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione ecc...;
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative prestate da primarie compagnie, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero al rilascio del PDC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- ad applicare nell'attuazione dell'ambito le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna per i punti SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Proponenti con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, entro la data del 31/12/2018 come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### **ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA**

1 Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) a inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti qualitativi e quantitativi;
- b) ad approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- c) ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti di cui al documento di indirizzi del POC;
- d) ad adottare la Variante urbanistica finalizzata alla modifica della viabilità di PSC per il tratto da via Patarini a via Brenta con eliminazione della cd. Nuova via Valverda entro il 31/12/2019;

#### **ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE**

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente Accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora i Proponenti non rispettino, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### **ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO**

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse

pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC (Allegato 1A) che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.

3. Rimane inteso tra le Parti che il DUC (Allegato 1A) rappresenta uno schema progettuale preliminare di massima di sviluppo dell'ambito che tiene conto dello schema di assetto urbanistico del PSC e dei suoi obiettivi con riferimento alla città pubblica, alla qualità urbanistica, ambientale, architettonica, compositiva e funzionale, prodromico al PUA che verrà redatto in seguito all'approvazione del POC e che svilupperà l'attuazione dell'intervento conformemente alla funzione sua propria.

4. A seguito di approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente Accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte dei Proponenti che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico dei Proponenti, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.

2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dai Proponenti, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. I Proponenti così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

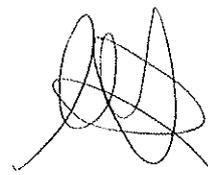
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

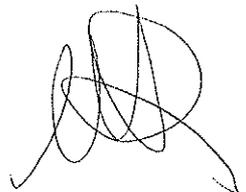
#### **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

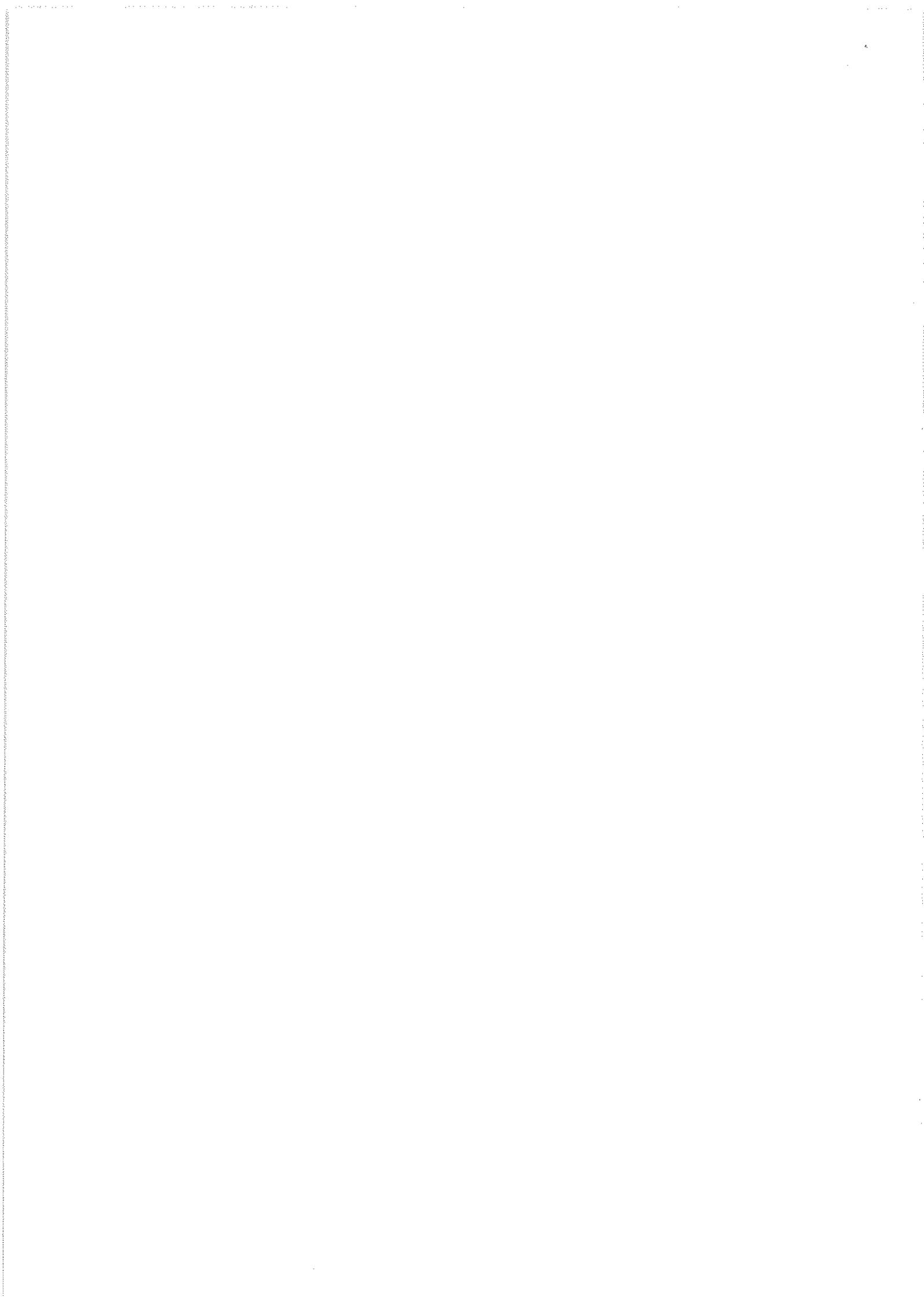
1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.



Allegati:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
- Allegato 3 – cronoprogramma.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA ZINI ELIO SRL E PAVIRANI SRL PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 PORZIONE DELL'AMBITO ASP\_AN1.8 LUGHESE.**

Il giorno \_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione G.C. \_\_\_\_\_; PEC: \_\_\_\_\_; in seguito denominato "il Comune";

e

"Zini Elio s.r.l." (C.F. e P.IVA 01543211203) con sede legale in Bologna (BO) in via Guido Reni n. 22, CAP: 40125, in persona del sig. Luca Zini nato a Imola (BO) il 24/04/1973 in qualità di Consigliere delegato e legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: zinieliosrl@legalmail.it in seguito denominata il "Proponente Zini",

"Pavirani s.r.l." (C.F. e P.IVA 0372932078) con sede legale in Casalecchio di Reno (BO) in via Gasperi n. 5, CAP: 40055, in persona del sig. Marco Pavirani nato a Bologna (BO) il 06/10/1964 in qualità di legale rappresentante della società il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della medesima società; PEC: certificata@pec.pavirani.it; in seguito denominata il "Proponente Pavirani",

insieme denominate "i Proponenti", essendo esclusa qualsiasi forma di solidarietà fra loro e loro aventi causa in qualsiasi fase della procedura e nell'assunzione di qualsiasi obbligazione;

tutte insieme denominate "le Parti";

**PREMESSO CHE**

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

**ZINIELIO**.RL  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca

- ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, "per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";

#### CONSIDERATO CHE

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;

- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;

- i Proponenti hanno presentato al Comune di Imola in data 18/5/2017 prot. 20725 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al Catasto al Foglio 234 mappali 1794, 1796, 1797, 1800 (in proprietà del Proponente Zini) e al Foglio 234 mappali 1822, 1825 e al Foglio 131 mappale 336 (in proprietà del Proponente Pavirani) ricadenti nell'ambito di PSC denominato "ASP\_ANI.8 LUGHESE";

- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC, è coerente con i contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti, ed in particolare, trattandosi di proposta parziale rispetto all'ambito in cui ricade, essa non pregiudica la fattibilità delle opere che costituiscono le invariabili strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo;

- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";

- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;

- che con determina dirigenziale n. 701 del 6/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000;

- che con delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'area sopra descritta;

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione di un insediamento produttivo/terziario nell'ambito ASP\_ANI.8 LUGHESE al fine di dare attuazione ad un area collocata ad est del polo produttivo del capoluogo per funzioni prevalentemente produttive;

- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- Estensione della rete ciclopedonale lungo via Lughese e via Patarini;
- Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC all'interno dell'ambito salvo quanto indicato all'art. 4 comma 1 lettera c);

- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B -"tabella dei diritti edificatori;

  
**ZINIELLO**  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca

- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
  - Allegato 3 - cronoprogramma;
- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

#### **DATO ATTO PERTANTO CHE**

Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI**

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

#### **ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022 di una porzione dell'ambito **ASP\_1.8 LUGHESE** con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

#### **ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE**

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, l'attuazione di una porzione dell'Ambito **ASP\_ANI.8 LUGHESE**, al fine di dare attuazione ad un'area collocata ad est del polo produttivo del capoluogo.

Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 234 mappali 1794, 1796, 1797, 1800, 1822, 1825 e al Foglio 131 mappale 336.

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) i Proponenti conseguiranno una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a 19.815,00 mq per usi produttivi per una Superficie Territoriale 79.906 mq. circa;

Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito 4.000,00 mq. minimo;
- Verde pubblico da realizzare a cedere 7.991,00 mq. di cui:
  1. mq. 6.500,00 minimo da realizzare e cedere all'interno dell'ambito;
  2. mq. 1.500,00 massimo da monetizzare all'esterno dell'ambito; salvo quanto previsto all'art. 4 comma 1 lett. c).

Resta inoltre inteso tra le Parti che l'esatta individuazione delle dotazioni pubbliche da cedere verrà definita in sede di PUA.

d) Altre attrezzature di interesse comune:

**ZINIBUO**.RL  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca

1. Realizzazione di una rotatoria per l'accesso all'ambito da via Lughese;
2. Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC, salvo quanto indicato all'art. 5 comma 1 lettera d);
3. Realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale lungo il margine est dell'ambito e fino alla rotatoria tra via Lughese e via Patarini e lungo il margine sud dell'ambito in connessione con quella realizzata nell'ambito N66 e fino a via Valverda.

e) Gli usi ammissibili sono: tutti gli usi della classe D), ad esclusione dell'uso d7) non ammesso. In sede di PUA è ammessa la previsione di usi della classe B) e c7) previa verifica ed eventuale adeguamento degli standard di verde e parcheggi pubblici.

f) La categoria di intervento prevista è la nuova costruzione.

g) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato 3.

h) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC salvo quanto infra specificato. In considerazione della parzialità della proposta lo strumento di attuazione è un PUA di iniziativa privata.

i) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

#### ART. 4 IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. I Proponenti si impegnano a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno 4.000,00 mq. all'interno dell'ambito;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di verde pubblico costituente standard pubblico di almeno 6.500,00 mq. all'interno dell'ambito;
- c) monetizzare un'area di verde pubblico di mq. 1.500,00 massimo o in alternativa, ad avvenuta approvazione definitiva della Variante al PSC di cui all'art. 5 comma 1 lettera d), realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini di validità della convenzione urbanistica un'area verde costituente standard pubblico di almeno 1.491,00 mq. all'interno dell'ambito;
- d) cedere gratuitamente alla stipula della convenzione urbanistica le aree in proprietà interessate dalla nuova viabilità di PSC, salvo quanto indicato all'art. 5 comma 1 lettera d);
- e) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma:
  - un tratto di pista ciclopedonale lungo il margine est dell'ambito e fino alla rotatoria tra via Lughese e via Patarini;
  - un tratto di pista ciclopedonale lungo il margine sud dell'ambito in connessione con quella realizzata nell'ambito N66 e fino a via Valverda;
- f) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola

Ove non previsto in questa sede, la convenzione urbanistica e il PUA stabiliranno i tempi di realizzazione e cessione delle suddette opere, l'attuazione dell'ambito mediante stralci autonomi e funzionali e la non solidarietà delle garanzie prestate.

2. I Proponenti si impegnano inoltre:

- a versare, ciascuno per la propria quota parte proporzionalmente alla rispettiva quota di proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari ad almeno € 39.630,00, come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata. In sede di stipula l'importo sarà verificato in base alle singole destinazioni d'uso previste;
- a rilasciare fidejussioni assicurative, ciascuno per la propria parte proporzionalmente alla rispettiva quota di proprietà, al momento della stipula della convenzione urbanistica a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a € 59.445,00 (3,00 €/mq di Su) come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato. La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La

**ZINIELLO**  
Il Consigliere Delegato  
Severino Zini Luca

fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune.

3. I Proponenti, si impegnano irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato 3 al presente Accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addvenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione ecc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative prestate da primarie compagnie, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero al rilascio del PDC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- ad applicare nell'attuazione dell'ambito le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna per i punti SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Proponenti con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, entro la data del 31/12/2018 come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

#### ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA

1 Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) a inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti qualitativi e quantitativi;
- b) ad approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- c) ad avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti di cui al documento di indirizzi del POC;
- d) ad adottare la Variante urbanistica finalizzata alla modifica della viabilità di PSC per il tratto da via Patarini a via Brenta con eliminazione della cd. Nuova via Valverda entro il 31/12/2019;

#### ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente Accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora i Proponenti non rispettino, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di ripianificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC.

#### ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare, nel prosieguo, necessario per la tutela di un interesse

  
**ZINIELLO**  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca

pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso.

2. Eventuali lievi modifiche al DUC (Allegato 1A) che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.

3. Rimane inteso tra le Parti che il DUC (Allegato 1A) rappresenta uno schema progettuale preliminare di massima di sviluppo dell'ambito che tiene conto dello schema di assetto urbanistico del PSC e dei suoi obiettivi con riferimento alla città pubblica, alla qualità urbanistica, ambientale, architettonica, compositiva e funzionale, prodromico al PUA che verrà redatto in seguito all'approvazione del POC e che svilupperà l'attuazione dell'intervento conformemente alla funzione sua propria.

4. A seguito di approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente Accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato.

#### **ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte dei Proponenti che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

#### **ART. 9 SPESE**

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico dei Proponenti, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.

2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

#### **ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dai Proponenti, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. I Proponenti così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

#### **ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

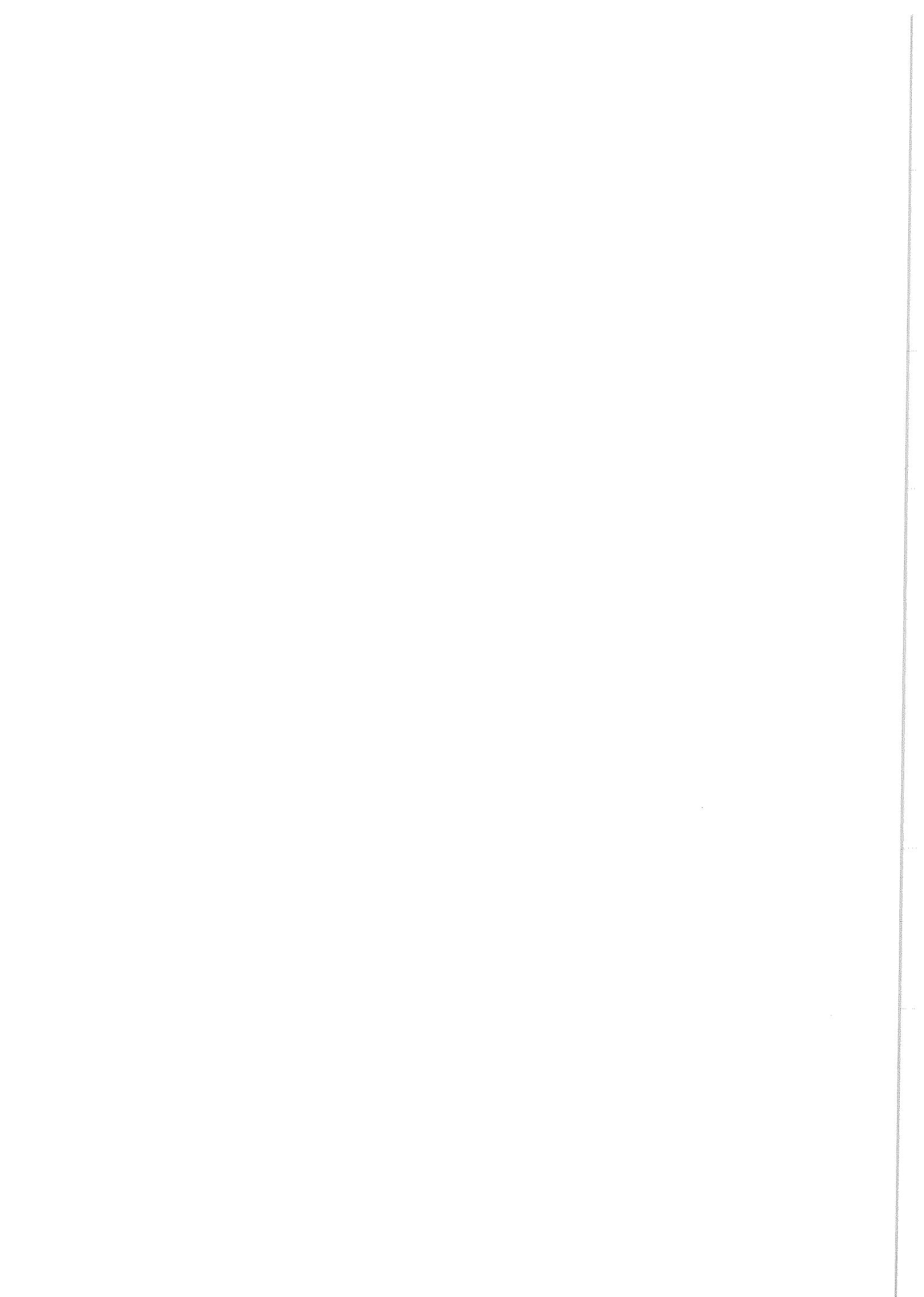
1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

**ZINIELLO**  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca

Allegati:

- Allegato 1A- disegno urbanistico concertato (DUC);
- Allegato 1B – tabella dei diritti edificatori;
- Allegato 2 - relazione tecnica descrittiva;
- Allegato 3 – cronoprogramma.

**ZINIELLO**  
Il Consigliere Delegato  
geom. Zini Luca



LEGENDA:

- Perimetro ASP\_AN1.8
- Perimetro stralcio funzionale oggetto di manifestazione di interesse

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

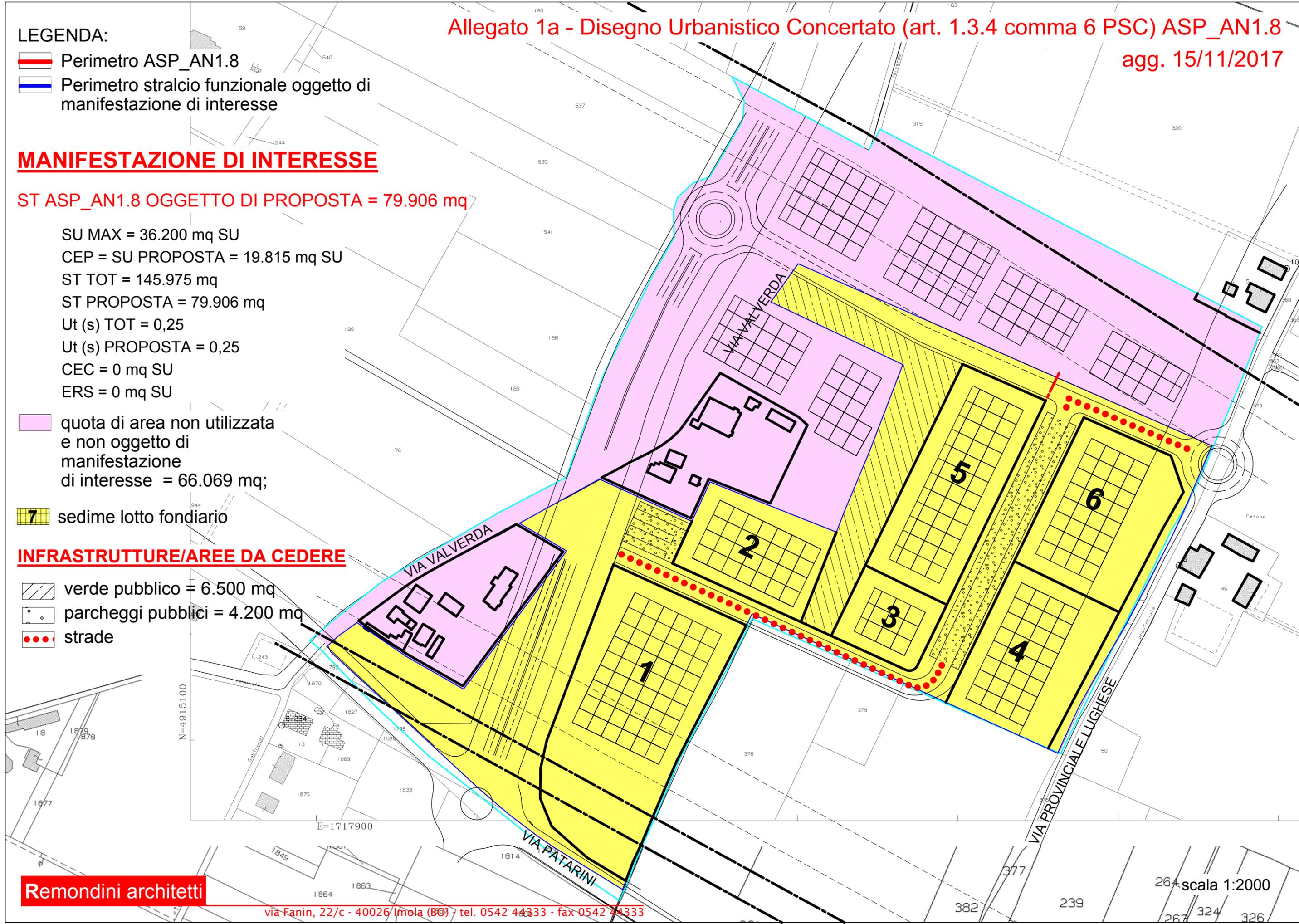
ST ASP\_AN1.8 OGGETTO DI PROPOSTA = 79.906 mq

SU MAX = 36.200 mq SU  
CEP = SU PROPOSTA = 19.815 mq SU  
ST TOT = 145.975 mq  
ST PROPOSTA = 79.906 mq  
Ut (s) TOT = 0,25  
Ut (s) PROPOSTA = 0,25  
CEC = 0 mq SU  
ERS = 0 mq SU

- quota di area non utilizzata e non oggetto di manifestazione di interesse = 66.069 mq;
- 7 sedime lotto fondiario

**INFRASTRUTTURE/AREE DA CEDERE**

- verde pubblico = 6.500 mq
- parcheggi pubblici = 4.200 mq
- strade



# ALLEGATO 1B DUC ASP\_AN1.8 N18: Lughese

15/11/2017

## PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO

LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	ST	Su max	Su prog	PARCH. PUBBLICI mq		VERDE PUBBLICO mq		
					standard	progetto	standard	progetto	monetizzaz.
1	produttivo	ni	ni	5 365	ni	ni	ni	ni	ni
2	produttivo	ni	ni	2 800	ni	ni	ni	ni	ni
3	produttivo	ni	ni	1 050	ni	ni	ni	ni	ni
4	produttivo	ni	ni	3 200	ni	ni	ni	ni	ni
5	produttivo	ni	ni	4 200	ni	ni	ni	ni	ni
6	produttivo	ni	ni	3 200	ni	ni	ni	ni	ni
<b>TOT</b>		<b>79 906</b>	<b>19 815</b>	<b>19 815</b>	<b>3 995</b>	<b>4 200</b>	<b>7 991</b>	<b>6 500</b>	<b>1 491</b>

# **ALLEGATO 2)**

## **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

### **AMBITO ASP\_AN1.8 N18: Lughese**

#### Premessa

Si richiamano in premessa i contenuti dell'Avviso pubblico pubblicato dal Comune di Imola.

Nel territorio di Imola sono presenti contesti urbanizzati in gran parte caratterizzati da una ampia dismissione di aree produttive prossime al centro urbano e quindi particolarmente strategiche e potenzialmente destinate ad ospitare nuove residenze e servizi correlati.

A questi ambiti è prioritariamente indirizzato il POC 20 17-2022, con le seguenti finalità principali:

- 1) incentivare il recupero e la riqualificazione urbana finalizzati ad un minore consumo del suolo, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
- 2) promuovere la rigenerazione delle aree dismesse in coerenza con gli usi ammessi dal RUE per gli Ambiti consolidati, favorendone le ricadute positive a scala urbana;
- 3) attuare progetti di mandato per la realizzazione di infrastrutture e dotazioni di interesse pubblico e per la rigenerazione ambientale del territorio.

Per accompagnare il Piano Operativo Comunale con una indicazione di analisi e di prospettiva circa gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale il Comune di Imola ha approvato il documento che individua gli indirizzi strategici del Documento Programmatico per la Qualità Urbana per la Città di Imola.

Più precisamente, con riferimento alle aree produttive/terziarie, considerato che il dimensionamento del PSC è stato stimato per un periodo di 15 anni, l'Avviso ritiene coerente stabilire per il prossimo quinquennio una quota di aree attuabili tramite POC pari a un terzo del dimensionamento (70 ettari circa), comprensivi sia degli ambiti produttivi/terziari sia di quelli prettamente commerciali.

#### La Manifestazione di interesse

La Manifestazione di interesse presentata (in seguito anche definita "Proposta n. 1") riguarda l'ambito ASP\_AN1.8 N18:Lughese; detto ambito è tra quelli previsti dall'Avviso pubblico per i quali è consentita la partecipazione alle procedure per la formazione del primo POC del Comune di Imola.

La Proposta è inoltre coerente con il progetto "Manufacturing zone Restart" - indirizzi per l'adozione di misure per la competitività del territorio imolese – realizzato dal Comune di Imola al fine di migliorare l'attrattività del polo industriale imolese e la buona occupazione con l'obiettivo di facilitare l'insediamento di nuove imprese e lo sviluppo di quelle esistenti sul territorio comunale.

In coerenza con detto importante progetto la Proposta n. 1 integra l'offerta di aree per le diverse esigenze di trasferimento, ampliamento o nuovo insediamento di aziende provenienti sia dal territorio del Circondario imolese che dall'esterno.

In applicazione della delibera C.C n. 11 del 25/06/2014 il Proponente si dichiara interessato a prevedere, in sede di accordo procedimentale art. 18 L.R. 20/2000 e smi., le misure previste di incentivazione dal Comune di Imola (esenzione TARI ed aliquota IMU al minimo per gli edifici di categoria D per i primi tre anni di insediamento).

Tutti gli interventi proposti negli Allegati 1A e 1B afferenti la Proposta n. 1 sono conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE ed in particolare agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni indicati nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC.

Ai sensi del medesimo Avviso, le manifestazioni di interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso: la Manifestazione di interesse riguarda una porzione di ambito che rappresenta uno stralcio autonomo e funzionale dell'ambito ASP\_AN1.8 N18:Lughese, con riferimento sia alle infrastrutture stradali che alle dotazioni pubbliche, pari a 79.906 mq. di ST.

Detta Proposta n. 1 riguarda pertanto l'attivazione di interventi parziali su porzioni di ambiti purché progettualmente funzionali all'assetto complessivo dell'ambito stesso, così come previsto dall'Avviso oltreché dal PSC vigente.

La parte di ambito non oggetto di Manifestazione di interesse assomma a 66.069 mq. circa di ST; il DUC relativo alla Proposta n. 1 (Allegato 1A) prevede la connessione di questa porzione di ambito con l'area oggetto di Manifestazione di interesse mediante le aste viarie di progetto consentendo l'edificazione privata secondo i parametri urbanistico-edilizi della scheda VIP e la realizzazione delle dotazioni pubbliche a ridosso degli edifici esistenti, come richiesto dalla medesima scheda VIP.

La Manifestazione di interesse si pone l'obiettivo di completare l'area industriale di Imola con una nuova zona destinata a funzioni produttive ed assimilabili.

L'ambito era previsto anche nel PRG previgente; si evidenzia ciò con riferimento al criterio di priorità previsto dall'Avviso costituito dal punto: *"Priorità per gli interventi proposti a conferma di previsioni di PRG previgenti"*.

L'accessibilità al Comparto, così come previsto dalla scheda Vip, è garantita da una strada di progetto che si innesta con una rotatoria dalla via Lughese.

La predetta strada con accesso dalla via Lughese (eventualmente provvisorio) ha le caratteristiche previste dalla scheda VIP (16 mt. di sezione complessiva) ed è collocata a nord dell'ambito, benchè non lungo il perimetro nord dell'ambito ma in ogni caso a nord dell'ambito.

Con riferimento al tracciato della nuova via Valverda, che da progetto corrisponde ad una sezione complessiva di 34 mt. compresa l'ulteriore fascia laterale come da scheda VIP, si evidenzia che la sua realizzazione sarà conseguente all'apposizione del vincolo espropriativo, in seguito all'approvazione del progetto di opera pubblica, per le aree non oggetto della presente Manifestazione di interesse corrispondenti a parte delle aree cortilive/pertinenziali dei nuclei degli edifici esistenti ad ovest dell'ambito.

La Proposta n. 1 (Allegato 1A e Allegato 1B) prevede un comparto a destinazione produttiva pari a 79.906 mq. di ST.

La CEP totale è pari a 19.815 mq. di SU; pertanto l'UT (s) totale è pari a 0,25 così come l'UT (p) è pari a 0,25; con riferimento a ciò si specifica che la scheda VIP ha previsto una SU max (e non una CEA) pari a 36.200 mq. SU, esclusi i mq. di SU afferenti gli edifici esistenti all'interno dell'ambito.

Detta CEP è collocata in n. 6 lotti fondiari.

Gli usi assentiti sono quelli previsti dalla bozza art. 18.

I parcheggi pertinenziali saranno previsti all'interno dei rispettivi lotti fondiari secondo le prescrizioni minime del RUE vigente.

La CEC è pari a 0 mq. di SU così come l'ERS è pari a 0 mq. di SU (vedi in seguito con riferimento al contributo per la monetizzazione dell'ERS).

Le dotazioni pubbliche previste sono:

- 4.200 mq. di parcheggi pubblici;
- 7.991 mq. di verde pubblico dei quali almeno 6.500 mq. da realizzare all'interno dell'ambito e 1.491 mq. da monetizzare.

Si precisa che la collocazione delle dotazioni pubbliche sarà individuata definitivamente in sede di PUA.

Lo strumento di attuazione dell'ambito sarà un PUA di iniziativa privata.

Gli edifici di progetto sono previsti con l'edificazione di un piano fuori terra e da un secondo piano da adibirsi ad abitazione custode/uffici.

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante reti separate; le acque nere verranno recapitate nella pubblica fognatura e le acque bianche verranno smaltite, così come previsto dalla convenzione urbanistica del limitrofo ambito N66: Patarini nord atto rogito Notaio Tassinari del 18/06/2012 rep. n. 50557 racc. n. 31897, mediante lo scatolare esistente lungo la via Patarini previa verifica del dimensionamento del collettore e del parere dell'Autorità di Bacino del Reno per l'esclusione dell'applicazione dell'art. 20 delle NTA del PSAI.

L'attuazione dell'intervento sarà subordinata alle verifiche di compatibilità dell'impatto atmosferico con particolare riferimento al traffico veicolare che tenga conto dell'apertura della nuova viabilità e dei comparti urbanistici limitrofi in modo tale da verificare l'effetto cumulato ed apportare le eventuali misure mitigative lungo le infrastrutture di progetto.

I Proponenti si impegnano inoltre ad effettuare le necessarie verifiche della compatibilità acustica con riferimento ai ricettori sensibili residenziali più prossimi a sud adottando le soluzioni di mitigazione degli impatti acustici più idonee nel rispetto dei limiti della Classificazione acustica.

In via generale, in sede di formazione del POC, i Proponenti si impegnano a fornire tutte le elaborazioni tecniche in materia di compatibilità atmosferica, acustica e sismica come indicato nella relativa scheda VIP del PSC.

La progettualità dell'ambito assicurerà inoltre:

- il rispetto delle condizioni contenute nello specifico Accordo Territoriale per le aree produttive;
- la realizzazione della rotatoria di innesto dalla via Lughese;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alla strada di PSC;
- la realizzazione e la cessione gratuita di una pista ciclopedonale lungo il margine est dell'ambito e fino alla rotatoria della via Lughese con via Patarini e lungo il margine sud dell'ambito in connessione con quella realizzata nell'ambito N66 e fino alla via Valverda.

La Proposta garantisce inoltre una permeabilità dei suoli pari al 20% della ST totale, come da norma del PTCP/PSC, attraverso il combinato disposto delle superfici a verde pubblico di progetto e le superfici permeabili da prevedersi all'interno dei lotti fondiari da prescriversi nelle NTA del PUA.

Per tutti gli ambiti (ASP\_AN, ASP\_CN e ASP\_COM\_N) l'Avviso individua quale contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS (art.A-6 ter della LR 20/2000 smi.) l'importo di 2,00 Euro/mq. SU per gli usi produttivi, artigianali, di servizi e connessi all'agricoltura e l'importo di 20,00 Euro/mq SU per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri.

I Proponenti si impegnano pertanto a corrispondere il seguente contributo:  $19.815 \text{ (SU TOT)} \times \text{€ } 2,00 = \text{€ } 39.630,00$ .

Le modalità di corresponsione del contributo sono disciplinate dalla bozza art. 18.

Con riferimento all'interramento delle linee elettriche 132 kV n. 717 (Imola – Forlì V. Lunga Enel); 132 kV FS BO 039, 132 kV FS BO 110 e 132 kV FS BO 027, il Proponente si rende disponibile a corrispondere il contributo economico a carico degli ambiti posti a nord della linea ferroviaria così come segue:  $19.815 \text{ (CEP totale)} \times \text{€ } 3,00 = \text{€ } 59.445,00$ .

Le modalità di corresponsione del contributo sono disciplinate dalla bozza art. 18.

I Proponenti si impegnano inoltre, in coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna, ad attuare i seguenti punti: SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3 approfondendo, per ognuna delle azioni previste, le azioni gestionali da utilizzare; si sottolinea ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *“Coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna”*.

I Proponenti si impegnano peraltro, dando atto della disponibilità ad inserire quanto infra definito all'interno dei contenuti dell'art. 18, a realizzare entro i termini della convenzione urbanistica (dieci anni) tutte le dotazioni pubbliche ed infrastrutture da cedere (parcheggi, strade e verde pubblico); si evidenzia ciò in relazione al criterio di priorità previsto dall'Avviso *“impegno a realizzare e cedere entro tempi certi le dotazioni pubbliche previste”*.

I Proponenti si rendono disponibili ad impegnarsi all'interno del già citato ex art. 18 LR 20/2000 e smi, e come previsto dall'Avviso, a definire:

- i tempi di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche connesse e di tutti gli impegni che i Proponenti si assumono nei confronti dell'Amministrazione, secondo quanto sopra indicato;
- le forme di garanzia fidejussorie che copriranno il 100% del valore delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione da presentarsi antecedentemente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- il contributo di sostenibilità per l'interramento degli elettrodotti e le modalità di versamento secondo quanto sopra indicato;
- il contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS o in alternativa l'individuazione degli alloggi ERS da realizzare da parte dei Proponenti, secondo quanto sopra indicato.

Conseguentemente alla sottoscrizione dell' accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, l'inserimento nel POC (2017-2022) dell'intervento proposto avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterrà la possibilità di poter avviare i lavori di urbanizzazione primaria entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC (2017- 2022).

Con riferimento alla tempistica di attuazione della Proposta n. 1 si rimanda all'Allegato 3 Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

Ciò detto, con riferimento alla fattibilità dell'attuazione della Manifestazione di interesse, i Proponenti hanno proposto un ulteriore soluzione progettuale (Allegati 4A e 4B della Manifestazione di interesse) in relazione alle ipotesi in corso di valutazione afferenti un nuovo schema infrastrutturale per la soluzione della viabilità ad est della via Selice, di connessione tra il casello A14, il sistema "Lughese" e la realizzazione del nuovo ponte sul Santerno (in seguito definita "Proposta n. 2").

In conseguenza alle evidenze di tale valutazione, i Proponenti sottolineano inoltre che l'attuazione della Proposta n. 1 appare fortemente condizionata dai seguenti elementi:

- 1) l'onere della realizzazione di parte della nuova via Valverda a carico dei privati appare sovradimensionato e sproporzionato rispetto al valore immobiliare generato dai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PSC con l'inserimento sia delle aree di proprietà dei Proponenti nel POC, sia anche di coloro che, ad oggi, non si sono resi disponibili alla partecipazione all'Avviso;
- 2) agli oneri già complessivamente sproporzionati di cui al precedente punto 1) si assommano gli oneri derivanti dalla realizzazione di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico in situ e da monetizzare) maggiori di più del doppio degli standard minimi previsti dall'applicazione del RUE.

Per tali motivazioni si è sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione la Proposta n. 2 (Allegati 4A e 4B della manifestazione di interesse) che, rispetto alla Proposta n. 1, differisce sostanzialmente dalla mancata previsione/realizzazione della nuova via Valverda.

Ai sensi del già richiamato più volte Avviso, le manifestazioni di interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso: la Manifestazione di interesse riguarda una porzione di ambito che rappresenta uno stralcio autonomo e funzionale dell'ambito ASP\_AN1.8 N18:Lughese, con riferimento sia alle infrastrutture stradali che alle dotazioni pubbliche, pari a 79.906 mq. di ST.

Detta Proposta n. 2 riguarda pertanto l'attivazione di interventi parziali su porzioni di ambiti purché progettualmente funzionali all'assetto complessivo dell'ambito stesso, così come previsto dall'Avviso oltreché dal PSC vigente.

La parte di ambito non oggetto di Manifestazione di interesse somma a 66.069 mq. circa di ST; il DUC relativo alla Proposta n. 2 (Allegato 4A) prevede la connessione di questa porzione di ambito con l'area oggetto di Manifestazione di interesse mediante le aste viarie di progetto consentendo l'edificazione privata secondo i parametri urbanistico-edilizi della scheda VIP e la realizzazione delle dotazioni pubbliche a ridosso degli edifici esistenti, come richiesto dalla medesima scheda VIP.

La Proposta n. 2 (Allegato 4A e Allegato 4B della manifestazione di interesse) prevede un comparto a destinazione produttiva pari a 79.906 mq. di ST.

La CEP totale è pari a 19.815 mq. di SU; pertanto l'UT (s) totale è pari a 0,25 così come l'UT (p) è pari a 0,25; con riferimento a ciò si specifica che la scheda VIP ha previsto una SU max (e non una CEA) pari a 36.200 mq. SU, esclusi i mq. di SU afferenti gli edifici esistenti all'interno dell'ambito.

Detta CEP è collocata in n. 7 lotti fondiari.

I parcheggi pertinenziali saranno previsti all'interno dei rispettivi lotti fondiari secondo le prescrizioni minime del RUE vigente.

La CEC è pari a 0 mq. di SU così come l'ERS è pari a 0 mq. di SU (vedi in seguito con riferimento al contributo per la monetizzazione dell'ERS).

Le dotazioni pubbliche, come da RUE, assommano alle medesime quantità della Proposta n. 1; l'eliminazione della nuova Valverda ne consente una collocazione più fruibile e funzionale.

Lo strumento di attuazione dell'ambito è un PUA di iniziativa privata.

Gli edifici di progetto sono previsti con l'edificazione di un piano fuori terra e di un secondo piano da adibirsi ad abitazione custode/uffici.

Fermo tutto il resto come da Proposta n. 1.

In seguito a ciò si è concordato di inserire, a corollario della Proposta n. 1, i seguenti elementi nella bozza di art. 18:

- impegno del Comune ad adottare una Variante al PSC per l'eliminazione della soluzione infrastrutturale della nuova Valverda;
- in dipendenza di ciò, realizzazione e cessione gratuita di tutte le dotazioni pubbliche all'interno dell'ambito ed eliminazione dell'onere di cessione delle aree e di realizzazione della nuova Valverda a carico dei proponenti.

# **ALLEGATO 3**

## **CRONO-PROGRAMMA DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI PREVISTI**

### **AMBITO ASP\_AN1.8 N18:Lughese**

Il Proponente si impegna a prevedere all'interno dei contenuti dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi. ed a rispettare la seguente tempistica:

- Presentazione del PUA entro 6 mesi dall'approvazione del POC;
- Sottoscrizione della convenzione urbanistica entro 4 mesi dall'approvazione del PUA;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- Start up dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio) entro 4 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Presentazione del Permesso di costruire afferente i lavori edili privati (primo stralcio) entro 8 mesi dal rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria;
- Start up dei lavori edili privati (primo stralcio) entro 4 anni dall'approvazione del POC;
- Fine lavori e cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, previo collaudo, entro i termini di validità della convenzione urbanistica (dieci anni).

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. EMILIA ROMAGNA N.20/2000 E S.M.I. ATTO  
NOTAIO DAMASCELLI DEL 9/7/2015 REP.16895/10587. MODIFICA AL FINE  
DELL'INSERIMENTO NEL POC 2017-2022 DELL'AMBITO AR.11 COOP. CERAMICA.**

**PREMESSO CHE:**

- con atto Notaio Damascelli del 9/7/2015 rep.16895/10587 è stato stipulato tra il Comune di Imola e la Cooperativa Ceramica D'Imola società cooperativa un Accordo ai sensi dell'art.18<sup>a</sup>L.R. 20/2000 finalizzato alla riqualificazione di una porzione di territorio tra la sede della Coop. Ceramica di via Vittorio Veneto a ovest, la ferrovia a nord, viale Marconi a sud e la stazione a est;
- l'area suddetta è stata individuata nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale n.233 del 22/12/2015 come ambito "AR.11 Coop. Ceramica" disciplinato da apposita scheda VIp (Elaborato D del PSC), da attuarsi previo inserimento nel POC;
- con atto n. 42 del 23/3/2017 il Consiglio Comunale ha approvato il Documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, stabilendo che l'ambito AR.11 suddetto venga inserito nel POC 2017-2022 in base all'Accordo già stipulato;
- con determina n. 198 del 29/3/2017 è stato approvato lo schema di Avviso pubblico per la selezione delle proposte attuative del POC 2017-2022, in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale;
- entro i termini stabiliti nell'Avviso, la Coop. Ceramica d'Imola s.c. ha presentato al Comune di Imola, in forma di manifestazione di interesse per il POC, una richiesta acquisita al prot. 20646 del 18/5/2017, intesa a modificare la composizione delle destinazioni d'uso nell'ambito AR.11 rispetto a quanto previsto nell'Accordo predetto;
- la modifica consiste in una diversa distribuzione della Su ammessa nell'ambito tra i diversi usi in esso previsti, con incremento degli usi commerciali e diminuzione di quelli ricettivi/direzionali a parità di superficie totale e di standard pubblici di verde e parcheggio da reperire o monetizzare;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

**TRA**

Il Comune di Imola rappresentato da \_\_\_\_\_

La Cooperativa Ceramica d'Imola Società Cooperativa rappresentata da \_\_\_\_\_

**Cooperativa Ceramica D'Imola s.c.**  
**IL PRESIDENTE**  
**Bolognesi Stefano**

**SI CONVIENE LA SEGUENTE MODIFICA ALL'ACCORDO:**

(omissis)

**ART. 2) CONDIVISIONE**

La "COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA", come sopra rappresentata, prende atto e condivide gli obiettivi in premessa sintetizzati e quindi il presente accordo rappresenta un'intesa preliminare condizionata all'approvazione del PSC-RUE ed al successivo recepimento nel POC che dovrà essere in seguito adottato e approvato dal Comune.

Le modalità attuative ed i contenuti di dettaglio ed approfondimento saranno quindi definiti nel POC e successivo PUA secondo quanto di seguito indicato:

- nuova attivazione nell'ambito AR.11 - Coop Ceramica per una superficie complessiva massima di 16.000 (sedecimila) metri quadrati di Superficie Utile delle seguenti destinazioni d'uso:

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare mq. 1.500 (millecinquecento);	massimo 4.400 mq (SdV massima 2.500 mq);
b1) Esercizi commerciali di vicinato	massimo 2.800 mq
c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare totale mq. 6.400 (seimilaquattrocento) b1) e c2)	massimo 5.400 mq (SdV massima 3.400 mq);
c1) Attività direzionali, assicurative finanziarie f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2) Strutture ricettive extralberghiere (ostelli, residenze, ecc.)	Totale massimo 3.400 mq
totali mq. 8.100 (ottomilacento) c1) - f1) e f2); la superficie di vendita (SdV) massima complessiva ammessa nell'ambito AR.11 è di 5.000 mq	

-all'interno dell'ambito AR.11 - Coop Ceramica possibilità di nuova costruzione di edifici con altezza massima di 20,00 (venti virgola zero zero) metri e di parcheggi pertinenziali anche interrati.

(omissis)

#### NUOVO ART. 6 BIS) FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

(omissis)



Repertorio n. 16895 Raccolta n. 10587

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE**

**EMILIA - ROMAGNA N. 20 DEL 24 MARZO 2000 E S.M.I.**

**E CESSIONE DI IMMOBILE**

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno nove luglio duemilaquindici.

In Imola, Via Quarto n. 4.

Davanti a me Domenico Damascelli, notaio iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Bologna, alla presenza degli idonei, come essi mi dichiarano, e a me noti testimoni:

- ZACCARONI Ivana, nata a Imola (BO) il giorno 29 luglio 1963, residente a Imola (BO), via Conti n. 7;
- SAMAROLI Sara, nata a Castel San Pietro Terme (BO) il giorno 22 giugno 1989, residente a Imola (BO), via Busa n. 16/C;

sono comparsi

- D'AMORE Simonetta, nata a Chieti il giorno 30 aprile 1958, domiciliata ove infra per la carica, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma, ai sensi dell'art. 107 d.lgs. n. 267 del 2000, in qualità di Segretario Generale del "**COMUNE DI IMOLA**", con sede in Imola (BO), via Mazzini n. 4, codice fiscale 00794470377, in sostituzione del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica - Edilizia Privata ed Ambiente del "**COMUNE DI IMOLA**", in forza dell'atto in data 2 gennaio 2014 protocollo generale n. 2112 con il quale il Sindaco ha provveduto all'attribuzione degli incarichi dirigenziali, attribuzione aggiornata con disposizione in data 14 maggio 2014 protocollo generale n. 21211, ulteriormente aggiornata con disposizione in data 16 settembre 2014 protocollo n. 38177 e da ultimo con disposizione in data 17 giugno 2015 protocollo n. 22968, alle quale si fa espresso riferimento, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale in data 14 ottobre 2014 n. 156, esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data 15 novembre 2014, modificata con deliberazione della Giunta Comunale in data 14 aprile 2015 n. 63, esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data 8 maggio 2015, deliberazioni che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente **sub A)** e **sub B)**, nonchè alla determina dirigenziale in data odierna n. 400, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto **sub C)**;

- SANTI Stefano, nato a Castel San Pietro Terme (BO) il giorno 29 agosto 1964, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della "**COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA**", in breve "**COOPERATIVA CERAMICA**

Reg.to a Bologna 1  
il 24/07/2015  
n. 13185  
Serie 1T  
euro 830,00

Trascritto a BOLOGNA  
il 24/07/2015  
N. 22044 particolare  
N. 30916 generale

Trascritto a BOLOGNA  
il 24/07/2015  
N. 22045 particolare  
N. 30917 generale

Trascritto a BOLOGNA  
il 24/07/2015  
N. 22046 particolare  
N. 30918 generale

D'IMOLA S.C.", con sede in Imola (BO), via Vittorio Veneto n. 13, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00286900378, Partita Iva 00498281203, R.E.A. n. BO-5545, iscritta all'Albo delle Società Cooperative con il n. A114567, in forza dei poteri a lui conferiti con verbale dell'Assemblea Ordinaria dei soci in data 29 maggio 2015 e con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 29 maggio 2015, che in estratto autentico si allegano al presente atto rispettivamente **sub D)** e **sub E)**.

Dette parti comparenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

premessi che

**a)** la COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA è piena proprietaria di un'area ubicata in Comune di Imola (BO) in adiacenza alla ferrovia Bologna - Rimini, con accesso dalla via Senarina;

**b)** che l'area precitata è classificata:

- nel vigente P.R.G. (approvato con delibera Giunta Provinciale n. 488 del 17 dicembre 2001 e succ. mod.):

\* parte in zona Dc (zone urbane ad organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per la produzione di beni) disciplinata dall'art. 36 delle N.T.A.;

\* parte in zona "ambito R3: MARCONI - ASPROMONTE" disciplinata dalla omonima scheda dell'Appendice 1 alle NTA;

\* parte in zona "sistema ferroviario" disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A.;

- nel PSC-RUE (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 27 marzo 2013):

\* parte in zona ASP\_C (Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti) disciplinata dall'art. 15.3.3. tomo III del R.U.E.;

\* parte in zona AR.11 - Coop Ceramica disciplinata dalla omonima scheda VIp (Scheda Valsat e di Indirizzo progettuale) - elaborato D del P.S.C.;

**c)** rientra tra gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale, addivenire alla riqualificazione della porzione di territorio ricompreso tra la sede della Cooperativa Ceramica in via Di Vittorio a ovest, la parte nord di viale Marconi, fino al piazzale Marabini della stazione ferroviaria;

**d)** in data 24 maggio 2012 al prot. gen. 23180 la Cooperativa Ceramica ha presentato una proposta di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, inerente la realizzazione del comparto "R3: MARCONI - ASPROMONTE" mediante la suddivisione in due sub compartimenti. Nel primo sub comparto la Cooperativa intende continuare a svolgere la propria attività, ma anziché di tipo "produttivo", svolgere funzioni legate all'attività direzionale e commerciale del marchio. Nel secondo sub

comparto la Cooperativa propone una trasformazione urbanistica mediante interventi di ristrutturazione e cambi d'uso al fine di promuovere attività e funzioni non correlate alla propria attività quali: commercio, pubblici esercizi, attività ricreative e per il tempo libero, uffici, ecc. A fronte dell'intervento di trasformazione urbanistica la Cooperativa Ceramica propone la cessione gratuita al Comune dell'area "ex scalo merci" con accesso da via Senarina ed adiacente alla stazione ferroviaria al fine di destinarla a parcheggio pubblico ed attività correlate;

**e)** in data 3 luglio 2012 la Giunta Comunale con deliberazione n. 118 ha approvato uno schema di convenzione urbanistica per la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici a termine dell'art. 70 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G., per mq. 950,13 (novecentocinquanta virgola tredici), generati dall'intervento di cambio d'uso da "attività industriale" a "attività commerciale" (sala mostra) e ampliamento della porzione di fabbricato industriale di via Vittorio Veneto n. 13, oggetto della SCIA prot. 34567/2011 e della richiesta di permesso di costruire presentata in data 20 aprile 2012. In tale delibera la Giunta dava atto di voler attivare l'iter per valutare la fattibilità della conclusione dell'accordo ex art. 18 proposto dalla Cooperativa Ceramica, stante l'obiettivo di riqualificare tutta l'area, realizzare un polo di trasporto su ferro e gomma integrati, rifunzionalizzare anche attraverso nuove destinazioni urbanistiche le aree, incrementare le dotazioni pubbliche e nel complesso attivare un processo urbanistico di qualificazione architettonica ed ambientale di un ambito urbanizzato che presenta criticità;

**f)** la convenzione urbanistica è stata perfezionata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 19 luglio 2012 n. 11056/7211 di rep., registrata a Bologna il 25 luglio 2012 n. 12290, trascritta a Bologna il 25 luglio 2012 n. 29772 gen. e n. 21395 part., ed in data 23 luglio 2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 49 per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui al punto precitato. La convenzione all'art. 1 "Disposizioni preliminari e obbligo generale" richiama la proposta di accordo ex art. 18 di cui al precitato punto b) e, all'art. 5 "Termini per gli adempimenti" condiziona sospensivamente la convenzione urbanistica all'approvazione dell'accordo ex art. 18, per un periodo di mesi 18 (diciotto) prorogabili di mesi 6 (sei);

**g)** al fine di adempiere agli obblighi di cui alla citata convenzione la Cooperativa Ceramica si è resa disponibile a cedere gratuitamente al Comune un'area di 6.301 (seimilatrecentouno) metri quadrati per la realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente alla stazione ferroviaria,

oltre ad un fabbricato già esistente, idoneo per il rimessaggio delle biciclette, che consentirà la riqualificazione di Piazzale Marabini, oggi utilizzato come parcheggio non custodito di biciclette; le stesse peraltro verrebbero poste in una zona fisicamente delimitata ed attrezzata e quindi in maggior sicurezza;

**h)** la cessione dell'area di cui al punto g), comprensiva della tettoia e dei locali annessi, viene effettuata nello stato di fatto in cui si trova anche quale anticipazione necessaria per l'attivazione nell'ambito AR.11 - Coop Ceramica delle funzioni di seguito elencate per le quali i parcheggi pubblici da realizzare ammontano complessivamente a 6.400 (seimilaquattrocento) mq. (laddove Su = 16.000 - sedicimila - mq. e i parcheggi pubblici = 40 (quaranta) mq/100 mq di Su):

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

c1) Attività direzionali, assicurative finanziarie;

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinentziali;

f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residenze, ecc.);

**i)** con l'acquisizione dell'area di cui al punto g) e l'immobile soprastante, l'Amministrazione Comunale potrà disporre entro breve tempo di un'area adiacente alla stazione ferroviaria senza dover attendere i tempi legati alla effettiva trasformazione del comparto (tempi che sia in relazione all'entità dell'intervento che in ragione dell'attuale congiuntura economica si possono stimare in almeno 5/10 - cinque/dieci anni);

**l)** la riqualificazione del comparto in questione presuppone necessariamente interventi sulle aree ed immobili della Cooperativa Ceramica e la cessione al Comune delle aree in argomento anch'esse di proprietà della stessa Cooperativa, il che consente di poter considerare direttamente la proposta senza quindi attivare processi partecipativi e di selezione;

**m)** quanto esposto e l'obiettivo perseguito, si configurano sicuramente di rilevante interesse pubblico in quanto ciò consentirà di poter disporre di aree adiacenti alla stazione ferroviaria necessarie per incrementare le dotazioni pubbliche, razionalizzare i servizi pubblici e riqualificare il tessuto urbano, determinando quindi le condizioni per attuare le previsioni e gli indirizzi della pianificazione comunale, in linea con gli obiettivi strategici già previsti nel P.R.G. vigente e nel P.S.C. adottato;

**n)** l'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati, nel rispetto di principi di imparzialità

amministrativa, trasparenza, parità di trattamento degli operatori, pubblicità e partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;

o) il Comune di Imola ha considerato la proposta presentata attentamente e, a seguito di vari incontri con la proprietà, è giunta alla definizione dell'accordo nei contenuti che qui si sottoscrivono.

Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

#### **CAPO I**

#### **ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE**

#### **EMILIA - ROMAGNA N. 20 DEL 24 MARZO 2000 E S.M.I.**

Il Comune di Imola riconosce pienamente soddisfatto il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" prescritto dal 1° comma dell'art. 18 della citata L.R. Emilia - Romagna n. 20/2000 e aderisce alla proposta nei termini approvati dalla Giunta Comunale con le sopra allegate deliberazioni e di seguito sottoscritti,

#### **SI CONVIENE:**

#### **ART. 1) PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo e costituiscono patto tra le parti e per i loro successori e aventi causa.

#### **ART. 2) CONDIVISIONE**

La "COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA", come sopra rappresentata, prende atto e condivide gli obbiettivi in premessa sintetizzati e quindi il presente accordo rappresenta un'intesa preliminare condizionata all'approvazione del PSC-RUE ed al successivo recepimento nel POC che dovrà essere in seguito adottato e approvato dal Comune.

Le modalità attuative ed i contenuti di dettaglio ed approfondimento saranno quindi definiti nel POC e successivo PUA secondo quanto di seguito indicato:

- nuova attivazione nell'ambito AR.11 - Coop Ceramica per una superficie complessiva massima di 16.000 (sedicimila) metri quadrati di Superficie Utile delle seguenti destinazioni d'uso:

\* c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare mq. 1.500 (millecinquecento);

\* b1) Esercizi commerciali di vicinato

\* c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare totali mq. 6.400 (seimilaquattrocento) b1) e C2);

\* c1) Attività direzionali, assicurative finanziarie

\*f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali

\*f2) Strutture ricettive extralberghiere (ostelli, residenze, ecc.)

totali mq. 8.100 (ottomilacento) c1) - f1) e f2);

all'interno dell'ambito AR.11 - Coop Ceramica possibilità di nuova costruzione di edifici con altezza massima di 20,00 (venti virgola zero zero) metri e di parcheggi pertinenziali anche interrati.

### **ART. 3) OBBLIGHI DELLA COOPERATIVA CERAMICA**

La COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA, come sopra rappresentata, si obbliga alla cessione gratuita al Comune di Imola dell'area di 6.301 (seimilatrecentouno) mq. con sovrastanti fabbricati individuati catastalmente al Foglio 231 particelle 1951-1952, che avverrà entro 3 (tre) mesi dalla stipula del presente accordo e quindi in pendenza dell'approvazione del PSC - RUE, cui seguirà l'elaborazione del POC.

Le parti prendono atto che sulla particella 1951 del Foglio 231 grava una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo e a qualsiasi ora del giorno e della notte in favore della Provincia di Bologna.

L'area comprensiva dei fabbricati sarà ceduta al Comune libera da vincoli, pegni, ipoteche, gravami di qualsiasi tipo.

L'area ceduta costituirà assolvimento dell'obbligo di cessione di parcheggi pubblici di mq. 950,13 di cui alla convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 19 luglio 2012 n. 11056/7211 di rep., precitata, per gli interventi di cui alle premesse.

I restanti 5.350,87 (cinquemilatrecentocinquanta virgola ottantasette) metri quadrati costituiranno una anticipazione della quota di solo parcheggio pubblico per i futuri interventi che la Cooperativa Ceramica realizzerà nell'ambito AR.11 Cooperativa Ceramica (attualmente classificata come ambito "R3: Marconi - Aspromonte" nel P.R.G.) e nell'area ad essa adiacente, fermo restando l'obbligo di assicurare per gli interventi, lo standard integrale dovuto sia in termini di parcheggi pubblici da realizzare che di verde pubblico da monetizzare.

L'obbligo di assicurare lo standard di verde pubblico sarà assolto dalla COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA con la monetizzazione di mq. 9.600 (novemilaseicento) - (pari a 60 mq/100 mq. per Su complessiva dell'ambito AR.11 = 16.000 mq.) per l'importo di euro 130.368,00 (centotrentamiltatrecentosessantotto virgola zero zero), - (13,58 Euro/mq - deliberazione C.C. n. 73 del 10 marzo 2003). Tale importo verrà corrisposto dalla COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA in un'unica soluzione al ritiro o deposito del primo titolo edilizio successivo all'approvazione dello strumento urbanistico che

ne consente l'attuazione. L'importo corrisposto resterà valido a fronte degli interventi effettuati all'interno dell'ambito AR.11 entro 10 (dieci) anni dalla data del versamento.

**ART. 4) OBBLIGHI DEL COMUNE DI IMOLA**

Il Comune di Imola si impegna a recepire il presente accordo negli strumenti di pianificazione secondo il disposto del terzo comma dell'art. 18 della L.R. Emilia - Romagna n. 20/2000, ossia nel PSC - RUE da approvare e nel successivo POC e PUA.

**ART. 5) RINUNCIA**

Qualora la COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA rinunci unilateralmente a partecipare alle fasi successive per dare attuazione agli obiettivi del presente accordo e quindi in particolare non addivenisse a sottoscrivere il successivo accordo o convenzione di cui al punto 2), nulla potrà pretendere in ordine alla cessione degli immobili ceduti ed indicati al punto 3).

**ART. 6) CONDIZIONE RISOLUTIVA DEL PRESENTE ACCORDO**

Le parti convengono espressamente che il presente accordo si intenderà risolto qualora l'approvazione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico che recepisca quanto previsto non intervenga entro 48 (quarantotto) mesi dalla data di sottoscrizione.

Le parti possono convenire una proroga dell'accordo.

In caso di risoluzione le parti nulla si dovranno a nessun titolo, eccetto il valore di mq. 5.350,87 (cinquemilatrecentocinquanta virgola ottantasette) di parcheggio pubblico ceduto al Comune ai sensi dell'art. 3 comma 1, per i quali il Comune di Imola dovrà corrispondere alla COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA il valore dell'area già determinato dalle parti in euro 761.443,89 (settecentosessantunomilaquattrocentoquarantatre virgola ottantanove) senza alcuna rivalutazione o interessi, oltre agli oneri fiscali ed imposte di legge se dovute.

**ART. 7) EVENTUALE TRASFERIMENTO AREE O EDIFICI**

La COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA, come sopra rappresentata si obbliga ad inserire il presente accordo, quale parte integrante, negli eventuali rogiti di alienazione a terzi delle aree od edifici di cui al Foglio 231 particelle 1951 e 1952 identificati al Catasto Terreni enti urbani per la superficie nominale catastale complessiva di mq. 6301 e censiti al Catasto Fabbricati rispettivamente come F/1 (area urbana) di 247 mq. e C/2 cl. 1 di consistenza 393 mq.

**ART. 8) RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni della L.R. 20/2000 e succ. mod., oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e succ. mod.,

nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 9) RISOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della Legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

**ART. 10) ADEMPIMENTI FISCALI E SPESE**

Tutti gli oneri, tasse, imposte e spese per perfezionare la cessione dell'area ed immobili, nessuna esclusa, compresa l'IVA, ove dovuta, sulla cessione gratuita, sono a carico della Cooperativa Ceramica.

Sono a carico della Cooperativa Ceramica tutte le spese per l'esecuzione del presente accordo.

**ART. 11) ALLEGATI**

Si trovano allegati alla deliberazione della Giunta Comunale in data 14 aprile 2015 n. 63, sopra allegata sub B), costituendone parte integrante:

1. scheda "R3: MARCONI - ASPROMONTE" del P.R.G. vigente Appendice 1 alle N.T.A.;
2. scheda VIP n. 22 "AR 11 Coop. Ceramica" dell'elaborato D del P.S.C. adottato;
3. stralcio del P.R.G. Foglio 11 Tav. 1A;
4. estratto catastale con evidenziata l'area di proprietà della Cooperativa Ceramica oggetto di accordo e dell'area per parcheggio pubblico oggetto di cessione al Comune.

**CAPO II**

**CESSIONE SOTTOPOSTA A CONDIZIONE RISOLUTIVA**

**ART. 12) CONSENSO E OGGETTO**

La "COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA", come sopra rappresentata, in adempimento:

- degli obblighi assunti con la convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 19 luglio 2012 n. 11056/7211 di rep., precitata, nonché
  - degli obblighi assunti all'art. 3 che precede,
- e, pertanto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in virtù di entrambi i suddetti titoli

cede

sotto la condizione risolutiva di cui al successivo art. 13, al COMUNE DI IMOLA che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, il diritto di piena proprietà, sul seguente compendio immobiliare che le parti così descrivono:

- area di terreno con sovrastante fabbricato da cielo a terra, posto in Comune di Imola (BO), via Anselmo Marabini, costituito da magazzino, uffici, deposito e tettoia, il tutto distinto:

- al Catasto Fabbricati del predetto Comune

**in ditta alla parte alienante** (altresì conforme alle

risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, secondo periodo, l. n. 52 del 1985),

**Foglio 231**

**particella 1951** VIA DELLA SENERINA SNC, piano T, area urbana di mq. 247

(già nei titoli, in Catasto Fabbricati, foglio 231, particella 1921);

**particella 1952** PIAZZALE ANSELMO MARABINI SNC, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq. 393, rendita euro 365,34

(già nei titoli, in Catasto Fabbricati, foglio 231, particella 1944) e

- al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

**Foglio 231**

**particella 1951** ente urbano di mq. 247;

**particella 1952** ente urbano di mq. 6.054;

confina con:le particelle 1933 - 1953 - 1943 e 1949 del medesimo foglio 231.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alla planimetria depositata in catasto che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega **sub F**);

- all'estratto di mappa catastale che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto **sub G**).

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, la parte alienante dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della suddetta planimetria e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

**ART. 13) CONDIZIONE RISOLUTIVA**

Ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., le parti convengono di subordinare la presente cessione alla condizione risolutiva consistente nel seguente evento:

- mancata approvazione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico che recepisca quanto previsto al Capo I del presente atto entro 48 (quarantotto) mesi dalla data odierna, salve successive proroghe concordate per iscritto tra le parti.

Le parti dichiarano che la presente condizione è convenuta nell'interesse di entrambe le parti.

**ART. 14) VALORE**

A ogni effetto di legge, le parti dichiarano che il valore complessivo del compendio immobiliare ceduto all'art. 12 che precede ammonta a **euro 900.333,89**

**(novecentomilatrecentotrentatre virgola ottantanove)** di cui:

- euro 138.890 (centotrentottomilaottocentonovanta) si riferiscono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione gravanti sulla parte alienante in virtù della convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal

notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 19 luglio 2012 n. 11056/7211 di rep. precitata;

- euro 761.443,89 (settecentosessantunomilaquattrocentoquarantatre virgola ottantanove) si riferiscono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione gravanti sulla parte alienante in virtù del Capo I del presente atto.

### **CAPO III**

#### **CESSIONE SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**

##### **ART. 15) CONSENSO E OGGETTO**

La "COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA", come sopra rappresentata,

- in parte in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 19 luglio 2012 n. 11056/7211 di rep. precitato, e  
- per la restante parte a titolo di vendita

cede

sotto la condizione sospensiva di cui al successivo art. 16, al COMUNE DI IMOLA che, come sopra rappresentato accetta e acquista, il diritto di piena proprietà sul compendio immobiliare di cui all'art. 12 che precede, la cui descrizione si intende qui interamente e letteralmente richiamata, parola per parola, anche per ciò che concerne consistenza, confini e dati catastali.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alla planimetria depositata in catasto sopra allegata sub F);

- all'estratto di mappa catastale che, in copia fotostatica, trovasi allegata sub G).

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, la parte alienante ribadisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della suddetta planimetria e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

##### **ART. 16) CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., le parti convengono di subordinare la presente cessione alla condizione sospensiva consistente nel seguente evento:

- mancata approvazione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico che recepisca quanto previsto al Capo I del presente atto entro 48 (quarantotto) mesi dalla data odierna, salve successive proroghe concordate per iscritto tra le parti, e conseguente risoluzione della cessione di cui all'art. 12 che precede.

Le parti dichiarano che la presente condizione è convenuta nell'interesse di entrambe le parti.

##### **ART. 17) VALORE E PREZZO**

A ogni effetto di legge, le parti dichiarano che il valore complessivo del compendio immobiliare ceduto all'art. 15 che precede ammonta a **euro 900.333,89 (novecentomilatrecentotrentatré virgola ottantanove)** di cui euro 138.890 (centotrentottomilaottocentonovanta) si riferiscono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione gravanti sulla parte alienante in virtù della convenzione stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Damascelli di Bologna in data 19 luglio 2012 n. 11056/7211 di rep.precitato.

Le parti dichiarano, inoltre, che la differenza di euro 761.443,89 (settecentosessantunomilaquattrocentoquarantatré virgola ottantanove), di cui euro 15.341,17 (quindicimilatrecentoquarantuno virgola diciassette) si riferiscono alla cessione della particella 1951 ed euro 746.102,72 (settecentoquarantaseimilacentodue virgola settantadue) si riferiscono alla cessione della particella 1952, costituisce prezzo di vendita che verrà pagato dal COMUNE DI IMOLA alla COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA contestualmente all'atto di avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 23 che segue.

#### **CAPO IV DISPOSIZIONI COMUNI**

##### **ART. 18) PROVENIENZA**

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è pervenuto in parte in forza di atto di vendita a rogito del notaio Rita Merone di Bologna in data 16 novembre 2011 n. 50015/24036 di rep., registrato a Bologna 3 in data 21 novembre 2011 n. 13039, trascritto a Bologna in data 22 novembre 2011, n. 47833 gen. e n. 30572 part. ed in parte in forza di atto di vendita a rogito del notaio Federico Tassinari di Imola in data 19 aprile 2012 n. 50147/31656 di rep., registrato a Imola il 26 aprile 2012 n. 1145, trascritto a Bologna il 27 aprile 2012 n. 16951 gen. e n. 12021 part..

##### **ART. 19) MODALITA' ACCESSORIE**

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza o ivi richiamati.

In particolare le parti danno e prendono atto che, sulla particella 1951 del foglio 231, oggetto del presente atto, grava la servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo e a qualsiasi ora del giorno e della notte a favore del fondo dominante, distinto al Catasto Terreni del Comune di Imola nel foglio 231 con la particella 1922 ente urbano

di mq. 835, di piena proprietà della PROVINCIA DI BOLOGNA, costituita con il citato atto a rogito del notaio Federico Tassinari di Imola in data 19 aprile 2012 n. 50147/31656 di rep., trascritta a Bologna il 27 aprile 2012 n. 16952 gen. e n. 12022 part.

**ART. 20) URBANISTICA ED EDILIZIA**

La parte alienante dichiara, ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i.:

- in qualità di proprietaria, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonita mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, che le opere in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che, per opere di demolizione di magazzino accessorio di mq. 20, in data 14 aprile 2011, prot. n. 17885, è stata presentata Denuncia di inizio attività (D.I.A.), accompagnata e corredata dalla documentazione e dalle dichiarazioni di legge, pratica n. A2011 n.184;

- che il compendio immobiliare in oggetto non è soggetto a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale.

La parte alienante dichiara, infine, che il compendio immobiliare in oggetto non richiede sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti prelieve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate.

Ai sensi dell'art. 30 d.P.R. n. 380 del 2001, la parte alienante consegna, il certificato di destinazione urbanistica in data 25 giugno 2015, dichiarando non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato si allega al presente atto **sub H)**.

**ART. 21) GARANZIE**

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, fatta eccezione della servitù di passaggio trascritta a Bologna il 27 aprile 2012 n. 12022 part. a favore della Provincia di Bologna, precitata.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere

che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al d.m. Sviluppo economico n. 37 del 2008.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio di quanto in oggetto:

- le parti, di comune accordo tra loro, anche ai sensi dell'art. 1490, comma 2, cod. civ., espressamente convengono di escludere la garanzia della parte alienante in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico della parte acquirente, la quale rinuncia a ogni azione per la causale in oggetto;

- pertanto, la parte acquirente espressamente esonera la parte alienante, che accetta, dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese della parte acquirente;

- in ogni caso, la parte acquirente si dichiara edotta della circostanza che, ai sensi dell'art. 8 citato d.m., in caso di allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, nonché in caso di richiesta di aumento di potenza elettrica impegnata, la dichiarazione di conformità o rispondenza del relativo impianto dovrà essere consegnata al venditore o al distributore nel termine di trenta giorni dall'allacciamento o dalla richiesta, pena la sospensione della fornitura.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna l'attestato di certificazione energetica, debitamente asseverato, in data anteriore al 6 giugno 2013, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e sono state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici di cui all'art. 6, comma 5, secondo periodo, d.lgs. n. 192 del 2005; ai sensi del citato art. 6, comma 3, detto attestato si allega al presente atto **sub I**).

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

**ART. 22) IPOTECA LEGALE**

La parte cedente, per quanto occorrer possa, rinuncia all'ipoteca legale.

**ART. 23) CONSEGNA ED EFFETTI**

Le parti dichiarano che il compendio immobiliare in oggetto è stato consegnato in data odierna al COMUNE DI IMOLA, il quale rimane espressamente autorizzato a compiere tutte le attività edilizie di costruzione, ristrutturazione, riqualificazione e, in generale tutte le opere di straordinaria amministrazione, necessarie a destinarlo ai fini di pubblica utilità per i quali è acquistato.

Il rischio relativo al compendio immobiliare in oggetto, durante la pendenza della condizione, è, ai sensi di legge e per espressa convenzione tra le parti, a carico della parte acquirente, salvo quanto stabilito all'art. 1465, comma 4, cod. civ..

Ai sensi dell'art. 1358 cod. civ., entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, in modo da non pregiudicare le ragioni della controparte; in caso di violazione di tale dovere, la parte cui non è imputabile la violazione potrà chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento e il risarcimento del danno subito.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 2655 e 2668, comma 3, cod. civ. le parti si obbligano reciprocamente ad addivenire alla stipulazione dell'atto che accerti:

\* il mancato avveramento:

- della condizione risolutiva a cui è sottoposta la cessione di cui al Capo II del presente atto;
- della condizione sospensiva a cui è sottoposta la cessione di cui al Capo III del presente atto;

ovvero

\* l'avveramento:

- della predetta condizione risolutiva;
- della predetta condizione sospensiva;

nei quindici giorni successivi all'evento medesimo.

Le parti dichiarano che l'atto di accertamento sarà annotato a margine dell'avvenuta trascrizione delle due cessioni di cui al presente atto.

Nell'ipotesi di mancato avveramento delle due predette condizioni, la cessione di cui al Capo II del presente atto si intenderà come pura e semplice;

per contro, nell'ipotesi di avveramento delle due predette condizioni, la cessione di cui al Capo III produrrà i propri effetti in via retroattiva.

L'avveramento della condizione sospensiva sarà comunicato al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate nei modi e termini di cui all'art. 19 del d.P.R. n. 131 del 1986.

Per le eventuali comunicazioni inerenti e conseguenti al presente atto le parti eleggono domicilio come in comparizione e indicano i seguenti indirizzi di posta

elettronica certificata (P.E.C.):

- per quanto concerne la parte alienante,  
info@pec.ccimola.it;

- per quanto concerne la parte acquirente,  
comune.imola@cert.provincia.bo.it;

eventuali variazioni successive dovranno essere comunicate alla controparte a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (P.E.C.).

Ai fini del computo dei termini indicati nei Capi II e III del presente atto si applica l'art. 2963, commi 1-3, cod. civ..

La parte acquirente esonera la parte alienante dalla consegna dei titoli e documenti di cui all'art. 1477, comma 3, cod. civ..

#### **ART. 24) DICHIARAZIONI FISCALI**

##### ***Dichiarazioni concernenti la cessione di cui al Capo II***

Le parti dichiarano che la cessione di cui al Capo II del presente atto non è rilevante ai fini I.V.A., ai sensi dell'art. 51 l. n. 342 del 2000, trattandosi di cessione di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione e chiedono, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 l. n. 10 del 1977 e dell'art. 32, comma 2, d.P.R. n. 601 del 1973, che il presente atto sia registrato:

- con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa;
- in esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta catastale.

##### ***Dichiarazioni concernenti la cessione di cui al Capo III***

Le parti dichiarano, inoltre, che la cessione di cui al Capo III del presente atto, essendo sottoposta a condizione sospensiva, è assoggettata:

- a imposta di registro nella misura fissa di euro 200 (duecento), ai sensi dell'art. 27 d.P.R. n. 131 del 1986;
- a imposta ipotecaria nella misura fissa di euro 200 (duecento), ai sensi dell'art. 4, Tariffa allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

In ogni caso, le parti rendono le dichiarazioni che seguono per la corretta determinazione delle imposte e tasse dovute in relazione alla cessione di cui al Capo III del presente atto, ove la condizione sospensiva dovesse avverarsi.

Precisamente,

\* le parti dichiarano che la cessione corrispondente al valore di euro 138.890 (centotrentottomilaottocentonovanta) non è rilevante ai fini I.V.A., ai sensi dell'art. 51 l. n. 342 del 2000, trattandosi di cessione di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione e chiedono, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 l. n. 10 del 1977 e dell'art. 32, comma 2, d.P.R. n. 601 del 1973, che, per tale parte, la cessione di cui al Capo III del presente atto sia registrata:

- con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa;  
- in esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta catastale;

\* inoltre, con riferimento al trasferimento convenuto a titolo di vendita:

I) il trasferimento dell'area distinta con la particella 1951, per il prezzo di euro 15.341,17 (quindicimilatrecentoquarantuno virgola diciassette), è assoggettato:

- a I.V.A. con l'aliquota del 22% (ventidue per cento);  
- a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986;

- a imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi della nota all'art. 1, Tariffa, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990;

- a imposta catastale in misura fissa, ai sensi dell'art. 10, comma 2, d.lgs. n. 347 del 1990;

II) con riferimento al trasferimento del restante bene, distinto con la particella 1952, per il prezzo di euro 746.102,72 (settecentoquarantaseimilacentodue virgola settantadue):

- le parti dichiarano che esso ha a oggetto fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, effettuato da soggetto passivo I.V.A. che non ha eseguito né la costruzione né gli interventi di recupero di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f), d.P.R. n. 380 del 2001, per il quale la parte alienante non si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8 *ter*, d.P.R. n. 633 e pertanto lo stesso è:

- esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 *ter*, d.P.R. n. 633 del 1972;

- assoggettato a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 d.P.R. n. 131 del 1986;

- a imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (tre per cento) ai sensi dell'art. 1 *bis*, Tariffa, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990;

- a imposta catastale con l'aliquota dell'1% (uno per cento) ai sensi dell'art. 10 d.lgs. n. 347 del 1990.

#### **Dichiarazioni ulteriori**

Infine, le parti dichiarano che il presente atto è soggetto:

- a imposta di bollo nella misura di euro 230 (duecentotrenta), ai sensi dell'art. 1, comma 1 *bis*, n. 1), Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 642 del 1972;

- alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di euro 125 (centoventicinque), ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. n. 347 del 1990.

#### **ART. 25) MEDIAZIONE**

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000,

previamente ammonita mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ.

**ART. 26) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO**

I comparenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs.;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

**ART. 27) SPESE**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA SOCIETÀ COOPERATIVA.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Io notaio

dell'atto ho dato lettura, in presenza dei testimoni, alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su cinque fogli per diciassette pagine.

Sottoscritto alle ore quattordici e quarantacinque.

F.ti Santi Stefano - Simonetta D'Amore - Sara Samaroli teste

- Ivana Zaccaroni teste - DOMENICO DAMASCELLI