

**COMUNE DI BOLOGNA**  
**ACCORDO**  
**A NORMA DELL' ART. 18 DELLA LR 20/2000 E DELL' ART. 11 DELLA**  
**LEGGE 241/1990 E SS.MM.II., RELATIVO AL POC**  
**“ATTREZZATURE E INDUSTRIE INSALUBRI” PER UN’AREA**  
**COMPRESA NELL’AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO N. 172**  
**- QUARTIERE BORGO PANIGALE**

\* \* \* \* \*

L’anno 2016, il mese di ....., il giorno ..... in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n.10,

il **COMUNE DI BOLOGNA**, rappresentato dall’Arch. Francesco Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che interviene legittimamente a seguito dell’incarico attribuito con atto del Sindaco di cui al PG n. 122481/2015 ed agisce in virtù dell’art. 107 - comma 3 – del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell’art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n. ....../2015 del ....../2015, esecutiva ai sensi di legge,

- il **BOLOGNA F.C. 1909 S.p.A**, cf/p.iva 02260700378, avente sede a Bologna (BO) in via Casteldebole n. 10, conduttore del Centro Tecnico “Nicolò Galli” sito sui beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna con il n. 121 del Foglio 140 parte, nella persona del legale rappresentante in carica Sig. Claudio Fenucci, cf FNCCLD60S19H501F, nato a Roma il 19/11/1960 e residente per la carica a Bologna in via Casteldebole n. 10; d’ora in poi indicato per brevità con l’espressione “**Soggetto attuatore**”;

e

- la **RIVIERA S.p.A.**, cf/p.iva 02973201201, avente sede a Casalecchio di Reno (BO) in via Isonzo n. 67, proprietaria dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna con i n. 68 e 94 del Foglio 135, nella persona del legale rappresentante in carica Rag. Alberto Marchesini, cf MRCLRT64M05A944G, nato a Bologna il 5/08/1964 e domiciliato per la carica a Casalecchio di Reno (BO) in via Isonzo n. 67;

- la **GALOTTI S.p.A.**, cf. 01061640379/p.iva 02291101208, avente sede a Casalecchio di Reno (BO) in via Isonzo n. 67, proprietaria dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna con il n. 121 e 322 del Foglio 140 e con i n. 66, 97, 98, 109, 113, 115, 119, 123, 125, 126, 501 del Foglio 135, nella persona del legale rappresentante in carica Ing. Luigi Marchesini, cf MRCLGU56M11A944C, nato a Bologna il 11/08/1956 e residente per la carica a Casalecchio di Reno (BO) in via Isonzo n. 67;

d’ora in poi indicate per brevità con l’espressione “**Proprietarie**”;

**PREMESSO**

- che la L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- che l’art. 18 della citata L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, prevede che “gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale

condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...);

- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;

- che per la legge regionale dell'Emilia Romagna n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- che tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC vi è la priorità di una presenza diffusa di attrezzature collettive, anche di proprietà privata, da regolare con POC e RUE;

- che gli interventi disciplinati dal RUE nelle attrezzature e spazi collettivi hanno limiti dimensionali per le nuove costruzioni, oltre i quali – a fronte di una documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste – è previsto l'assoggettamento degli interventi stessi al POC;

- che l'Amministrazione comunale, in coerenza con le scelte del PSC, ha inteso promuovere l'incremento delle attrezzature nel territorio anche attraverso l'elaborazione di uno specifico POC "Attrezzature e industrie insalubri".

#### **CONSIDERATO**

- che il Soggetto attuatore è utilizzatore di alcuni terreni ed edifici situati in via Casteldebole n. 8 e n. 10 in cui si trova la struttura individuata dal RUE vigente come attrezzature private ad uso pubblico qualificata come "CIS-centri ed impianti sportivi" (in cui si trova il Centro Tecnico di allenamento "Nicolò Galli");

- che le società Galotti e Riviera sono le Proprietarie di alcuni terreni/edifici sempre situati in via Casteldebole n. 8 e n. 10 in cui si trovano due strutture individuate dal RUE vigente come attrezzature private ad uso pubblico, una qualificata come "CIS-centri ed impianti sportivi" (in cui si trova il Centro Tecnico di allenamento "Nicolò Galli", condotto in locazione da Bologna Fc) e l'altra qualificata come "SOS- Attrezzature socio-sanitarie" (in cui si trova la struttura condotta in locazione da "Isokinetic");

- che il Soggetto attuatore, unitamente alle Proprietarie, con PG n. 377050/2015 del 1/12/2015, integrato con nota di cui al PG 382365/2015 del 4/12/2015, ha presentato, ad esclusivo beneficio del Bologna FC 1909, sulla base degli accordi in corso di definizione tra le società, richiesta di ampliamento, in termini di superficie territoriale e di nuovi volumi, dell'attrezzatura esistente denominata Centro Tecnico di allenamento "Nicolò Galli", sita in via Casteldebole n. 10 e individuata dal vigente Rue come attrezzatura di proprietà privata e uso pubblico "CIS – centri e impianti sportivi";

- che, sempre in tale richiesta, il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietarie, ha chiesto di modificare la perimetrazione delle aree, individuate nel RUE vigente come attrezzature di proprietà privata e uso pubblico "CIS – centri e impianti sportivi" e dell'adiacente "SOS - attrezzature socio-sanitarie" sulla base dell'effettivo utilizzo e destinazione delle aree;

- che tale richiesta risulta coerente con gli obiettivi del PSC.

#### **DATO ATTO**

- che con delibera della Giunta Comunale PG ...../2015 del .././2015 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione.

#### **LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE**

- che il Soggetto attuatore, unitamente alle Proprietarie, si obbliga a mantenere fermo il

presente accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione dello strumento urbanistico POC "Attrezzature e industrie insalubri" che ricomprende anche la proposta suddetta ;

- che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge;

- che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto Attuatore e per le Proprietarie, per i rispettivi impegni dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC "Attrezzature e industrie insalubri". Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Il presente accordo ha ad oggetto:

1.1 l'ampliamento dell'attrezzatura esistente denominata Centro Tecnico di allenamento "Niccolò Galli" sita in via Casteldebole n. 10, classificata dal vigente RUE come Funzione B - uso 6 (servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero) e riconosciuta come attrezzatura privata di uso pubblico "CIS – centri e impianti sportivi". L'ampliamento è da intendersi in termini sia di superficie territoriale sia di nuovi volumi. L'ampliamento territoriale, pari a circa 58.000 mq, è necessario per aumentare le aree per l'attività sportiva all'aperto; l'ampliamento dei volumi, pari a circa 17.000 mc (corrispondenti a circa 4.000 mq di Su) è necessario per aumentare e adeguare l'offerta di servizi annessi alle attività sportive;

1.2 la corretta individuazione cartografica delle due attrezzature esistenti e individuate dal vigente Rue come attrezzature private di uso pubblico "CIS – centri e impianti sportivi" e "SOS – attrezzature socio-sanitarie" sulla base dell'effettivo utilizzo e destinazione dell'area;

1.3 la cessione a favore del Comune di Bologna, a titolo gratuito, della rotonda e delle relative pertinenze che insistono su via Casteldebole quale elemento funzionale alla distribuzione delle entrate alle due attrezzature di cui al punto 1.1 e raccordo tra la via Guido Rossa, in Comune di Casalecchio di Reno, e via Casteldebole, in Comune di Bologna;

2. Quanto riportato nel comma 1.1 sarà oggetto di una specifica norma del POC "Attrezzature e industrie insalubri" del Comune di Bologna; quanto riportato nel comma 1.2 sarà oggetto di variante grafica al Rue vigente (contenuta nel suddetto POC); quanto riportato nel comma 1.3 sarà oggetto di successivi e specifici atti e/o accordi tra i soggetti interessati.

#### **ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELLE PROPRIETARIE**

1. Il Soggetto attuatore, unitamente alle Proprietarie, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve i contenuti di cui al precedente art. 1 cui si impegnano a dare attuazione ciascuno per le proprie competenze come in appresso meglio precisato. In particolare tutti gli oneri e le spese per dare esecuzione al presente Accordo sono a carico del Soggetto attuatore.

2. Il Soggetto attuatore, unitamente a Galotti, in qualità di proprietaria, si impegna a stipulare con l'Area Benessere di Comunità del Comune di Bologna una convenzione, di durata pari ad almeno 20 anni, per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura "CIS – centri e impianti sportivi" e dei servizi erogati , quale condizione per la presentazione/rilascio dei titoli abilitativi.

3. E' facoltà del Soggetto attuatore anticipare quota parte dell'intervento di cui al presente accordo, e nello specifico nella fase di adozione del nuovo POC, purché rimanga nei limiti dimensionali previsti dall'art. 45 del RUE vigente.

4. E' facoltà del Soggetto attuatore, relativamente alle dotazioni territoriali previste in quanto Funzione B - uso 6 (servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero), monetizzare le quantità dovute, secondo la normativa vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo, ad eccezione della quota di PU (parcheggi pubblici), che dovrà essere necessariamente realizzata e ceduta al Comune nella misura che verrà definita preventivamente alla presentazione dei titoli abilitativi. In quanto opere pubbliche, le dotazioni territoriali che saranno realizzate dovranno seguire il Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., ovvero l'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, se ed in quanto applicabili.

5. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con Permesso di Costruire.

6. Il Soggetto attuatore, unitamente a Galotti, in qualità di proprietaria, si impegna a trascrivere a propria cura e spese il vincolo degli immobili di cui sopra all'uso predetto per un periodo non inferiore ai 20 anni.

7. Galotti si impegna a cedere al Comune di Bologna la proprietà parziale o totale della rotatoria e delle sue pertinenze, insistenti sul mappale 121 del Foglio 140, previa l'eventuale realizzazione, a cura e spese del Soggetto attuatore, della messa a norma ed eventuale adeguamento della sede viaria e della segnaletica. La cessione dovrà avvenire entro i termini di validità del primo Permesso di costruire per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Accordo.

8. Il Soggetto attuatore, unitamente alle Proprietarie si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

### **ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA**

1. Il Comune di Bologna si impegna:

1.1. a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1 in una specifica norma del POC "Attrezzature e industrie insalubri" e in una variante grafica al RUE vigente (contenuta nel POC suddetto);

1.2. a sottoporre il POC "Attrezzature e industrie insalubri" al Consiglio Comunale per l'adozione e l'approvazione.

### **ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE - CONSEGUENZE**

1. Qualora per gli interventi oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non sia stato presentato il Permesso di costruire, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, le previsioni del POC "Attrezzature e industrie insalubri" oggetto del presente accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

### **ART. 5 - SPESE**

1. Sono a carico del Soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

### **ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del

Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 7 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

**ART. 8 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.

2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro ..... sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) Individuazione dell'area oggetto di POC su cartografia comunale (All. n. 1)
- b) Individuazione dell'area oggetto di POC su cartografia catastale (All. n. 2)
- c) Individuazione della modifica al RUE delle attrezzature private di uso pubblico “CIS – centri e impianti sportivi” e “SOS – attrezzature socio-sanitarie” sulla base dell'effettivo utilizzo (All.n. 3)

Approvato, letto e sottoscritto digitalmente

**p. COMUNE DI BOLOGNA**

Francesco Evangelisti

**p. RIVIERA S.p.A.**

Alberto Marchesini

**p. GALOTTI S.p.A.**

Luigi Marchesini

**p. BOLOGNA F.C. 1909 S.p.A.**

Claudio Fenucci