

ACCORDO DI PROGRAMMA

(II FASE)

IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL T.U.E.L. E DELL'ART. 40 DELLA L.R. 20/2000

PER

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA AZIENDALE DI HERA S.P.A. SITA IN VIALE BERTI PICHAT (BO), IN VARIANTE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA II FASE VIGENTE (PG 171235/2008)

L'anno 2016, il giorno martedì 3 maggio alle ore 14,00, presso la sede del Comune di Bologna in piazza Maggiore 6, a seguito della convocazione effettuata dall'Assessore all'Urbanistica Città Storica e Ambiente Patrizia Gabellini, in qualità di delegato del Sindaco di Bologna, alle Amministrazioni interessate in data 20 aprile 2016 P.G. n° 130374/2016 ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e dell'art. 40 della legge della Regione Emilia Romagna n.20/2000, si è riunita la Conferenza di Servizi per la conclusione della variante all'Accordo di Programma (Accordo) per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- La Città Metropolitana di Bologna, rappresentata dal Consigliere metropolitano LORENZO MINGANTI delegato dal Sindaco metropolitano con atto in data 27 aprile 2016 PG 142356/2016;
- Il Comune di Bologna, rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica, Città Storica e Ambiente PATRIZIA GABELLINI, delegato dal Sindaco con atto in data 27/11/2015 PG 372750/2015;
- Il Comune di Castenaso, rappresentato da FABRIZIO RUSCELLONI delegato dal Sindaco Stefano Sermenghi con atto del 21 aprile 2016 PG 142484/2016;
- Il Comune di Granarolo dell'Emilia, rappresentato dal Sindaco Daniela Lo Conte;
-
- HERA S.p.A., soggetto attuatore degli interventi, rappresentata da MARCELLO GUERRINI, in qualità di Procuratore Speciale, che agisce in forza di atto del 2 maggio 2016, a ministero notaio Fiammetta Costa, rep. 10604;
- FRAER Leasing SpA, soggetto attuatore degli interventi, in quanto ricadenti in parte su porzione di area oggetto di contratto di locazione finanziaria con la predetta HERA S.p.A., rappresentata dal procuratore speciale ROBERTO FRIGERIO, in forza di atto DEL 12 LUGLIO 2007, a ministero notaio Lorenzo Turconi di Milano, rep. 7026/4161;

Premesso che

in data 12 dicembre 2002 venne sottoscritto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/00, l'Accordo Territoriale fra la Provincia di Bologna, i Comuni di Bologna, Castenaso,

Granarolo dell'Emilia nonché SEABO S.p.A. (successivamente trasformatasi in HERA S.p.A.) per la riqualificazione dell'area aziendale di Viale Berti Pichat, sita in Bologna e rilocalizzazione delle attività operative nel polo energetico ambientale di Via del Frullo, sito in Castenaso (d'ora innanzi Accordo Territoriale);

con tale Accordo Territoriale venne riconosciuto:

- che il mutato assetto normativo riguardante i settori dell'energia, acqua ed ambiente comportava una complessiva riorganizzazione di HERA S.p.A.;
- che, in relazione a detto mutato contesto, HERA S.p.A. predisponendo un piano di riassetto aziendale che prevedeva un progetto di riqualificazione dell'area aziendale sita in Bologna, il mantenimento in essa della Direzione Aziendale e degli uffici di contatto con il pubblico e il trasferimento nel territorio dei Comuni di Castenaso e Granarolo dell'Emilia delle attività più prettamente industriali ed operative;
- che per ciò che attiene al territorio del Comune di Bologna, oggetto dell'Accordo in variante, questo piano di riassetto aziendale prevedeva la realizzazione della sede direzionale, attraverso la ristrutturazione ed il recupero degli edifici storici dell'azienda del gas collegandoli fra loro funzionalmente, nonché la realizzazione di un nuovo edificio con funzioni terziarie e ricettive (uffici-albergo), la ristrutturazione degli edifici esistenti su Via Ranzani e su Viale Berti Pichat con funzioni terziarie (istruzione-uffici), il restauro del Gasometro Man e la realizzazione in adiacenza di un nuovo edificio destinato ad usi pubblici, la realizzazione di circa mq 10.000 di parcheggi e di circa mq 15.000 di verde pubblico;
- che l'attività industriale da decentrare in Comune di Castenaso, oggetto di separato Accordo, rappresentava un ampliamento dell'attuale sede distaccata di HERA S.p.A., inserendosi in un contesto a complessiva vocazione industriale, composto dagli attuali insediamenti del termovalorizzatore, dalle strutture della logistica dei rifiuti e della centrale di prelievo metano da rete SNAM, cui si aggiunge la nuova sede della Direzione Energia (già Hera Bologna) e della logistica della gestione delle reti di sottoservizi;
- che il descritto piano di riassetto comportava articolate modifiche ai Piani Regolatori Generali dei Comuni di Bologna (coerenti con il Piano Strutturale Comunale allora adottato), Castenaso (coerenti con i documenti pianificatori allora licenziati dalla conferenza di pianificazione del PSC) e Granarolo dell'Emilia (coerenti con i documenti pianificatori allora licenziati dalla conferenza di pianificazione del PSC);
- che la modifica dei citati strumenti urbanistici doveva avvenire mediante appositi Accordi di Programma ex art. 40 della L.R. 20/2000, che articolavano e specificavano gli indirizzi contenuti nell'Accordo Territoriale;
- - che il Sindaco del Comune di Bologna, a seguito di quanto riconosciuto nel sopracitato Accordo Territoriale, promosse la stipulazione degli Accordi di Programma in variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 20 marzo 2000, aventi ad oggetto:

- I Fase: gli interventi di parziale ricollocazione delle attività operative di HERA S.p.A., in area in Comune di Castenaso, prossima all'attuale polo energetico ambientale HERA S.p.A. di Via del Frullo in Comune di Granarolo dell'Emilia;
- II Fase: l'attuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana dell'area posta tra Viale Berti Pichat, Via Ranzani, Via Stalingrado e la ferrovia, in Comune di Bologna;

- che in data 01 luglio 2008 vennero stipulati gli Accordi di Programma che alla data odierna risultano in diverso stato di attuazione; in particolare sono stati completati gli interventi connessi alle attività di ricollocazione delle attività operative HERA in Comune di Castenaso di cui all'Accordo di Programma I Fase, PG 171229/2008, mentre risultano parzialmente attuati gli interventi di riqualificazione urbana dell'area posta in Comune di Bologna di cui all'Accordo di Programma II Fase, PG 171235/2008;

- che tra FRAER Leasing S.p.A., in qualità di Concedente, ed HERA S.p.A., in qualità di Utilizzatore, è corrente un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto porzioni di area oggetto del presente Accordo, con conseguente assunzione in via esclusiva da parte di HERA S.p.A., in forza di detto contratto di locazione finanziaria, di ogni responsabilità ed obbligo inerenti e conseguenti il presente Accordo, con ampia e totale manleva al riguardo per FRAER Leasing S.p.A.

Considerato

che causa le intervenute difficoltà di attuazione del l'Accordo di Programma II Fase, in data 5 agosto 2013 HERA S.p.A. ha richiesto la convocazione del Collegio di Vigilanza al fine di attivare la procedura di variante all'Accordo di Programma in essere, con particolare riguardo agli interventi di realizzazione del nuovo edificio con funzioni terziarie e ricettive (uffici-albergo) e alle dotazioni territoriali ad essi correlati (parcheggi e verde pubblico);

che il Collegio di Vigilanza convocato in data 02 ottobre 2013 ha convenuto il comune interesse ad addivenire alla condivisione di una variante all'Accordo di Programma in essere; il Comune di Bologna in particolare ha manifestato la necessità, che venissero effettuati approfondimenti di tipo urbanistico, economico, amministrativo e ambientale (in particolare per quanto attiene alla bonifica delle aree interessate), come da verbale PG 253677/2013;

che il Comune di Bologna ed HERA SpA hanno in seguito effettuato verifiche ed approfondimenti che hanno consentito di elaborare una proposta di variante urbanistica nella quale viene sostanzialmente manifestata da HERA S.p.A. l'intenzione di destinare gran parte dell'area oggetto di Accordo di Programma alla propria sede direzionale, rivedendo proporzionalmente le dotazioni territoriali e prevedendo in parte la loro monetizzazione;

che a seguito di ciò il Progetto Operativo di Bonifica vigente dovrà essere aggiornato ed adeguato in piena congruenza con il nuovo progetto urbanistico;

che il Collegio di Vigilanza convocato in data 12 maggio 2015 ha condiviso la proposta presentata da HERA in data 17 aprile 2015 ed integrata in data 28 aprile, che prevede in sintesi:

per il subcomparto "R3.53*" una sostanziale riduzione di capacità edificatoria (da mq 23.640 a mq 4.637 di Su) e di Superficie territoriale (da mq 44.981 a mq 12.923 di St); la cessione gratuita di un'area, attrezzata come percorso pedonale/ciclabile e di un parcheggio, posti in ciglio alle ferrovia; la monetizzazione di parte delle dotazioni

territoriali (verde e usi pubblici) spettanti alla ridefinita area R3.53*, calcolata al netto dell'area da cedere attrezzata come percorso pedonale/ciclabile di cui al punto precedente;

- per il subcomparto "Attrezzature pubbliche HERA" l'inclusione di parte delle capacità edificatorie e superfici territoriali originariamente previste nell'R3.53* (uffici e Gasometro MAN), passando da mq 12,377 a mq 20.040 di Su e da mq 20.874 a mq 46.551 di St;
- l'eliminazione di mq 1.287 di Su ad usi pubblici (attrezzature comunali da realizzarsi nel Gasometro MAN e nell'edificio allora previsto in adiacenza); la retrocessione ad HERA SpA del gasometro MAN, ceduto al Comune senza corrispettivo in data 3/12/2009 in esito all'Accordo di programma vigente, da ricomprendersi nel subcomparto "Attrezzature pubbliche HERA".
- Dato atto altresì

che in data 5/8/2015 con PG 245646/2015 HERA S.p.A. e FRAER Leasing S.p.A. e per quest'ultima HERA S.p.A. in forza del contratto di locazione finanziaria corrente tra le stesse, hanno presentato gli elaborati al fine di poter avviare la procedura di Accordo di Programma per la variazione dell'Accordo di Programma HERA S.p.A. - Il Fase vigente in variante al PSC quadro normativo, al RUE parte grafica ed avente i contenuti di POC e PUA in variante;

che in data 27/11/2015 Il Sindaco, con atto PG 372750/2015, ha indetto la Conferenza Preliminare, delegando l'Assessore all'Urbanistica Città Storica e Ambiente PATRIZIA GABELLINI;

che in data 14 dicembre 2015 il Consiglio Comunale del Comune di Bologna, con deliberazione OdG 370, ha espresso l'assenso preliminare alla sottoscrizione della variante all'Accordo di Programma HERA SpA – Il Fase;

che in data 18 dicembre 2015 il Consiglio Comunale di Granarolo dell'Emilia, con deliberazione n. 80, ha espresso l'assenso preliminare alla sottoscrizione della variante all'Accordo di Programma HERA SpA – Il Fase, condizionandone la sua conclusione alla preventiva approvazione della variante al Piano Operativo di Bonifica;

che in data 21 dicembre 2015 il Consiglio Metropolitano di Bologna, con atto del ViceSindaco n. 394, ha espresso il consenso preliminare alla sottoscrizione della variante all'Accordo di Programma HERA SpA – Il Fase, condizionato al buon esito della procedura di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica, e contestualmente si è espressa favorevolmente sulla VALSAT;

che in data 22 dicembre 2015 il Consiglio Comunale del Comune di Castenaso, con deliberazione n. 69, ha espresso l'assenso preliminare alla sottoscrizione della variante all'Accordo di Programma HERA SpA – Il Fase, condizionandone la sua conclusione alla preventiva approvazione della variante al Piano Operativo di Bonifica;

che in data 23 dicembre 2015 si è tenuta la prima seduta della Conferenza Preliminare nella quale

sono stati acquisiti i pareri favorevoli con prescrizioni di ARPA, Azienda USL, Autorità di Bacino Reno, Servizio Tecnico Bacino Reno, Consorzio della Bonifica Renana, Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo e le parti hanno verificato l'esistenza del consenso unanime alla conclusione di un Accordo di Programma;

che a seguito della elaborazione del PUA in variante, HERA S.p.A, a propria totale ed esclusiva cura, carico e responsabilità con totale manleva al riguardo per FRAER Leasing S.p.A., ha presentato una revisione del Progetto Operativo di Bonifica vigente e la conferenza dei servizi, indetta ai sensi del DLGS 152/06, nella seduta del 4 marzo 2016, ha espresso parere favorevole con prescrizioni all'approvazione della suddetta revisione al Progetto Operativo di Bonifica da attuarsi in più fasi operative, congruentemente all'attuazione del PUA.

che lo schema di Accordo di Programma per la variazione dell'Accordo di Programma HERA S.p.A. - Il Fase vigente, è stato pubblicato dal 27 gennaio 2016 al 29 marzo 2016 e non sono pervenute osservazioni;

che la Città Metropolitana non ha ravvisato la necessità di sottoporre l'Accordo ad una ulteriore decisione del Sindaco Metropolitan mediante l'assunzione di uno specifico atto deliberativo in quanto, non essendo pervenute osservazioni e non avendo subito modifiche gli elaborati su cui si è già espressa con Atto n. 394 del 21.12.2015, sono intervenute le circostanze previste dall'art. 40 comma 5 della L.R, 20/2000;

che i Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo dell'Emilia convengono di sottoscrivere il presente Accordo, nel rigoroso rispetto del contenuto del nuovo Piano Operativo di Bonifica approvato;

che HERA S.p.A. e Fraer Leasing S.p.A, e per quest'ultima HERA S.p.A. in forza del contratto di locazione finanziaria corrente tra le stesse, convengono sull'obiettiva utilità del riassetto logistico/organizzativo dell'area conseguente al nuovo PUA.

Constatato

che il presente Accordo di Programma HERA S.p.A. - Il Fase, in variante a quello vigente, comporta variante normativa al Piano Strutturale Comunale di Bologna e variante grafica al RUE vigente, in conformità al nuovo Accordo Territoriale del 23 dicembre 2015;

che il presente Accordo di Programma inoltre ha i contenuti di POC e PUA in variante al Piano Particolareggiato vigente;

che gli accertamenti effettuati sulla situazione di contaminazione dei suoli hanno evidenziato la necessità della bonifica di parte dell'area, che dovrà essere attuata come è esplicitato nel progetto operativo di bonifica approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Bologna progr. 90, PG 96916/2016 del 29 marzo 2016;

che la presenza delle sedi e delle funzioni di HERA in città, segna una rilevante prospettiva di rafforzamento del ruolo di Bologna nella costruzione di reti e di relazioni a scala regionale ed il mantenimento della sede direzionale nel sito storico già occupato dalle "officine comunali del gas", corrisponde alle strategie della "città della ferrovia" delineate dal Piano Strutturale Comunale; strategie tese a favorire lo svilupparsi delle relazioni internazionali della città e del suo sistema produttivo, attraverso il miglioramento dell'accessibilità alle funzioni di eccellenza e la riqualificazione di aree situate in posizioni strategiche, come quella di viale Berti Pichat.

Visti gli elaborati presentati da HERA SpA e FRAER Leasing SpA in data 5 agosto 2015 con PG 245646/2015 e successive integrazioni e quelli elaborati dal Comune di Bologna in merito alle varianti urbanistiche e relativa Valsat;

Visti i pareri favorevoli, con prescrizioni, agli atti del Comune, espressi da:

A.R.P.A.E.;

A.U.S.L.;

Regione Emilia Romagna – Autorità di Bacino Reno;

Regione Emilia Romagna - Servizio Tecnico Bacino Reno;

Consorzio della Bonifica Renana;

Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;

Quartiere San Vitale;

Settore Ambiente ed Energia;

Area Benessere di comunità;

Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture;

Settore Edilizia e Patrimonio;

Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo;

Atteso

che gli elaborati di cui al presente Accordo, unitamente alle varianti urbanistiche ed alla VALSAT (e relativa Sintesi non tecnica), sono stati depositati ai sensi dell'art.40 della L.R. n.20/2000 e dell'art. 14 del d.lgs. n. 4/2008, per sessanta giorni presso le sedi dei Comuni di Bologna, Castenaso e Granarolo, oltreché della Città Metropolitana di Bologna e della Regione, a far data dal 27 gennaio 2016 al 29 marzo 2016 e che di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 19, in data 27 gennaio 2016;

che non sono pervenute osservazioni ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

che non sono pervenute osservazioni ai sensi dell'art.14, comma 3, del D.lgs n. 4/2008;

che il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna rilascia autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 per gli immobili oggetto di vincolo storico-artistico ed ha precisato che è in corso l'esame della richiesta di autorizzazione alla vendita, ai sensi dell'art. 55 del medesimo D.Lgs. per gli immobili (Gasometro MAN) oggetto di trasferimento di proprietà fra Comune di Bologna e HERA SpA;

che la procedura di VALSAT si è conclusa positivamente con decisione motivata (atto del Sindaco Metropolitan di Bologna n. 394 del 21/12/2015) delle Autorità competenti ai sensi della Legge Regionale n.9/2008 che costituisce parte integrante del presente Accordo;

che le parti, pertanto, nella presente Conferenza constatano la conformità del programma, avente i contenuti di Piano Urbanistico Attuativo alle prescrizioni e condizioni depositate agli atti della Conferenza preliminare;

che nel periodo di deposito gli elaborati costitutivi non hanno subito modifiche;

Tutto ciò premesso

La Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Bologna, il Comune di Castenaso, il Comune di Granarolo dell'Emilia, Hera S.p.A. e Fraer Leasing S.p.A., come in questa sede rappresentate, convengono e sottoscrivono il seguente.

ACCORDO DI PROGRAMMA

Art. 1 - Contenuti in premessa

Le premesse, i constatato, i considerato e i dato atto sopra citati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Programma (d'ora innanzi Accordo) così come gli atti che ad esso si riferiscono, costituendo il presente accordo attivazione ed attuazione degli intenti già manifestati e concordati.

Art. 2 - Oggetto dell'Accordo in Variante II Fase

L'oggetto del presente accordo di programma, è il programma di riassetto di HERA S.p.A. nell'area metropolitana bolognese e, più in dettaglio, tale programma prevede il mantenimento delle attività direzionali, di holding e di rapporto con il pubblico nell'attuale sede di Viale Berti Pichat in Comune di Bologna, prendendo atto del già avvenuto trasferimento delle attività più prettamente industriali ed operative nel territorio dei Comuni di Castenaso e Granarolo dell'Emilia.

L'avvenuto spostamento delle attività operative aziendali precedentemente ubicate in Viale Berti Pichat rende possibile avere a disposizione aree dismesse che consentono di prevedere un complesso intervento di recupero e riqualificazione urbana dell'area compresa tra Viale Berti Pichat, Via Stalingrado, Via Ranzani e la ferrovia, da attuarsi con un Piano Urbanistico Attuativo per mq 20.585, individuato ed illustrato negli elaborati allegati al presente Accordo e con intervento edilizio diretto per mq 4.092, area che risulta suddivisa in due sub-comparti:

il primo, denominato "Attrezzature pubbliche HERA", destinato alla realizzazione della sede direzionale HERA S.p.A., nella quale si prevede la manutenzione, la ristrutturazione ed il recupero di alcuni edifici esistenti, facenti parte della storica "Officina del GAS" di Bologna, oltre che la realizzazione di nuovi edifici;

- il secondo, denominato **R3.53***, destinato alla ristrutturazione degli edifici esistenti in Via Ranzani (da destinarsi a uffici/istruzione), la ristrutturazione degli edifici esistenti sul Viale Berti Pichat (da destinarsi ad uffici), oltre che alla realizzazione delle relative dotazioni territoriali di parcheggio e parte del verde pubblico, con monetizzazione della restante parte di dotazione territoriale a verde e usi pubblici

Art. 3 - Contenuti dell'Accordo

Il presente Accordo, avente i contenuti di variante normativa al Psc, di variante grafica al Rue e di Poc con valore ed effetti di Pua, approva il programma d'interventi relativo

all'area compresa fra Viale Berti Pichat, Via Stalingrado, Via Ranzani e la ferrovia, come individuato negli elaborati allegati e disciplinato dal relativo schema di convenzione.

ART. 4 – Retrocessione e restauro conservativo del Gasometro MAN

Il programma d'interventi di riqualificazione dell'area approvato con il presente Accordo, supera e sostituisce il precedente Accordo di Programma II Fase che prevedeva il restauro del "Gasometro MAN" e la costruzione di un edificio adiacente da destinarsi ad usi pubblici, a totale cura e spese del Comune di Bologna, ponendo altresì in capo ad HERA SpA l'obbligo della manutenzione ordinaria del "Gasometro MAN" che non avrà più un uso pubblico, rientrando il Gasometro nell'ambito del subcomparto "Attrezzature pubbliche HERA".

Il Comune di Bologna non ha pertanto più l'obbligo di finanziare la realizzazione ed il restauro di edifici ad uso pubblico ed i proventi delle vendite ad HERA Spa degli immobili posti in Comune di Bologna e in Comune di Castenaso, pari complessivamente ad € 4.375.058,85, potranno essere destinati a scopi diversi ed indipendenti dal presente Accordo .

Il Comune di Bologna si impegna a retrocedere senza corrispettivo ad Hera S.p.A., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova noto all'acquirente, il Gasometro Man e le aree afferenti, che nel precedente Accordo di programma erano destinate alla costruzione di un edificio adiacente, identificate al Catasto del Comune di Bologna al foglio 164 ed ai mappali 436, 89.

Il rogito, da predisporre a cura e spese dell'acquirente, verrà effettuato in seguito all'ottenimento dell'autorizzazione di competenza del Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 e gli effetti attivi e passivi del negozio decorreranno dal momento della consegna, da constatare con apposito verbale una volta ultimata la procedura per l'esercizio del diritto di prelazione del Ministero dei beni e delle attività culturali, di cui agli artt. 59 e 62 del D. Lgs 42/2004.

ART. 5 - Interventi di bonifica dei suoli

Gran parte dell'area oggetto del presente Accordo, quella storicamente di proprietà del Comune di Bologna, è stata sito industriale nel quale si sono esercitate tutte le attività dell'Officina comunale del Gas, poi dell'Azienda Municipalizzata del Gas, aziende istituzionalmente incardinate nella amministrazione comunale. La predetta azienda nel 1953 ha assunto la denominazione di AMGA e, dal 1984, dell'Azienda Consorziale Servizi Reno (A.Co.Se.R). Nel 1996 la nuova azienda unica di acqua, gas e rifiuti per l'intera provincia bolognese ha assunto il nome di SEABO S.p.A, mutando contestualmente la propria natura giuridica da consorzio municipalizzato a società per azioni, pur mantenendo la totale partecipazione pubblica. Dall'1 novembre 2002 Seabo, unitamente ad altre 11 aziende della Romagna, è poi confluita in HERA S.p.A.

La riqualificazione dell'area, definita con l'Accordo Territoriale sottoscritto in data 12/12/2002, associata alla natura delle attività pregresse svolte nel sito dalle aziende municipalizzate, hanno determinato la necessità di procedere ad una caratterizzazione

dello stesso ed alla successiva redazione di un progetto preliminare per la definizione degli interventi di bonifica da realizzare nell'area, ai sensi del DM n.471/99.

Il primo Progetto Preliminare di bonifica è stato approvato con deliberazione Progr. 358 del 27/12/2006, poi revisionato in conformità a quanto previsto dall'Accordo vigente e approvato con deliberazione Progr. 152 del 27/5/2008. Dal primo Progetto Preliminare - che prevedeva interventi su suoli e su acque sotterranee articolati per fasi e, per quanto riguarda il Gasometro Man, la sua pulizia interna - è scaturito il primo Progetto Definitivo (ex DM 471/99) relativo all'area "Serbatoi interrati", approvato con deliberazione Progr. 329 del 20/11/2007.

In seguito alla modifica del regime normativo di riferimento, sono stati approvati i seguenti interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente:

- Intervento 1 "Parcheggio pubblico" – Progr. 26/2011;
- Interventi 2 e 3 "Parcheggio aziendale" – Progr. 188/2011;
- Progetto Operativo, in variante al Progetto Preliminare del 2008, che ha previsto la variante al Progetto Operativo dell'intervento 1 "Parcheggio pubblico", l'intervento 1b "Zona albergo", l'intervento 9 "Tettoia Coke", l'intervento 10 "Edifici 4 e 5" e l'intervento 11 "Zona condensatore", oltre al progetto complessivo sulle acque sotterranee – Progr. 188/2012;
- Variante all'intervento 11 "Zona condensatore" – Progr. 153/2014;
- Palazzina SACEP – Progr. 60/2015;
- Intervento 5 "Area direzionale" – Progr. 230/2015.

A tutt'oggi sono stati completati i seguenti interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente:

- Interventi 2 e 3 "Parcheggio aziendale";
- Intervento 9 "Tettoia del Coke";
- Intervento 10 "Edifici 4 e 5";
- Intervento 11 "Zona condensatore";
- Palazzina SACEP;
- Intervento 5 "Area direzionale".

E' stata infine approvata con prescrizioni, con deliberazione di Giunta progr. 90 del 29/03/2016, la variante al Progetto Operativo di Bonifica approvato nel 2012, resasi necessaria in seguito alla nuova configurazione dell'area ed alla conseguente modifica delle destinazioni d'uso delle aree.

HERA, pur non essendo direttamente il responsabile dell'inquinamento, quale contributo specifico alla riqualificazione ambientale dell'area oggetto degli interventi pubblici e privati, si impegna, per sé ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, con totale manleva al riguardo per FRAER Leasing S.p.A., ad eseguire la progettazione operativa e gli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari, assumendo per intero i costi di progettazione e realizzazione previsti, relativamente a tutte le fasi del nuovo Progetto Operativo di Bonifica approvato ed alle successive modifiche, nonché quelli relativi a progettazione e realizzazione di tutti gli interventi connessi alla rimozione di rifiuti legati ad interventi edilizi, ivi compresa la pulizia del Gasometro MAN.

Sulla base del nuovo Piano Operativo di Bonifica approvato, i cui oneri sono assunti a carico di HERA SpA (e/o suoi aventi causa), le operazioni di bonifica sono ad oggi stimate come segue:

- Opere già effettuate pari a circa € 11.500.000,00
- Opere ancora da effettuare pari a circa € 12.000.000,00

Il Comune di Bologna, in considerazione della sua posizione di originario proprietario del bene e titolare del servizio pubblico che ha prodotto l'inquinamento, si impegna, fino al completamento dell'attività di bonifica, a rendersi parte attiva presso gli enti finanziatori per l'ottenimento di possibili finanziamenti pubblici per le attività di bonifica, secondo i canali di finanziamento previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia, da riversare successivamente nel programma di interventi per la bonifica a carico di HERA S.p.A. e/o dei suoi aventi causa.

Art. 6 - Variante agli strumenti urbanistici vigenti

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 40 della legge regionale n. 20/2000, quali:

- Psc – Quadro normativo – Art. 20 Ambiti in trasformazione – Scheda d'ambito n° 136 Ex Officine comunali del Gas;
- Poc con valore ed effetti di Pua in variante al Piano Particolareggiato vigente;
- Rue – Variante grafica.

In particolare le aree oggetto del presente Accordo di Programma – Il fase sono suddivise in due subcomparti come di seguito indicato:

“Attrezzature Pubbliche HERA”, di circa mq 46.551 di St e mq **20.040 di Su** destinata ad attrezzature pubbliche Hera per le funzioni connesse al servizio pubblico svolto da HERA S.p.A.;

“R3.53*”, di circa mq 12.923 di St e mq **4.637 di Su** con dotazioni territoriali di parcheggio pubblico per mq 2.343 e di verde pubblico per mq 2.610, con previsione di monetizzazione della restante necessaria dotazione di verde pubblico e usi pubblici per un importo complessivo pari a circa € 652.089.000,28, da corrispondersi al momento della stipula della convenzione attuativa del Pua.

Gli elementi di variazione sono specificati negli elaborati allegati al presente Accordo e risultano costituiti da: Variante agli strumenti urbanistici comunali Psc, Rue e Poc con valore ed effetti di Pua

- Tav. 14 - Tavola dei vincoli - Tutele – Rischio sismico;
- Tav. 14 - Tavola dei vincoli - Tutele – Risorse idriche;
- Tav. 14 - Tavola dei vincoli - Tutele – Testimonianze storiche e archeologiche;
- Tav. 14 – Tavola dei vincoli – Vincoli – Elettromagnetismo;

- Tav. 14 – Tavola dei vincoli – Vincoli – Infrastrutture per la navigazione aerea;
- Tav. 14 – Tavola dei vincoli – Vincoli – Infrastrutture, suolo e servizi

Art. 7 - Inizio lavori

I lavori avranno inizio entro i termini previsti dalla convenzione attuativa di cui all' art.12 e seguiranno indicativamente le scadenze previste dal cronoprogramma allegato al presente Accordo.

Art. 8 - Elaborati di Piano Urbanistico Attuativo

Il presente Accordo, oltre che degli elaborati relativi alle varianti urbanistiche di cui al precedente art. 6, si compone dei seguenti elaborati di Piano Urbanistico Attuativo:

PROGETTO LEGITTIMATO

TAVOLA	OGGETTO	SCALA
PL1	Relazione illustrativa - Dati di progetto	
PL2	Norme di attuazione	
PL3	Relazione Tecnica Pubblica Illuminazione	
PL4	Computo Metrico Opere di Urbanizzazione	
PL5	Relazione tecnica parcheggio pubblico interrato	
PL6	Abaco degli arredi	
PL7	Certificati catastali	
PL8	Inquadramento PRG	1: 2000
PL9	Fotopiano	
PL10	Stato di fatto	1: 500
PL11	Documentazione fotografica	
PL12	Piani particolareggiati in essere	1: 500
PL13	Rapporto con l'urbano	1: 1000
PL14	Progetto (planivolumetrico)	1: 500
PL15.1	Interventi (rosso/giallo)	1: 500
PL15.2	Criteri di intervento	1: 500
PL16	Profili trasversali	1: 500 / 250
PL17	Destinazioni e standard urbanistici	1: 500
PL18	Verbale quote/linee	1: 500
PL19	L'impianto a verde	1: 500
PL20	Planimetria piano terra	1: 500
PL21	Planimetria piani interrati	1: 500
PL22	Prospetti 1	1: 500
PL23	Prospetti 2	1: 500
PL24	Prospetti 3	1: 500
PL25.1	Schemi tipologici di riferimento: Gasometro Man e adiacente	1: 200 / 250
PL25.2	Schemi tipologici di riferimento: Via Ranzani	1: 200 / 250
PL25.3	Schemi tipologici di riferimento: Intervento terziario	1: 200 / 250
PL25.4	Schemi tipologici di riferimento:Ex-tettoia Coke	1: 200 / 250
PL25.5	Schemi tipologici di riferimento: Piazza coperta Hera	1: 200 / 250
PL25.6	Schemi tipologici di riferimento:Officina storica	1: 200 / 250
PL25.7	Schemi tipologici di riferimento: Parcheggio pubblico interrato	1: 200 / 250
PL26	Immagini virtuali	
PL27	Immagini virtuali	
PL28	Documentazione fotografica: alberi da abbattere	
PL29	Segnaletica orizzontale e verticale - Percorsi pedonali e ciclabili - Dettaglio visione d'insieme	
RL01	Relazione tecnica descrittiva	

RL02	Computo metrico estimativo reti tecnologiche	
RL03	Planimetria generale distribuzione illuminazione pubblica	1: 500
RL04	Planimetria generale stato di fatto: reti tecnologiche	1: 500
RL05	Planimetria generale stato di fatto: teleriscaldamento	1: 500
RL06	Planimetria generale stato di fatto: reti idrico - antincendio	1: 500
RL07	Planimetria generale stato di fatto: rete gas metano	1: 500
RL08	Planimetria generale stato di fatto: rete fognaria	1: 500
RL09	Planimetria generale stato di fatto: rete cavi logici	1: 500
RL10	Planimetria generale stato di fatto: reti telecomunicazioni	1: 500
RL11	Planimetria generale stato di fatto: reti BT e MT	1: 500
RL12	Planimetria comparto R3: distribuzione impianti elettrici e meccanici	1: 500
RL13	Planimetria generale distribuzione reti fognarie	1: 500
RL14	Planimetria distribuzione reti MT	1: 500
RL15	Planimetria generale distribuzione reti M.T.	1: 500
RL16	Planimetria generale di progetto reti telecomunicazioni Acantho	1: 500
CRL	Cronoprogramma	
RGL	Relazione geologica	
SL01	Studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale	
SL02	Approfondimenti allo Studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale	

PROGETTO

TAVOLA		OGGETTO	SCALA
PR	01	Relazione illustrativa - Dati di progetto	
PR	02	a Norme di attuazione	
PR	02	b Schema di convenzione	
PR	03	a Relazione Tecnica	
PR	03	b Relazione Geologica e sismica	
PR	04	a Computo metrico estimativo delle lavorazioni edili, impiantistiche, a verde relative alle opere pubbliche	
PR	04	b Valutazioni economiche	
PR	06	Abaco degli arredi area pubblica	
PR	7	a Estratti di mappa catastale	
PR	07	b Certificati catastali	
PR	8	a Inquadramento PSC Tavola dei vincoli	1: 2000
PR	08	b Decreti di vincolo	
PR	9	Fotopiano	
PR	10	a STATO DI FATTO: Piano terra	1: 500
PR	10	b STATO DI FATTO: Piano interrato	1: 500
PR	11	Documentazione fotografica	
PR	13	PROGETTO: Rapporto con l'urbano, percorsi pedonali e ciclabili	1: 1000
PR	14	PROGETTO: planivolumetrico	1: 500
PR	15.1	a Interventi edilizi: in raffronto allo stato di fatto	1: 500
PR	15.1	b Interventi edilizi: in raffronto al Piano Particolareggiato vigente P.G. 78568/2007	1: 500
PR	15.2	PROGETTO: Criteri di intervento	1: 500
PR	16	a Profili planoaltimetrici degli edifici in rapporto al contesto edificato - (parte A)	1: 500
PR	16	b Profili planoaltimetrici degli edifici in rapporto al contesto edificato (parte b)	1: 500
PR	17	Planimetria lotti e dotazioni territoriali	1: 500
PR	18	Capisaldi	
PR	19	a OPERE A VERDE: Relazione descrittiva degli interventi	1: 500
PR	19	b OPERE A VERDE - STATO DI FATTO: Planimetria	1: 500
PR	19	c OPERE A VERDE - PROGETTO: Planimetria	1: 500
PR	20	PROGETTO: Planimetria piano terra	1: 500
PR	21	PROGETTO: Planimetria piano interrato	1: 500

PR	22		PROGETTO: Prospetti e sezioni (parte A)	1: 500
PR	23		PROGETTO: Prospetti e sezioni (parte B)	1: 500
PR	24		PROGETTO: Prospetti e sezioni (parte C)	1: 500
PR	25.1		Schemi tipologici di riferimento: Gasometro Man (Edificio 31)	1: 200/250
PR	25.2		Schemi tipologici di riferimento: Via Ranzani (Edifici 23-24-25)	1: 200/250
PR	25.3		Schemi tipologici di riferimento: Intervento terziario (Edificio 29)	1: 200/250
PR	25.4		Schemi tipologici di riferimento: Ex-Tettoia Coke (Edificio 27)	1: 200/250
PR	25.5		Schemi tipologici di riferimento: Piazza coperta Hera (Edificio 32)	1: 200/250
PR	25.6		Schemi tipologici di riferimento: Officina storica (Edificio 7)	1: 200/250
PR	26		Indicazioni di carattere costruttivo per area privata	1: 20
PR	27		PROGETTO: Viste dell'area	
PR	28		Documentazione fotografica: alberi da abbattere	
PR	29	a	Opere di mitigazione extra comparto e opere di urbanizzazione interne al comparto	1: 1000 1:200
PR	29	b	AREE A DESTINAZIONE D'USO PUBBLICA - PROGETTO: Planimetrie	1: 1000 1:200
PR	29	c	AREE A DESTINAZIONE D'USO PUBBLICA - PROGETTO: Sezioni e particolari costruttivi	1: 100 1:20
RT	01		Relazione tecnica descrittiva	
RT	03		Planimetria generale distribuzione Illuminazione pubblica di progetto	1: 500
RT	04	a	Planimetria generale stato di fatto: reti tecnologiche (Impianti elettrici)	1: 500
RT	04	b	Planimetria generale stato di fatto: reti tecnologiche (Impianti meccanici)	1: 500
RT	05		Planimetria generale stato di fatto: teleriscaldamento	1: 500
RT	06		Planimetria generale stato di fatto: reti idrico - antincendio	1: 500
RT	07		Planimetria generale stato di fatto: rete gas metano	1: 500
RT	08		Planimetria generale stato di fatto: rete fognaria	1: 500
RT	09		Planimetria generale stato di fatto: rete cavi logici	1: 500
RT	10		Planimetria generale stato di fatto: reti telecomunicazioni Acantho	1: 500
RT	11		Planimetria generale stato di fatto: reti BT e MT	1: 500
RT	13		Planimetria generale di progetto rete idrica-antincendio, gas	1: 500
RT	14		Planimetria generale di progetto rete fognaria	1: 500
RT	15		Planimetria generale di progetto distribuzione reti M.T. BT	1: 500
RT	16		Planimetria generale di progetto reti telecomunicazioni Acantho	1: 500
SA	01			
SA	01	1	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 1: Aspetti progettuali e programmatici	
SA	01	2	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 2: Esame della componente traffico	
SA	01	3	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 3: Esame della qualità dell'aria	
SA	01	4	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 4: Esame della componente rumore	
SA	01	5	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 5: Esame della componente elettromagnetismo	
SA	01	6	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 6: Esame della componente verde	
SA	01	7	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 7: Esame del consumo e dell'utilizzo di acqua	
SA	01	8	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 8: Esame degli aspetti connessi all'approvvigionamento ed al consumo di energia	
SA	01	9	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 9: Esame degli aspetti connessi a suolo e sottosuolo	
SA	01	10	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione	

			ambientale n. 10: Tabella di sintesi delle valutazioni effettuate sugli aspetti ambientali analizzati	
SA	01	11	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale - Relazione ambientale n. 11: Sintesi non tecnica	
CR 01			Cronoprogramma degli interventi	

Art. 9 - Caratteristiche degli interventi

1. Le quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie previste dal presente Accordo sono determinate negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo indicati all'articolo precedente, come pure la superficie complessivamente destinata a dotazioni territoriali.
2. I progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Accordo, costituiscono elaborati di Piano Urbanistico Attuativo.
3. HERA S.p.A. assume, per sé ed i propri aventi causa a qualunque titolo, l'impegno alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2, nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia di appalti pubblici se ed in quanto applicabili;

Art. 10 – Termini, condizioni e modalità di attuazione dell'Accordo

1. Si stabilisce in 10 (dieci) anni il termine ultimo d'attuazione degli interventi previsti dal presente Accordo, avente i contenuti di Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000, decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del provvedimento d'approvazione del presente Accordo.
2. Hera S.p.A. s'impegna, per sé ed i propri aventi causa, a dare attuazione agli interventi previsti dall'Accordo nel rispetto delle condizioni e dei termini temporali specificati nella convenzione attuativa.
3. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo è svolta dal Collegio di Vigilanza di cui all'art. 13

Art. 11 – Permessi di costruire

1. Tutte le costruzioni ed opere, pubbliche e private, previste dal programma sono soggette all'obbligo del preventivo permesso di costruire

2. Il rilascio del titolo avverrà nel rispetto delle condizioni e dei termini indicati nello schema di convenzione allegato ed, in particolare, a condizione che gli attuatori abbiano rispettato tutti i loro impegni fino a quel momento.

Art. 12 – Convenzione attuativa

L'allegato schema di convenzione sottoscritto da HERA S.p.A., disciplina:

- α) gli impegni assunti da HERA S.p.A. e FRAER Leasing SpA, per sé e per i propri aventi causa, per la realizzazione degli interventi oggetto d'Accordo, particolarmente in termini di:
- Progettazione realizzazione, iniziale manutenzione e successiva cessione delle previste opere d'urbanizzazione primaria, comprensive delle opere d'arredo urbano;
 - Manutenzione/restauro conservativo del Gasometro Man;
 - Monetizzazione di parte della dotazione territoriale di verde pubblico ed usi pubblici;
 - Progettazione e realizzazione degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e restauro conservativo nel subcomparto "Attrezzature pubbliche HERA";
 - Progettazione e realizzazione degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e restauro conservativo dei lotti/edifici privati nel subcomparto "R3.53*";
 - Assunzione degli oneri relativi al programma di bonifica alle condizioni di cui al precedente art. 5;
- β) Gli impegni del Comune di Bologna per la realizzazione degli interventi oggetto d'Accordo, particolarmente in termini di:
- Impegno alla retrocessione ad HERA SpA, senza corrispettivo, del Gasometro Man e delle aree afferenti, precedentemente destinate alla realizzazione di un edificio ad usi pubblici
 - Attivazione delle attività connesse al reperimento di finanziamenti per le bonifiche tramite procedura R.E.R. o altro, da riversare poi nel programma di realizzazione.

Art. 13 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

Il presente Accordo è stipulato dalle Amministrazioni qui rappresentate.

A norma dell'art. 34, comma 7, del decreto legislativo n. 267 del 2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione del presente Accordo sono esercitati da un collegio così composto: Sindaco di Bologna, o suo delegato, che lo presiede, un rappresentante della Città Metropolitana di Bologna, un rappresentante del Comune di Castenaso ed un rappresentante del Comune di Granarolo dell'Emilia. Alle sedute del Collegio di vigilanza è invitato a partecipare un rappresentante di HERA S.p.A ed un rappresentante di FRAER Leasing SpA o eventuali altri aventi causa delle società, in quanto soggetti attuatori degli interventi.

Il Collegio esercita la vigilanza sulla realizzazione complessiva del programma ed in particolare:.

- vigila sulla corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con i soggetti attuatori degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittenti le eventuali modifiche all'Accordo o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie.

Restano salve le competenze ordinarie dei competenti Settori dei Comuni di Bologna, in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere pubbliche.

L'insediamento del Collegio di Vigilanza avviene su iniziativa del Presidente.

Il Collegio di Vigilanza opererà a titolo gratuito.

Il Collegio di Vigilanza è in ogni caso convocato entro 6 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del decreto d'approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi e sarà riconvocato successivamente con cadenza semestrale dando conto ai sottoscrittori, con apposito verbale, del programma di interventi, con particolare riferimento alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Operativo di Bonifica.

In sede di Collegio di Vigilanza i soggetti attuatori potranno farsi promotori di eventuali modifiche al presente accordo, fatto salvo la verifica di sostenibilità ambientale della proposta.

Eventuali modifiche sostanziali dell'Accordo dovranno essere oggetto di nuovo Accordo da sottoscrivere dai medesimi attori del presente documento.

Art. 14 – Validità dell'Accordo

La validità del presente Accordo è stabilita in anni dieci che decorrono dalla predetta pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione del Sindaco metropolitano.

Art. 15 – Allegati

Le parti danno atto che costituiscono allegati del presente Accordo:

- Gli elaborati di variante urbanistica di cui all'art. 6;

- Gli elaborati di Piano urbanistico Attuativo di cui all'art.8, completo di schema di convenzione (PR02b) e Cronoprogramma (CR01);
-
- Provvedimento conclusivo della procedura di VALSAT (Atto del Vicesindaco metropolitano n. 394 del 21/12/2015);
- Delibera di assenso preventivo del Comune di Bologna OdG 370 del 14/12/2015;
- Delibera di assenso preventivo del Comune di Granarolo dell'Emilia n. 80 del 18/12/2015;
- Delibera di assenso preventivo del Comune di Castenaso n. 69 del 22/12/2015.

Letto, approvato e sottoscritto in n. 1 (uno) originale alle ore 14,45 del giorno 3 maggio 2016

FIRMATO:

Per il Comune di Bologna

Per il Comune di Castenaso

Per il Comune di Granarolo dell'Emilia

Per la Città Metropolitana di Bologna

Per HERA S.p.A.

Per Fraer Leasing S.p.A.

Documento firmato digitalmente secondo la normativa vigente (DPR 28 dicembre 2000 n. 445; DLgs 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.; DPCM 30 marzo 2009)