COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL POLO FUNZIONALE DI ZONA B

PROPONENTE: REAL STATION S.r.l.

PROGETTISTA:

L'ASSESSORE

Sig. Nicola Bersanetti

IL SINDACO

Sig. Simone GAMBERINI

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Raffaella GALLIANI

IL DIRIGENTE

Arch. Vittorio BIANCHI

TAVOLA F	ACCORDO DI PROGRAMMA	PROGETTO	DATA GIUGNO 2011
SCALA	BOZZA ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'ex art. 40 L.R. 20/2000		AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2012

ACCORDO DI PROGRAMMA ex Art. 40 L.R. 24 MARZO 2000, N. 20 e s.m.i. FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA "FUTURSHOW STATION" POSTA IN FREGIO ALLA VIA GINO CERVI NELL'AMBITO DEL POLO FUNZIONALE "ZONA B"

Tra il Comune di Casalecchio di Reno, il Comune di Zola Predosa, la Provincia di Bologna e la società Real Station s.r.l. come sotto rappresentati:

1) "**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO"** con sede in Casalecchio di Reno (Bo), Via dei Mille n. 9, codice fiscale 01135570370,

qui rappresentato da ……., nato a ……domiciliato per la carica a Casalecchio di Reno (BO), Via dei Mille n. 9,rappresentante del Comune suddetto;

2) "**COMUNE DI ZOLA PREDOSA"** con sede in Zola Predosa (Bo), Via ……. n. ……., codice fiscale ……..,

qui rappresentato da ……., nato a ……domiciliato per la carica a Zola Predosa (BO), Via …….. n. ……..,

rappresentante del Comune suddetto;

3) "**PROVINCIA DI BOLOGNA"** con sede in Bologna (Bo), Via Zamboni n. ……, codice fiscale ……., qui rappresentato da ……., nato a …… domiciliato per la carica a Bologna (BO), Via Zamboni n. ……, rappresentante della Provincia di Bologna

4) **"REAL STATION S.R.L."**, con sede in Casalecchio di Reno (BO), in via Gino Cervi. n. 2, capitale sociale euro 100.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con il codice fiscale 02851261202, R.E.A. n. BO-472322qui rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor ……., nato a …….. il giorno ……, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data……;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLA PRESCRIZIONI URBANISTICHE

A) DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

1. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21 aprile 2009 il Comune di Casalecchio di Reno, a norma della LR 20/2000, ha provveduto ad approvare lo “spacchettamento” del PRG pre-vigente così da ricondurre le previsioni urbanistiche nell’ambito dei nuovi strumenti denominati PSC, POC e RUE;
2. il PSC del Comune di Casalecchio di Reno classifica le aree oggetto del presente Accordo quali aree TUC, TUC 4.1 e TUC 3.1, TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO -destinate a terziario, Poli Funzionali, e servizi urbani;
3. Il POC vigente del Comune di Casalecchio di Reno disciplina inoltre le medesime aree quali ambito appartenente al territorio urbano consolidato – Tessuto consolidato per servizi (TCS) e terziario di valenza sovracomunale (TCT) come indicato nella tavola 4;

B) DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. con deliberazione di Consiglio Comunale n. …… del ……. il Comune di Zola

Predosa ha approvato il PRG vigente (o eventuali varianti specifiche o generali);

2. il PRG del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Accordo quali aree ……..-destinate a Fascia di rispetto stradale e ferroviario, Zone per Attrezzature di interesse pubblico; ……(da completare)……

C)NELLA PIANIFICAZIONE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

1. La Provincia di Bologna, nell'ambito della competenza attribuita dalla legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000 e s.m.) nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ha individuato, d'intesa con i comuni interessati, 27 poli funzionali esistenti o in corso di realizzazione, e 5 nuove aree destinate ad assumere il ruolo di poli funzionali.
2. i Poli Funzionali sono definiti come aree ad elevata specializzazione funzionale, caratterizzati da forte attrazione di persone e di merci su un bacino di utenza sovracomunale e

riguardano tra gli altri: centri direzionali, fieristici ed espositivi; centri commerciali; aree per la logistica; poli tecnici e centri di ricerca; parchi tematici e ricreativi; strutture per manifestazioni sportive, culturali e ricreative; centri intermodali ecc...;

3. il PTCP, in applicazione dell'art. 15 della L.R. 20/2000, e sulla base di criteri di definizione e di soglie quantitative di cui al proprio Quadro Conoscitivo, individua all'art. 9.4 comma 2, il Polo Funzionale "Zona B" quale "Polo Funzionale esistente da consolidare, sviluppare, riqualificare", per il quale dovrà essere sottoscritto un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000.
4. anche la variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (POIC), approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 30/2009, al punto 5 delle Norme Tecniche, riconosce il Polo "Zona B" quale "Polo Funzionale esistente a marcata caratterizzazione commerciale, per il

quale, viste le particolari esigenze di riassetto funzionale che lo caratterizzano, si ammette la possibilità di un ampliamento della superficie di vendita complessiva da relazionare fortemente al recupero del sistema di accesso ferroviario ed alla riqualificazione del Palasport, sulla base di uno studio di fattibilità e sostenibilità che massimizzi l'interesse pubblico dell'operazione" fermo restando quanto previsto all'art. 9.5, punto 11 del PTCP.

5. l'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m., individua nell'"Accordo Territoriale" lo strumento negoziale che la Regione, la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito, e sancisce che i poli funzionali siano attuati attraverso tali accordi.
6. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 e

s.m., il PSC recepisce e dà attuazione a quanto disposto dal PTCP e dall'Accordo Territoriale, provvedendo per i poli funzionali esistenti, ad individuare gli interventi di trasformazione o di qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, a fissare i livelli prestazionali da raggiungere per garantire l'accessibilità e per assicurare la compatibilità ambientale, individuando le opere di infrastrutturazione necessarie.

CAPO II

RELATIVAMENTE AL PALAZZO DELLO SPORT DI CASALECCHIO

1. la struttura esistente, di proprietà comunale, è stata realizzata nei primi anni novanta e necessita di interventi di riqualificazione finalizzati all'adeguamento alle recenti normative di sicurezza;
2. la struttura medesima necessita di adeguamento ai canoni convenzionali per lo svolgimento anche di manifestazioni ed eventi legali allo spettacolo e alla convegnistica;
3. per svolgere eventi sportivi e per svolgere

manifestazioni legate agli spettacoli si rende necessario incrementare le dotazioni della struttura con particolare riferimento agli spazi di accesso e ristoro;

4. il palasport e l'adiacente parcheggio, versano in uno stato di sottoutilizzo anche a causa delle summenzionate carenze;
5. per effetto della sottoutilizzazione, il prosieguo della gestione della struttura - in regime di proprietà superficiaria - risulterebbe non vantaggioso e pertanto non risulterebbe possibile intervenire con investimenti a carico del solo gestore in proprietà superficiaria finalizzati alla sua riqualificazione;
6. gli investimenti necessari risulterebbero sproporzionati rispetto al titolo di utilizzo dell'immobile oggi concesso in diritto di superficie dal Comune di Casalecchio di Reno sino all'anno 2053;

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO TERRITORIALE EX ART.15

1. la società FUTURSHOW STATION SRL, ora REAL STATION SRL, in data 6 ottobre 2008 – P.G. 25721, ha presentato istanza al Comune di Casalecchio di Reno finalizzata alla valutazione preliminare di un Piano di Riqualificazione inerente la stazione SFM, le aree della struttura Palasport e l'adiacente parcheggio, ubicate in Via Gino Cervi;
2. tale proposta contemplava la valutazione del bilanciamento dei costi e dei benefici pubblici e privati connessi alla ristrutturazione del Palasport nell'ambito dello sviluppo del Polo Funzionale zona B;
3. tale ristrutturazione poneva come obiettivo la riqualificazione dell'edificio comunale da parte della società titolare della proprietà superficiaria dello stesso al fine di rendere l'edificio medesimo adeguato ai moderni standard per le manifestazioni sportive e di spettacolo;
4. ai sensi del PTCP le scelte urbanistiche

relative alla riqualificazione di un polo funzionale sono soggette alla condivisione dei loro effetti da parte della Provincia e dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale interessato attraverso l'approvazione di un Accordo Territoriale tra Enti, ai sensi dell'art.15 della LR 20/2000;

5. la Giunta Provinciale, sulla base della richiesta e della documentazione prodotta dal Comune di Casalecchio di Reno in ordine alla riqualificazione precedentemente descritta, con delibera n. 239 del 5 maggio 2009, ha assunto l'Atto di Indirizzo per la costituzione di un gruppo di lavoro tecnico interistituzionale per la definizione dei contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al Polo Funzionale "Zona B" nei comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa.
6. il Comune di Casalecchio di Reno (con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 27 gennaio 2009) e il Comune di Zola Predosa (con comunicazione a firma del Commissario Straordinario prot. 7194

del 26 marzo 2009), hanno assunto l’Atto di Indirizzo per la costituzione del gruppo di lavoro tecnico interistituzionale per la definizione dei contenuti dell’Accordo Territoriale relativo al Polo funzionale “Zona B” nei comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa.

7. ai lavori del suddetto gruppo tecnico interistituzionale hanno partecipato anche i soggetti rappresentanti di Real Station srl, al fine della negoziazione delle compensazioni pubbliche e private necessarie per la verifica di fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi da prevedersi in sede di Accordo.
8. i lavori del suddetto gruppo interistituzionale, avviati in data 26 maggio 2009 si sono conclusi in data 13.09.2010
9. in data 04.11.2010 è stato sottoscritto l’Accordo Territoriale per il Polo Funzionale “zona B” finalizzato alla riqualificazione del Polo Funzionale perseguendo come fine ultimo la massimizzazione dell’interesse pubblico

attraverso il recupero del sistema di accesso veicolare e del servizio ferroviario nonché la riqualificazione del Palasport quale struttura polifunzionale dello spettacolo, dello sport e della convegnistica

10. Che gli approfondimenti tecnico-economici condotti al fine di definire i contenuti tecnici dell'Accordo di Programma in attuazione dell'Accordo Territoriale citato hanno messo in evidenza l'opportunità di modificare alcuni aspetti localizzativi dell'Accordo Territoriale al fine di migliorare le condizioni di fattibilità degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

11. Si è pertanto provveduto ad integrare l'Accordo Territoriale e tale integrazione è stata sottoscritta in data …… preceduta dalle deliberazioni del Consiglio Comunale di Casalecchio di Reno n. …….. del …….., del Consiglio Comunale di Zola Predosa n. …….. del …… , del Consiglio dell'Unione dei Comuni della Val Samoggia n. …… del …… e del

Consiglio Provinciale n. …… del ……. Per "**Accordo Territoriale**" pertanto si intende, in modo omnicomprensivo, l'atto sottoscritto il 04.11.2010 come successivamente integrato in data …….. .

12. Gli approfondimenti svolti nella fase di definizione dell'Accordo Territoriale e della successiva integrazione hanno ravvisato nella riqualificazione del Palasport e nella riorganizzazione complessiva della mobilità e della viabilità correlata al Polo "Zona B", significativi elementi di interesse pubblico.

13. nell'ambito dei lavori del suddetto gruppo tecnico istituzionale sono stati definiti i seguenti obiettivi:

    a. prevedere le azioni di riqualificazione e di sviluppo territoriale coerenti con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico così come definite dal PTCP;
    b. costruire un disegno di sviluppo unitario, comprendendo in tale prospettiva anche le

aree in adiacenza a quelle oggetto di riqualificazione e definendo coerenti relazioni con il tessuto circostante, in rapporto a più ampie condizioni di accessibilità ed al miglioramento complessivo del contesto non solo funzionale ma anche formale ed estetico, ciò nel rispetto e con la valorizzazione dei ruoli e delle realtà locali;

c. assicurare la riqualificazione del tessuto urbano degradato, anche attraverso progressive azioni progettuali sul tessuto esistente;
d. qualificare l'offerta insediativa all'interno del Polo e dell'ambito a cui esso appartiene, in relazione al tema della diversificazione funzionale, evitando di entrare in conflitto con le funzioni esistenti all'interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini;
e. concorrere a garantire che le trasformazioni urbanistiche previste non vadano ad

aggravare il sistema infrastrutturale attuale, provvedendo in particolare a migliorare lo stato delle infrastrutture esistenti ed incentivando l’uso di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato;

f. garantire un’adeguata integrazione tra il Polo ed il servizio di trasporto collettivo, in particolare attraverso il collegamento con il servizio e la fermata SFM “Casalecchio Palasport”;

g. qualificare l’offerta e l’organizzazione degli spazi pubblici di aggregazione, della mobilità e degli spazi collettivi (esistenti e di nuova realizzazione) attraverso la realizzazione di una rete di elementi ordinatori del tessuto urbano;

h. assicurare un'equa distribuzione dei vantaggi economici, connessi alla riqualificazione ed alla trasformazione del Polo, fra i Comuni interessati dalle esternalità positive e negative generate dal Polo stesso, tramite l’applicazione del

principio di perequazione territoriale.

14. l’Accordo Territoriale ha inoltre individuato le linee di sviluppo urbanistico del futuro assetto del Polo definendo i limiti dimensionali e le relative dotazioni territoriali.
15. L’Accordo Territoriale ha inoltre stabilito che le varianti urbanistiche necessarie all’attuazione delle previsioni da esso definite fossero approvate con la procedura dell’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
16. L’Accordo Territoriale sottoscritto il 04.11.2010 e la successiva integrazione sottoscritta il …… si intendono qui integralmente allegati in quanto depositati agli Atti del Comune di Casalecchio di Reno.

CAPO IV

RELATIVAMENTE ALL’ACCORDO EX ART.18 TRA LA SOCIETA’ REAL STATION E IL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

1. le condizioni di sostenibilità che bilanciano le modifiche urbanistiche ed edilizie previste

dallo schema di Accordo Territoriale prevedono la realizzazione di numerose opere edilizie ed infrastrutturali di pubblico interesse che necessitano di finanziamenti;

2. per consentire agli enti pubblici coinvolti di sottoscrivere l'Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 la società REAL STATION S.R.L. ha da prima presentato al Comune di Casalecchio di Reno, sotto forma di proposta irrevocabile, lo schema dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, con il quale la società si è assunta l'obbligo di eseguire le opere direttamente connesse alla sostenibilità di quanto previsto dall'Accordo Territoriale relativamente all'ambito Futurshow Station procedendo poi alla sottoscrizione formale, degli atti con il Comune di Casalecchio di Reno che a seguito dell'approvazione, da parte degli organi competenti, dell'integrazione all'Accordo Territoriale è avvenuta in data 28.02.2012 con atto Dott. Marco Orlandoni Rep. N…… Fasc. ……. , reg. ……..;

3. L’Accordo ai sensi dell’art. 18 sottoscritto in data 28.02.2012 con atto Dott.M. Orlandoni Rep. …… si intende qui come integralmente allegato in quanto depositato agli atti del Comune di Casalecchio di Reno P.G. n. …… del ……. .

CAPO V

RELATIVAMENTE ALL’ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL’ART.40 L.R. 20/2000 e s.m.i.

1. A seguito della sottoscrizione dell’Accordo Territoriale del 04.11.2010 intervenuta previa deliberazione del Consiglio Comunale n. …… del …… il Sindaco del Comune di Casalecchio di Reno ha avviato la procedura negoziata di cui all’art. 40 della L.R. 20/2000, finalizzata alla verifica della possibilità di concordare la realizzazione degli interventi previsti dagli Accordi stessi indicendo la Conferenza preliminare con la proprietà REAL STATION srl,il Comune di Zola Predosa, la Provincia di Bologna, e gli Enti preposti all’espressione dei pareri, allo scopo di modificare le norme

del PSC, POC e RUE vigenti del Comune di Casalecchio di Reno e del PRG del Comune di Zola Predosa;

2. La Conferenza Preliminare si è riunita in sedute del 15/06/2011, ……..., 12/01.2012, ……..,…….;
3. Nella seduta del 15/06/2011 è stata sottoposta alla Conferenza preliminare una proposta di integrazione all'Accordo Territoriale e all'Accordo ai sensi dell'art. 18 finalizzata al miglioramento delle condizioni di fattibilità degli interventi pubblici e privati in esso previsti;
4. nella seduta della Conferenza Preliminare del 12/01/2012 le Amministrazioni e gli Enti interessati hanno espresso l'assenso alle integrazioni proposte all'Accordo Territoriale e all'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
5. le integrazioni agli atti dell'Accordo Territoriale e dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 sono poi state approvate dagli organi

competenti (Delibera C.C. Casalecchio di Reno n. …… del ……, Delibera C.C. Comune di Zola Predosa n. ……. Del ……, Delibera del Consiglio dell'Unione Val Samoggia n. ……. del ……., Delidera Consiglio Provinciale n. …… del ……).e sottoscritte rispettivamente in data …….. come già indicato ai precedenti punti ……..;

6. l'art. 40 della L.R. 20/2000 prevede al comma 1 ter:
   "La conclusione di un accordo di programma può essere promossa per la realizzazione, da parte di due o più amministrazioni pubbliche con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, di opere, interventi o programmi di intervento di rilevante interesse pubblico".
7. gli interventi previsti dall'Accordo Territoriale e dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 costituiscono un complesso di opere, e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico;
8. la società REAL STATION srl ha prodotto la documentazione relativa alla progettazione definitiva delle opere di interesse pubblico ai

sensi di legge e lo studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale integrativi della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ed i Comuni di Casalecchio di Reno e di Zola Predosa hanno prodotto gli elaborati relativi alle variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti all'insieme degli interventi;

9. nella seduta della Conferenza Preliminare del …… sono stati acquisiti i pareri delle Amministrazioni e degli Enti invitati a partecipare alla Conferenza stessa:
   a) ……..
   b) ……
   c) ……..
   d) ……
   e) …….

10. nel corso delle sedute della Conferenza Preliminare sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo di Programma di seguito specificamente descritti:

A. QUANTO ALLE VARIANTI URBANISTICHE

1. Modifica del PSC del Comune di Casalecchio di Reno riclassificando l'ambito oggetto del presente Accordo assoggettandolo all'attuazione dei contenuti dell'Accordo Territoriale e dell'Accordo di Programma attuativi del PSC. La riclassificazione dell'ambito in Area suscettibile di azioni di trasformazione urbanistica secondo Accordi Territoriali attuativi del PTCP, ambito 57.2 Stazione Futurshow individuato alla TAV. 1, e l'individuazione dell'ambito quale TUM 4.1 – Aree in trasformazione con accordi territoriali individuato alla TAV. 3, ha comportato la variazione degli articoli delle Norme e delle tavole del PSC.
2. Modifica del POC del Comune di Casalecchio di Reno individuando l'ambito quale "sub comparto di attuazione di Accordi Territoriali – sub 39, alla TAV. 4 ha comportato la variazione degli articoli

delle Norme, delle Schede Normative e delle tavole del POC inserendo i contenuti del presente Accordo di Programma.

3. Modifica del RUE del Comune di Casalecchio di Reno inserendo le modalità operative.
4. Modifica del PRG del Comune di Zola Predosa inserendo le geometrie degli interventi sulla viabilità previsti dal presente Accordo di Programma modificando i perimetri delle zone …… destinate a Fascia di rispetto stradale e ferroviario e Zone per Attrazzature di interesse pubblico……(da completare) …… …….
5. Gli elaborati grafici e normativi delle varianti al PSC, POC e RUE del Comune di Casalecchio di Reno e del PRG del Comune di Zola Predosa sono depositati agli atti della Conferenza Preliminare finalizzata alla definizione dell'Accordo di Programma e conservati presso l'Archivio Comunale di Casalecchio di Reno.

B. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Le opere infrastrutturali atte a migliorare l'accessibilità al Polo Funzionale sono state individuate e definite, in coerenza a quanto definito nell'Accordo Territoriale, in:

A – Interventi correlati al "Contributo per le Condizioni di sostenibilità", attribuiti al Fondo di Compensazione

a1 -Eliminazione dell'attuale sottopasso automobilistico lungo la via Villeneuve, in corrispondenza della Rotatoria Gilles Villeneuve;

a2 -Realizzazione degli adeguamenti della rotatoria in corrispondenza della via Camellini- Via Gilles Villeneuve e dei relativi bracci di innesto comprendente la sistemazione della via Camellini con la realizzazione di due corsie in direzione sud (verso la "Zona B") e una corsia in direzione nord (verso la zona industriale);;

a3 -Realizzazione di un sistema di gestione e

informazione complessivo della sosta nel Polo tramite apposito sistema di segnalamento dinamico;

B – Ulteriori interventi correlati all'attuazione dell'Accordo a carico dell'Attuatore:

b1 – progettazione degli interventi del fondo di compensazione;

b2 – progettazioni delle varianti al progetto delle vasche di laminazione nel territorio del Comune di Zola conseguenti alle variazioni dei tracciati stradali definite nel presente Accordo;

b3 -Sistemazione dell'intersezione fra lo svincolo della Nuova Bazzanese e la Via Roma in Comune di Zola Predosa, tramite la realizzazione di una rotatoria;

C e D – Ulteriori interventi correlati all'attuazione dell'Accordo anche a scomputo del contributo concessorio:

c1 -Realizzazione di una nuova rotatoria nell'intersezione tra la rampa di connessione della Nuova Bazzanese e via Camellini;

c2 -Realizzazione di un nuovo collegamento

(modifica del ramo di svincolo) per Bologna sulla Nuova Bazzanese

c3 -protezione dei gasdotti Snam e Pol Nato;

c4 -Abbassamento della strada Via Fausto Coppi e interventi sulla viabilità per il collegamento con la fermata SFM;

c5 -riqualificazione e infrastrutturazione della fermata ferroviaria Casalecchio-Palasport collegando la stessa con il sistema degli spazi pubblici e privati riqualificati;

c6 -realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità delle vasche di laminazione

d1 – opere di urbanizzazione ambito di riqualificazione da definire nel PUA del sub 39;

La progettazione definitiva degli interventi di interesse pubblico, è stata sviluppata nella fase di svolgimento della Conferenza Preliminare finalizzata all’approvazione del presente Accordo di Programma aggiornando complessivamente i quadri economici che sono riportati nel quadro riepilogativo allegato al presente Accordo (Allegato ……..).

Il PUA andrà a definire gli ulteriori interventi

urbanizzativi dell’ambito Sub 39 tra i quali la ristrutturazione dell’intero sistema dei parcheggi presso la Stazione SFM e lo stesso ambito di Stazione.

C. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE E COMMERCIALI

a) Le quantità di funzioni terziarie, commerciali, per l’ospitalità e di servizio, oggetto del presente Accordo di Programma, nonché le superfici di vendita ammesse, sono definite nella scheda del Sub 39 del POC del Comune di Casalecchio di Reno che costituisce l’art. 7.44 delle relative Norme di attuazione.

b) Le superfici di vendita realizzabili sono state definite in:

   a. superficie di vendita max di mq. 14.500 (quattordicimi-lacinquecento) o 12.500 (dodicimilacinquecento) se riferita alla realizzazione di un centro commerciale come precisato all’art. 9.5 punto 5 del PTCP in recepimento della variante POIC, con eventuali strutture alimentari con formule

innovative che non entrino in concorrenza merceologica con le attuali strutture alimentari esistenti nell'ambito Riale - Ceretolo.

b. in alternativa a quanto disposto al precedente comma a., secondo quanto disposto all’art. 9.5 punto 5, comma 1 del PTCP e da quanto previsto dall’Accordo Territoriale, è invece possibile trasferire quota parte delle superfici, utili e di vendita, maturate sull’area Futurshow Station ed indicate al precedente punto a. del presente articolo, nell’ambito a Nord di Via de Curtis, fino a un massimo di 10.000 mq di Superficie di Vendita non alimentare in adeguamento della struttura commerciale esistente a nord di via De Curtis ferma restando la possibilità di realizzare la restante quota di superficie di vendita nei limiti ammessi dall’art. 9.5, paragrafo 7, comma 3 e fermo restando quanto previsto dall’art. 9.5, punto 11 del PTCP in

relazione agli interventi non rientranti nel range di variazione fissato dal PTCP;

c) La QTR di 16.300 mq espressa in Su netta di funzione commerciale pari a mq 22.000 espressa in SCA, la QTR di 8.900 mq espressa in Su netta di funzioni terziarie, ospitalità e servizi pari a mq 11.600 espressa in SCA e la QTR di mq 30.000 espressa in SCA per parcheggi vengono attribuite alla società REAL STATION srl, proprietaria superficiaria delle aree identificate al Foglio catastale del Comune di Casalecchio di Reno n. …..., mappali …… e titolare della Convenzione sui mappali …… del medesimo foglio, che si è impegnata con la sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 al finanziamento di tutte le opere di interesse pubblico previste dall'Accordo territoriale secondo le modalità individuate nel presente Accordo di Programma.

d) Le suddette QTR saranno localizzate da un PUA secondo le prescrizioni dell'art. 7.44 del POC.

La definizione di superficie utile netta fa

riferimento a quanto indicato nella deliberazione dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 4 febbraio 2010

D. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

a. considerato che l'intervento riguarda il recupero urbano di un contesto già edificato destinato a funzioni terziarie e a servizi urbani, con esclusione delle funzioni residenziali, si ammette il ricorso alla monetizzazione del verde pubblico non realizzato come individuato nella scheda del POC per l’ambito sub 39 oggetto del presente Accordo.

b. Considerato inoltre che gli interventi di riqualificazione riguarderanno la rilocalizzazione ed il riassetto complessivo dei parcheggi pubblici esistenti la prestazione complessiva di parcheggi pubblici assegnata all’ambito TUM 4.1 - SUB 39, come riclassificato dal PSC,POC E RUE a seguito del Presente Accordo, è quella indicata al successivo

punto c.;

c. A seguito della riqualificazione nell’ambito Sub 39 definito dal POC, così come modificato dal presente Accordo dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:
   i. Parcheggi pubblici: mq 33.310
   ii. Verde pubblico da monetizzare: mq. 7.500
d. Le quantità di parcheggio pubblico e di parcheggio pertinenziale saranno realizzate su più piani anche sovrapposti per migliorare l’impatto paesaggistico
e. La dotazione di parcheggi pertinenziali da reperire nell’ambito Sub 39 a seguito della riqualificazione dovrà individuare:
   i. Funzioni terziarie: mq. 3.000
   ii. Funzioni commerciali: circa mq 15.000 (aggiuntivi rispetto all’esistente). L’esatta quantificazione dovrà essere definita, in ogni caso in sede di PUA, in relazione alle norme regionali in

materia di commercio.

E. QUANTO AL COORDINAMENTO DEL TRASPORTO PUBBLICO E AL MANAGEMENT D'AREA

Al fine di incentivare l'uso del servizio di trasporto pubblico, è stata individuata l'esigenza:

a. di incrementare l'offerta di treni in corrispondenza dei principali eventi legati all'attività di "Futurshow Station";
b. di dotare la fermata ferroviaria Casalecchio-Palasport con le necessarie attrezzature a servizio dell'utenza collegandola al sistema degli spazi pubblici e privati riqualificati;
c. di intensificare il servizio relativo alla linea bus, in coerenza con la revisione dell'offerta del Trasporto Pubblico Locale su gomma nel territorio comunale, impegno assunto dal Comune di Casalecchio di Reno;
d. di svolgere l'attività di Mobility manager d'area per coordinare le varie attività di servizio presenti all'interno del Polo,

impegno assunto dal Comune di Casalecchio di Reno;

e. di realizzare una rete integrata di percorsi ciclo-pedonali fra i Comuni di Zola Predosa e Casalecchio di Reno con il polo funzionale attraverso i canali finanziari messi a disposizione dalla Regione e dallo Stato, impegno assunto dai Comuni di Casalecchio di Reno e di Zola Predosa;

F. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. E' stato definito il criterio della perequazione territoriale (contributo per le condizioni di sostenibilità) degli oneri e degli introiti derivanti dallo sviluppo urbanistico oggetto del Presente Accordo di Programma di rilevanza provinciale.
2. tale contributo, previsto dall'art. ……. del PTCP, dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di servizi infrastrutturali efficienti di sistema, nonché per

interventi a sostegno della rete commerciale tradizionale;

3. il contributo per le condizioni di sostenibilità viene reperito con il concorso economico privato della società REAL STATION srl in relazione all’applicazione del sistema perequativo con il quale dovrà essere istituto un “Fondo di Compensazione” le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno nel Polo Funzionale;
4. In relazione agli approfondimenti progettuali sviluppati contestualmente al perfezionamento del presente Accordo di Programma che hanno condotto alla redazione dei progetti definitivi gli importi delle opere pubbliche, riportati nel quadro riepilogativo allegato ……. vengono definitivamente allocati;
5. al Fondo verranno attribuite le seguenti risorse (ENTRATE):
   a. la componente del “contributo per le

condizioni di sostenibilità” relativa al Piano del Commercio di cui all’art.9.5punto 14 del PTCP, nella misura complessiva di Euro 1.672.472,33;

6. il Fondo ha lo scopo di finanziare:
   a. con una parte delle risorse afferenti il Fondo le opere infrastrutturali indicate al precedente Capo V, lettera B (Quanto alla realizzazione delle opere di interesse pubblico), punti a1), a2) e a3)necessarie a garantire la sostenibilità dell’intervento per quanto attiene gli impatti sul sistema della mobilità; saranno destinati a tale obiettivo di spesa Euro 1.256.122,33;
   b. con una parte delle risorse afferenti il Fondo, il sostegno al commercio tradizionale, sulla base di un progetto di valorizzazione commerciale e turistica del territorio; saranno destinati a tale obiettivo di spesa Euro 416.350,00, dei quali quota parte (pari

a circa il 10% - dieci per cento - della somma) da erogare a seguito della sottoscrizione dello strumento attuativo del presente Accordo di Programma a supporto del progetto e la restante parte da erogare dopo l'entrata in esercizio delle nuove strutture commerciali, secondo la ripartizione che verrà stabilita nel piano di valorizzazione turistico commerciale del territorio.

G. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. la società REAL STATION S.R.L. ha prodotto uno specifico Studio di fattibilità progressivamente aggiornato in relazione alle esigenze espresse, volto a valutare la sostenibilità dell'intervento delineato dall'Accordo e a misurare i costi/benefici derivanti dall'intervento stesso, studio depositato in atti presso il Comune di Casalecchio di Reno.
2. dallo studio di fattibilità emerge la necessità

di compensare gli interventi pubblici legati alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione generale e urbanizzative dell’area tramite il reimpiego dell’intero contributo di costruzione (definito dall’art. 16 del DPR 380) dovuto nel suo complesso per la realizzazione degli interventi edificatori;

3. nello studio di fattibilità sono stati considerati gli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi pubblici connessi alla sostenibilità urbanistica della trasformazione condivisa ed in particolare le opere di interesse pubblico indicate al precedente capo V, lettera B e gli oneri urbanizzativi per la riqualificazione dell’ambito oltre agli oneri connessi alla riqualificazione dell’edificio polifunzionale in diritto superficiario integrandovi funzioni culturali, terziarie, di servizio e per l’ospitalità;
4. il quadro riepilogativo delle opere ed interventi di interesse pubblico allegato al

presente Accordo di programma (Allegato ……..) individua gli interventi urbanizzativi finanziati con il presente Accordo di Programma e gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del PUA dell'Ambito sub 39 anche a scomputo del contributo di costruzione;

H. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Gli organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 20/2000 con delibere:
   a. Delibera n. …… in data …….. del Consiglio Comunale di Casalecchio di Reno;
   b. Delibera n. …… in data …….. del Consiglio Comunale di Zola Predosa;
   c. Delibera n. …… in data …….. della Giunta Provinciale di Bologna;
2. Nella seduta della Conferenza Preliminare del …… le Amministrazioni competenti hanno espresso l'Assenso Preliminare all'Accordo di Programma;

3. La proposta di Accordo di Programma, corredata del progetto definitivo delle opere pubbliche, dallo studio di valutazione ambientale e territoriale (VALSAT/SCAT) e dagli elaborati inerenti le varianti urbanistiche, secondo quanto disposto dall'art. 40, comma 3, L.R. 20/2000, sono stati depositati presso le sedi delle Amministrazioni partecipanti per 60 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. …… del …… e pertanto dal …….. al …… dandosi avviso che chiunque può prenderne visione, avviso pubblicato sui quotidiani …….in data …….;
4. Entro la scadenza del termine di deposito sono/non sono pervenute osservazioni ……mentre sono/non sono state presentate proposte di modifica da parte degli uffici tecnici delle Amministrazioni partecipanti ……..……. ed il Comune di Casalecchio di Reno , trattandosi di modifiche (non) sostanziali, ha controdedotto come da

allegato ……..

5. Di seguito a ciò il Sindaco del Comune di Casalecchio di Reno ha convocato in data …… tutti i soggetti pubblici e privati interessati alla conclusione dell'Accordo di Programma i quali, essendo/non essendo intervenute in sede di osservazioni modifiche sostanziali rispetto alla proposta di Accordo assentita dagli organi istituzionali competenti, hanno espresso ivi le seguenti determinazioni (che essendo intervenute modifiche sostanziali rispetto alla proposta di Accordo assentita sono state precedute dalle delibere degli organi istituzionali competenti::

   i. Delibera n. …… in data …….. del Consiglio Comunale di Casalecchio di Reno;
   ii. Delibera n. …… in data …….. del Consiglio Comunale di Zola Predosa;
   iii. Delibera n. …… in data …….. del Consiglio Provinciale di Bologna;)

a. ……

b. ……

c. ……..

d. …….

6. e si sono dichiarati favorevoli al perfezionamento dell’Accordo di Programma con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto si

STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell’Accordo di Programma e devono intendersi qui integralmente riportate.

Articolo 2 - Oggetto dell’Accordo di Programma

Il presente Accordo di Programma ha ad oggetto la realizzazione di un programma complesso di interventi di rilevante interesse pubblico e la concomitante riqualificazione dell’area corrispondente all’ambito Stazione Futurshow, individuata quale ambito sub 39 come riclassificato dal POC a seguito dell’approvazione del presente

Accordo, tramite il riassetto dell'organizzazione territoriale e urbanistica mediante modifica delle norme del PRG vigente nel Comune di Zola Predosa e del PSC, POC e RUE vigenti del Comune di Casalecchio di Reno. con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di riqualificazione (ambito Stazione Futurshow – sub 39);

Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti

Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Casalecchio di Reno

Il Comune provvederà, nei modi di Legge

- ad attuare i necessari provvedimenti affinché possa essere sottoscritto l'atto di costituzione del diritto di superficie novantanovennale sulle aree necessarie a dare attuazione al presente Accordo, identificate al Foglio catastale del Comune di Casalecchio di Reno n. …… mappali ……, entro 10 mesi dalla data di pubblicazione sul BUR del Decreto del Presidente della Provincia di Bologna di approvazione definitiva dell'Accordo di Programma.
- Successivamente alla pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma ad attuare i

necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte della Società REAL STATION srl, Soggetto Attuatore, di ottenere:

a)l’approvazione del PUA entro 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza;

b)la sottoscrizione della Convenzione Attuativa del PUA entro 30 giorni dalla delibera di approvazione del PUA;

b)il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni commerciali per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni commerciali e terziarie entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta. Il rilascio dei titoli abilitativi per le strutture commerciali rientranti nella tipologia delle grandi strutture di vendita è subordinato alla disponibilità di superficie di vendita massima autorizzabile nel territorio provinciale (Range di Variazione di cui al punto 10 dell’art. 9.5 del PTCP;

c)il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle

opere di interesse pubblico entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta;

Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi oggetto del presente Accordo non darà luogo alla corresponsione contributo di costruzione in quanto, in funzione dell'interesse pubblico degli interventi il Soggetto Attuatore si farà carico di realizzare tutte le opere di interesse pubblico descritte in premessa;

- ad attuare i necessari provvedimenti affinché risulti possibile rivedere ed intensificare il servizio relativo alla linea bus entro 20 mesi dal rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione;

- ad attuare i necessari provvedimenti per svolgere, tramite il proprio ufficio mobilità, l'attività di mobility manager d'Area entro 180 giorni dalla pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma al fine di coordinare sia il sistema dei trasporti sia le condizioni di funzionamento dei parcheggi pertinenziali delle attività commerciali anche oltre gli orari di

apertura delle stesse;

- a definire entro 60 giorni dalla pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma le modalità attuazione del Fondo di Compensazione d'intesa con il Comune di Zola Predosa,con il coinvolgimento della Provincia, concordandone le modalità di gestione e dei servizi economici;
- ad operare, di concerto con la Provincia, affinché possa entrare in esercizio, nel più breve tempo possibile, il servizio aggiuntivo di treni in occasione degli eventi;
- a predisporre e dare attuazione al Piano-Programma di riqualificazione degli insediamenti esistenti nell'ambito del Polo funzionale Zona B di cui all'art. 13 dell'Accordo Territoriale attraverso l'individuazione preliminare negli strumenti urbanistici attuativi delle aree oggetto di interventi di riqualificazione;

Articolo 3.2 – Impegni del Comune di Zola Predosa

Il Comune provvederà, nei modi di Legge

-successivamente alla pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma ed

all’approvazione del PUA dell’Ambito Futurshow Station da parte del Comune di Casalecchio di Reno ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte del Soggetto Attuatore di ottenere:

a)il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e per le opere di interesse pubblico, collocati nel territorio del Comune di Zola Predosa, entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta;

-A definire entro 60 giorni dalla pubblicazione del Decreto di approvazione dell’Accordo di Programma le modalità di attuazione del Fondo di Compensazione d’intesa con il Comune di Casalecchio di Reno, con il coinvolgimento della Provincia, concordandone le modalità di gestione e dei servizi economici.

Articolo 3.3 - Impegni della Provincia

Il Presidente della Provincia promulgherà il Decreto di Approvazione dell’Accordo di Programma ex art. 40, comma 7, della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i. con il seguente contenuto:

a) Per le varianti intervenute nel territorio del Comune di Casalecchio di Reno:

1. La zona TUC sarà riclassificata dal PSC come ”Area suscettibile di azioni di trasformazione urbanistica secondo Accordi Territoriali attuativi del PTCP, ambito 57.2 Stazione Futurshow individuato alla TAV. 1, e l’individuazione dell’ambito quale TUM 4.1 – Aree in trasformazione con accordi territoriali individuato alla TAV. 3, con conseguente variazione degli articoli delle Norme e delle tavole del PSC.
2. La zona TUC e TCT del POC sarà riclassificata individuando l’ambito quale “sub comparto di attuazione di Accordi Territoriali – sub 39, alla TAV. 4, comportando la variazione degli articoli delle Norme, delle Schede Normative e delle tavole del POC inserendo i contenuti del presente Accordo di Programma.
3. Alla zona TUM 4.1 – SUB 39 così come riclassificata sono attribuite le potenzialità edificatorie aggiuntive rispetto all’esistente

indicate nella scheda del POC del Comune di Casalecchio di Reno art. 7.44 (Stazione Futurshow);

4. Modifica del RUE del Comune di Casalecchio di Reno inserendo le modalità operative.
5. Le potenzialità edificatorie maturate nella zona TUM 4.1 – SUB 39 (Stazione Futurshow) con destinazione commerciale potranno, in sede di definizione del Piano urbanistico Attuativo (PUA), essere in parte trasferite nell'area a Nord di Via de Curtis per permettere l'adeguamento della struttura commerciale esistente;
6. Nell'ambito è ammesso l'insediamento di nuove strutture commerciali aventi le caratteristiche indicate nella scheda del POC , art. 7.44 – SUB 39 (Stazione Futurshow).

b) Per le varianti intervenute nel territorio del Comune di Zola Predosa:

……(da completare) ……

……..……

c) .Per le aree interessate dalla realizzazione

delle opere di interesse pubblico identificate:

1. ……

2. ……

la pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le sole opere che hanno raggiunto lo stadio della progettazione definitiva.

Articolo 3.4 – Impegni della Provincia di Bologna e dei Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa

La Provincia ed il Comuni di Casalecchio di Reno e di Zola Predosa a seguito della Pubblicazione del Decreto di Approvazione dell'Accordo di Programma ed a seguito dell'approvazione del PUA per la realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo stesso procederanno alla ricomposizione fondiaria delle aree necessarie a dare attuazione alla realizzazione delle opere di interesse pubblico oggetto del presente Accordo.

Le aree oggetto della ricomposizione fondiaria risultano così identificate:

Foglio n…….. , mapp.…….

Foglio n…….. , mapp.…….

e meglio rappresentate nell'allegato ……

L'esatta consistenza delle aree oggetto di permuta risulterà dal frazionamento che verrà predisposto prima della stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria.

Articolo 3.5 - Impegni del Comune di Casalecchio di Reno e del Comune di Zola Predosa

Il Comune di Casalecchio di Reno ed il Comune di Zola Predosa si impegnano a definire entro 60 giorni dalla pubblicazione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma le modalità di attuazione del Fondo di Compensazione, con il coinvolgimento della Provincia di Bologna, attraverso il quale saranno gestiti i fondi (ENTRATE) indicati al capo ……. punto …… delle premesse.

Articolo 3.6 - Impegni della soc. REAL STATION srl

A seguito della Pubblicazione del Decreto di Approvazione dell'Accordo di Programma ed a seguito dell'approvazione del PUA per la realizzazione degli

interventi previsti dall'Accordo stesso la società REAL STATION srl, quale Soggetto Attuatore si impegna:

- entro 10 mesi dalla pubblicazione del Decreto di Approvazione dell'Accordo di Programma a presentare la documentazione e l'istanza finalizzate all'approvazione del PUA;
- entro 120 giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle nuove strutture commerciali e dei parcheggi pubblici che risultano strettamente connessi e funzionali agli edifici stessi;
- entro 60 giorni dalla firma della convenzione a produrre la progettazione esecutiva della rotatoria in località Portoni Rossi in Comune di Zola Predosa e del parcheggio pubblico a nord di Shopville in Comune di Casalecchio di Reno indicate al precedente capo V, lettera B, punti ……, e ad avviare le procedure di gara per affidare i lavori di realizzazione delle medesime entro 60 giorni

dall'approvazione dei suddetti progetti esecutivi da parte dei comuni competenti concludendole nei tempi minimi pervesti dalle leggi vigenti;

- entro 120 giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA a presentare il progetto finalizzato all’ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico indicate al precedente Capo V. lettera B, punti ……. delle premesse;

- a seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle nuove strutture commerciali corredato delle necessarie Autorizzazioni Commerciali previste dalla L.R. 14/99, entro il termine già indicato al precedente art. …..(impegni del comune di CdR) , il Soggetto Attuatore si impegna:

a) entro 36 mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d’arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al Capo V lettera B, punti …… connesse agli

interventi sulla viabilità;

b) entro un mese dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a rendere disponibile la somma di euro 1.256.122,33 (euro …….) indicata al precedente Capo ……. punto …… della premessa destinate al Fondo che sarà istituito dalle Amministrazioni; la residua somma di euro 416.350,00 (euro ……) sarà corrisposta con le modalità indicate al medesimo punto …… citato;

c) entro 60 mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale o a finanziare il complesso delle opere individuate al capo V, lettera B punti "….)" delle premesse afferenti gli interventi di interesse pubblico sulla viabilità sulla base degli impegni che verranno meglio definiti in sede di approvazione del PUA;

d) a depositare entro i 60 giorni successivi dalla data di sottoscrizione della convenzione attuativa del PUA , a garanzia degli impegni indicati al Capo V, lettera B punti …… delle premesse apposita

fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo di complessivo di euro 1.672.472,33 (euro …….);

e) - entro 180 giorni dall'ultimazione dei lavori relativi alla realizzazione delle strutture commerciali di cui al precedente punto …… a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle nuove strutture terziarie,di servizio e per il completamento degli interventi di adeguamento della struttura polifunzionale esistente;

f) l'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie, anche per effetto della localizzazione alternativa, individuate nel presente accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Casalecchio di Reno e del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti agli eventuali successori o

aventi causa a qualsiasi titolo.

Gli atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Casalecchio di Reno a pena di nullità dei medesimi.

Il contributo che il Soggetto Attuatore si impegna complessivamente a rendere disponibile al Fondo di Compensazione ammonta ad euro 1.672.472,33 (euro ……..);

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal PUA tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo V, lettera B, Punti ……..;

Il soggetto attuatore in relazione alla costituzione del diritto superficiario novantanovennale sulle aree oggetto del presente Accordo si impegna a corrispondere al Comune di Casalecchio di Reno un canone annuale forfetariamente determinato in euro 50.000,00 (euro cinquantamila) nel caso di realizzazione di strutture diverse da parcheggi

pubblici o di uso pubblico;.

Articolo 4 – Approfondimenti progettuali

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del PUA, anche in considerazione delle due ipotesi localizzative indicate nella scheda del POC del Comune di Casalecchio di Reno per l'ambito Sub 39, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto;

Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dalle Amministrazioni e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo nei termini definiti dal successivo art. 7.

Articolo 5 - Efficacia degli impegni - Effetti dell'accordo – Condizione sospensiva

2. L'efficacia del presente accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionati

all’avvenuta pubblicazione del Decreto del Presidente della Provincia di Bologna dell’approvazione in via definitiva delle varianti al PSC, POC e RUE del Comune di Casalecchio di Reno e del PRG del Comune di Zola Predosa.

Articolo 6 - Mancato adempimento degli obblighi di cui all’art. ……. - Decadenza dall’accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1.Al mancato adempimento, da parte del soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all’art. 3.6 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

2.Al mancato adempimento, da parte della Provincia di Bologna, del Comune di Casalecchio di Reno e del Comune di Zola Predosa, degli obblighi di cui agli articoli …….. conseguirà la decadenza del presente Accordo.

3.alla mancata disponibilità della superficie di vendita nel Range di Variazione fissato dalla Provincia di Bologna nelle Norme del PTCP al momento della presentazione delle istanze previste dalle disposizioni vigenti ed utile all’attuazione di tutte le superfici di vendita fissate dal presente

Accordo, conseguirà la decadenza del presente Accordo.

4.. In caso di decadenza dell'accordo si applicano le disposizioni di legge.

Articolo 7 – Vigilanza

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo di programma è affidata ad un collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Casalecchio di Reno, o da un suo delegato, dal Presidente della Provincia di Bologna, o da un suo delegato e dal Sindaco del Comune di Zola Predosa, o da un suo delegato.

Il Collegio eserciterà tutti i poteri di cui all'art. 34 del D. Leg.vo n. 267/2000.

Articolo 8 – Durata dell'Accordo

Il presente Accordo di Programma ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti da REAL STATION srl che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli.

Quanto alle varianti urbanistiche ha durata minima pari a quanto stabilito al precedente comma; trascorso tale termine si applicano le disposizioni

della vigente legislazione.

Articolo 9 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della società REAL STATION S.R.L.

Allegati: