

AL SINDACO del  
COMUNE di CASALECCHIO

PROPOSTA di ACCORDO ex ART. 18 della L. R. EMILIA-ROMAGNA n.20/2000  
destinato ad accedere alla VARIANTE al PSC per la RIQUALIFICAZIONE URBANA in  
corso di controdeduzione

Presentata dalla società [redacted] con sede legale in [redacted],  
Codice Fiscale e Partita Iva [redacted], R.E.A. n. [redacted], in persona del legale  
rappresentante sig. [redacted]

(di seguito definito "il Privato")

**Premesso che:**

1. la società [redacted] è subentrata alla società [redacted] nella proprietà dei terreni costituenti l'Area n. 32, Zona Best individuato nella Variante al Piano Strutturale Comunale in epigrafe qualifica come area soggetta ad interventi di Riqualificazione Paesaggistica e Funzionale;
2. l'Area n. 32 ha una Superficie Territoriale ST pari a circa 40.000 ed è caratterizzata da una debole identità formale e funzionale, con una significativa interruzione rispetto al tessuto urbano circostante, che lo relega in una situazione di marginalità e di incompiutezza anche a causa della parziale attuazione del Piano attuativo del più vasto comprensorio compreso tra le via Giovannini, Coppi, Cervi, De Curtis le cui urbanizzazioni di verde pubblico e parcheggi in grande parte devono essere tutt'ora realizzate all'interno dell'Area 32 suddetta sulla base della convenzione urbanistica rep. 38190 del 06/02/2002 (integrativa di precedenti convenzioni);
3. al fine di dare soluzione a tale situazione era stato sottoscritto in data 05/06/2013 tra il Comune di Casalecchio di Reno e la società [redacted] un Accordo ex art.18 della LR 20/2000 finalizzato al completamento delle urbanizzazioni mancanti e alla integrazione delle costruzioni non ancora realizzate con l'edificato circostante e corrispondenti a circa mq.14940 di SCA per funzioni terziarie e mq. 2250 di SCA per Parcheggi Pertinenziali;
4. detti interventi di riqualificazione, nel quadro di una riqualificazione "sostenibile", in cui la Città pubblica e quella privata crescono in modo complementare, consistono, in sintesi, in:
  - a) una complessiva riqualificazione e potenziamento delle aree a verde pubblico;
  - b) la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e di parcheggi a servizio delle attività da insediare;

c) la creazione di un collegamento ciclo-pedonale con il Parco Fabbreria e il sistema commerciale esistente, nonché il miglioramento delle connessioni pedonali con la fermata del Sistema Ferroviario Metropolitano;

e) la realizzazione di un sistema di protezione dall'impatto acustico delle funzioni da insediare rispetto alle aree di verde pubblico e alle aree residenziali esistenti;

**considerato che:**

il Privato subentrato nella proprietà dell'Area 32 suddetta ha interesse a proporre all'Amministrazione Comunale un complessivo riassetto delle funzioni esistenti sull' Area, prefigurando altresì l'assunzione di ulteriori e diversi obblighi e/o impegni nei confronti dell' Amministrazione stessa e la modifica degli impegni assunti da Cogei spa con l'Accordo ex art.18 LR 20/2000 sottoscritto in data 05/06/2013 rep. N 69474 ;

**dato atto, pertanto, che:**

la presente proposta potrebbe rivestire, per quanto detto sopra, carattere di *<rilevante interesse per la Comunità locale>*, in quanto consentirebbe di coniugare in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico a fare sì che il Comprensorio compreso tra le via Giovannini, Coppi, Cervi, De Curtis acquisisca una identità più riconoscibile e una maggiore compiutezza formale e funzionale, mediante interventi di ricucitura e integrazione del tessuto residenziale esistente, con il concorrente interesse del Privato a completare gli interventi sull' area, mediante un complessivo riequilibrio e ridefinizione delle funzioni da prevedersi nella Variante al PSC e mediante il completamento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni riguardanti il Comprensorio;

**dato altresì atto che:**

il riequilibrio tra le funzioni previste e non realizzate (SCA mq.14940 per funzioni terziarie e SCA mq. 2250 di SCA per Parcheggi Pertinenziali) non troverebbe immediata attuazione, ma sarebbe in ogni caso subordinato all' inserimento in una successiva Delibera di avvio dell'Aggiornamento all'Accordo Territoriale vigente e alla variante alle previsioni del PSC secondo le modalità concretamente individuate dall' Amministrazione Comunale;

**Tutto ciò premesso e considerato, il Privato come sopra identificato, propone il seguente**

## ACCORDO

### Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e quanto in essa richiamato e considerato costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intende quivi espressamente richiamata.

### Articolo 2 – OGGETTO

Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere sia da parte del Privato che da parte della Pubblica Amministrazione per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle premesse e consistenti in un complessivo riassetto del Comprensorio compreso tra le via Giovannini, Coppi, Cervi, De Curtis, secondo una nuova configurazione dell'Area n.32, Zona B est, che consenta allo stesso di acquisire una identità più riconoscibile e una maggiore compiutezza formale e funzionale, mediante interventi di ricucitura e integrazione del tessuto circostante esistente e il completamento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni. Detta nuova configurazione è quella più rispondente al pubblico interesse ma, nel contempo, soddisfa l' interesse del Privato a completare gli interventi già parzialmente realizzati sull' area da Cogei spa, mediante un complessivo riequilibrio e ridefinizione delle funzioni in precedenza definite.

### Articolo 3 - IMPEGNI DEL PRIVATO

Il Privato si impegna a realizzare a garantire:

- a) la complessiva riqualificazione e potenziamento delle aree a verde pubblico per circa mq. 24931 da cedere all' Amministrazione a titolo gratuito come previsto dalla convenzione urbanistica rep 38190 del 6 Febbraio 2002;
- b) la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici per circa mq. 7234 come previsto dalla convenzione urbanistica rep 38190 del 6 Febbraio 2002 e di parcheggi a servizio delle nuove funzioni da insediare;
- c) la realizzazione della barriera di protezione acustica rispetto alle sorgenti sonore
- d) la creazione - a sua cura e spese – del collegamento ciclo-pedonale con il Parco Fabbreria e il sistema commerciale esistente, nonché il miglioramento degli esistenti collegamenti pedonali.

Con la sottoscrizione del presente Accordo il Privato da atto della decadenza del precedente Accordo sottoscritto in relazione all'Area n.32 dalla precedente proprietà Cogei spa in data 05/06/13, rep 69474.

### Articolo 4 - IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, si impegna – a seguito del riconoscimento con apposita delibera di Giunta dell' indubbio "pubblico

interesse” della stessa – ad avviare la consultazione degli Enti finalizzata all'aggiornamento dell'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale zona B e alla variante al PSC che ne scaturisse,.

Si impegna altresì a proporre che - nell' ambito della SCA prevista nella Scheda dell' Area n.32 allegata al presente accordo una riduzione della SCA complessiva da 14940 mq. a 8000 mq. ma adibita a funzioni di tipo commerciale non alimentare per una superficie di vendita massima di 4.000 mq. oltre alla SCA necessaria per Parcheggi Pertinenziali con una progettazione nel contesto delle condizioni di sostenibilità che emergeranno dall'aggiornamento della VALSAT.

#### **Articolo 5 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO**

Saranno a carico del Privato tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

#### **Articolo 6- RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell' art. 18 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000, nell'art. 61 della LR 24/2017, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Articolo 7 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi di quanto previsto dal vigente Codice del Processo Amministrativo.

Casalecchio di Reno, 14 Luglio 2020