

SCHEMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LE SOCIETÀ PROPRIETARIE DELLE AREE, PRELIMINARE ALLA PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE INTERVENTO DI ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE URBANA DEI COMPLESSI IMMOBILIARI DENOMINATI "ARCIPELAGO NAVILE"

tra le seguenti parti:

il COMUNE DI BOLOGNA, con sede in [•], codice fiscale [•], in persona di [•], che interviene al presente atto in virtù della deliberazione di Giunta comunale [•] n. [•] del [•], di seguito denominato "**Comune**";

E

la SOCIETÀ ARCIPELAGO NAVILE SRL, con sede legale in Bologna (BO), via Dante 26 cap 40125, CF, numero iscrizione al Registro Imprese e P.IVA 04359231208 – numero REA BO-587507, in persona del legale rappresentante pro tempore [•], in qualità di PROMISSARIA ACQUIRENTE delle aree qui di seguito indicate, di seguito denominata anche "**Soggetto Attuatore**".

Premesso che:

la società sopra indicata è PROMISSARIA ACQUIRENTE, dei complessi immobiliari qui convenzionalmente denominati nel loro insieme "Arcipelago" o "Arcipelago Navile", siti in Bologna, quartiere Navile.

Le aree interessate dall'intervento sono di seguito individuate:

1) AREA EX VODAFONE, VIA DON FIAMMELLI n.1 - VIA DEI GIARDINI n.7/2 - BOLOGNA

Complesso immobiliare composto da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva, posto in Comune di Bologna (Bo), tra la via Don Giovanni Fiammelli n.1 e via Giardini n.7/2, distribuito su tre "blocchi" oltre all'area già destinata a distributore carburanti, e più precisamente composto dai blocchi di cui alla seguente descrizione:

BLOCCO 1 - COMPLESSO VODAFONE PALAZZINA UFFICI con accesso da Via dei Giardini n.7/2 (già via Don Giovanni Fiammelli), composto da un corpo di fabbrica elevato su quattro piani fuori terra ad uso uffici, corte di pertinenza e autorimessa al piano seminterrato, non utilizzato da oltre 3 anni e per il quale si rende necessario un importante intervento di ristrutturazione.

Tale edificio risulta distinto come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

- foglio 60, mappale 569 sub 5, via dei Giardini n.7/2, piani S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4, zona censuaria 2, categoria D/8, RCE 28.500,00;

- foglio 60, mappale 569 sub 4 - PARTE -, via Don Giovanni Fiammelli n.1, piano S1 - T, zona censuaria 2, categoria D/8, RCE 57.100,00.

BLOCCO 2 - COMPLESSO VODAFONE EDIFICIO CALL CENTER con accesso da Via Don Fiammelli n.1, composto da un corpo di fabbrica elevato su un piano fuori terra ad uso terziario, corte di pertinenza,

autorimessa al piano seminterrato (edificio C) oltre a separato fabbricato al piano terra ad uso portineria e tettoia (edificio A).

Tali edifici risultano distinti come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 60, mappale 569 sub 4 - PARTE -, via Don Giovanni Fiammelli n.1, piano S1 - T, zona censuaria 2, categoria D/8, RCE 57.100,00.

BLOCCO 3 - COMPLESSO VODAFONE CABINA ELETTRICA: unità al piano seminterrato con accesso da Via Don Giovanni Fiammelli n.1 e posta sotto il fabbricato sub 4.

Tale immobile risulta distinto come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 60, mappale 569 sub 2, via di Corticella n.190/8, piano T, zona censuaria 2, categoria D/1, RCE 139,44.

L'area di sedime e l'area cortiliva circostante i tre edifici risulta distinta al:

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- foglio 60, mappale 569, ente urbano, mq.13.056.

AREA GIA' DESTINATA A DISTRIBUTORE CARBURANTI (ex ESSO) porzione di terreno con accesso da Via di Corticella n.194.

Tale porzione risulta distinta come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 60, mappale 1218, via di Corticella n.194, zona censuaria 2, categoria F/1, mq.542;

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- foglio 60, mappale 1218, ente urbano, mq.542.

L'area EX VODAFONE si affaccia sul Parco dei Giardini della Ca Bura, tra via di Corticella, via dei Giardini e via Don Giovanni Fiammelli; presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa **13.598 mq** e un volume totale esistente pari a circa **40.000 mc**.

2) AREA EX DONINI - VIA DELLA CROCE COPERTA n.6 – BOLOGNA

Complesso immobiliare composto da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva posto in Comune di Bologna (Bo), tra le vie della Croce Coperta n.6 e via Castel Bolognese n.1 e n.3.

Tale complesso immobiliare risulta distinto come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 59, mappale 59 sub 1, Via della Croce Coperta n.6, piani T-1-2, categoria F/2 unità collabente;

- foglio 59, mappale 62, zona censuaria 2, Via della Croce Coperta n.6, Piano T, categoria D/1, R.C.E. 283,15;

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- foglio 59 mappale 59, ente urbano, di ha. 01.01.32;
- foglio 59, mappale 62, ente urbano, di ha. 00.00.18;

L'area EX DONINI è situata travia della Croce Coperta n.6 e via Castel Bolognese n.1 e n.3 e presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa **10.150 mq** e un volume edificato esistente pari a circa **55.000 mc**.

3) AREA SOSTEGNAZZO 1 - VIA SOSTEGNAZZO n.1 - BOLOGNA

Complesso immobiliare composto da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva posto in Comune di Bologna (Bo), tra via del Sostegno n.1 e via della Cooperazione n.10.

Tale complesso immobiliare risulta distinto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 57, mappale 195 sub 2, piano T-1-2-S1, zona censuaria 2, categoria D/7, R.C.E. 20.658,28;
- foglio 57, mappale 195 sub 3, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C.E. 658,48.
- foglio 57, mappale 195 sub 1, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai sub 2 e 3;
- foglio 57, particella 321, categoria F/1, consistenza 525 mq, Via del Sostegno piano T;

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- foglio 57, mappale 195, ente urbano mq. 12.858;
- foglio 57, mappale 321, ENTE URBANO - di 525 mq.

L'area SOSTEGNAZZO 1 è situata nei pressi del Canale Navile, tra via del Sostegno n.1 e via della Cooperazione n.10; presenta una superficie territoriale pari a circa **13.383 mq** e un volume edificato esistente pari a circa **55.000,00 mc**.

4) AREA SOSTEGNAZZO 5 - VIA SOSTEGNAZZO n.5 - BOLOGNA

Complesso immobiliare composto da fabbricati cielo a terra con aree cortilive pertinenziali in proprietà esclusiva posto in Comune di Bologna (Bo), via del Sostegno n.5.

Tale complesso immobiliare risulta distinto al:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 57, mappale 152 sub 1, Via del Sostegno n. SNC piano T, categoria F/2;
- foglio 57, mappale 342 sub 1, Via del Sostegno n. SNC piano T, categoria F/1, mq. 253;
- foglio 57, mappale 348 sub 1, Via del Sostegno n. SNC piano T, categoria F/1, mq. 65;
- foglio 57, mappale 353 sub 1, Via del Sostegno n. SNC piano T, categoria F/1, mq. 366;

- foglio 57, mappale 356 sub 3, Via del Sostegnazzo n. SNC piano T, zona censuaria 2, D/1, R.C.E. 92,00;
- foglio 57, mappale 356 sub 4, Via del Sostegnazzo n. SNC piano T, zona censuaria 2, D/1, R.C.E. 76,00;
- foglio 57, mappale 364 sub 1, Via del Sostegnazzo n. SNC piano T, categoria F/1, mq. 1990;

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- foglio 57, mappale 152 - ENTE URBANO - mq. 411;
- foglio 57, mappale 327, seminativo, classe 2, mq. 1.054, R.D.E. 12,65, R.A.E. 6,26;
- foglio 57, mappale 342 - ENTE URBANO - mq. 253;
- foglio 57, mappale 348 - ENTE URBANO - mq. 65;
- foglio 57, mappale 353 - ENTE URBANO - mq. 366;
- foglio 57, mappale 356 - ENTE URBANO - mq. 42;
- foglio 57, mappale 364 - ENTE URBANO - mq. 1.990.

L'area SOSTEGNAZZO 5 è situata nelle vicinanze del Canale Navile, nei pressi del Sostegno del Landi, in via del Sostegnazzo n.5; presenta una superficie territoriale pari a circa **4.181 mq** e un volume edificato esistente pari a circa **5.000,00 mc.**

5) AREA VIA ERBOSA - IN FREGIO ALLA VIA ERBOSA - BOLOGNA

Complesso immobiliare composto da appezzamenti di terreno in fregio a via Erbosa, con sovrastante fabbricato da cielo a terra in fatiscente stato di conservazione e inagibile, posti nel Comune di Bologna (Bo) in fregio alla via Erbosa n.32.

Tali unità immobiliari risultano distinte come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- foglio 51, mappale 570, via Erbosa n.32, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, mq. 55, R.C.E. 227,24;

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- foglio 52, mappale 617, di mq. 102, semin irrig arb di classe 2, R.D.E. 1,26 R.A.E. 0,68;
- foglio 52, mappale 619, di mq. 10, semin irrig arb di classe 2, R.D.E. 0,12 R.A.E. 0,07;
- foglio 49, mappale 522, di mq. 220, semin irrig arb di classe 2, R.D.E. 2,72 R.A.E. 1,48;
- foglio 49, mappale 523, di mq. 5, semin irrig arb di classe 2, R.D.E. 0,06 R.A.E. 0,03.
- foglio 51, mappale 1, di mq. 6.879, semin irrig di classe 2, R.D.E. 84,91, R.A.E. 46,19;
- foglio 51, mappale 6, di mq. 10.020, semin irrig di classe 2, R.D.E. 123,68, R.A.E. 67,27;
- foglio 51, mappale 554, di mq. 45, semin irrig di classe 2, R.D.E. 0,56, R.A.E. 0,30;
- foglio 51, mappale 570, di mq. 261, ente urbano;
- foglio 51, mappale 1010, di mq 6853, semin irrig arb di classe 2, R.D.E. 84,59, R.A.E 46,01;
- foglio 51, mappale 1012, di mq 830, semin irrig arb di classe 2, R.D.E. 10,24, R.A.E 5,57;

In confine con: mappale 1084, mappale 788, strada comunale, via Erbosa, canale Navile, salvo altri.

L'area verde VIA ERBOSA è situata tra via Erbosa ed il Canale Navile all'altezza del Sostegno del Torreggiani e presenta una superficie territoriale pari a 25.255 mq.

I cinque complessi immobiliari sopra descritti compongono l'oggetto dell'Accordo operativo e sono di seguito denominate, per brevità, **"Arcipelago"** o **"Arcipelago Navile"**.

Le aree Arcipelago oggetto di intervento, ad esclusione dell'area Via Erbosa, risultano prevalentemente a destinazione industriale e versano attualmente in stato di dismissione, con condizioni di degrado di diversa intensità: tale abbandono dei compendi industriali determina potenziali criticità sotto il profilo della sicurezza e della salubrità. Inoltre, queste aree sono caratterizzate da un'elevata densità territoriale e da un diffuso grado di impermeabilizzazione del suolo, determinato sia dagli edifici esistenti sia da piazzali pavimentati. In particolare, le aree ex Donini ed ex Vodafone risultano integralmente sigillate, mentre l'area Sostegno presenta una porzione di verde profondo con alberature esistenti.

Queste aree, situate in un tessuto caratterizzato dalla presenza dell'ecorete costituita dal canale Navile e da una fascia di elevata accessibilità al trasporto pubblico, che sarà ulteriormente rafforzata dall'attivazione della linea verde del tram, sono caratterizzate da un spina centrale ricca di attrezzature e spazi pubblici, implementabili per qualità e connessioni. Inoltre, le aree fanno parte dell'areale Corticella-Dozza, caratterizzato da un bilancio di dotazioni che il PUG stima essere pari a 49,39 mq pro capite.

L'area di via Erbosa, invece, mantiene una prevalente connotazione verde e agricola, in un contesto storicamente segnato dalla presenza delle fornaci sviluppatasi lungo il Canale Navile tra la seconda metà dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento; tali trasformazioni non hanno tuttavia interessato la superficie ora oggetto di intervento, rimasta a uso agricolo.

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) in vigore al momento della stipula del presente accordo, nonché la Variante 2 al PUG attualmente in regime di salvaguardia, disciplinano le diverse aree dell'Arcipelago individuandone l'appartenenza a diversi Tessuti e Parti di città:

1) area ex Vodafone	Territorio urbanizzato - Parti di città da rigenerare Area specializzata prossima a tessuti residenziali
2) area ex Donini	Territorio urbanizzato - Parti di città da rigenerare Area specializzata prossima a tessuti residenziali
3) area Sostegno 1	Territorio urbanizzato - Aree Produttive Pianificate
4) area Sostegno 5	Territorio urbanizzato - Aree Produttive Pianificate

5) area Erbosa	Territorio rurale della pianura
----------------	---------------------------------

Lo stato legittimo degli edifici esistenti dovrà essere attestato e verificato mediante apposita relazione tecnica allegata agli atti successivi del procedimento; in via preliminare, la superficie territoriale complessiva (STER) dell'Arcipelago e il volume totale esistente (VT) sono indicativamente quantificabili rispettivamente in **STER 66.537mq** e VT esistente circa **mc 155.000**; ai fini del presente accordo tali riferimenti hanno carattere puramente indicativo e non conformativo né vincolante;

Premesso altresì che:

il Soggetto Attuatore intende promuovere la rigenerazione urbana delle aree dell'Arcipelago mediante intervento di Addensamento e sostituzione urbana, da attuarsi tramite Accordo Operativo, che preveda la demolizione integrale degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici destinati prevalentemente a funzioni residenziali, nonché alle ulteriori funzioni insediabili ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione e approvazione dell'Accordo operativo.

Il Soggetto Attuatore intende sviluppare la proposta di rigenerazione urbana delle aree, collocate lungo la dorsale della linea verde del tram, con l'obiettivo di promuovere un processo innovativo di riqualificazione urbana integrata, come meglio descritto nell'elaborato tecnico allegato, coerentemente con le Strategie Locali del PUG.

L'intervento proposto potrà prevedere la redistribuzione di volumi e dotazioni territoriali tra le diverse aree sopraindicate che compongono il denominato Arcipelago, considerando le particolari caratteristiche proprie dei differenti lotti coinvolti. Al fine di garantire un processo di rigenerazione più ampio il proponente potrà, in sede di bando ex art.38 e successivo Accordo operativo, inserire all'interno dell'Arcipelago ulteriori compendi immobiliari in prossimità dei lotti individuati nel presente Accordo.

CONSIDERATO CHE:

ai fini della realizzazione dell'Intervento, il Comune e il Soggetto Attuatore intendono quindi sottoscrivere un accordo (*in de*, l'**"Accordo"**), in coerenza con quanto previsto *ut supra* e negli allegati, così da definire puntualmente gli impegni che reciprocamente assumono, esclusivamente per quanto concerne i corrispondenti percorsi procedurali da attivarsi in materia urbanistica ed edilizia;

VISTI:

- la legge regionale n. 24/2017 s.m.i.
- il decreto legislativo n. 267/2000 s.m.i.;
- le vigenti previsioni degli strumenti urbanistici del Comune di Bologna;

- i contenuti del PUG del Comune di Bologna vigente al momento della sottoscrizione del presente accordo, ossia il PUG - Variante 1 approvato dal Consiglio comunale con delibera PG n. 803390/2024 ed entrato in vigore il 4 dicembre 2024;
- i contenuti del PUG - Variante 2 assunto con delibera del Consiglio comunale PG n. 948193/2026, con la quale è stata disposta la contestuale applicazione del regime di salvaguardia sin dall'assunzione;

PER TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, CONSIDERATO E VISTO

tra comune di Bologna e Soggetto Attuatore così come rappresentati ed autorizzati in forza dei rispettivi ordinamenti

SI CONVIENE E SOTTOSCRIVE QUANTO SEGUE

Art 1 - valore delle premesse

Le premesse e gli atti in esse richiamati nonché le considerazioni e le valutazioni che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo, costituendone al contempo il presupposto.

Il Comune e il Soggetto Attuatore si impegnano a contribuire alla realizzazione dell'oggetto del presente Accordo secondo gli impegni a ciascuno di essi attribuiti e, per quanto di competenza, in osservanza del canone della massima diligenza e in ossequio al principio di leale collaborazione.

Art. 2 – natura e finalità dell'Accordo

Il presente Accordo disciplina i reciproci impegni delle parti in relazione alla predisposizione, presentazione e successiva istruttoria di una proposta di Accordo Operativo unitario avente ad oggetto la rigenerazione urbana mediante intervento di Addensamento e Sostituzione urbana che interessa i sopradescritti complessi immobiliari costituenti complessivamente l'Arcipelago Navile, salva la possibilità, qualora gradita dall'Amministrazione di poter aggiungere altri complessi immobiliari da riqualificare localizzati in prossimità dei lotti individuati nel presente Accordo e aventi caratteristiche simili.

L'intervento sarà definito in forma unitaria con riferimento all'intero compendio denominato "Arcipelago", ferma restando la possibilità di articolare la distribuzione dei volumi e delle dotazioni territoriali tra le diverse aree, in coerenza con le caratteristiche proprie delle stesse, con le strategie e le condizioni di sostenibilità del PUG e con gli esiti del procedimento urbanistico.

L'Amministrazione ritiene di interesse la proposta di una visione unitaria e coordinata di rigenerazione urbana di diversi interventi privati, per una piena integrazione con le politiche pubbliche per l'implementazione del trasporto pubblico e un miglioramento della fruibilità città pubblica, aumentando sia la quantità di spazi collettivi e attrezzature a disposizione della cittadinanza, sia la qualità e la connessione di quanto già esistente.

Nell'ambito dell'intervento potrà essere prevista, ove consentito dalla disciplina urbanistica applicabile e previo assenso dell'Amministrazione nell'ambito dei competenti procedimenti, la destinazione di parte o dell'intero ammontare degli Oneri U1 e U2 dovuti alla realizzazione di opere a scomputo, finalizzate al miglioramento delle connessioni trasversali tra il sistema del Canale Navile e la linea verde del tram.

In ragione della vicinanza alla viabilità pubblica del tram, per le aree dell'Arcipelago situate nel Territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata accessibilità sostenibile, quindi ricadenti all'interno delle fasce di "Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale", il Soggetto attuatore propone di usufruire della possibilità di ridurre le quantità richieste di Parcheggi pertinenziali (PE), previo impegno relativamente alla riduzione o esclusione dell'utilizzo delle autovetture private e relativo approfondimento in merito all'impatto sulla sosta, alla mobilità e alla connessione con le reti del trasporto pubblico locale.

Qualora per le opere di urbanizzazione risulti un costo di costruzione, effettivamente sostenuto, inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a specifico conguaglio. Ove viceversa detto costo di costruzione risulti superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore sarà comunque da considerarsi tenuto alla completa realizzazione delle opere senza onere alcuno per il Comune.

Si rimanda all'Amministrazione la possibilità di utilizzare eventuali oneri U1 e U2 tabellari in eccedenza rispetto le opere realizzate a scomputo finalizzandole alla realizzazione all'interno dell'Arcipelago di ulteriore ERS, da cedere al Comune.

Il Soggetto Attuatore propone di concentrare le volumetrie a prevalente destinazione residenziale nelle aree ex Vodafone, ex Donini e di via Sostegnazzo, anche mediante la realizzazione di edifici di altezza superiore a 25 metri.

Parimenti, potrà essere valutata l'individuazione nell'area via Erbosa della quota di verde pubblico e delle ulteriori dotazioni territoriali richieste dall'intervento complessivo, laddove tale soluzione risulti coerente con la disciplina urbanistica e con l'interesse pubblico perseguito; si potrà inoltre prevedere di avvalersi della possibilità di reperire le dotazioni con altre modalità, come previsto dall'Azione 2.2a della Disciplina del Piano.

La distribuzione delle volumetrie e delle dotazioni tra le diverse aree che compongono l'Arcipelago, così come le altezze degli edifici e ogni altra caratteristica dell'intervento, dovranno essere opportunamente valutate tramite apposita valutazione di sostenibilità nell'ambito dell'Accordo operativo.

In continuità con quanto previsto dalla Variante 2 del PUG, sarà l'Accordo operativo a disciplinare l'eventuale realizzazione da parte del Soggetto Attuatore di opere e/o immobili sostitutivi della quota di ERS dovuta, nei limiti consentiti dalla normativa vigente al momento dell'approvazione dell'Accordo. In particolare, il Soggetto Attuatore è disponibile alla realizzazione, su lotto privato ricompreso nell'Arcipelago, della quota corrispondente all'ERS, mediante permuta di edifici da realizzarsi all'interno dell'Arcipelago (area Sostegnazzo) in luogo dell'obbligo realizzativo, secondo le modalità da definire negli atti successivi. In tale prospettiva, il Soggetto Attuatore dichiara sin d'ora la disponibilità a realizzare a propria cura e spese, nel lotto Sostegnazzo, un compendio immobiliare da destinare ad ERS, da cedere a titolo di permuta, quale dotazione ERS all'Amministrazione comunale, salva la puntuale definizione quantitativa e giuridica in sede di Accordo Operativo.

La dotazione finale dell'ERS permutata, secondo valutazioni da definire successivamente, sarà proporzionale alle diverse percentuali previste per ogni uso ammissibile dallo strumento urbanistico e potrà essere realizzata su aree di proprietà o, se preferito dagli organi comunali competenti, su aree messe a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale stessa.

Art. 3 – impegni in relazione alla partecipazione, al concorso e al bando ex art. 38 della Lr 24/2017

Secondo quanto previsto dall’Azione 2.1e della Disciplina del Piano, per accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, il Soggetto Attuatore si impegna ad avviare, in seguito alla sottoscrizione del presente Accordo, un percorso partecipativo relativo alle aree oggetto della proposta di rigenerazione.

Quale parte di tale percorso di coinvolgimento della cittadinanza, potranno essere promossi incontri, un’indagine conoscitiva ed eventuali ulteriori forme di consultazione, in condivisione con cittadini, associazioni e portatori di interesse locali.

Il Soggetto Attuatore, inoltre, si impegna alla realizzazione di un concorso di idee o di progettazione, secondo quanto previsto dall’Azione 1.1c della Disciplina del Piano. Tale concorso può eventualmente essere integrato con il processo di partecipazione, con modalità da definirsi, ma non ne è in ogni caso parte costituente.

Le caratteristiche del percorso partecipativo, le modalità attuative, i tempi e gli strumenti di promozione saranno meglio definiti in un apposito documento operativo condiviso tra Soggetto Attuatore, Quartiere interessato, Sindaco o Assessore delegato, Garante della comunicazione e della partecipazione e Ufficio di Piano, in coerenza con la normativa vigente e con gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti.

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere consapevole che gli interventi di Addensamento o Sostituzione urbana comportanti l’insediamento di usi residenziali o turistico-ricettivi sono subordinati alla partecipazione all’avviso pubblico per manifestazione di interesse pubblicato dall’Amministrazione ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, secondo quanto previsto dal PUG come modificato dalla Variante 2 attualmente in regime di salvaguardia, in particolare al punto 0.2e e all’Azione 1.1c della Disciplina del Piano. Tale avviso conterrà obiettivi prioritari da perseguire e fornirà indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, che il Soggetto Attuatore dovrà osservare nella predisposizione del progetto urbano.

Art. 4 – impegni temporali e durata

Il Soggetto Attuatore si impegna a predisporre e presentare il piano di partecipazione entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

L’Amministrazione Comunale si impegna a dare parere alla proposta di partecipazione entro 30 giorni dalla consegna della proposta stessa. Sulla base di questa valutazione verrà definito il calendario del percorso di partecipazione, anche in relazione al livello di complessità delle attività previste.

Il Comune, nell’ambito delle proprie competenze istituzionali e nel rispetto dei tempi e delle modalità imposti dalla normativa applicabile, si impegna a garantire il coordinamento istruttorio e il confronto tecnico-amministrativo necessario all’esame della proposta, senza che ciò comporti obbligo di approvazione o rinuncia all’esercizio delle proprie valutazioni discrezionali.

Le parti si impegnano altresì a collaborare secondo principi di buona fede, leale cooperazione, trasparenza e tempestività, al fine di pervenire, ove ne ricorrano i presupposti, alla definizione della proposta urbanistica e dei relativi atti attuativi.

Fermi restando i tempi indicati nei precedenti periodi, il presente Accordo ha validità dalla data di sottoscrizione fino alla conclusione dei procedimenti amministrativi cui è preordinato, e comunque non

oltre il termine di cinque anni dalla data di sottoscrizione, salvo eventuale proroga espressa concordata tra le parti.

Art. 5 – disposizioni generali

Il presente Accordo ha natura ricognitiva e programmatoria dei reciproci impegni preliminari delle parti e produce effetti nei limiti e secondo le condizioni espressamente in esso previste.

Eventuali modifiche o integrazioni al presente Accordo dovranno risultare da atto scritto sottoscritto da tutte le parti.

Resta ferma la necessità di acquisire tutti i pareri, nulla osta, assensi e provvedimenti comunque denominati richiesti dalla normativa vigente ai fini della successiva approvazione e attuazione dell'intervento.

In particolare, le Parti danno atto che il presente accordo non comporta il riconoscimento definitivo di diritti edificatori né determina affidamenti giuridicamente tutelati in ordine al rilascio dei successivi titoli edilizi necessari all'attuazione dell'intervento, i quali restano subordinati alla positiva conclusione dei relativi procedimenti amministrativi, alla conformità degli interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nonché all'acquisizione di tutti gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente, ivi compresa l'autorizzazione del Consiglio comunale alla stipula dell'accordo operativo di cui all'art. 38, comma 12, della L.R. 24/2017.

Nel caso di mancata stipula dell'accordo operativo, di mancato rilascio dei titoli abilitativi, o ovvero di diniego, decadenza, inefficacia o di qualsivoglia altra circostanza, non imputabile al Comune, che comporti l'impossibilità di conseguire o mantenere i titoli abilitativi necessari all'attuazione dell'intervento, ovvero in qualsiasi ipotesi di mancata realizzazione, totale o parziale, dell'intervento, il Soggetto Attuatore non potrà avanzare nei confronti del Comune pretese risarcitorie, indennitarie o compensative, a qualsivoglia titolo. Resta inoltre espressamente esclusa, nei limiti consentiti dall'ordinamento, qualsiasi responsabilità del Comune per eventuali costi, oneri, pregiudizi, perdite economiche o mancati utili sostenuti o subiti dal Soggetto attuatore in relazione alle attività finalizzate alla realizzazione dell'intervento di trasformazione del territorio oggetto del presente accordo.

Art. 6 - vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo

Il Sindaco di Bologna assicura il monitoraggio sull'attuazione del presente Accordo, avvalendosi degli uffici comunali competenti e informando la Giunta comunale in ordine allo stato di avanzamento delle attività. A tal fine:

- promuove il coordinamento funzionale all'attuazione dell'Accordo;
- segue l'andamento delle attività, anche in relazione alle tempistiche e all'emersione di eventuali criticità od ostacoli di fatto o di diritto;
- favorisce l'individuazione delle soluzioni idonee al superamento delle criticità e degli ostacoli eventualmente emersi.

Art. 7 - trasferimento degli impegni in caso di alienazione

Il Comune e il Soggetto Attuatore si impegnano a richiamare negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nel presente Accordo.

Art. 8 - privacy

Il Comune e il Soggetto Attuatore consentono il trattamento dei relativi dati personali ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003 s.m.i. e dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solamente per finalità connesse al presente Accordo, conseguenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Art. 9 - Informativa antimafia e relativa clausola di risoluzione espressa

Ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. b) della L.R. 24/2017 (che stabilisce che le pubbliche amministrazioni deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio acquisiscono l'informazione antimafia "per i soggetti privati proponenti") e dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 (che dispone il medesimo obbligo di acquisizione dell'informazione antimafia per "i soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi"), nonché d'intesa tra le parti, la stipula del presente accordo è subordinata all'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011 con riferimento al Soggetto Attuatore.

Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui al comma precedente, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del D.lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza dell'accordo intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto Attuatore, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica del presente accordo mediante semplice comunicazione scritta all'indirizzo di cui al successivo art. 10.

Art. 10 - norme finali e controversie

Per quanto non espressamente contemplato nel presente Accordo, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge, del PUG e degli altri strumenti pianificatori applicabili.

La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca alla formazione, conclusione ed esecuzione del presente Accordo, è per legge devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'articolo 133, comma 1, lettera a), n. 2), del decreto legislativo n. 104/2010 s.m.i.

Art. 11 - comunicazioni

Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente Accordo, le parti si avvalgono dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):

- per il Comune: [●] (restano escluse le comunicazioni inerenti ai singoli procedimenti edilizi, per i quali dovrà essere utilizzato il recapito dedicato [●]);
- per il Soggetto Attuatore: arcipelagonavilesrl@legalmail.it

Firmato	Per il Soggetto Attuatore, Arcipelago Navile srl	Per il Comune di Bologna
	(Nome e Cognome)	(Nome e Cognome)