

SCHEMA DI  
**ACCORDO PREVENTIVO PRELIMINARE ALLA PRESENTAZIONE DELLA  
PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE  
DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE  
DELL'AMBITO FS RAVONE-PRATI DENOMINATO "Green Soul"**

tra le seguenti parti:

**Società Nhood Services Italy SpA** ... (d'ora in poi indicata anche, per brevità: "**la Società mandataria**")

**Società Green Soul S.r.l.** con sede in Milano, Galleria Buenos Aires 8/12 (C.F. – P.I.: ) in persona del Legale rappresentante in carica sig. Carlo Maria Giorgio Masseroli (C.F.: MSSCLM67R11F205Q) (d'ora in poi indicata anche, per brevità: "**la Società**")

e

**COMUNE DI BOLOGNA**, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6 (C.F.: 01232710374) in persona di **XXX** il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di **XXX** allo scopo autorizzato con **XXX** (di seguito anche: "**il Comune**")

si conviene e stipula quanto segue:

**PREMESSO CHE:**

1. In data 25 marzo 2022 il Comune di Bologna e il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiano (FS) hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa – approvato con D.G.C. P.G. 132426 del 18.3.2022 - per la riqualificazione urbana delle aree ferroviarie della città, fra cui l'ex scalo ferroviario Ravone (d'ora in poi anche, per brevità, "**il Sito**");
2. il Sito è localizzato tra le vie Burgatti, del Chiù e della Volta (Quartieri Navile, Porto-Saragozza e Borgo Panigale-Reno), ed è suddiviso in due parti: una, a nord, di circa 25.326 mq, e l'altra, a sud, di 69.805 mq per una superficie territoriale (STER) di mq 95.131 (calcolato sulla base del rilievo fornito da FSSU). Dette aree sono di

proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l., di Trenitalia S.p.a. e di Rete Ferroviaria Italiana. Nel Sito sono presenti edifici in disuso il cui volume (volume totale esistente – Vt) è pari a mc 125.296 mc (sulla base del rilievo dell'area fornito da FSSU), alcuni dei quali attualmente occupati (unità residenziali di via Burgatti e RFI Scuola Professionale Via del Chiù), ma con l'impegno della Proprietà a liberarli;

3. Il Comune e le Società del Gruppo FS hanno quindi ritenuto di candidare il Sito alla competizione internazionale "Reinventing Cities – A global competition for zero-carbon and resilient urban projects" promossa da C40 Cities, che prevede la trasformazione di siti inutilizzati o degradati in spazi di rigenerazione urbana, resilienti e a zero emissioni di carbonio, attraverso la messa in competizione di aree che necessitano di riqualificazione (si vedano D.G.C. P.G. 211649 del 5/5/2022 e lettera del Sindaco P.G. 211649 del 5/5/2022). Le caratteristiche del Sito sono sintetizzate nell'apposita Scheda "Site Requirements – SR"– **AII. I**, che contiene la presentazione del sito e le aspettative per il suo sviluppo, le norme e disposizioni urbanistiche specifiche vigenti all'epoca della redazione della Scheda stessa, e le priorità climatiche e le sfide ambientali della città;

4. il Team "Green Soul" (d'ora in poi: "il Team"), con mandataria Nhood Services Italy S.p.a., è risultato vincitore con il progetto denominato "Green Soul", d'ora in poi "il Progetto": si vedano il verbale della Commissione Giudicatrice dell'1/7/2024 e la comunicazione a firma dell'Amministratore Delegato di FSSU S.p.a., del Sindaco di Bologna e del Direttore esecutivo di C40 Cities del 17/10/2024;

5. Nhood Services Italy s.p.a. ha quindi costituito la Società Project Bologna S.r.l. in data 26/6/2025, con atto del Notaio Della Cha' Rep. n. 20491-11811, conferendo il Progetto. Successivamente, in data 19/11/2025, sempre con atto del Notaio Della Chà Rep. n. XXX è stata costituita Green Soul S.r.l. con altri soci, apposita società veicolo a cui è stato conferito il progetto e che procederà alla relativa attuazione;

6. In relazione alla costituzione di Green Soul S.r.l. il Comune di Bologna, con nota del 18 novembre 2025 avente ad oggetto "Concorso internazionale C40 Reinventing Cities per il Sito di Bologna Ravone–Prati. Risposta al al PG 841952/2025", ha comunicato a Nhood Services Italy s.p.a. che "nulla osta alla costituzione di tale nuovo soggetto, a condizione che si intendano trasferiti a quest'ultimo tutti gli impegni, senza eccezione alcuna, assunti dal team vincitore nell'ambito del concorso C40 relativamente allo

sviluppo progettuale e alle caratteristiche dell'intervento" e, pertanto, Green Soul S.r.l. è subentrata nelle responsabilità per l'attuazione del Progetto a Nhood Services Italy s.p.a. che sottoscrive il presente Accordo Preventivo esclusivamente in qualità di originaria mandataria del Team Green Soul senza assunzione di alcun obbligo a proprio carico in relazione al Progetto;

7. più precisamente, per la conformazione dei diritti edificatori e per l'attuazione del Progetto, che si configura come un intervento urbanistico di addensamento e sostituzione urbana, occorre procedere mediante stipula di un accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2027, che Green Soul S.r.l. presenterà a sua cura e spese, in coordinamento con il Gruppo FS. Lo sviluppo del progetto è previsto nel rispetto della pianificazione territoriale ed urbanistica vigente;

#### **PREMESSO ALTRESÌ CHE:**

8. Nell'ambito del concorso di cui al precedente punto 3, il legale rappresentante della Società mandataria ha sottoscritto i seguenti impegni:

- "Quadro giuridico degli Impegni del Team" (Allegato E1 all'Addendum al Regolamento) – **AII. II**;
- "Condizioni minime di vendita" (Allegato E2 all'Addendum al Regolamento) – **AII. III**;

9. Inoltre, secondo quanto prescritto dal medesimo Addendum al Regolamento, la Società mandataria ha sottoscritto in data 29/3/2024 apposito contratto autonomo di garanzia n. 033.61711 con Emil Banca – Credito Cooperativo S.C. in favore di FSSU S.p.a., RFI S.p.a. e Trenitalia S.p.a. per l'importo di € 1.000.000,00 – **AII. IV**. Il concorso prevedeva altresì il termine del 2/10/2025 per la stipula del contratto preliminare d'acquisto del sito, previo assolvimento da parte delle parti degli obblighi previsti dai citati Quadro giuridico degli Impegni del Team – **AII. II**. e dalle Condizioni minime di vendita – **AII. III**. A tutt'oggi non si sono verificate tutte le condizioni (in particolare rispetto alla presentazione del Piano di caratterizzazione dei suoli agli Enti competenti da parte della Proprietà) e non è stato ancora stipulato il predetto contratto preliminare;

10. Per quanto riguarda le opere infrastrutturali per l'accessibilità al nuovo insediamento, nella citata Scheda "Site Requirements – SR" – **AII. I**, manifesto della candidatura del sito alla competizione internazionale di cui al punto 3. precedente, era

indicato che *"La realizzazione della nuova fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) di Prati di Caprara, proprio all'interno del compendio, costituisce l'innescò dello sviluppo dell'area e rappresenterà un importante centro di mobilità in ingresso a Bologna ed un importante collegamento urbano ciclabile e pedonale"*. La presenza di tale opera risulta quindi il fulcro del nuovo insediamento, dalla cui presenza dipende la sostenibilità e la possibilità di realizzazione dell'intervento, già a partire dalle premesse concorsuali sottoscritte dalla Proprietà del sito e dal Comune, in accordo con C40. A tal proposito si rimanda all'approvazione dell'accordo operativo suddetto la decisione circa la possibilità che alcune fasi di progetto siano realizzabili prima del collaudo della stazione e a quali condizioni.

11. In riferimento al precedente p. 10, la realizzazione della stazione stessa è impegno di RFI nell'ambito del Progetto integrato della mobilità bolognese (Pimbo) che prevede interventi su diverse stazioni SFM. Ad oggi il progetto definitivo della stazione è fermo nella fase finale dell'iter autorizzativo e in attesa di reimmissione nel Contratto di Programma degli investimenti da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

12. Per quanto riguarda gli impegni afferenti alle opere di viabilità, e in particolare con riferimento al collegamento stradale est - ovest ("sussidiaria alla via Emilia Ponente") da via Bovi Campeggi a via Triumvirato prevista dal PGTU, l'infrastruttura si sviluppa in tre tratti già rappresentati nei documenti del Concorso:

- il tratto 1 da via Triumvirato a via Agucchi, con attraversamento del fiume Reno. Tale tratto risulta attualmente tra gli impegni della società Autostrade nell'ambito del potenziamento del nodo di Bologna;
- il tratto 2 da via Agucchi fino al confine est dell'area di progetto. Come da citata Scheda "Site Requirements – SR" – **All. I**, il Progetto dovrà farsi carico della realizzazione della nuova strada cosiddetta "sussidiaria alla via Emilia Ponente" prevista nel Piano Generale del Traffico Urbano - PGTU comunale nella porzione che attraversa il sito in oggetto, con le caratteristiche funzionali già definite dal Comune in occasione dell'approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione - DIP dell'intervento "Ravone" del Piano Urbano integrato PUI-PNRR;
- il tratto 3 dal confine est del progetto fino a via Casarini. Tale tratto è attualmente in carico al Comune di Bologna su aree oggetto del Protocollo d'intesa di cui al precedente p.to 1 delle premesse e di proprietà del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiano (allegati C e D).

13. come da citato "Quadro giuridico degli impegni dei team" – **AII. II**, la Società mandataria si è impegnata ad accettare tutte le condizioni stabilite da C40 e descritte nei documenti di regolamento del bando di Reinventing Cities (Regolamento per la fase di Manifestazione di Interesse; Addendum al regolamento sulla seconda fase del bando; documento relativo ai Requisiti Specifici del Sito - SR; nonché gli allegati a tali documenti); al rispetto del metodo e indicatori descritti nel Protocollo di Monitoraggio delle Prestazioni Ambientali presentato dal Team; e infine al rispetto degli elementi riportati nel Quadro stesso, che contiene gli elementi programmatici della proposta finale e gli impegni relativi alla prestazione ambientale e alle 10 Sfide per il Clima;

14. La Commissione giudicatrice, in sede di verbale di aggiudicazione dell'1/7/2024, citato al p.4 precedente, ha espresso alcune indicazioni progettuali che si intendono qui integralmente richiamate;

#### **DATO ATTO CHE**

15. la procedura per la sottoscrizione dell'accordo operativo è stabilita all'art. 38 L.R. 24/2017, "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica", secondo modalità e tempistiche ivi stabilite;

#### **CONSIDERATO CHE**

16. preliminarmente rispetto alla presentazione della proposta di accordo operativo - e, in particolare, alla luce della necessità di redigere il Progetto nel rispetto del PUG vigente, degli impegni scaturenti dalla partecipazione e aggiudicazione del concorso "Reinventing Cities", nonché infine delle indicazioni espresse dalla Commissione giudicatrice - le Parti hanno ritenuto opportuno procedere alla stipula del presente accordo, volto a confermare gli impegni assunti dalla Società mandataria e poi trasferiti alla Società, e a disciplinare la presentazione degli elaborati di seguito indicati all'art. 1 del presente accordo ("Elenco elaborati accordo preventivo", con relativi elaborati – **AII. V**), al fine di consentire l'avvio di una pre-istruttoria con particolare riferimento al Progetto urbano, al Documento preliminare di ValSAT, alla Relazione preliminare economico-finanziaria, al cronoprogramma, al Progetto di informazione e comunicazione, e al Programma definitivo di monitoraggio;

17. il presente Accordo Preventivo al successivo Accordo Operativo, si configura quale accordo ex art. 11 della L241/1990. Tale Accordo preventivo è previsto nel par. 1.5 delle

“Procedure per gli interventi urbanistici- Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano” come accordo di tipo procedurale non conformativo;

### VISTI

- Il Piano urbanistico comunale approvato dal Consiglio comunale con delibera Pg 342648/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione,
- come modificato dalla variante approvata con delibera di Consiglio comunale PG 803390/2024, in vigore dal 4 dicembre 2024;
- la proposta di variante al PUG, chiamata “Variante 2”, assunta con delibera del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025 e le relative misure di salvaguardia ai sensi dell’art. 27, comma 2, della LR 24/2017 che operano dalla data della delibera fino all’entrata in vigore definitiva della Variante, secondo quanto indicato al punto 0.1k della Disciplina del Piano;
- il Regolamento Edilizio vigente, come modificato da ultimo con delibera di Consiglio comunale PG n. 948193/2025, in vigore dal 31 dicembre 2025 (nonché, limitatamente al suo allegato "Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico", con delibera di Consiglio comunale PG. n. 38999/2026, in vigore dal 16 febbraio 2026);
- le “Procedure per gli interventi urbanistici- Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano” previste dal punto 0.1i della Disciplina del PUG, aggiornate con Delibera di Giunta comunale PG n. 428874/2025;
- la presentazione della proposta di accordo preventivo in oggetto da parte della Società intervenuta a mezzo PEC in data 16/12/2025, protocollata con PG n. 949287/2025;
- la delibera di Giunta comunale P.G. XXX del xx/xx/xxxx, con cui si è proceduto all’approvazione: 1) dello schema del presente accordo (All. 1 alla delibera); 2) del “Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale” (Allegato 2 alla delibera).

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula dunque quanto segue:

## **Articolo 1 – Valore delle premesse e degli allegati**

1. Le premesse e gli atti ivi richiamati formano parte integrante del presente Accordo.
2. Formano altresì parte integrante del presente Accordo gli elaborati di cui all'Elenco denominato "Elenco elaborati accordo preventivo" – **All. V**.

## **Articolo 2 – Natura, finalità e validità dell'Accordo**

1. Con il presente Accordo le Parti intendono disciplinare tempi e modi di presentazione della proposta dell'accordo operativo (d'ora in poi: "*la Proposta*"), in particolare mediante il deposito, da parte di Green Soul S.r.l., degli elaborati di cui all'articolo 1 che precede.
2. La Società, pur non essendo proprietaria delle aree che formeranno oggetto dell'accordo operativo, presenta e sottoscrive il presente accordo in virtù dell'aggiudicazione del Concorso internazionale di C40 Reinventing Cities per il Sito di Bologna Ravone-Prati e della sottoscrizione delle "Condizioni minime di vendita" – **All. III** da parte della Società mandataria, la quale si è impegnata a presentare, a sua cura e spese e in coordinamento con il Gruppo FS la proposta di accordo operativo afferente l'Area. A tal riguardo, le Società del Gruppo FS si sono impegnate a supportare le attività del Promissario acquirente inerenti all'elaborazione e la successiva approvazione dell'accordo operativo.
3. Il presente accordo si configura pertanto come preliminare alla presentazione della proposta di accordo operativo e alla sottoscrizione dell'accordo operativo stesso. Al presente accordo si applicano le "Procedure per gli interventi urbanistici- Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano" di cui in premessa e, ove compatibili, le previsioni dell'art. 11 L. n. 241/1990.
4. La validità del presente accordo è pari a un anno dalla relativa sottoscrizione, termine liberamente prorogabile dalle Parti in relazione all'effettivo andamento della procedura.

### Articolo 3 – Sintesi dei contenuti principali della proposta di accordo operativo.

1. Indici e parametri, destinazioni d'uso, dotazioni della proposta progettuale di cui all'**AII.V**, sono sintetizzati nelle seguenti tabelle:

MASTERPLAN	ST (mq)	SL (ST - 18% di SA)	SU (SL - 10%)	VT (mc)
Residenziale - Libera A1	31,371	26,585	23,927	100,386
Residenziale - ERS A1	6,969	5,838	5,254	23,335
Studentato - A2	4,877	4,064	3,658	16,106
Abitazioni Collettive - A2	1,534	1,278	1,151	5,234
Commerciale - E3	2,044	1,732	1,559	8,175
Green Soul Hub - E3	500	424	381	5,000
Uffici - D2	1,500	1,271	1,144	6,000
Turistico - Recettivo - B1	4,587	3,887	3,499	18,349
<b>Totale (Esclusi Parcheggi Privati)</b>	<b>53,382</b>	<b>45,080</b>	<b>40,572</b>	<b>182,585</b>
Piani Interrati ( Parcheggi Privati)	16,273	-	-	52,073
Locali Tecnici & Cantine (pari al 10% interrati)	1,627	-	-	5,207
<b>TOTALE (Inclusi Parcheggi Privati)</b>	<b>71,282</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>239,866</b>

MASTERPLAN	ST (mq)	SL (mq)	SU (mq)	VT (mc)	Sosta pubblica minima parametri da PUG	Verde pubblico minimo da PUG (mq) pari a "SU- Sosta pubblica Minima da PUG"	Sosta pubblica reperita (mq)	Verde pubblico reperito (mq)
Residenziale - Libera A1	31,371	26,585	23,927	100,386	10% SU	metri quadri pari a "SU- Sosta pubblica Minima da PUG"	azzerramento della sosta pubblica in virtù del Centro di Mobilità	105% di SU
Residenziale - ERS A1	6,969	5,838	5,254	23,335	10% SU			
Studentato - A2	4,877	4,064	3,658	16,106	10% SU			
Abitazioni Collettive - A2	1,534	1,278	1,151	5,234	10% SU			
Commerciale - E3	2,044	1,732	1,559	8,175	40% SU			
Green Soul Hub - E3	500	424	381	5,000	non richiesta			
Uffici - D2	1,500	1,271	1,144	6,000	40% SU			
Turistico - Recettivo - B1	4,587	3,887	3,499	18,349	40% SU			
<b>Totale (Esclusi Parcheggi Privati)</b>	<b>53,382</b>	<b>45,080</b>	<b>40,572</b>	<b>182,585</b>			<b>0</b>	<b>42,596</b>
Piani Interrati ( Parcheggi Privati)	16,273	-	-	52,073				
Locali Tecnici & Cantine (pari al 10% interrati)	1,627	-	-	5,207				
<b>TOTALE (Inclusi Parcheggi Privati)</b>	<b>71,282</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>239,866</b>				

2. Il Comune è a conoscenza dell'intenzione della Società di riconsiderare la capacità edificatoria complessiva, espressa al punto precedente, in sede di proposta di Accordo operativo, al fine di sostenere ed incrementare opportunità abitative di edilizia residenziale libera di qualità a costi accessibili, contribuendo a rispondere ad una delle più grandi sfide attuali della città, lo stress della domanda abitativa.

3. Con riferimento all'ERS, si dà atto che gli elaborati depositati sono completi rispetto alla procedura in corso per come richiesto dalle "Procedure per gli interventi

urbanistici- Disposizioni Organizzative Urbanistiche - Complemento della Disciplina del Piano". Le modalità in concreto prescelte verranno esplicitate in sede di accordo operativo.

4. Si prevede una attuazione del progetto per fasi, individuate nell'elaborato ARP-AP-ZZ-DR-M-0009 'Stralci funzionali', secondo la tempistica di cui all'elaborato APX-AP-XX-SH-M-001 'Cronoprogramma delle fasi procedurali dell'intervento con eventuale indicazione dell'ipotesi di sviluppo per stralci funzionali'. Tali modalità e tempistiche sono da ritenersi indicative e non vincolanti e verranno formalizzate nella successiva sede procedurale di Accordo operativo.

5. I contenuti degli elaborati allegati al presente accordo non sono vincolanti e potranno formare oggetto di modifica nel corso della procedura di approvazione dell'accordo operativo, per effetto di nuove e diverse valutazioni delle Parti ovvero degli esiti dell'istruttoria, nel rispetto dei contenuti del PUG vigente.

#### **Articolo 4 - Impegni della Società in relazione alla presentazione della proposta di accordo operativo**

1. La Società conferma di assumere gli impegni stabiliti nel "Quadro giuridico degli Impegni del Team" – **AII. II**, da intendersi qui integralmente richiamati.

2. Ai fini della presentazione della Proposta, la Società ha presentato gli elaborati di cui all'art. 1 del presente accordo, allegati al medesimo a formarne parte integrante. Detti elaborati sono stati redatti nel rispetto del PUG attualmente vigente, non comprensiva della proposta di variante al PUG, chiamata "Variante 2" attualmente in regime di salvaguardia e in ottemperanza alle indicazioni espresse dalla Commissione giudicatrice di cui in premessa.

3. Gli elaborati suddetti verranno sviluppati sulla base dell'apposito "Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale" (Allegato 2 alla delibera di approvazione del presente accordo) redatto a cura dell'Ufficio di Piano Urbanistico del Comune di Bologna e approvato dalla Giunta con apposita delibera assieme al presente accordo, al fine della presentazione della proposta di accordo operativo, che formerà oggetto di apposita istruttoria a norma dell'art. 38 L.R. 24/2017.

## **Articolo 5 – Impegni delle Parti in relazione alla presentazione della proposta di accordo operativo**

1. In esito all'istruttoria svolta dagli Uffici competenti, il Comune prende atto degli elaborati di cui all'art. 1 del presente accordo, confermando che essi sono compatibili con la strumentazione urbanistica vigente ed il Progetto risulta coerente riguardo alla sostenibilità ambientale, territoriale ed economico-finanziaria, nei limiti e condizioni espresse nel "Documento di indirizzi per lo sviluppo della proposta progettuale" (Allegato 2 alla delibera di approvazione del presente Accordo).

2. Le parti concordano che la presenza della Stazione SFM Prati di Caprara citata in premessa è tra gli elementi primari della sostenibilità e fattibilità dell'intervento, e che le decisioni circa la sua realizzazione saranno condizionanti rispetto all'articolazione degli stralci funzionali di attuazione ed alle necessarie opere complementari. Pertanto è necessario acquisire elementi di maggior certezza sulla realizzazione di tale opera; in particolare un impegno al finanziamento e il cronoprogramma dell'attuazione sono da intendersi elementi prodromici alla presentazione della Proposta di Accordo operativo e presupposti per l'approvazione e la stipula dello stesso. In sede di valutazione e approvazione della proposta di Accordo operativo, il Comune valuterà la sostenibilità e fattibilità dell'intervento in ragione del grado di certezza e di definizione delle garanzie in quel momento esistenti circa la realizzazione della Stazione.

3. Le parti sono a conoscenza del fatto che l'infrastruttura viaria di collegamento stradale est-ovest, denominata "sussidiaria alla via Emilia Ponente" e già citata in premessa, condiziona la sostenibilità dell'intervento; la fattibilità dell'infrastruttura dipende dalle seguenti condizioni, e dagli impegni che conseguentemente si assumono le parti:

- TRATTO 1. Il Comune si impegna a proseguire le interlocuzioni con i soggetti responsabili dell'attuazione del Ponte sul Reno nell'ambito del più ampio progetto di potenziamento del nodo tangenziale-autostradale di Bologna, al fine di proseguire e consentire la corretta progettazione e realizzazione del tratto in oggetto;
- TRATTO 2. La Società, con il supporto del Comune per quanto di competenza, si impegna a verificare la fattibilità del nuovo asse stradale e delle relative pertinenze, in particolare rispetto allo stato di diritto ed uso delle aree soggette a vincolo ferroviario e rispetto alle caratteristiche tecnico-funzionali da dettagliarsi in

sede progettuale necessarie per la sostenibilità dell'intervento, in via preordinata alla presentazione della Proposta di Accordo operativo;

- TRATTO 3. Il Comune si impegna a verificare la fattibilità del nuovo asse stradale e delle relative pertinenze, in via preordinata alla presentazione della Proposta di Accordo operativo e comunque entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo, attraverso:

- l'individuazione di una stima di massima delle risorse che il Comune deve reperire, in particolare definendo all'interno dello studio di traffico il tracciato, gli elementi di fattibilità e le problematiche da affrontare con relativi costi;
- la verifica, nell'ambito degli accordi in essere tra cui anche il Protocollo di intesa citato al p.to 1 delle premesse, della disponibilità dei proprietari (Gruppo FS) alla cessione delle aree per la realizzazione del tratto stradale, oltre che dei termini e modalità di cessione stessa.

Il Comune si impegna inoltre a valutare l'inserimento dell'attuazione di questo tratto di strada di propria competenza nei propri strumenti pianificatori attuativi entro la conclusione del procedimento di Accordo operativo.

Si intende che la sostenibilità dell'intervento urbanistico è condizionata dal verificarsi degli elementi di fattibilità dei tre tratti di infrastruttura sopracitati ma dovrà comunque essere ulteriormente valutata nell'ambito dello studio di traffico a carico della Società nell'ambito delle valutazioni di sostenibilità del successivo Accordo operativo.

4. Il Comune è a conoscenza della necessità di definire una serie di aspetti destinati a incidere sul progetto mediante confronto e collaborazione con soggetti terzi tra cui: la realizzazione della "sussidiaria alla via Emilia Ponente", in particolare TRATTO 2 (RFI); la realizzazione della nuova rete alta tensione interrata (Terna); la realizzazione della rete del teleriscaldamento (HERA); le bonifiche dell'area (FSSU, ARPAE); lo sgombero degli edifici occupati da soggetti terzi ovvero tuttora utilizzati (Gruppo FS). Il Comune si impegna pertanto, nei limiti delle proprie competenze, a favorire le interlocuzioni con tali soggetti, con l'obiettivo di consentire la corretta pianificazione e progettazione degli interventi pubblici e privati e l'attuazione del Progetto. Resta inteso che le attività e le determinazioni dei soggetti e degli enti a vario titolo coinvolti restano nella esclusiva responsabilità dei soggetti competenti.

5. La Società si impegna a verificare la necessità di ulteriori interventi per la sostenibilità dell'intervento rispetto al sistema della viabilità esistente e l'accessibilità al

sito di mezzi motorizzati, pedoni, ciclisti e TPL su gomma, in via preordinata alla presentazione della Proposta di Accordo operativo.

#### **Art. 6 – Disposizioni finali**

1. Per quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della L. n. 241/1990 e alle norme del codice civile, in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti il presente atto sono a carico della Società.

#### **Art. 7 – Allegati.**

1. Formano parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- **AII. I:** elaborato della competizione internazionale "Reinventing cities" denominato "Site Requirements – SR";
- **AII. II:** elaborato della competizione internazionale "Reinventing cities" denominato "Quadro giuridico degli Impegni del Team" (Allegato E1 all'Addendum al Regolamento della competizione internazionale "Reinventing cities");
- **AII. III:** elaborato della competizione internazionale "Reinventing cities" denominato "Condizioni minime di vendita" (Allegato E2 all'Addendum a detto Regolamento);
- **AII. IV:** contratto autonomo di garanzia n. 033.61711 con Emil Banca – Credito Cooperativo S.C.;
- **AII. V:** "Elenco elaborati accordo preventivo", con relativi elaborati, presentati in data 17/12/2025 (PG n. 949287/2025) ed integrati in data 23/01/2026;

Atto letto, approvato e sottoscritto.

per le Società

per il Comune di Bologna

