

SCHEMA di
ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 L. N. 241/1990
relativo all'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso "ex Casaralta"

tra le seguenti parti:

TAURUS S.r.l. con sede in Torino (To), Corso Principe Eugenio n. 18 (c.f. 11916640011) in persona del Legale rappresentante

CASARALTA S.r.l. con sede in Imola (Bo), via I° Maggio 47 (C.F.: 04238211207) in persona della Legale rappresentante

d'ora in poi indicate anche, per brevità: "*le Società*")

e

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

(di seguito anche: "*il Comune*")

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO CHE:

1. le Società sono comproprietarie del complesso immobiliare "ex Officine di Casaralta", sito in Bologna ai civici di via Ferrarese n. 205 e via Stalingrado n. 76, catastalmente identificato al Fg. 80, part. 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2121, 2122, 2121, 2124, 2125; e al Fg. 117, part. 2, 984, 368 (d'ora in poi anche, per brevità: "*il Compendio*");

Gli edifici erano in passato adibiti ad attività di tipo industriale, artigianale o di deposito, cessate definitivamente nel 2001 (vedasi Relazione tecnico-illustrativa, **AII. I**).

2. Il Compendio versa quindi in condizioni di abbandono, con presenza di vegetazione infestante e di strutture parzialmente crollate o palesemente degradate, determinando di conseguenza potenziali criticità in termini di sicurezza e di salubrità;

3. Il Piano Urbanistico Generale ricomprende il Compendio all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato, e precisamente nell'Areale "Bolognina" (vedasi Elaborato "*Assetti e strategie - Strategie locali*") ponendo come obiettivo la sua riqualificazione;

4. Le Società intendono procedere ad un intervento di ristrutturazione urbanistica, che prevede l'integrale demolizione dei nove edifici esistenti e la nuova costruzione di edifici in cui saranno insediate funzioni miste (presumibilmente ricettive, residenziali e commerciali);

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

5. Lo stato degli edifici esistenti è legittimo (vedasi Relazione tecnico-illustrativa, paragrafo 6, "*Elenco dei precedenti edilizi*", e paragrafo 7, "*Legittimità dei volumi di capannoni e palazzine*"), con la sola eccezione del fabbricato indicato nell'allegata Relazione tecnico-illustrativa come "E3", per il quale occorre procedere alla parziale sanatoria per difformità estetiche, riconducibili allo stato incompiuto del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire in corso PG 242913/2011 (variante essenziale al PG 190748/08) rilasciato il 18/04/2012. Si intende quindi interrompere la costruzione del fabbricato e demolire quanto sino ad oggi costruito;

CONSIDERATO CHE:

6. Le condizioni in cui versa il Compendio rendono urgente la demolizione degli edifici esistenti, onde evitare potenziali pericoli per la pubblica incolumità, sicurezza e igiene derivanti dal precario stato conservativo delle

strutture esistenti e dallo stato di degrado dell'area. A tal fine, il Comune e la Società hanno concordato di procedere a detto intervento con priorità, mediante presentazione da parte delle Società di una SCIA per demolizione con recupero delle volumetrie, e altresì a sanatoria per le difformità estetiche in relazione al predetto fabbricato;

7. Si è quindi valutato opportuno disciplinare con un apposito accordo l'intervento di ristrutturazione urbanistica, che si articolerà in due fasi temporali: la prima, con cui si procederà all'integrale demolizione e alla sanatoria dell'edificio E3, mediante la SCIA suddetta; la seconda, volta alla costruzione dei nuovi edifici, cui si procederà con permesso di costruire convenzionato, il quale disciplinerà la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati, eventualmente anche per lotti/stralci funzionali autonomi;

* * *

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

Articolo 1 - Premesse.

1. Le premesse e l'allegato ivi richiamato formano parte integrante del presente Accordo.

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo.

1. Il presente Accordo disciplina le modalità di attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso delle ex Officine di Casaralta, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti di governo del territorio vigenti al momento della presentazione o rilascio dei titoli abilitativi.

2. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è articolato in due fasi: la prima, concernente la demolizione dei fabbricati e la sanatoria dell'edificio E3, cui si procederà mediante Segnalazione Certificata di Inizio di Attività; la seconda, volta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati, cui si procederà mediante permesso di costruire convenzionato.

3. L'accordo pertanto precede ed integra i predetti titoli edilizi.

Articolo 3 – Impegni delle Parti in relazione alla fase di demolizione e alla sanatoria dell'edificio E3.

1. Data l'esigenza, di interesse pubblico, di procedere con immediatezza alla demolizione degli edifici dismessi e degradati che formano il Compendio, le Società si impegnano a presentare apposita SCIA entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.

2. La medesima SCIA verrà altresì presentata a parziale sanatoria per le difformità estetiche del fabbricato E3, riconducibili allo stato incompiuto del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire in corso PG 242913/2011 (variante essenziale al PG 190748/08) rilasciato il 18/04/2012. Conseguentemente, i lavori oggetto di permesso non proseguiranno, e verrà demolito quanto sinora costruito.

3. A condizione che l'istanza di permesso di costruire convenzionato per le opere di urbanizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica e per l'intervento edilizio privato sia presentata entro 12 mesi dalla presentazione della SCIA di demolizione di cui al comma 1, il Comune si impegna a consentire alle Società, ai fini del rilascio del suddetto permesso di costruire convenzionato e, in caso di attuazione per stralci dell'intervento privato, anche dei relativi titoli edilizi, il recupero delle volumetrie demolite. Per "recupero delle volumetrie demolite" si intende che il Comune, ai fini del rilascio del suddetto permesso di costruire convenzionato e degli eventuali successivi titoli edilizi per gli interventi privati, considererà le demolizioni come se le stesse fossero a tutti gli effetti contestuali all'intervento/agli interventi oggetto del permesso di costruire convenzionato e dei successivi titoli edilizi, vale a dire assentite dal/dai e oggetto del/i medesimo/i titolo/i.

4. Ai fini dell'accertamento della consistenza dei fabbricati demoliti le Parti dichiarano che fa stato la ricognizione del volume totale contenuta nel paragrafo 8 della Relazione tecnico-illustrativa allegata, "*Ricognizione del Volume totale*", redatta sulla base dei titoli edilizi riferiti ai singoli edifici: conseguentemente, detto volume, pari a 188.875 m³, corrispondenti a una Superficie Totale di 28.314,68 m², potrà essere recuperato in sede di permesso di costruire convenzionato, secondo quanto specificato al precedente comma 3.

5. Resta fermo che il permesso di costruire convenzionato per il completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà essere conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. 15/2013, e che potrà essere rilasciato solo subordinatamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 19-bis, comma 2 della L.R. 15/2013, la cui approvazione è demandata dal medesimo comma al Consiglio comunale.

Articolo 4 – Impegni delle Parti in relazione alla fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati.

1. Completata la demolizione ed entro il termine di cui all'art. 3, comma 3, le Società presenteranno apposita richiesta di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'intervento edilizio privato. Il permesso consentirà di completare la ristrutturazione urbanistica; esso varrà inoltre ai sensi e per gli effetti dell'art. 19-bis della L.R. 15/2013, e prevedrà la possibilità di attuare l'intervento per stralci, tramite il rilascio di appositi titoli edilizi.

2. Nel corso della formazione del permesso di costruire convenzionato le Società si impegnano:

- in ossequio al punto 0.2c della Disciplina del Piano del PUG e al capitolo 4.1 del Documento di Valsat del Piano, ad applicare alla progettazione le condizioni di sostenibilità contenute nelle Azioni di Piano, nonché a svolgere gli approfondimenti e presentare i contenuti stabiliti dalla Valsat del PUG, al fine di consentire l'accertamento della compatibilità ambientale e territoriale dell'intervento in sede di valutazione del permesso di costruire;

- in ossequio all'Azione 2.1e - nonché ai punti 0.2b ("La riattivazione di spazi dismessi") e 4.1. ("Riferimenti per l'attuazione delle Strategie locali") - della Disciplina del Piano del PUG, a presentare apposita proposta di programma di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, il quale prevedrà almeno la presentazione del progetto di rigenerazione alla cittadinanza.

Art. 5 – 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 delle Società che indicheranno altresì i professionisti incaricati.

Art. 6 – Allegati

1. È sottoscritto e forma parte integrante del presente accordo il seguente allegato:

All. I) Relazione tecnico-illustrativa redatta da Open Project S.r.l., intitolata "*SCIA per demolizione degli edifici dismessi con recupero delle volumetrie, a sanatoria per difformità estetiche, propedeutica a intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso EX CASARALTA localizzato tra via Stalingrado 76 e via Ferrarese 205*", datata 11.3.2025.

Atto letto, approvato e sottoscritto.

Le Società

Il Comune