ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA CON VALORE DI ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO METROPOLITANO INTEGRATO "QUARTIERE FIERISTICO" AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 E DEGLI ARTICOLI 58, 59 E 60 DELLA L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO DEL "QUARTIERE FIERISTICO" DI BOLOGNA

TRA

- la **Città Metropolitana di Bologna**, con sede in Bologna, via Zamboni n. 13, C.F. 03428581205, rappresentata da Marco Panieri nella qualità di Vicesindaco e Consigliere delegato in materia, come autorizzato da Atto del Sindaco Metropolitano n. 227 del 17/10/2024, domiciliato per la carica ove appresso;
- il **Comune di Bologna**, con sede in Bologna, piazza Maggiore n. 6, C.F. 01232710374, rappresentato da Raffaele Laudani nella qualità di Assessore Urbanistica e edilizia privata, pianificazione e progetti strategici, patrimonio, gemello digitale, scienza, ricerca e conoscenza, domiciliato per la carica ove appresso;
- la società **BolognaFiere Spa**, con sede in Bologna, viale della Fiera n. 20, C.F. 00312600372, rappresentata dal dott. Antonio Bruzzone nella qualità di Amministratore delegato, domiciliato per la carica ove appresso nella qualità di soggetto attuatore in ragione delle procure e in qualità di avente titolo (d'ora in avanti "soggetto attuatore");

IN PRIMO LUOGO

tra le predette parti si condividono le seguenti definizioni e premesse:

DEFINIZIONI/ABBREVIAZIONI

AT - Accordo Territoriale ex art. 58 Lr 24/17

Accordo – Accordo di Programma in variante ex art. 60 Lr 24/2017 con valore di Accordo territoriale

BURERT- Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna

PTM - Piano Territoriale Metropolitano Bologna

PULS - Piano Urbano della Logistica Sostenibile

PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile

PUG – Piano Urbanistico Generale

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

SA – Soggetto Attuatore

ST – Superficie Territoriale

SF- Superficie Fondiaria

SU – Superficie Utile

VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ex art. 18 L.R. 24/2017

Visti:

- la Lr n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato il 27 novembre 2019;
- il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, approvato il 26/07/2021, la variante adottata in data 8 aprile 2024 dal Consiglio comunale con delibera 27/2024 (PG 244433/2024 approvata dal Consiglio comunale in data 11 novembre 2024 con delibera PG 803390/2024 e che sarà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, che si prevede avverrà il 4 dicembre 2024;
- il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della città Metropolitana di Bologna, approvato il 12/05/2021;
- l'"Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna" tra la Città Metropolitana di Bologna e la Regione Emilia Romagna sottoscritto in data 1 agosto 2022, ai sensi dell´art.58 della Lr 24/2017.

Premesso che:

- il ruolo svolto dal quartiere fieristico è quello di fondamentale strumento di sviluppo economico e promozionale del territorio a scala metropolitana, regionale, nazionale e internazionale;
- si rende necessario adeguare il quartiere fieristico alle nuove esigenze funzionali del settore per lo svolgimento di attività temporanee a integrazione degli spazi per le dotazioni, quali eventi nazionali ed internazionali, attività scolastiche, concorsi, ecc., migliorandone la multifunzionalità urbana, valorizzando il patrimonio edilizio esistente e garantendo le condizioni di sostenibilità definite dal presente Accordo;
- il sistema fieristico regionale è interessato da prospettive di rafforzamento per accrescerne il ruolo territoriale non solo a livello nazionale.
- con riferimento agli atti sottoscritti con BolognaFiere Spa, obiettivo e finalità del presente accordo è la condivisione delle azioni necessarie affinché la Fiera di Bologna mantenga e potenzi anche nel futuro il suo ruolo di fondamentale strumento di sviluppo economico e promozionale del territorio a scala metropolitana, regionale, nazionale e internazionale, nonché il ruolo di volano produttivo ed occupazionale, attraverso la rigenerazione e il potenziamento degli spazi, della superficie espositiva e dei servizi che offre, nonché individuando aree che garantiscano il suo sviluppo, assicurando nel contempo un'elevata integrazione con il contesto territoriale e la sostenibilità degli interventi.

Premesso inoltre che:

- in data 25 gennaio 2002 è stato sottoscritto l'accordo territoriale tra la Provincia di Bologna, il Comune di Bologna e Fiere Internazionali di Bologna, ai sensi dell'articolo 15 Lr n. 20 del 2000, per il potenziamento del quartiere fieristico, nel quale si era condiviso anche l'inserimento di una nuova nuova superficie espositiva pari a 50.000 mq, oltre a circa 20.000 mq di superfici a servizio;
- l'attuale assetto della Fiera di Bologna discende dall'attuazione del Piano Particolareggiato del Quartiere Fieristico "QF", approvato con deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 206 del 2006, PG n. 213263/2006 del 23 ottobre 2006 e dalla relativa convenzione,

nonché dal Piano Urbanistico Attuativo in variante approvato con deliberazione di Giunta comunale progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 e relativa convenzione stipulata in data 15 dicembre 2015;

- in data 30 gennaio 2013 la Provincia di Bologna, il Comune di Bologna e BolognaFiere Spa hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa nel quale hanno affermato il ruolo di eccellenza internazionale svolto dalla Fiera di Bologna come volano decisivo per l'economia del territorio e, nel confermare l'edificabilità già prevista nell'Accordo territoriale del 2002, recepita nel 2008 dal Psc, hanno condiviso alcuni obiettivi progettuali (tra i quali la ridefinizione dell'Ambito 150 del Psc, volta a ricomprendere aree di proprietà comunale concesse ad altri soggetti, definendo processi di acquisizione delle stesse da parte di BolognaFiere Spa);
- in data 28 marzo 2017 la Regione Emilia Romagna, la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Bologna e BolognaFiere Spa hanno sottoscritto un aggiornamento del Protocollo d'Intesa con il quale le parti hanno rivisitato gli indirizzi di sviluppo e riqualificazione del Polo Funzionale Fieristico in seguito alle mutate esigenze nell'organizzazione del quartiere fieristico rappresentate da BolognaFiere Spa in relazione alle nuove prospettive di crescita e alla luce dei contenuti del Piano Strategico Metropolitano (PSM 2.0), e dell'Intesa Quadro Bologna per la definizione delle strategie politico-programmatiche per l'area bolognese sottoscritta tra Regione Emilia-Romagna e Città metropolitana di Bologna;
- il percorso procedurale individuato dal Protocollo non è stato portato a compimento secondo il relativo cronoprogramma poiché BolognaFiere Spa , in accordo con le linee di sviluppo già concordate con gli Enti, ha nel frattempo attuato all'interno del quartiere esistente, e nell'ambito del PUA approvato con delibera di Giunta comunale progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015, interventi di sostituzione e integrazione volumetrica finalizzati a migliorare la funzionalità del quartiere fieristico e la sua fruibilità;
- BolognaFiere Spa, trovandosi contemporaneamente nella necessità di rivisitare le iniziali ipotesi progettuali anche in considerazione del mutare di un contesto urbano in forte trasformazione (realizzazione del Tecnopolo alla ex Manifattura di via Stalingrado, riqualificazione di importanti aree dismesse quali la ex caserma Sani e le Officine di Casaralta, potenziamento del sistema Autostrada-Tangenziale, realizzazione della nuova linea tranviaria e del centro di mobilità previsti dal PUMS) ha sottoposto alle Amministrazioni un nuovo *masterplan* adeguato alle proprie esigenze;
- in data 9 gennaio 2020 la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Bologna e BolognaFiere Spa hanno sottoscritto un ulteriore aggiornamento del Protocollo d'Intesa a cui risulta allegato il *masterplan* che individua le linee guida del progetto urbano costitutivo del presente accordo. Detto *masterplan* definisce gli indirizzi già condivisi e conferma, in coerenza con i protocolli già sottoscritti, che il perimetro di intervento è prevalentemente costituito dalle aree attualmente dedicate al "Fiera District" (ambito 140 del previgente Psc) e al suo sviluppo (ambito 150 del previgente Psc), arrivando a interessare alcune aree esterne attestate su via Zambeccari e via Stalingrado da destinare a funzioni complementari a quelle espositive/ricreative che costituiscono il fulcro dello sviluppo del quartiere fieristico;
- in data 26 luglio 2021 il Consiglio comunale ha approvato con delibera PG n. 342648/2021

il Piano Urbanistico Generale (PUG) accompagnato dalla relativa Tavola dei Vincoli e adottato con delibera PG n. 342650/2021 la variante al Regolamento Edilizio approvato nel 2020, entrati in vigore in data 29 settembre 2021; l'entrata in vigore dei nuovi strumenti ha reso necessario adeguare il documento di variante depositato agli atti della conferenza;

- è stato approvato con delibera di Giunta comunale DGPRO/184/2021, DG/173/2021, PG 344906/2021 il progetto definitivo della prima linea tranviaria di Bologna – Linea Rossa, che collega Borgo Panigale al CAAB (facoltà di Agraria) e si sviluppa lungo la via Emilia, via Indipendenza, via Ferrarese, da qui un ramo prosegue lungo viale Aldo Moro e Della Fiera fino al Terminal Fiera Michelino, mentre un ramo prosegue lungo Viale della Repubblica, Via San Donato fino al CAAB. Lungo la linea sono previste tre fermate corrispondenti ai principali accessi del comparto fieristico (Via Aldo Moro, Viale della Fiera in prossimità della sede RAI, oltre al capolinea al parcheggio esistente di Via Michelino); in data 24 aprile 2023 è stato approvato il progetto esecutivo della prima linea tranviaria di Bologna (Linea Rossa);
- è stata ultimata la progettazione di fattibilità tecnico-economica della Linea Metrobus Bologna-Baricella sulla direttrice metropolitana di San Donato, che potrà beneficiare di finanziamenti MIT, che partendo dall'Autostazione delle Corriere percorre via Stalingrado, Viale Aldo Moro, Viale della Fiera e la strada San Donato fino a Minerbio e Baricella. Lungo la linea sono previste due fermate in prossimità del polo fieristico (fermata Aldo Moro e Michelino);
- il progetto definitivo del "Passante di nuova generazione", approvato con Dm n. 4498 del 4 marzo 2022, che prevede l'allargamento dell'attuale sede autostradale, la realizzazione di una fascia boscata nelle aree del Parco Nord, il suo collegamento ciclabile in sede propria con la via Stalingrado attraverso il "sottopasso Zambeccari" e la connessione della rete ciclabile a est in corrispondenza dell'attraversamento di viale Europa;
- le amministrazioni del Comune di Bologna e della Città Metropolitana hanno presentato nel gennaio 2022 le linee programmatiche per il mandato amministrativo, "*Le Grande Bologna, per non lasciare indietro nessuno*". Nelle linee si descrive il progetto bandiera della "*Città della conoscenza*", cui è attribuito "*un ruolo di acceleratore per l'attrattività e la trasformazione più complessiva di Bologna*" che viene descritta come "*infrastruttura lungo la quale si articolano cinque distretti urbani, dallo scalo Ravone al Tecnopolo, passando per la Bolognina"* e in relazione alla quale si individua nell'accordo un possibile legame tra le sfide della rivoluzione digitale che si stanno attuando al Tecnopolo e la riqualificazione del Quartiere fieristico.
- Inoltre si richiama anche la opportunità di coinvolgere il quartiere fieristico nella realizzazione di un nuovo "distretto per l'intrattenimento", per gestire al meglio lo spazio pubblico della città, di giorno e di notte, valorizzando il lavoro degli operatori notturni e sostenendo lo sviluppo delle industrie culturali e creative, che saranno protagoniste nella creazione del nuovo "distretto". Per favorire il realizzarsi di questi progetti l'Accordo di programma è definito con margini di flessibilità che consentano di verificare l'utilità di ogni realizzando progetto agli scopi, fermi restando gli obiettivi generali di sostenibilità ambientale e territoriale del polo metropolitano integrato;
- nel corso della seconda seduta della Conferenza dei servizi preliminare del 18 aprile 2023 - procedimento già avviato con atto PG n. 166748/2021 del 13 aprile 2021 del Sindaco del

Comune di Bologna ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della Lr 24/2017 è emersa la necessità di rappresentare uno scenario insediativo alternativo più aderente alle linee di mandato dell'Amministrazione comunale in particolare al progetto della "Città della Conoscenza" e "Impronta verde".

Constatato che:

- il quartiere fieristico è stato individuato nel PTM e nel PUG di Bologna come Polo Metropolitano Integrato confermando la previgente attribuzione di polo funzionale (PTCP) per il quale è necessario sviluppare alcuni temi strategici di carattere metropolitano attraverso l'aggiornamento dell'accordo territoriale del 2002;
- il PTM, oltre a confermare quanto indicato dal PUMS, all'art. 42 "Poli funzionali metropolitani integrati", individuati ai sensi dell'art. 41 della Lr 24/2017, ha confermato e classificato il Quartiere Fieristico come Polo Funzionale Integrato Metropolitano, confermando tutte le unità (ambiti) che lo compongono come precedentemente individuate dal PTCP, riconoscendo inoltre nel medesimo quadrante anche il Tecnopolo di Bologna come Polo Funzionale Metropolitano Integrato. Inoltre promuove, d'intesa con i Comuni interessati, la Regione nei casi ove siano coinvolte sue specifiche competenze, e gli eventuali soggetti pubblici/privati gestori del Polo, nell'ambito di formazione del PUG, la sottoscrizione di un Accordo Territoriale, o l'aggiornamento dell'eventuale Accordo precedentemente sottoscritto, specificando le principali tematiche da trattare;
- il PTM specifica inoltre all'art. 51 "Fondo perequativo Metropolitano e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse" gli oggetti che concorrono al fondo metropolitano quantificando anche la quota degli oneri di urbanizzazione, del contributo straordinario, e delle eventuali monetizzazioni da far confluire nel fondo;
- le aree oggetto del presente accordo sono classificate dal PTM in parte come territorio urbanizzato, Polo Funzionale Metropolitano Integrato: "Quartiere Fieristico", ricadendo inoltre all'interno dell'intorno dei 500 m dal Centro di Mobilità Terminal Fiera, mentre in parte ricadono all'esterno del territorio urbanizzato (ambito di ampliamento del quartiere fieristico a nord del fascio della cintura ferroviaria) in aree classificate per lo più come: ecosistema agricolo "Aree agricole della pianura alluvionale", ecosistemi Forestale ed Arbustivo, nonché fascia perifluviale. Le aree interessate da funzioni complementari insistono interamente al di fuori del territorio urbanizzato all'interno dell'ecosistema agricolo;
- l'"Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna" tra la Città Metropolitana di Bologna e la Regione Emilia Romagna sottoscritto in data 1 agosto 2022, ai sensi dell'art.58 della Lr 24/2017, ha confermato il ruolo di Interporto di Bologna come principale piattaforma logistica intermodale, individuando ulteriori prescrizioni in relazione alla funzione logistica, in particolare all'art. 5 "criteri per il contenimento della funzione logistica" e all'art. 6 "L'ampliamento delle attività insediate e interventi in territorio urbanizzato per il rafforzamento del sistema produttivo metropolitano";
- il PUG individua le aree oggetto di intervento in parte nel territorio urbanizzato, come parti di città da rigenerare e parti di città da completare, e in parte nel territorio rurale di pianura come meglio descritto nella Relazione urbanistica allegata all'Accordo di

programma.

Constatato inoltre che:

- gli artt. 59 e 60 della Lr 24/2017, stabiliscono che la conclusione degli Accordi di Programma possa essere promossa per la realizzazione di programmi di intervento di rilevante interesse pubblico, anche in variante alla strumentazione e urbanistica;
- l'art. 58 della Lr 24/2017, in coerenza con la precedente normativa di settore, prevede la possibilità che vengano sottoscritti accordi territoriali tra gli Enti per concordare obiettivi e scelte strategiche nonché per coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani territoriali e urbanistici;
- oltre che per le motivazioni espresse in premessa il progetto urbano di rigenerazione e sviluppo del quartiere fieristico riveste un rilevante interesse pubblico di ordine generale quale contributo fondamentale allo sviluppo economico del territorio metropolitano e ha un ruolo chiave per risolvere alcuni temi specifici sull'accessibilità e la qualità degli spazi pubblici posti fra la Fiera e le parti urbane limitrofe, coerentemente con la nozione di "polo funzionale metropolitano integrato" attribuita dal PTM e dal PUG;
- in particolare il progetto contemplato nell'Accordo di Programma riveste rilevante interesse pubblico in termini di:
  - concorso significativo alla riorganizzazione del sistema fieristico nell'area metropolitana bolognese, potenziando un polo metropolitano integrato in un'area particolarmente idonea in quanto prossima e direttamente collegata alla rete viabilistica di livello regionale e nazionale, e servita dal trasporto pubblico;
  - incremento della competitività territoriale, attraverso il potenziamento di un polo di eccellenza per funzioni di scala sovraregionale;
  - ricadute economiche dirette, relative alla realizzazione delle opere e alla gestione del Polo (occupazione diretta ed attività economiche connesse alla gestione);
  - rigenerazione e potenziamento della parte esistente del Polo, anche con usi integrativi di quello principale, quali quelli ricreativi, ad esclusione delle Multisale cinematografiche;
  - realizzazione a carico del soggetto attuatore di infrastrutture viarie funzionali al miglioramento dell'accessibilità ad insediamenti esistenti, alla qualificazione della rete dei percorsi ciclabili nell'intorno così come previsto negli elaborati di cui al presente accordo di programma.

Dato atto che:

- viene confermata la capacità edificatoria massima condivisa con l'Accordo Territoriale del 2002, attribuita agli Ambiti 140 e 150 del previgente Psc, oltre all'edificabilità delle ulteriori aree comprese dal *masterplan,* consentendo un ulteriore addensamento del quartiere esistente, come meglio descritto all'art. 2 "Oggetto dell'Accordo di Programma" al quale si rimanda;
- gli interventi di ampliamento e riqualificazione del quartiere fieristico verranno realizzati perseguendo l'obiettivo della massima possibile integrazione urbana del suo insediamento

prevedendo un nuovo padiglione funzionale multiuso connesso ai percorsi del quartiere, al parcheggio Michelino, alla via Stalingrado e in prospettiva collegabile al Parco Nord nonché un insediamento di carattere direzionale anche in connessione con il Tecnopolo di Bologna, considerando inoltre uno scenario alternativo in termini di nuovi usi ricreativi nella parte a sud del quartiere, coinvolgendo nei progetti piazza della Costituzione, e le zone che costituiscono l'accesso Nord – Michelino;

- l'inserimento di funzioni e usi complementari all'attività fieristica e la realizzazione di un parco urbano nelle aree comprese fra il nuovo limite del quartiere fieristico e l'asse tangenziale autostradale contribuiranno all'integrazione del nuovo insediamento;
- BolognaFiere Spa proseguirà inoltre l'attività di continuo adeguamento delle strutture e dei servizi esistenti per rispondere in maniera aggiornata alle richieste del mercato fieristico internazionale e ad altri possibili usi integrabili nel contesto, quali quelli ricreativi, nonché al soddisfacimento di sempre nuovi requisiti di sostenibilità e compatibilità ambientale, salvaguardando la logica di qualità architettonica di edifici e spazi di percorrenza che ha contraddistinto nel tempo la sua azione;
- l'Amministrazione comunale ha conferito a BolognaFiere Spa le aree di proprietà comunale necessarie allo sviluppo del quartiere fieristico con atto Rep. 89949 sottoscritto in data 23 dicembre 2022 in attuazione di quanto deciso dal Consiglio comunale con delibera DC/2022/98 PG 822425/2022;
- le aree oggetto di conferimento includono una porzione della via Nuvolari che diventerà di uso esclusivo di BolognaFiere Spa a seguito della sua sdemanializzazione e dell'entrata in esercizio della nuova viabilità di collegamento prevista nel progetto urbano;
- BolognaFiere Spa in qualità di proponente e soggetto attuatore dell'Accordo ha dimostrato di avere titolo anche in relazione alla disponibilità delle aree complessivamente coinvolte.

Dato atto altresì che:

- con comunicazione PG n. 539160 del 22 dicembre 2020 BolognaFiere Spa ha presentato al Comune di Bologna l'istanza di attivazione del procedimento per la conclusione di un accordo di programma corredata della documentazione progettuale, successivamente integrata su richiesta dell'Ufficio di Piano con comunicazione PG n. 129345 del 18 marzo 2021;
- con determinazione n. 238/2021 del 1 febbraio 2021, il Dirigente dell'Area Pianificazione Territoriale della Città metropolitana ha istituito il Tavolo tecnico interistituzionale per l'aggiornamento dei contenuti dell'Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 58 della Lr n. 24/2017 e degli articoli 9.4 del PTCP e 4.2 del PTM, tra la Città metropolitana di Bologna, il Comune di Bologna e BolognaFiere Spa;
- con atto PG n. 166748/2021 del 13 aprile 2021 il Sindaco del Comune di Bologna ha indetto la conferenza preliminare di cui all'art.60, co.3, della Lr 24/2017, per addivenire alla stipula dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi e del medesimo art. 60 della Lr 24/2017, convocata nella medesima data con comunicazione PG n. 169022, a cui risultavano allegati, oltre alla documentazione progettuale, anche il documento di variante ai vigenti strumenti di pianificazione e la verifica di coerenza con la strategia del PUG adottato;

- in data 11 maggio 2021 si è tenuta la riunione di conferenza in cui si è deciso sull'opportunità di attribuire al presente atto anche valore di accordo territoriale per il polo metropolitano integrato e concordato sulla necessità di approfondimenti tematici e verifiche che sono stati trattati attraverso specifici tavoli con i servizi comunali, le autorità ambientali e gli Enti direttamente interessati;
- oltre ai soggetti partecipanti all'accordo ai sensi dell'art. 60, co. 2, della Lr 24/2017 (Comune di Bologna, la Città metropolitana di Bologna e BolognaFiere) alla conferenza preliminare sono state invitate anche le Amministrazioni, le Autorità ambientali e i servizi interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del Progetto e dell'intervento al fine della conclusione del procedimento e successiva sottoscrizione del presente Accordo;
- in data 18 aprile 2023 si è svolta la seconda seduta della Conferenza nell'ambito della quale si è stato dato atto di aggiornare i contenuti del progetto urbano agli indirizzi delle Linee di mandato, come già evidenziato in premessa, in particolare in riferimento ai progetti strategici "via della Conoscenza" e "Impronta verde" nonché ai temi del "nuovo distretto per l'intrattenimento" a sud sviluppando una maggiore integrazione con il Tecnopolo attraverso l'inserimento di funzioni legate all'innovazione digitale e implementando le attività espositive con nuovi usi di carattere ricreativo nell'ambito del quartiere esistente;
- sull'accordo è stato espresso l'assenso preliminare dal Consiglio comunale di Bologna con delibera DC/PRO/2023/86, PG 797598/2023, dalla Città Metropolitana con Atto del Sindaco n. 290/2023, ai sensi dell'art.60 della Lr 24/2017, ed è stato espresso l'interesse alla prosecuzione dei lavori volti alla conclusione dell'Accordo di programma con valore di Accordo territoriale con delibera del Consiglio metropolitano n. 44/2023;
- in data 7 dicembre 2023, con PG 780420/2023, il Comune ha trasmesso ai sottoscrittori, e in conoscenza a tutti i partecipanti alla Conferenza preliminare, la comunicazione di avvenuta conclusione dell'accordo preliminare, dando atto di ulteriori modifiche apportate in sede di Consiglio comunale e del consenso unanime dei soggetti partecipanti all'accordo in ordine alla proposta di Accordo di Programma in variante al PUG;
- con la nota di cui sopra il Comune di Bologna ha, altresì, comunicato a tutti gli Enti presenti in Conferenza l'avvenuto conseguimento del consenso unanime dei soggetti sottoscrittori dell'accordo comunicando, altresì che "*in assenza di comunicazioni contrarie da parte degli altri soggetti partecipanti, provvederà alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione dell'accordo preliminare, che darà avvio al periodo di deposito di 60 giorni per osservazioni. Per quanto riguarda i tempi, si prevede che tale pubblicazione avvenga sul BURERT del 27 dicembre 2023*".
- la proposta di accordo è stata depositata per 60 giorni presso la sede del Comune di Bologna e la sede della Città Metropolitana a far data dal 3 gennaio 2024 fino alla data del 3 marzo 2024 (BURERT n. 2 del 03.01.2024), e che di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione nella medesima data e sul sito del Comune di Bologna all'indirizzo:

  http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/accordo-di-programma-variante-agli-strumenti-urbanistici-la;

- la documentazione è stata depositata anche ai fini della procedura di *screening* ai sensi della Lr 4/2018 conclusasi con determinazione dirigenziale dell'amministrazione comunale PG 310302/2024 del 7 maggio 2024 con esito positivo e con prescrizioni per la mitigazione degli impatti e approfondimenti da sviluppare nelle fasi successive, recepite in sede di accordo dandone atto nella documentazione di Valsat;
- nei termini di legge di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di privati per nessuno dei due procedimenti;
- il Comune di Bologna ha trasmesso alla Città metropolitana con nota PG n. 560530 del 14 agosto 2024 i pareri espressi nell'ambito del procedimento;
- la Città metropolitana con atto del Consiglio metropolitano n. 45 del 16 ottobre 2024 e con successivo atto del Sindaco n. 227 del 17 ottobre 2024 ha espresso le sue determinazioni finali ai sensi del comma 7 dell'art. 60 della Lr n. 24/2017 anche in qualità di autorità competente, nonché il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della Lr 19/2008;
- le parti, a seguito del recepimento delle prescrizioni impartite dagli Enti sullo schema di Accordo, hanno provveduto con gli adempimenti necessari al fine di addivenire alla conclusione dell'Accordo di programma in oggetto e con decreto del Sindaco metropolitano il presente Accordo viene approvato ai sensi dell'art. 60 della Lr 24/2017.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'art. 60 Lr 24/2017 e art. 34 del D.Lgs. 267/2000 convengono e sottoscrivono il seguente

ACCORDO DI PROGRAMMA
(con valore di Accordo Territoriale)

Articolo 1 – Contenuti in premessa

Tutte le premesse e gli atti in essa richiamati, pur non essendo materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati.

Al presente Accordo di Programma sono infatti annessi i documenti elencati nell'allegato A "Elenco elaborati progetto urbano" che, pur non essendo materialmente allegati al presente Accordo, ne costituiscono anch'essi parte integrante e sostanziale.

Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo di programma

Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di rilevante interesse pubblico di sviluppo del quartiere fieristico di Bologna e altri interventi ad esso complementari coerentemente agli indirizzi del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 gennaio 2020, nel quale in particolare si era condiviso la necessità di perseguire "*interventi di riqualificazione e ampliamento del quartiere fieristico perseguendo l'obiettivo della massima possibile integrazione urbana del suo insediamento, coinvolgendo nei suoi progetti di intervento piazza della Costituzione, e le zone che costituiscono l'accesso Nord - Michelino, realizzando un nuovo padiglione funzionale multiuso connesso ai percorsi del quartiere, al parcheggio Michelino, alla via Stalingrado e in prospettiva collegabile al Parco Nord*". L'Accordo recepisce in parte le

indicazioni delle Linee di mandato del Comune e della Città Metropolitana di Bologna ammettendo due scenari insediativi alternativi.

Le parti condividono che il progetto urbano dell'accordo e il progetto definitivo delle opere pubbliche di cui sopra, previsto in coerenza con i disposti del comma 3 dell'art. 60 della Lr 24/2017, è corredato degli elaborati di cui all'elenco allegato al presente Accordo.

Le Parti danno reciprocamente atto che la definizione e l'approvazione del presente Accordo avviene nel rispetto, ciascuno per le proprie competenze, delle forme di partecipazione, di pubblicità, di controllo e di valutazione previste nella citata legge regionale.

L'attuazione dell'Accordo di Programma è definita dalle tempistiche indicate nello specifico Cronoprogramma allegato al presente Accordo (allegato B).

Le aree oggetto del presente Accordo, aventi

St (STER) complessiva = 715.809 mq

Su (SU) complessiva = 325.712 mq

di cui 223.256 mq attualmente esistenti e 102.456 mq oggetto di nuova attribuzione (incluso quanto attribuito al lotto "Cotabo" oggetto di stralcio dal comparto fieristico)

sono articolate in tre comparti:

Comparto A "nuovo quartiere fieristico"

Il comparto A è suddiviso in tre sub Comparti (A0.A1.A2) per una superficie territoriale e utile complessiva individuata come segue:

St (STER) = 650.705 mq, incluse aree stradali oggetto di intervento (via Zambeccari)

Su (SU) max = 307.988 mq, dei quali 84.732 mq di nuova attribuzione

distribuiti come segue in tre sub Comparti:

Sub Comparto A0:

Ambito del quartiere fieristico storico a sud del fascio della cintura ferroviaria, oggetto di interventi di sostituzione e addensamento, avente i seguenti parametri urbanistici/edilizi:

Stato di attuazione comparto ex ambito 140 previgente Psc (convenzione vigente):

St (STER) PUA 2015 approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 = 329.853 mq (incluso lotto "Cotabo" oggetto di stralcio nel presente accordo: St = 10.151 mq)
Su (SU) PUA 2015 approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 = 200.000 mq
Su (SU) attuata PUA 2015 = 197.043 mq Su (SU) residua PUA 2015 = 2.957 mq

Stato di attuazione ex ambito Psc 124 (parte):
St (STER) aree ex ambito 124 "Palazzo dei congressi" = 33.070 mq
Su (SU) aree ex ambito 124 "Palazzo dei congressi" = 26.213 mq
Su (SU) attuata ex ambito 124 "Palazzo dei congressi" = 26.213 mq
Su (SU) PUA residua ex ambito 124 "Palazzo dei congressi" = 0

Su (SU) aggiuntiva attribuita all'area esistente con il presente accordo:
Su (SU) sub comparto A0 = 36.026 mq
Su (SU) lotto "Cotabo" (ex PUA = Su max = 1.224 mq (oggetto di stralcio dal comparto)

ST (STER) complessiva (PUA 2015 + ex ambito 124 - lotto Cotabo) = 329.853 + 33.070 -10.151 = 352.772 mq
Su (SU) complessiva (Su PUA 2015 + Su ex ambito 124 + Su attrib. accordo - Su attr. lotto Cotabo) = 197.043 mq + 26.213 mq + 36.026 mq = 259.282 mq

Su (SU) complessiva attuata = 197.043 mq + 26.213 mq = 223.256 mq

Su (SU) residua = 2.957 mq

Dette superfici saranno interessate dalle seguenti funzioni: attività direzionali in strutture complesse nonché, nell'ambito del secondo scenario insediativo proposto, a servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), spettacolo, sport, cultura, tempo libero ad esclusione di multisale cinematografiche, come meglio precisato nella scheda normativa del documento di variante urbanistica allegato all'accordo. La previsione di questi usi integra, in sede di definizione dei contenuti dei progetti, quella indicativamente prevista nel PUG che richiama direttamente i contenuti del Protocollo d'Intesa 2020 (in cui l'uso destinato a servizi ricreativi non è previsto nel quartiere esistente) e nel rispetto delle disposizioni della pianificazione sovraordinata.

Sub Comparto A1:

Ambito del quartiere fieristico comprendente il parcheggio Michelino (autorizzato con procedimento di V.I.A. con delibera di Giunta 175/2007 P.G. n. 136058/2007) e le nuove previsioni ad esso associate:

Stato di attuazione comparto ex ambito 137 (già PP R5.1n, mai convenzionato):

ST (STER) ex PP R.5 = 150.000 mq
Su (SU) ex PP R.5 = 10.206 mq (10.000 mq ricettivo + 206 mq servizi multipiano)
Sc parcheggio multipiano = 30.800 mq
Su (SU) attuata PUA = 0
Su (SU) residua PUA = 0
ST (STER) ridefinita con il presente accordo = 84.604 mq
Su (SU) attribuita con il presente accordo = 1.000 + 10.206 = 11.206 mq

Dette superfici saranno interessate dalle seguenti funzioni: accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004 (con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale) e attività direzionali in strutture complesse come meglio precisato nella scheda normativa del documento di variante urbanistica allegato all'accordo in coerenza con la strategia del PUG e nel rispetto delle disposizioni della pianificazione sovraordinata.

Sub Comparto A2:

principale ambito di ampliamento del quartiere fieristico a nord del fascio della cintura ferroviaria, che si estende per la maggior parte al di fuori del territorio urbanizzato, su un'area sulla quale insistono già alcuni edifici, costituito, nel primo scenario insediativo proposto, da un edificio polifunzionale e un importante spazio verde e, nello scenario alternativo, da un nuovo padiglione ad uso espositivo.

St (STER) definita con il presente accordo = 213.329 mq Su (SU) esistente oggetto di demolizione = 4.689 mq
Su (SU) attribuita con il presente accordo = 37.500 mq

Dette superfici saranno interessate dalle seguenti funzioni: attività direzionali in strutture complesse nonché servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), spettacolo, sport, cultura, tempo

libero come meglio precisato nella scheda normativa del documento di variante urbanistica allegato all'accordo in coerenza con la strategia del PUG e nel rispetto delle disposizioni della pianificazione sovraordinata.

Comparto B "usi complementari":

"Attività commerciali e ricettive di supporto al Quartiere fieristico su via Stalingrado" nonché attività direzionali relative al Quartiere fieristico e in connessione con lo sviluppo digitale del Tecnopolo, che si estende integralmente al di fuori del territorio urbanizzato:

St (STER) definita con il presente accordo = 32.809 mq

Su (SU) attribuita con il presente accordo = 15.000 mq (5.000/2.500 per funzioni commerciali e 10.000/12.500 per funzioni ricettive/direzionali)

Dette superfici saranno interessate dalle seguenti funzioni: accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla Lr 16/2004, con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale; strutture commerciali di rilievo comunale con SV inferiore a 2.500 mq, nonché attività direzionali in strutture complesse come meglio precisato nella scheda normativa del documento di variante urbanistica allegato all'accordo in contrasto con la Disciplina del PUG, nel rispetto delle disposizioni della pianificazione sovraordinata.

Comparto C "logistica a servizio del quartiere fieristico":

"Attività logistica di supporto al Quartiere fieristico su via Zambeccari", che si estende integralmente al di fuori del territorio urbanizzato:

St (STER) attribuita con il presente accordo = 10.670 mq Su
(SU) attribuita con il presente accordo = 1.500 mq

Dette superfici saranno interessate dalle seguenti funzioni: magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con SU superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso), ad esclusivo servizio delle funzioni fieristiche insediate e comunque aventi le caratteristiche di cui al Glossario 2 del PTM.

Il presente Accordo di programma interessa pertanto una Superficie Territoriale (STER) complessiva pari a **715.809** mq (sub comparto A0 352.772 mq + sub comparto A1 84.604 mq + sub comparto A2 213.329 mq + comparto B 32.809 mq + comparto C 10.670 mq + Co.ta.bo. 10.151 mq + via Zambeccari 11.474 mq), mentre la Superficie Utile (SU) complessiva è pari a **325.712** mq, di cui **223.256 attualmente esistenti** (197.043 mq attuati nell'ambito del PUA approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015, 26.213 mq non inclusi nel vigente PUA e compresi con il presente accordo nel perimetro del quartiere fieristico), e **102.456 mq oggetto di nuova attribuzione** (36.026 mq riferiti all'addensamento del sub comparto A0 - Quartiere esistente, 11.206 mq riferiti all'addensamento del sub comparto A1 - Parcheggio Michelino, 37.500 mq riferiti al sub comparto A2 - Espansione del Quartiere esistente, 15.000 mq riferiti alla realizzazione del comparto B - Ricettivo commerciale, 1.500 mq riferiti al comparto C - Logistica, 1.224 mq riferiti al lotto oggetto di stralcio dal PUA).

La capacità insediativa di nuova attribuzione si intende attuata attraverso il presente accordo di programma che ha i contenuti definiti all'art.38 della Lr 24/207.

Il progetto urbano dimostra il reperimento di tutte le dotazioni per la quota di capacità insediativa attribuita dall'accordo per gli interventi di nuova urbanizzazione, mentre per quanto

riguarda gli interventi di addensamento all'interno del territorio urbanizzato (sub comparti A0 e A1) la dotazione di parcheggio pubblico viene reperita in modalità differenziata ai sensi dell'art. 9 della Lr 24/2017 e le dotazioni territoriali vengono in parte monetizzate superando le limitazioni dimensionali imposte dal PUG.

Il perimetro dell'Accordo di programma è individuato nell'elaborato "Perimetro dell'Accordo di Programma con valore di Accordo territoriale" allegato al presente Accordo e ha valore al fine delle determinazione della superficie territoriale massima, delle superfici utili massime ammissibili e delle destinazioni d'uso ammesse, fatta salva la possibilità di distribuire diversamente gli usi in funzione dei due scenari alternativi descritti nella scheda normativa del documento di variante urbanistica allegato all'accordo in coerenza con la Valsat. L'attuazione dello scenario alternativo non comporta pertanto modifiche al presente Accordo nei casi definiti nella scheda normativa di cui sopra e nel rispetto dell'art. 12 "Durata e modifiche" del presente AdP.

Articolo 3 - Accordo territoriale

L'area oggetto del presente accordo è classificata in parte dal PTM come Polo Funzionale metropolitano integrato "Quartiere Fieristico", così come si evince dall'Elaborato "Perimetro dell'Accordo di programma con valore di Accordo territoriale". Relativamente ai poli funzionali l'art. 43 del PTM specifica che la definizione degli obiettivi strategici e le prospettive territoriali dei poli funzionali devono essere definite in appositi Accordi Territoriali. A tal fine gli Accordi territoriali devono stabilire , ad esempio, le direttrici di sviluppo e consolidamento, il miglioramento dell'accessibilità, le azioni di rigenerazione ecc.. al fine della definizione delle condizioni generali di sostenibilità degli interventi.

Rilevato, tuttavia, che il presente Accordo di programma definisce, specifica e dettaglia le azioni e gli interventi finalizzati ad attuare le sopra citate politiche, così come meglio illustrate negli elaborati di progetto e negli allegati. n. 1, n 2 e n 3[1], il presente Accordo assume valore ed efficacia di Accordo Territoriale di cui all'art. 58 della Lr 24/2017.

Con riferimento al perimetro del Polo Funzionale integrato "quartiere fieristico" come individuato nella carta della struttura del PTM e recepito dal PUG di Bologna, si dà atto che il presente procedimento di Accordo di Programma interessa aree interne al perimetro del polo, aree esterne allo stesso e aree facenti parte dell'ecosistema agricolo.

Con il presente accordo le parti condividono, pertanto, che:

- la sottoscrizione del presente accordo non modifica il perimetro del Polo funzionale individuato dal PTM e dal PUG;
- il PUG richiama espressamente il presente Accordo attraverso la specifica scheda dell'intervento urbanistico nel documento "Profilo e conoscenze";
- gli insediamenti della Multisala "The Space" e della Sede Regionale della RAI, pur ricadendo all'interno delle aree classificate come Polo Funzionale Metropolitano Integrato, non sono parte del presente Accordo. Tali attività risultano "autonome" in riferimento all'attività e allo sviluppo del quartiere fieristico in quanto svolgono funzioni meno attrattive e specializzate. Conseguentemente per queste aree valgono le disposizioni del PTM, del PUMS e del PUG.

Le disposizioni di cui al presente accordo sono da intendersi riferite alle aree individuate come

[1] Perimetro dell'Accordo di programma con valore di Accordo territoriale; Accessibilità pubblica e privata; Ambiti e strategie

perimetro dell'accordo di Programma nell'allegato n. 1 "Perimetro dell'Accordo di programma con valore di Accordo territoriale";

Con riferimento alle aree escluse dal perimetro del presente Accordo di programma, comprese nel perimetro del Polo funzionale individuato nel PTM, valgono le disposizioni del PTM.

Come sopra precisato il presente Accordo di programma, in coerenza con quanto disposto dal PTM, assume valore di Accordo territoriale, di cui all'art. 58 della Lr 24/2017, finalizzato a condividere l'evoluzione dell'assetto territoriale del Polo Funzionale in oggetto e delle aree di sviluppo a nord della ferrovia compresa tra viale Europa e via Stalingrado, anche con riferimento al coordinamento con gli interventi infrastrutturali in corso di attuazione nelle aree adiacenti[2], e a definire il perimetro del polo metropolitano integrato "Quartiere Fieristico", in relazione al suo sviluppo complessivo.

L'evoluzione dell'assetto territoriale del Polo Funzionale, l'accessibilità e le funzioni insediabili sono rappresentati nei seguenti allegati:

- Perimetro dell'Accordo di programma con valore di Accordo territoriale;
- Accessibilità pubblica e privata;
- Ambiti e strategie.

Il presente accordo sostituisce l'accordo territoriale sottoscritto nel 2002, che definiva lo sviluppo del quartiere fieristico indicando la possibilità di insediare 70.000 mq di Su in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, limite di capacità insediativa confermato nel protocollo d'intesa 2020 e nell'allegato masterplan.

Il presente Accordo prevede, inoltre, l'insediamento di usi ricreativi e di un ulteriore addensamento nel quartiere esistente nonché nell'area adiacente al Parcheggio Michelino in ragione dell'obiettivo di mandato dell'amministrazione comunale di dare vita a un distretto dell'intrattenimento nell'ambito del progetto di riqualificazione della Fiera, nonché dell'opportunità di interconnettere le funzioni direzionali individuate per il suo sviluppo con quelle dell'adiacente Tecnopolo e da attuarsi secondo 2 scenari alternativi di intervento.

L'elaborato "Ambiti e strategie" illustra l'evoluzione dell'assetto del Polo Funzionale con riferimento a 2 scenari alternativi che prevedono la possibilità di insediare funzioni diversificate nei singoli ambiti al fine del perseguimento dell'obiettivo di cui sopra.

Con il presente Accordo sono, pertanto, complessivamente attribuiti: 102.456 mq di SU su una Superficie territoriale pari a 715.809 mq. Come precisato all'art. 5 del presente Accordo e con riferimento all'articolo 6 della Lr n. 24/2017, il presente Accordo comporta un consumo di suolo complessivo pari a 39.430 mq complessivi.

Articolo 4 – Varianti agli strumenti urbanistici vigenti

L'approvazione del presente Accordo, costituisce variante agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna in ragione della non completa coerenza alla strategia del PUG, ai sensi dell'art.60 della Lr 24/2017. Per tale ragione, e comporta variante al PUG nonché superamento dello strumento attuativo (PUA) approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre

[2] Con riferimento in particolare alla realizzazione della linea tranviaria, e quelli di previsione quali il Centro di Mobilità Terminal Fiera e la Linea Metrobus Bologna-Baricella

2015, PG n. 352728 del 2015 in ragione dei contenuti dell'accordo, come meglio descritto nel precedente paragrafo.

Il Presente accordo costituisce variante al PUG in riferimento a:

- possibilità di nuova urbanizzazione in territorio rurale, di norma non ammessa dal PUG, per funzioni diverse dall'attività d'impresa già insediate nel territorio urbanizzato (Comparto B);
- interventi di addensamento e sostituzione nel quartiere fieristico esistente in relazione alla strumentazione attuativa (Pua) approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 (contrasto con azione 1.1 b del PUG);
- monetizzazione di una quota di dotazione di verde pubblico relativa agli interventi di addensamento nel Territorio Urbanizzato anche se di volumetria superiore ai 20.000 mc e superamento della distanza minima riguardante all'accessibilità pedonale all'area di intervento (contrasto con azione 2.2a del PUG)
- nuovi usi commerciali (contrasto con azione 2.2c del PUG): le superfici commerciali così come proposte si configurano come strutture di rilievo comunale con SV inferiore a 2.500 mq;
- nuove funzioni logistiche esterne al territorio urbanizzato (contrasto con azione 2.2d del PUG) di esclusiva pertinenza fieristica e per una superficie utile pari a 1.500 mq;
- introduzione di nuovi usi ricreativi nel quartiere esistente rispetto a quanto previsto dal Protocollo d'Intesa richiamato nella disciplina del PUG;

come puntualmente descritto nell'elaborato "Variante al PUG–" in particolare al paragrafo "2.5 Elementi di contrasto/non conformità con il PUG" parte integrante del presente accordo.

L'amministrazione comunale provvederà ad adeguare la disciplina del PUG laddove necessario (ad esempio all'Azione 3.3e) e ad adottare in occasione del primo aggiornamento utile una specifica scheda dell'intervento urbanistico nel documento "Profilo e conoscenze".

Le necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale sono contenute negli elaborati allegati al presente Accordo, che hanno valore ai sensi dell'art. 18 e 60 della Lr 24/2017.

Le parti danno atto che il presente accordo, nello specifico, costituisce variante come segue:

- il perimetro del PUA, viene modificato ricomprendendo nel perimetro del sub comparto A0 anche le aree ex ambito 124 del previgente PSC denominato "Palazzo dei congressi" e assegnando una ulteriore capacità edificatoria (espressa in Superficie utile) pari a 36.026 mq, per funzioni fieristiche e servizi ricreativi - ad esclusione delle multisale cinematografiche - secondo lo scenario insediativo alternativo a quanto originariamente previsto nel comparto A2, nel sub comparto A1 reintroduce la previsione decaduta relativa al PP R.5.1n in attuazione del Prg '85 per funzioni ricettive di superficie pari a 10.206 mq, attribuendo inoltre un ulteriore capacità edificatoria pari a 1.000 mq finalizzati all'ampliamento degli uffici ingressi nord e a un nuovo volume di collegamento tra il parcheggio Michelino, l'ingresso nord e la linea ferroviaria;
- nel sub comparto A2, principale ambito di ampliamento del quartiere fieristico a nord del fascio della cintura ferroviaria, approva il progetto definitivo delle opere pubbliche e, come descritto negli elaborati di progetto e indicato all'art. 2 del presente Accordo, localizza secondo il primo scenario insediativo una struttura multifunzionale, che nello scenario alternativo è destinata unicamente ad attività espositive, avente superficie pari a 37.000 mq

e corredata da spazi verdi e infrastrutture per l'accessibilità. nel comparto B, che insiste interamente al di fuori del territorio urbanizzato, localizza una superficie di 15.000 mq, 5.000 mq per funzioni commerciali e 10.000 mq per funzioni ricettive, che nello scenario alternativo sono diversamente articolati in 2.500 mq per funzioni commerciali e 12.500 mq per funzioni direzionali;

- nel comparto C, limitrofo al precedente ambito A2, localizza una superficie pari a 1.500mq per la realizzazione di un magazzino a servizio delle attività fieristiche.

Le parti danno altresì atto che con il presente Accordo si approva il progetto definitivo delle opere pubbliche per l'urbanizzazione delle aree, così come definito all'art. 2, che prevede tra l'altro le seguenti opere:

1. la realizzazione di un grande parco urbano in continuità con il corridoio naturale del Savena Abbandonato;
2. la realizzazione di una fascia boscata di mitigazione del passante autostradale a integrazione di quanto già prescritto per il potenziamento dell'opera di interesse statale in corso di realizzazione;
3. il ripristino idraulico del corso d'acqua Savena Abbandonato in funzione del suo utilizzo come recapito per le acque meteoriche;
4. lo spostamento e sovradimensionamento della porzione di canaletta di derivazione Reno 75, attualmente in disuso, per lo smaltimento delle acque meteoriche del Tecnopolo e di altri comparti di futura trasformazione urbanistica.

Articolo 5 Consumo di Suolo:

Con riferimento alle parti del progetto, oggetto del presente accordo, che interessano aree ad oggi esterne al territorio urbanizzato, come individuato dal PTM e dal PUG, si condivide che:

La porzione di sub comparto A2, ovvero il principale ambito di ampliamento del quartiere fieristico a nord del fascio della cintura ferroviaria, esterno al perimetro del territorio urbanizzato, avente una St pari a 174.414 mq (a cui è necessario sottrarre 6.621 mq riferiti alla dotazione di parcheggio pubblico del comparto B), e il comparto C, con una ST 10.670 mq, quindi complessivamente 178.463 mq, non sono computate ai fini del calcolo della quota di consumo di suolo, ai sensi del comma 5 lettera a) dell'art. 6 della Lr 24/2017.

Il comparto B, "attività commerciali e ricettive/direzionali di supporto al Quartiere fieristico su via Stalingrado", avente una St pari a 39.430 mq contribuisce invece alla quota di consumo di suolo.

Le parti concordano che il presente Accordo con riferimento all'articolo 6 della Lr n. 24/2017 comporta un consumo di suolo complessivo pari alla superficie corrispondente a quella del comparto B e le relative dotazioni quantificate in 39.430 mq complessivi.

Articolo 6 - Perequazione territoriale

Le parti condividono che tutti gli interventi interni al perimetro dell'Accordo di programma/Accordo territoriale contribuiscono al Fondo Perequativo metropolitano di cui all'art. 51 del PTM che prevede apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo. Le modalità di contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitano sono altresì definite, oltre che dall'art. 51 di cui sopra, anche dal Regolamento per la gestione del Fondo.

La contribuzione al Fondo è dovuta a prescindere dalla possibilità di riconoscere al soggetto attuatore la possibilità di realizzare opere a scomputo, totale o parziale, di quanto dovuto. A tal fine il soggetto attuatore si impegna a corrispondere gli importi dovuti.

Gli importi di cui sopra sono stimati al successivo art.16.

Ai sensi dell'art. 51 del PTM e del Regolamento per la gestione del Fondo perequativo metropolitano sarà corrisposta dal Comune di Bologna al suddetto fondo il 50% dell'importo derivante dalla eventuale monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati. Il suddetto contributo, per i sub-comparti A0 e A1, sarà valutato in base all'applicazione della normativa vigente. Tale importo sarà calcolato in sede di rilascio dei titoli edilizi o di presentazione di SCIA.

Articolo 7 - Fasi e caratteristiche del progetto

Il percorso di attuazione del "Progetto di sviluppo Quartiere Fieristico" prevede la possibilità di fasi di attuazione funzionalmente autonome meglio descritte nell'allegato cronoprogramma.

In particolare le seguenti opere sono considerate propedeutiche e funzionali per la realizzazione dei singoli Comparti:

Comparto A "nuovo quartiere fieristico"

- Realizzazione delle modifiche agli impianti e ai sottoservizi presenti nell'area per le nuove urbanizzazioni, con particolare attenzione al sistema di raccolta delle acque da Stalingrado verso il Savena Abbandonato;
- Realizzazione della nuova viabilità di connessione in direzione est-ovest del comparto, compresi i parcheggi pubblici lato strada (P13) e ciclabile, nonché tutti i percorsi pedonali di connessione tra parcheggi/centro di mobilità e accessi fiera ;
- Realizzazione del parcheggio pubblico a lato dell'area privata a destinazione fieristica (P12);
- Realizzazione e gestione del parco pubblico a nord del comparto, oltre la nuova viabilità;

Comparto B "attività commerciale e ricettiva/direzionale di supporto su via Stalingrado"

- Realizzazione e implementazione degli impianti e dei sottoservizi su via Zambeccari per la fruizione delle nuove strutture secondo il progetto delle nuove urbanizzazioni (fognatura, dati, Impianti elettrici, etc..);
- Realizzazione del parcheggio pubblico ad sud-ovest di via Zambeccari (P11);

Comparto C "attività logistica di supporto su via Zambeccari"

- Realizzazione ed implementazione degli impianti e dei sottoservizi su via Zambeccari per la fruizione della nuova struttura secondo il progetto delle nuove urbanizzazioni;
- Realizzazione del parcheggio pubblico a nord-ovest di via Zambeccari (P14);
- Realizzazione del parco pubblico a nord dell'Ambito nel rispetto dello sviluppo del progetto globale del verde.

Per individuare le aree e gli interventi sopra menzionati si rimanda alla tavola PU_PRG_15_Stralci funzionali opere di urbanizzazione.

In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non saranno imputati al soggetto attuatore, o suoi aventi causa, eventuali non conformità alle tempistiche previste per cause non dipendenti dalla propria volontà. In particolare, rispetto alle dotazioni territoriali interferenti con la realizzazione delle opere pubbliche per cui è stato adottato il vincolo urbanistico,

l'amministrazione comunale può approvare stralci attuativi che comportano soluzioni temporanee in grado di sopperire a quanto impossibile da realizzare per la presenza del cantiere del passante autostradale.

I lavori relativi alle opere e agli interventi previsti dal presente Accordo di Programma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tempistiche indicate nel cronoprogramma allegato al presente Accordo.

Articolo 8 – Impegni per gli Enti e per il Soggetto attuatore

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, al perseguimento degli obiettivi indicati e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

BolognaFiere Spa in qualità di soggetto attuatore, e i suoi eventuali aventi causa, si impegnano:

A farsi carico di tutte le fasi attuative necessarie alla realizzazione delle opere e degli interventi di cui al presente accordo e all'insediamento e alla gestione del complesso delle attività, con particolare riferimento agli interventi previsti nel sub comparto A0, A2 e C. Alla progettazione esecutiva, realizzazione e insediamento e gestione degli interventi e delle attività previsti nel presente Accordo e dei suoi allegati parte integrante e sostanziale nonché alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale delle aree individuate nell'elaborato "Tavola PU_ PU_ Dotazioni Territoriali Scenario1/Scenario2 n. 09A".

L'attuatore si impegna in particolare alla realizzazione dei seguenti interventi:

- alla progettazione, realizzazione e gestione a proprie cure e spese e all'insediamento del complesso di attività previste dal progetto, secondo quanto definito negli elaborati progettuali e nel presente accordo in relazione ai sub comparti: A0, A1, A2 B e C;
- alla realizzazione del sistema delle dotazioni interne ai vari comparti, dei parcheggi pertinenziali e delle infrastrutture;
- alla realizzazione e gratuita cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico e delle dotazioni territoriali indicate dal presente Accordo e descritte negli elaborati progettuali mantenendo a proprio carico la gestione e manutenzione della dotazione di verde pubblico del comparto A;
- alla realizzazione delle opere necessarie al ripristino della funzione idraulica del canale Savena Abbandonato al fine di rendere il corso d'acqua idoneo a recepire le acque meteoriche delle aree interessate dal presente accordo
- alla realizzazione della nuova condotta delle acque meteoriche provenienti da via Stalingrado dai comparti Tecnopolo, ex Caserma Sani ed ex Officine Casaralta nel tratto interferente con il Progetto urbano, ovvero dalla rotatoria all'intersezione tra via Stalingrado e via Zambeccari fino al recapito finale in Savena Abbandonato, alla realizzazione del collegamento ciclo pedonale dagli ingressi e dai centri di attrattività del nuovo quartiere fino ai punti di raccordo con il Trasporto pubblico (centro di mobilità) e i parcheggi e la mobilità ciclabile di collegamento est-ovest (Parco San Donnino-via Stalingrado) dimostrando, in

caso di modifiche al progetto urbano di garantire analoghe condizioni di accessibilità;

- alla separazione, prima della consegna al Comune di Bologna delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali, delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici;
- alla realizzazione all'interno del comparto A2 di una nuova viabilità, in direzione est-ovest in sostituzione della porzione di viabilità pubblica da destinare ad uso esclusivo della Fiera nonché di tutti collegamenti e attraversamenti ciclopedonali;
- al rispetto delle tempistiche definite nel cronoprogramma descritto nell'Elaborato "PU_PRG_16_Cronoprogramma attuazione_REV01";
- alla stipula della Convenzione urbanistica nei termini indicati all'art. 22;
- al pagamento di tutti gli oneri dovuti con riferimento al Contributo di costruzione, contributo straordinario, eventuali monetizzazioni e altri oneri eventualmente previsti dalla normativa in materia e dal presente Accordo, come indicativamente stimati al successivo art.15;

Per la sostenibilità finanziaria e temporale dell'attuazione degli impegni sopra descritti si assumono:

- quadro economico finanziario allegato al presente accordo (all. E);
- il cronoprogramma allegato al presente accordo (all. B).

In forza delle previsioni contenute nel presente Accordo di Programma, i soggetti istituzionali, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, assumono gli impegni qui di seguito indicati:

Il Comune di Bologna si impegna:

- a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni e delle azioni contenute nel presente Accordo nel rispetto delle presente Accordo e dei pareri espressi dagli Enti;
- ad adeguare il PUG nel rispetto della normativa in materia ed a rilasciare i Permessi di Costruire o, in alternativa, assumere tutte le attività necessarie al perfezionamento di SCIA alternativa, in conformità alle disposizioni del presente Accordo e della normativa vigente;
- alla realizzazione della Tranvia Linea rossa secondo le tempistiche definite dal finanziamento con fondi PNRR;
- a consegnare al soggetto attuatore le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti degli eventuali superficiari;
- alla sdemanializzazione del tratto stradale (via Nuvolari) destinato all'uso esclusivo della Fiera una volta entrata in funzione la viabilità alternativa;
- ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 10 del presente accordo;
- a istituire un tavolo tecnico per la redazione e la sottoscrizione di documento condiviso relativo alla definizione della progettazione esecutiva per il corretto e completo indirizzamento delle acque meteoriche in particolare dei comparti Tecnopolo, ex Caserma Sani, ex Officine Casaralta e del Quartiere Fieristico verso il Torrente Savena Abbandonato e la definizione delle tempistiche di attuazione;

- alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dell'AdP entro 90 giorni dalla pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione dell'Accordo medesimo nel rispetto dei contenuti del presente Accordo, anche al fine di garantire la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico nonché a rilasciare i Permessi di costruire e a verificare i titoli edilizi necessari alla realizzazione degli interventi previsti nel presente Accordo in conformità ai disposti di cui alla LR 15/2013 e comunque nel rispetto delle tempistiche e delle modalità definite dal presente Accordo;
- a trasferire alla Città metropolitana le risorse di cui agli art.51 del PTM, relativo al fondo perequativo metropolitano così come disciplinato dal presente accordo;

La Città metropolitana di Bologna si impegna:

- a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo anche al fine di garantire la realizzazione delle opere;

La Città Metropolitana e il Comune di Bologna si impegnano congiuntamente e ciascuno per quanto di propria competenza:

- a utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e controllo previsti dalla normativa vigente;
- a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad esso imputabile, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti;
- al miglioramento dell'accessibilità esterna della stazione "Fiera" in attuazione del progetto PI.M.BO;
- allo sviluppo completo del progetto del Centro di Mobilità e alla sua realizzazione in base alle risorse disponibili.

Articolo 9 – Modalità di attuazione dell'Accordo di Programma e cronoprogramma

Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto "Sviluppo Quartiere fieristico" e per gli altri interventi verranno realizzati mediante titoli edilizi da rilasciarsi in conformità al progetto urbano degli interventi da attuare, alla relativa disciplina di dettaglio - usi ammissibili, indici e parametri edilizi, modalità di attuazione e definizione e localizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare -, nel rispetto delle misure di sostenibilità individuate dalla Valsat e di quanto previsto dalla convenzione urbanistica che sarà sottoscritta con il Comune di Bologna e nei tempi indicati dal cronoprogramma.

Pertanto, a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma, e della stipula della convenzione urbanistica, potranno essere presentati per ogni Comparto e sub Comparto (A, A0, A1, A2, B, C), successivamente al deposito delle istanze di rilascio dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto e di quelli necessari, ai sensi della normativa vigente, per l'approvazione del progetto esecutivo inerente le opere pubbliche (al fine di garantire la realizzazione nei termini di cui al presente Accordo di Programma), sia il titolo edilizio (fermi restando i parametri stabiliti con l'Accordo) sia la domanda per l'autorizzazione commerciale, la quale verrà valutata in sede di specifica Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 11 LR 14/1999.

Il perfezionamento mediante SCEA, delle agibilità delle opere private sarà possibile solamente a seguito della realizzazione delle dotazioni pubbliche, funzionali al comparto, di realizzazione diretta da parte del soggetto Attuatore nonché di tutte le opere di cui all'art. XX del presente Accordo "Impegni dei soggetti attuatori", secondo le modalità previste dal presente Accordo e/o dalla Convenzione. L'efficacia della SCEA è pertanto subordinata al completamento di tutte le opere necessarie al raggiungimento dell'adeguato livello di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale in sicurezza, nonché al collegamento con tutte le reti di sottoservizi necessarie per gli allacciamenti alle utenze e lo smaltimento dei reflui, come puntualmente disciplinato nella relativa Convenzione urbanistica.

Articolo 10 - Mobilità e Accessibilità

Le parti condividono il seguente quadro infrastrutturale necessario ai fini della sostenibilità dell'intervento, come meglio indicato negli elaborati progettuali:

Potenziamento del trasporto pubblico

1. Realizzazione ed entrata in funzione della Tranvia linea Rossa, che collega Borgo Panigale al CAAB (facoltà di Agraria) che, sviluppandosi lungo la via Emilia, via Indipendenza, via Ferrarese, prosegue lungo viale Aldo Moro e Della Fiera fino al Terminal Fiera Michelino;
2. Realizzazione degli interventi relativi al Centro di Mobilità, che saranno oggetto di definizione puntuale in una seconda fase;
3. Completamento degli interventi di miglioramento dell'accessibilità esterna della stazione "Fiera" nell'ambito del progetto PI.M.BO;
4. Attuazione della Linea Metrobus Bologna-Baricella sulla direttrice metropolitana di San Donato dall'Autostazione fino a Minerbio e Baricella;
5. Implementazione della rete ciclabile esistente anche in relazione ai percorsi previsti dal Biciplan;
6. Realizzazione di percorsi pedonali adeguati anche a PRM (persona a mobilità ridotta).

Potenziamento accessibilità ciclopedonale:

7. Implementazione della rete ciclabile esistente attraverso il collegamento con i percorsi esistenti nel rispetto del Biciplan;
8. Realizzazione dei percorsi pedonali di collegamento;

Modifica accessibilità carrabile:

9. Realizzazione ed entrata in funzione di una nuova viabilità, che in sostituzione dell'esistente Via Tazio Nuvolari collega la rotonda Dante Canè con via Zambeccari a nord del nuovo volume multifunzionale;
10. Realizzazione ed entrata in funzione del "Passante di nuova generazione", approvato con Dm n. 4498 del 4 marzo 2022, che prevede l'allargamento dell'attuale sede autostradale, la realizzazione di una fascia boscata nelle aree del Parco Nord, il suo collegamento ciclabile in sede propria con la via Stalingrado attraverso il "sottopasso Zambeccari" e la connessione della rete ciclabile a est in corrispondenza dell'attraversamento di viale Europa.

Articolo 11 - Opere non permanenti

All'interno del quartiere fieristico riqualificato e ampliato (sub comparti A0-A2) è ammessa

l'installazione con finalità espositive fieristiche di strutture (quali stand e altri spazi accessori alle funzioni insediate) volte a soddisfare esigenze contingenti e temporanee, destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità; qualora tali esigenze derivino da un interesse pubblico specifico e documentato la durata della permanenza delle strutture è definita da un accordo tra gestore del quartiere fieristico e amministrazione comunale, stipulato ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990.

Articolo 12 - "Qualità del lavoro"

Considerati gli obiettivi in materia di sviluppo economico e sociale e del lavoro definiti dal PSM 2.0 per lo sviluppo strategico del territorio della Città metropolitana di Bologna, nel Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo sostenibile, nonché nel Patto per il lavoro e per il clima della Regione Emilia-Romagna, in riferimento inoltre ai traguardi coerenti con l'Agenda 2030 e la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e all'orientamento volto a valorizzare le previsioni di investimento ed in senso più ampio il rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio, è impegno dei soggetti sottoscrittori del presente Accordo Territoriale, ciascuno per i propri ruoli e competenze, aderire e promuovere fattivamente un'Intesa con le Parti sociali per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione.

Articolo 13 – Piano di monitoraggio

I soggetti attuatori hanno definito un Piano di Monitoraggio relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali prodotti in corso di esercizio. Il Monitoraggio dovrà essere sviluppato dagli attuatori sulla base di quanto previsto dal Piano di Monitoraggio allegato al presente Accordo. Le attività di monitoraggio dovranno essere effettuate con le specifiche tecniche e le frequenze definite nel documento costituente il Piano di Monitoraggio, che dovrà essere oggetto di aggiornamento e revisione in relazione all'approfondimento del livello di progettazione degli interventi e di eventuali mutate condizioni di contorno con particolare riferimento a:

- coordinamento rispetto a piani di monitoraggio già approvati relativi ad altri strumenti (PTM e PUMS) e a quelli approvati o previsti per gli altri interventi nell'intorno che avranno luogo nel breve-medio termine (vedasi Linea Rossa della Tranvia e Passante di Bologna);
- risoluzione di eventuali criticità connesse alla mobilità dei mezzi pesanti;
- individuazione di ulteriori misure mitigative rispetto a quelle indicate.

Durante le fasi di realizzazione del Progetto, nel caso in cui l'attività di monitoraggio evidenziasse rilievi dei parametri e degli indicatori con scostamenti negativi rispetto ai valori di qualità ritenuti accettabili in sede di progetto e/o di piano di monitoraggio, il soggetto attuatore e suoi aventi causa saranno impegnati a mettere in atto le necessarie azioni correttive indicate nel Piano di Monitoraggio.

Sulla base degli esiti dei monitoraggi, il Comune proporrà al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 8 del presente Accordo le azioni correttive non prefigurate dal Piano, segnalando al Collegio di Vigilanza gli esiti significativi del monitoraggio degli indicatori tali da richiedere agli Attuatori un aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientali. Il Collegio di Vigilanza condividerà forme e modalità nonché procedure per la risoluzione delle eventuali criticità emerse.

Sono a carico del soggetto attuatore gli eventuali costi delle indagini, dei rilievi e delle relative valutazioni (così come saranno definiti nel Piano di Monitoraggio), nonché i costi delle azioni correttive fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi e infrastrutturali programmati.

Articolo 14 – Clausola risolutiva espressa (informazione antimafia)

In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 e degli articoli 12 e 5 del Protocollo d'Intesa per la prevenzione e la repressione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia, stipulato il 9 marzo 2018, i Soggetti sottoscrittori dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente Accordo di Programma, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.

Nell'ipotesi di risoluzione di cui al comma 1 non è dovuto alcun indennizzo ai soggetti sottoscrittori dell'Accordo.

La risoluzione dell'Accordo di Programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'accordo stesso.

Articolo 15 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con valore di Accordo Territoriale sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Bologna, o suo delegato, che lo presiede, dal Sindaco della Città metropolitana o suo delegato. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante di BolognaFiere S.p.A. o eventualmente dei suoi aventi causa.

L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi.

Il Collegio di Vigilanza è convocato in via ordinaria dal Presidente dello stesso. Il Collegio viene altresì convocato in via straordinaria, su iniziativa del Presidente, per la valutazione di segnalazioni e istanze pervenute da parte sottoscrittori del presente Accordo, entro 30 giorni dal ricevimento delle stesse.

Rilevato che il presente Accordo di Programma ha valore ed effetti di Accordo territoriale il Collegio di Vigilanza può essere convocato in forma "ristretta" tra gli Enti sottoscrittori costituiti esclusivamente dal Comune di Bologna e dalla Città metropolitana, al fine della valutazione di aspetti di interesse pubblico di carattere generale e specifico che non necessitino del coinvolgimento del privato.

Il Collegio di Vigilanza in particolare:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore 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 sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
- valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo;
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione e attuazione del presente accordo;
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo;
- accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni, decorso inutilmente il quale si procede a escutere le garanzie fideiussorie;
- prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di verifica sul Monitoraggio, l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali.

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Bologna in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

Articolo 16 – Contributo di costruzione e contributo straordinario

Fermo restando quanto condiviso all'art. 6 "Perequazione territoriale" del presente Accordo le parti concordano che gli importi relativi al contributo di costruzione, al contributo straordinario, siano stimati in sede di Accordo di programma utilizzando lo scenario insediativo più oneroso (Elaborati di cui all'elenco "00_00_00 elenco documenti_REV12" - Allegato A), fermo restando che la quantificazione degli stessi avverrà ai sensi della normativa in materia vigente in sede di rilascio/ritiro dei titoli edilizi.

L'importo che dovrà confluire nel fondo perequativo metropolitano è composto da:

50% U2 = 3.472.090 euro
50% CS = 1.408.409 euro
50% monetizzazioni Vp = 553.382 euro

per un totale di 5.433.881 euro.

Ai sensi dell'art. 51 del PTM e del Regolamento del Fondo di Perequazione metropolitano sarà corrisposta al suddetto fondo anche la quota di cui all'art. 6 del presente Accordo.

Articolo 17 – Garanzia Finanziaria

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo di programma è prevista in sede di sottoscrizione della convenzione attuativa la costituzione di apposite garanzie fideiussorie, fermo restando che a seguito dei progetti esecutivi gli importi indicati potranno essere aumentati o diminuiti.

Le garanzie dovranno soddisfare i requisiti e le condizioni indicate dall'art. 5 del vigente Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Con il presente Accordo di programma è prevista in sede di sottoscrizione della Convenzione urbanistica il cui schema è allegato al presente Accordo la costituzione di apposite garanzie fideiussorie pari a:

- importo delle opere interne ai Comparti A1, A2, B e C desunte da CME, fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato dal competente servizio comunale all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o secondo le modalità previste dalla normativa in materia;
- importo delle opere extra Comparto desunte da CME, fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato dal competente servizio comunale all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o secondo le modalità previste dalla normativa in materia.

Il Soggetto Attuatore si impegna, se necessario, ad integrare l'ammontare delle polizze fideiussorie prestate a seguito della approvazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché di tutte le opere di cui al presente Accordo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

Articolo 18 – Vincoli derivanti dall'Accordo

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con essa.

I soggetti che stipulano il presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.

I soggetti che stipulano il presente accordo devono trasferire i presenti impegni nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni.

Gli aventi causa dai soggetti attuatori (come definiti in premessa) dovranno accettare, espressamente, l'assunzione a proprio carico degli obblighi discendenti dall'Accordo medesimo e/o dai successivi atti attuativi, subentrando in luogo dei soggetti originari anche negli obblighi fideiussori di cui al precedente articolo.

Articolo 19 - Durata e modifiche

Le previsioni pianificatorie previste dall'Accordo, hanno una durata decennale in ragione dei contenuti di accordo operativo e della complessità degli interventi previsti che presentano interferenze anche con la realizzazione di importanti infrastrutture pubbliche (Passante urbano di nuova generazione e Linea Rossa del Tram) di prossima realizzazione.

L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo e nel Cronoprogramma di dettaglio, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto interessato.

Eventuali modifiche non sostanziali così come definite nelle NTA che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art.15. Eventuali modifiche giudicate sostanziali così come definite nell'articolo 5 della scheda normativa della Variante al PUG (a titolo esemplificativo: modifiche alle opere pubbliche,

aumento della SU massima ammissibile, modifiche alle dotazioni di standard e dotazioni ecologico-ambientali, modifiche degli usi ammessi dal presente Accordo, ogni modifica ritenuta sostanziale ai sensi della normativa in materia, ecc.) saranno oggetto di variante al presente Accordo con le stesse procedure previste dalla normativa vigente e comporteranno la modifica del presente accordo previo atto di assenso a procedere da parte del Collegio di Vigilanza.

Per quanto eventualmente in contrasto tra le prescrizioni/disposizioni di cui al testo dell'Accordo di programma e i disposti delle NTA, della Convenzione urbanistica e gli altri allegati all'accordo, vale quanto indicato nel presente atto sottoscritto tra le parti.

Le parti condividono che il trasferimento dei beni o il subentro da parte di terzi negli impegni costituisce modifica non sostanziale del presente Accordo ed è subordinato alla deliberazione favorevole del Collegio di Vigilanza.

Articolo 20 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Sindaco metropolitano, ai sensi e per gli effetti dell'art.60 della LR 24/2017 e a cura della Città metropolitana viene pubblicato sul Bollettino della Regione Emilia-Romagna.

Articolo 21 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.

Tutti i termini indicati nel presente Accordo vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Sindaco metropolitano di approvazione dell'Accordo salvo che il *dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento. L'accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art.34 del D.Lgs. 267/2000.

Articolo 22 - Termini di decadenza dell'Accordo e inadempienze

In assenza della stipula della convenzione attuativa tra il Comune di Bologna ed il soggetto privato attuatore entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna, esso si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione territoriale previgenti.

Fatte salve eventuali richieste di proroga dei termini di avvio dei lavori derivanti da eventi imprevisti ed imprevedibili, da valutarsi da parte del Collegio di Vigilanza di cui al precedente art. 15, il presente accordo di programma decade, altresì, qualora non siano stati avviati i lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo stesso, così come definiti dal cronoprogramma e dalla Convenzione urbanistica.

La decadenza summenzionata è perfezionata tramite una specifico Atto di Annullamento dell'Accordo deliberato dall'organo competente di ciascun ente firmatario.

In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge. Sono fatte comunque salve eventuali proroghe di cui sopra assentite dal Collegio di Vigilanza, ovvero stabilite per legge. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge.

Per le inadempienze a ogni altro impegno di cui ai precedenti articoli previsto a carico del

Soggetto attuatore si procederà, previa diffida non ottemperata, con sanzione proposta dal Collegio di Vigilanza.

Articolo 23 – Allegati

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e come tali sottoscritti dalle parti ai fini dell'approvazione degli elaborati i documenti riportati nell'elenco "00_00_00_Elenco documenti_rev12", i documenti di variante urbanistica, gli allegati, la stima degli importi relativi al contributo di costruzione e al contributo straordinario e la determinazione dirigenziale di approvazione degli esiti dello *screeening* PG 780420/2023.

Sono materialmente allegati e come tali sottoscritti dalle parti i seguenti elaborati:

- Allegato A) Elenco elaborati progetto urbano "00 00_00 Elenco documenti_REV12"
- Allegato B) Cronoprogramma delle opere pubbliche e private
- Allegato C) Schema di convenzione
- Allegato D) NTA
- Allegato E) Quadro Economico Finanziario
- Allegato F) Scheda norma Accordo di programma con valore di Accordo territoriale

Sono altresì materialmente allegati al presente Accordo con riferimento particolare all'art. 3 "Accordo territoriale" i seguenti elaborati:

- Allegato 1) "Perimetro dell'Accordo di Programma con valore di Accordo territoriale"
- Allegato 2) "Accessibilità pubblica e privata"
- Allegato 3) "Ambiti e strategie"

Seppur non materialmente allegati al presente Accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo:

- gli elaborati di cui all'elenco "00_00_00_Elenco documenti_REV12" - Allegato A)
- il documento di Variante al PUG e la relativa Valsat
- gli atti attraverso cui gli aventi titolo relativamente alle aree oggetto dell'accordo delegano BolognaFiere alla sua sottoscrizione: CO.TA.BO.SOC. COOP., F.lli Ferriani s.r.l., BolognaFiera Parking Spa

Articolo 24 – Disposizioni finali

Il Presente accordo inoltre sostituisce integrando i precedenti atti.

Il presente accordo è sottoscritto con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.

Bologna, 3 dicembre 2024

COMUNE DI BOLOGNA

NUOVO SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune di Bologna

Bologna Fiere



ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LR 24/2017

Piano Urbanistico

Committente

BolognaFiere Spa
viale della Fiera, 20 | 40127 Bologna (BO) Italia
T +39 051 282111 F +39 6374004
www.bolognafiere.it

Via Stalingrado S.r.l. in Liquidazione
Via Filippo Corridoni, 14 | 00195 Roma Italia
viastalingrado@pec.it

Masterplan generale
Progetto architettonico ambito 150

Mario Cucinella Architects S.U.R.L.
via F. Flora, 6 | 40129 Bologna (BO) Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it
Certif. UNI EN ISO 9001:2008 n°91580

Coordinamento generale

BFEng Srl
via Alfieri Maserati, 16
40128 Bologna
www.bfeng.it
T +39 051 282535

Valsat, Relazioni specialistiche

Airis Srl
via del Porto, 1
40122 Bologna
www.airis.it

Progetto Urbano

TA SCA studio architetti associati
via Nosadella, 51/a
40123 Bologna
www.tascastudio.it

Progetto urbanizzazioni ambito 150

Studio Enarco
via del Rondone, 1
40122 Bologna
www.enarco.it

Progetto del verde ambito 150

Lineaverde Srl
Studio Rigolli
via Emilia Est, 435
41122 Modena
www.rigolli.com

Progetto architettonico, Urbanizzazioni ambito 116

Open Project Srl
via Zago, 2/2
40128 Bologna
www.openproject.it

Progetto del verde ambito 116

Frassinago
Gardens and Landscapes
Via Cadriano 28/3
40127 Bologna
www.frassinago.com

Titolo tavola

PROGETTO URBANO
ELENCO ELABORATI

Codice	Redatto
00_00_00 Elenco documenti	BF

Data	Scala	Revisione	N. tavola		
03/12/2024	--	REV.12	00	00	00

Elenco elaborati PROGETTO URBANO					consegna 22/12/2020	integrazione 18/03/2021	integrazione 25/05/2021	integrazione 14/07/2021	integrazione 09/12/2021	integrazione 27/06/2022	integrazione 01/12/2022	integrazione 18/05/2023	integrazione 14/09/2023	integrazione 06/08/2024	integrazione 13/08/2024	integrazione 02/12/2024	integrazione 03/12/2024
N.	N.	N.	TITOLO	SCALA	PG.539160	PG.56394	PG.240747	PG.321704	PG.553035	PG.394978	PG.805540	PG.364205	PG.599366	PG.548610	PG.559374	PG.858801	PG.
00	00	00	Elenco Documenti	fascicolo	x	x		x	x			x		x	x	x	x
00	00	01	Documento riepilogativo di risposte alle richieste di integrazioni	fascicolo				x	x	x			x				
		ALL 01	BF Relazione sulle ragioni di interesse pubblico					x									
		ALL 02	Planimetria reti Michelino					x									
		ALL 03	ARPAE_modulo-impegno-pagamento					x									
		ALL 04	Bilancio CO2 e misure adottate					x		x							
		ALL 05	Tracciato progetto HERA					x									
		ALL 06	AUA comparto A0					x									
		ALL 07	Osservazioni progetto verde - Aree assimilate a bosco					x									
		ALL 08	Linee guida di indirizzo strategico per lo sviluppo del Quartiere Fieristico storico					x									
URB-SAV	IM	1	Progetto di rifunzionalizzazione del Savena Abbandonato: PLANIMETRIA	1:500					x								
URB-SAV	IM	2	Progetto di rifunzionalizzazione del Savena Abbandonato: SEZIONI E PROFILO LONGITUDINALE DI STATO DI FATTO	1:500					x								
URB-SAV	IM	3	Progetto di rifunzionalizzazione del Savena Abbandonato: SEZIONI E PROFILO LONGITUDINALE DI PROGETTO	1:500					x								
PROGETTO URBANO																	
QUADRO CONOSCITIVO, DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DELLE AREE																	
PU	SDF	01	Planimetria aereofotogrammetrica: aree da assoggettare al Piano	1:2000	x												
PU	SDF	02	Stato di fatto catastale: individuazione Ambiti di intervento e superfici territoriali	1:2000	x	x				x						x	
PU	SDF	03	Visure catastali	fascicolo	x					x						x	
PU	SDF	04	Rilievo topografico	1:2000	x												
PU	SDF	05	Rilievo fotografico e aerofotografico	fascicolo	x												
PU	SDF	06	PSC: individuazione Ambiti di intervento	1:2000	x												
PU	SDF	07	RUE: individuazione Ambiti di intervento	1:2000	x												
PU	SDF	08	Tavola dei Vincoli	1:2000	x			x		x							
PU	SDF	09	PUG: strategie urbane - Strategia locale "San Donato vecchio"	1:2000	x												
PU	SDF	10	PUG: classificazione del territorio	1:2000	x												
PU	SDF	11	Stato legittimo PUA 2015 vigente	1:2000	x												
PU	SDF	12	Stato di attuazione del PUA	1:2000	x	x			x			x					
PU	SDF	13	Stato di fatto accessibilità pedonale	1:2000				x									
PU	SDF	14	Stato di fatto RIE	1:2000	x			x									
PU	SDF	15	Stato di fatto sottoservizi Comparto A0	1:1000					x								
PROGETTO URBANISTICO																	
PU	PRG	01	Relazione urbanistica generale	fascicolo	x	x		x	x	x		x		x		x	
PU	PRG	02	Planivolumetrico generale: individuazione Comparti di intervento	1:2000	x			x	x								
PU	PRG	02a	Planivolumetrico generale con interventi limitrofi (Passante e Tram) al progetto urbano Quartiere Fieristico	1:2000				x	x								
PU	PRG	03	Tavola dei Vincoli: individuazione Comparti di intervento	1:2000	x			x	x	x							
PU	PRG	04	Interferenze espropri progetto Passante di Mezzo	1:2000	x				x								
PU	PRG	05	Planivolumetrico di progetto: indicazione superfici ed usi SCENARIO 1 / SCENARIO 2	1:2000	x	x		x	x			x		x		x	
PU	PRG	06	Urbanizzazioni primarie: verde e spazi pubblici	1:2000	x			x	x								
PU	PRG	07	Schema accessibilità generale	1:2000	x			x	x								
PU	PRG	08	Schema accessibilità ciclabile	1:2000	x				x								
PU	PRG	09a	Dotazioni territoriali SCENARIO 1 / SCENARIO 2	1:2000	x	x		x	x	x		x		x			
PU	PRG	09b	Regime dei suoli	1:2000	x	x		x	x					x			
PU	PRG	10	Superfici a parcheggio SCENARIO 1 / SCENARIO 2	1:2000	x	x		x	x			x					
PU	PRG	11a	Superfici permeabili	1:2000	x	x		x	x	x				x			
PU	PRG	11b	Verifica RIE di progetto	1:2000	x			x	x								
PU	PRG	12	Norme tecniche di attuazione	fascicolo	x	x		x	x	x		x		x			x
PU	PRG	13	Schema di convenzione	-	x												x
PU	PRG	14	Stralci funzionali opere di urbanizzazione	1:750	x			x									
PU	PRG	15	Piano della comunicazione	fascicolo		x											
PU	PRG	16	Cronoprogramma di attuazione	fascicolo		x						x					
PU	PRG	17	Relazione economica finanziaria	fascicolo		x											
PU	PRG	18	Quadro economico	fascicolo				x									
PU	PRG	19a	Stima importi contributi di costruzione - SCENARIO1	fascicolo				x	x							x	
PU	PRG	19b	Stima importi contributi di costruzione - SCENARIO2	fascicolo												x	
URB	IE	01CAL ILL	Allegati Relazione Tecnica Specialistica _ Calcoli Illuminitecnici Generali	fascicolo				x									
URB	IE	02CAL ILL	Allegati Relazione Tecnica Specialistica _ Calcoli Illuminitecnici Tipici e Sezioni	fascicolo				x									
PU	PRG	25	Stima importi Contributo Straordinario	fascicolo					x							x	

Elenco elaborati PROGETTO URBANO					consegna 22/12/2020	integrazione 18/03/2021	integrazione 25/05/2021	integrazione 14/07/2021	integrazione 09/12/2021	integrazione 27/06/2022	integrazione 01/12/2022	integrazione 18/05/2023	integrazione 14/09/2023	integrazione 06/08/2024	integrazione 13/08/2024	integrazione 02/12/2024	integrazione 03/12/2024
N.	N.	N.	TITOLO	SCALA	PG.539160	PG.56394	PG.240747	PG.321704	PG.553035	PG.394978	PG.805540	PG.364205	PG.599366	PG.548610	PG.559374	PG.858801	PG.
STUDI SPECIALISTICI E STUDIO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE PER LA VALSAT																	
PU	SPEC	01	Relazione Paesaggistica	fascicolo	x			x		x							
PU	SPEC	02	Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica	fascicolo	x										x		
PU	SPEC	03	Relazione idraulica per il recupero delle acque meteoriche	fascicolo	x			x				x					
PU	SPEC	04	Piano per la caratterizzazione preliminare della qualità dei terreni	fascicolo	x			x									
PU	SPEC	05	Studio della Mobilità e del Traffico	fascicolo	x			x				x					
PU	SPEC	06	Studio di Impatto Acustico con valore di D.O.I.M.A. e D.P.C.A. (ai sensi della Legge n.447 del 24/10/95)	fascicolo	x			x	x	x		x					
PU	SPEC	07	Studio di Compatibilità Ambientale e Territoriale (SCAT) del Piano attuativo	fascicolo	x			x	x	x		x					
PU	SPEC	08	Relazione su edifici di interesse culturale-testimoniale	fascicolo	x		x										
PU	SPEC	09	Relazione di compatibilità idraulica	fascicolo	x			x	x								
PU	SPEC	10	Relazione tecnica sul bilancio del Benessere Microclimatico	fascicolo					x								
PU	SPEC	11	Piano di Monitoraggio Ambientale	fascicolo							x						

Elenco elaborati PROGETTO URBANO					consegna 22/12/2020 PG.539160	integrazione 18/03/2021 PG.56394	integrazione 25/05/2021 PG.240747	integrazione 14/07/2021 PG.321704	integrazione 09/12/2021 PG.553035	integrazione 27/06/2022 PG.394978	integrazione 01/12/2022 PG.805540	integrazione 18/05/2023 PG.364205	integrazione 14/09/2023 PG.599366	integrazione 06/08/2024 PG.548610	integrazione 13/08/2024 PG.559374	integrazione 02/12/2024 PG.858801	integrazione 03/12/2024 PG.
N.	N.	N.	TITOLO	SCALA													
COMPARTO A - QUARTIERE FIERISTICO																	
PROGETTO COMPARTO A0-A1																	
PU	PRG	20	Sezioni architettoniche comparto A0	1:1000				x	x								
PU	PRG	21	Relazione tecnico illustrativa Comparti A0-A1	fascicolo					x								
PU	PRG	22	Planimetria attacco a terra	1:1000					x								
PU	PRG	23	Planimetria coperture	1:1000					x								
PU	PRG	24	Tipologico nuovi edifici	fascicolo					x								
PU	PRG	26	Tipologico Padiglione 35	fascicolo								x					
STRALCIO FUNZIONALE A2																	
PROGETTO ARCHITETTONICO																	
ARC	GEN	01	Relazione generale di progetto e dotazioni territoriali	fascicolo	x												
ARC	GEN	03	Planimetria generale (coperto)	1:1000	x												
ARC	GEN	04	Profili generali d'ambito (sezioni)	1:750	x												
ARC	GEN	05	Profili generali d'ambito (prospetti)	1:750	x												
ARC	GEN	06	Viste e renderizzazioni di progetto (notturno)	-	x												
ARC	GEN	07	Viste e renderizzazioni di progetto (diurno)	-	x												
ARC	GEN	08	Viste e renderizzazioni di progetto (diurno)	-	x												
ARC-A	GEN	09	Demolizioni fabbricati	1:1000				x									
ARC-A	GEN	10	Secondo scenario: piante, prospetti, sezioni	fascicolo								x					
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO																	
URB-A	VERDE	01	Sistema del verde: tavola di inquadramento territoriale	1:5000	x												
URB-A	VERDE	02	Sistema del verde: specie esistenti e alberi da abbattere	1:1000-1:2000	x												
URB-A	VERDE	03	Progetto del verde	1:1000	x			x									
URB-A	VERDE	04	Sistema del verde: Planimetrie e particolari costruttivi, Sezioni	1:1000-1:100-1:50	x			x									
URB-A	VERDE	05	Viste e renderizzazioni di progetto	fascicolo	x												
URB-A	VERDE	06	Relazione di progetto del Verde	fascicolo	x												
URB-A	VERDE	07	Pianta alberature in parcheggio pubblico P12	1:250				x									
URB-A	VERDE	08	Planimetria e sesti di impianto - fascia di mitigazione Nord	1:1000 - 1:100				x									
URB-A	VERDE	09	Rilievo popolamento forestale - Planimetria	varie						x							
URB-A	VERDE	10	Indagine forestale - Relazione	fascicolo						x							
URB-A	VERDE	11	Interventi aree forestali - Planimetria	1:1000						x							
URB-A	VERDE	CMP	Sistema del verde: Computo metrico estimativo (riferendosi all'elenco prezzi adottato dal Comune di Bologna)	fascicolo	x			x									
URB-A	VERDE	EP	Elenco prezzi	fascicolo				x									
URB-A	ED	RT	Opere edili - relazione tecnica illustrativa	fascicolo	x												
URB-A	ED	CME	Opere edili - computo metrico estimativo	fascicolo	x				x								
URB-A	ED	IG.01	Inquadramento generale: planimetria stato di fatto	1:1000	x												
URB-A	ED	IG.02	Inquadramento generale: planimetria progetto	1:1000	x			x									
URB-A	ED	IG.03	Inquadramento generale: interventi	1:1000	x												
URB-A	ED	PL.01	Planimetrie: planimetria generale	1:500	x												
URB-A	ED	PL.02	Planimetrie: pianta parcheggio pubblico P12	1:250	x												
URB-A	ED	PL.03	Planimetrie: pianta nuova strada pubblica - 1	1:250	x												
URB-A	ED	PL.04	Planimetrie: pianta nuova strada pubblica - 2	1:250	x												
URB-A	ED	PL.05	Planimetrie: pianta ciclabile Est via Valla	1:200	x												
URB-A	ED	PL.06	Planimetrie: pianta nuovi rami in rotonde	1:500	x												
URB-A	ED	PL.07	Planimetrie: Pianta bacino di laminazione	1:500	x												
URB-A	ED	SZ.01	Sezioni: sezioni 1	01:50	x			x									
URB-A	ED	SZ.02	Sezioni: sezioni 2	01:50	x			x	x								
URB-A	ED	SZ.03	Sezioni: sezioni 3	01:50	x			x									
URB-A	ED	SZ.04	Sezioni: sezioni parcheggio P12	01:50	x			x									
URB-A	ED	SZ.05	Sezioni: sezioni progetto sifone e ingresso in Savena abbandonato	01:50	x			x	x								
URB-A	ED	DT.01	Dettagli: stratigrafie e dettagli	1:20 - 1:10	x												
URB-A	I	IG.01	Inquadramento generale: planimetria reti stato di fatto	1:1000	x												
URB-A	IM	GA.01	Rete Gas e acqua - Planimetria	1:500	x												
URB-A	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica idrologica ed idraulica	fascicolo	x			x	x								
URB-A	IM	FO.01	Planimetria reti fognarie	1:500	x			x	x								
URB-A	IM	FO.02	Pianta reti fognarie P12	1:50	x			x	x								
URB-A	IM	FO.03	Pianta reti fognarie strada	1:200	x			x	x								
URB-A	IM	FO.04	Bacino di laminazione	1:250	x			x	x								
URB-A	IM	FO.05	Planimetria complessiva delle reti fognarie bianche e nere e dei sistemi di laminazione acque meteoriche	1:1000	x			x	x								
URB-A	IM	FO.06	Rete fognaria: particolari costruttivi tipo	1:20	x												
URB-A	IM	FO.07	Tavola dimostr calcolo superfici impermeabilizzate equivalenti					x	x								
URB-A	IE	ILL.01	Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici	fascicolo	x			x									
URB-A	IE	ILL.02	Rete Illuminazione pubblica - Planimetrie, sezioni e particolari	1:500	x			x									
URB-A	IE	ILL.03	Rete Illuminazione pubblica PARCHEGGIO P12 - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200	x			x									
URB-A	IE	ILL.04	Rete Illuminazione pubblica VIABILITA' - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200	x			x									
URB-A	IE	ENEL.1	Urbanizzazioni Enel - Reti MT-BT: Relazione illustrativa	fascicolo	x												
URB-A	IE	TEL.01	Rete telecomunicazioni: Relazione metodologica	fascicolo	x												
URB-A	IE	VID.01	Videosorveglianza: Relazione metodologica	fascicolo	x												

Elenco elaborati PROGETTO URBANO					consegna 22/12/2020 PG.539160	integrazione 18/03/2021 PG.56394	integrazione 25/05/2021 PG.240747	integrazione 14/07/2021 PG.321704	integrazione 09/12/2021 PG.553035	integrazione 27/06/2022 PG.394978	integrazione 01/12/2022 PG.805540	integrazione 18/05/2023 PG.364205	integrazione 14/09/2023 PG.599366	integrazione 06/08/2024 PG.548610	integrazione 13/08/2024 PG.559374	integrazione 02/12/2024 PG.858801	integrazione 03/12/2024 PG.
N.	N.	N.	TITOLO	SCALA													
COMPARTO B																	
PROGETTO ARCHITETTONICO																	
ARC-B	GEN	01	Relazione generale di progetto e dotazioni territoriali (Ambito Funzionale B)	fascicolo	x			x	x								
ARC-B	GEN	02	Viste e renderizzazioni di progetto	fascicolo	x												
ARC-B	GEN	03	Relazione specialistica reti impiantistiche (Ambito Funzionale B)	fascicolo	x												
ARC-B	GEN	04	Planimetria Generale (coperto) (Stalingrado ex Ambito 116)	1:500	x			x									
ARC-B	GEN	05	Planimetria Piano Terra e Piano Tipo (Stalingrado ex Ambito 116)	1:500	x			x									
ARC-B	GEN	06	Profili generali d'ambito (Stalingrado ex Ambito 116)	1:500	x			x	x								
ARC-B	GEN	07	Sezioni stradali	1:100	x			x									
ARC-B	GEN	08	Confini, espropri e standard	1:500	x			x	x								
ARC-B	GEN	09	Verifica vincoli aeroportuali	VARIE	x			x	x								
ARC-B	GEN	10	Vincolo rispetto fascia tangenziale e via Stalingrado	1:500	x			x									
ARC-B	GEN	11	Interferenze Passante (elaborati di VIA)	1:500	x			x									
ARC-B	GEN	12	Verifica del RIE	1:500	x			x									
ARC-B	GEN	13	Verifica del RIE stato di fatto	1:500				x									
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO																	
URB-B	VERDE	1	Stato di fatto	1:500	x												
URB-B	VERDE	2	Interferenze e abbattimenti	1:500	x												
URB-B	VERDE	3	Progetto del verde	1:500	x			x									
URB-B	VERDE	4	Sezioni tipo di dettaglio	VARIE	x			x									
URB-B	VERDE	5	Irrigazione	1:500	x			x									
URB-B	VERDE	6	Relazione tecnica agronomica	fascicolo	x			x									
URB-B	VERDE	7	Computo metrico estimativo	fascicolo	x			x									
URB-B	VERDE	8	Indagine forestale - Relazione	fascicolo										x			
URB-B	VERDE	9	Rilievo	VARIE										x			
URB-B	VERDE	10	Rilievo popolamento forestale - Planimetria	1:500										x			
URB-B	VERDE	11	Interventi aree forestali - Planimetria	1:2000										x			
URB-B	RETI	GAS01	Rete Gas e Acqua - Relazione tecnica specialistica	fascicolo	x												
URB-B	RETI	GAS02	Rete Gas e Acqua - Planimetrie - Sezioni e particolari	1:500	x												
URB-B	RETI	E01	Rete elettrica - Relazione tecnica specialistica	-	x												
URB-B	RETI	E02	Rete elettrica - Planimetria rete Enel	1:500	x												
URB-B	RETI	E03	Rete elettrica - Planimetria illuminazione pubblica esterna	1:500	x												
URB-B	RETI	E04	Rete elettrica - Computo metrico estimativo illuminazione pubblica esterna	fascicolo	x												
URB-B	RETI	FGN01	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica	fascicolo	x			x									
URB-B	RETI	FGN02	Rete Fognatura per acque bianche nere e meteoriche - Planimetria	1:500	x			x									
URB-B	RETI	FGN03	Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo	1:20-1:25-1:100	x			x									
URB-B	RETI	FGN04	Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente	1:1000	x			x									
URB-B	RETI	FGN05	Bacino di laminazione	1:50-1:100-1:250	x			x									
URB-B	RETI	RIF02	Sistema raccolta rifiuti solidi urbani	1:500	x			x									
URB-B	ED	RT	Opere edili - relazione tecnica illustrativa	fascicolo	x												
URB-B	ED	CME	Opere edili - computo metrico estimativo	fascicolo	x				X								
URB-B	ED	IG.01	Inquadramento generale: planimetria stato di fatto	1:1000	x												
URB-B	ED	IG.02	Inquadramento generale: planimetria progetto	1:1000	x												
URB-B	ED	IG.03	Inquadramento generale: tavola degli interventi	1:1000	x												
URB-B	ED	PL.01	Planimetrie: planimetria generale	1:500	x												
URB-B	ED	PL.02	Planimetrie: pianta parcheggio pubblico P11 e pista ciclabile	1:250	x												
URB-B	ED	SZ.01	Sezioni: sezioni parcheggio pubblico P11 e pista ciclabile	1:50	x			x									
URB-B	ED	DT.01	Dettagli: stratigrafie e dettagli	1:20 - 1:10	x												
URB-B	IM	GA.01	Rete Gas e acqua - Planimetria	1:500	x												
URB-B	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica idrologica ed idraulica	fascicolo	x			x	x								
URB-B	IM	FO.01	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Planimetria	1:500	x			x	x								
URB-B	IM	FO.02	Rete Fognatura per acque bianche, nere e meteoriche - pianta parcheggio P11	1:500	x			x	x								
URB-B	IM	FO.03	Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente	1:200	x			x	x								
URB-B	IM	FO.04	Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo	1:50	x												
URB-B	IE	ILL.01	Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici	fascicolo	x			x									
URB-B	IE	ILL.02	Rete Illuminazione pubblica - Planimetria	1:200	x			x									
URB-B	IE	ILL.03	Rete Illuminazione pubblica PARCHEGGIO P11 - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200	x			x									
URB-B	IE	TEL.01	Rete telecomunicazioni: Relazione metodologica	fascicolo	x												
URB-B	IE	VID.01	Videosorveglianza: Relazione metodologica	fascicolo	x												

Elenco elaborati PROGETTO URBANO					consegna 22/12/2020 PG.539160	integrazione 18/03/2021 PG.56394	integrazione 25/05/2021 PG.240747	integrazione 14/07/2021 PG.321704	integrazione 09/12/2021 PG.553035	integrazione 27/06/2022 PG.394978	integrazione 01/12/2022 PG.805540	integrazione 18/05/2023 PG.364205	integrazione 14/09/2023 PG.599366	integrazione 06/08/2024 PG.548610	integrazione 13/08/2024 PG.559374	integrazione 02/12/2024 PG.858801	integrazione 03/12/2024 PG.
N.	N.	N.	TITOLO	SCALA													
COMPARTO C																	
PROGETTO URBANO																	
ARC-C	GEN	C01	Relazione generale	fascicolo	x			x									
ARC-C	GEN	C02	Planimetria generale, profili, sezioni	1:500	x			x									
ARC-C	ED	PL.01	Planimetrie: pianta di progetto comparto privato in ambito C	1:200	x												
ARC-C	IM	FO.01	Rete fognatura per acque bianche, nere - Planimetria	1:200	x			x	x								
ARC-C	IM	FO.02	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Sezioni	1:200	x												
ARC-C	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere in comparto privato in Ambito C - Relazione tecnica specialistica idrologica e idraulica	fascicolo	x			x	x								
ARC-C	IE	ILL.01	Rete Illuminazione - Pianta progetto illuminotecnico comparto privato in Ambito C	1:200	x			x									
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO																	
URB-C	ED	RT	Opere edili - relazione tecnica illustrativa	fascicolo	x												
URB-C	ED	CME	Opere edili - computo metrico estimativo	fascicolo	x				x								
URB-C	ED	IG.01	Inquadramento generale: planimetria stato di fatto	1:1000	x												
URB-C	ED	IG.02	Inquadramento generale: planimetria progetto	1:1000	x												
URB-C	ED	IG.03	Inquadramento generale: tavola degli interventi	1:1000	x												
URB-C	ED	PL.01	Planimetrie: pianta parcheggio pubblico P14 e pista ciclabile	1:250	x			x									
URB-C	ED	SZ.01	Sezioni: sezioni parcheggio pubblico P14 e pacchetti stradali	1:50 - 1:10	x			x									
URB-C	IM	GA.01	Rete Gas e acqua - Planimetria	1:500	x												
URB-C	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica idrologica ed idraulica	fascicolo	x				x								
URB-C	IM	FO.01	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Planimetria	1:500	x			x	x								
URB-C	IM	FO.02	Rete Fognatura per acque bianche, nere e meteoriche - pianta parcheggio P14	1:500	x			x	x								
URB-C	IM	FO.03	Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente	1:50	x			x	x								
URB-C	IM	FO.04	Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo	1:200	x												
URB-C	IE	ILL.01	Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici	fascicolo	x			x									
URB-C	IE	ILL.02	Rete Illuminazione pubblica PARCHEGGIO P14 - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200	x			x									
URB-C	IE	TEL.01	Rete telecomunicazioni: Relazione metodologica	fascicolo	x												
URB-C	IE	VID.01	Videosorveglianza: Relazione metodologica	fascicolo	x												

COMUNE DI BOLOGNA

NUOVO SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune di Bologna

Bologna Fiere



ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LR 24/2017

Piano Urbanistico

Committente

BolognaFiere Spa
viale della Fiera, 20 | 40127 Bologna (BO) Italia
T +39 051 282111 F +39 6374004
www.bolognafiere.it

Via Stalingrado S.r.l. in Liquidazione
Via Filippo Corridoni, 14 | 00195 Roma Italia
viastalingrado@pec.it

Masterplan generale
Progetto architettonico ambito 150

mario cucinella architects
MC A

Mario Cucinella Architects S.U.R.L.
via F. Flora, 6 | 40129 Bologna (BO) Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it
Certif. UNI EN ISO 9001:2008 n°91580

Coordinamento generale

BF Eng
Servizi di Ingegneria

BFEng Srl
via Alfieri Maserati, 16
40128 Bologna
www.bfeng.it
T +39 051 282535

Valsat, Relazioni specialistiche

AIRIS
INGEGNERIA PER L'AMBIENTE

Airis Srl
via del Porto, 1
40122 Bologna
www.airis.it

Progetto Urbano

TA SCA
studio architetti associati

TA SCA studio architetti associati
via Nosadella, 51/a
40123 Bologna
www.tascastudio.it

Progetto urbanizzazioni ambito 150

Studio Enarco
via del Rondone, 1
40122 Bologna
www.enarco.it

Progetto del verde ambito 150



Lineaverde Srl
Studio Rigolli
via Emilia Est, 435
41122 Modena
www.rigolli.com

Progetto architettonico, Urbanizzazioni ambito 116

OPEN PROJECT
ARCHITECTURE ENGINEERING

Open Project Srl
via Zago, 2/2
40128 Bologna
www.openproject.it

Progetto del verde ambito 116

Frassinago
— Gardens
and Landscapes

Frassinago
Gardens and Landscapes
Via Cadriano 28/3
40127 Bologna
www.frassinago.com

Titolo tavola

PROGETTO URBANO
PROGETTO URBANISTICO
CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Codice	Redatto
PU_PRG_16	BFENG

Data	Scala	Revisione	N. tavola		
18/05/2023	--	REV.01	PU	PGR	16

CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

Realizzazione delle opere	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	anno 10
COMPARTO A0 Edifici in ambito del Quartiere storico		Pad35	Pad35								
COMPARTO A1 Albergo											
COMPARTO A2 Padiglione Fiera											
P12 Parcheggio ovest NP											
P13 Parcheggio lungo nuova strada			*	*							
V02 Parco urbano Savena Abbandonato						*	*				
S03 Strada nuova			*	*							
C01 Ciclabile via Ondina Valla							+++				
COMPARTO B Direzionale | Commerciale											
P11 Parcheggio sud-est							*				
V03 Parco urbano ovest											
S01+S02 Sottoservizi, ciclabile											
COMPARTO C Magazzino										*	*
P14 Parcheggio									*	*	*
V01 Parco urbano Savena Abbandonato ovest									*	*	*
S02 Sottoservizi, ciclabile								*			

* la realizzazione delle opere dipende dal cantiere autostrade

+++ le opere dovranno essere coordinate con il progetto del Tram linea rossa

NOTA BENE

1. Le opere relative ai comparti devono considerarsi indipendenti le une dalle altre
2. Tutte le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno considerarsi in funzione delle riconsegne delle aree da parte dei cantieri limitrofi con interesse di pubblica utilità (TRAM linea rossa, AUTOSTRADE realizzazione del passante di mezzo, SNAM nuovi tracciati gasdotti, HERA realizzazione collegamento termovalorizzatore, TECNOPOLO)

COMUNE DI BOLOGNA

NUOVO SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune di Bologna

Bologna Fiere



ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LR 24/2017

Piano Urbanistico

Committente

BolognaFiere Spa
viale della Fiera, 20 | 40127 Bologna (BO) Italia
T +39 051 282111 F +39 6374004
www.bolognafiere.it

Via Stalingrado S.r.l. in Liquidazione
Via Filippo Corridoni, 14 | 00195 Roma Italia
viastalingrado@pec.it

Masterplan generale
Progetto architettonico ambito 150

Mario Cucinella Architects S.U.R.L.
via F. Flora, 6 | 40129 Bologna (BO) Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it
Certif. UNI EN ISO 9001:2008 n°91580

Coordinamento generale

BFEng Srl
via Alfieri Maserati, 16
40128 Bologna
www.bfeng.it
T +39 051 282535

Valsat, Relazioni specialistiche

Airis Srl
via del Porto, 1
40122 Bologna
www.airis.it

Progetto Urbano

TA SCA studio architetti associati
via Nosadella, 51/a
40123 Bologna
www.tascastudio.it

Progetto urbanizzazioni ambito 150

Studio Enarco
via del Rondone, 1
40122 Bologna
www.enarco.it

Progetto del verde ambito 150

Lineaverde Srl
Studio Rigolli
via Emilia Est, 435
41122 Modena
www.rigolli.com

Progetto architettonico, Urbanizzazioni ambito 116

Open Project Srl
via Zago, 2/2
40128 Bologna
www.openproject.it

Progetto del verde ambito 116

Frassinago
Gardens and Landscapes
Via Cadriano 28/3
40127 Bologna
www.frassinago.com

Titolo tavola

PROGETTO URBANO
PROGETTO URBANISTICO
SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Codice	Redatto
PU_PRG_13	BF

Data	Scala	Revisione	N. tavola		
03/12/2024	FASCICOLO	REV.01	PU	PRG	13

REPERTORIO N. FASCICOLO N.

CONVENZIONE
RELATIVA AL PROGETTO URBANO APPROVATO CON L'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DEL QUARTIERE FIERISTICO

_____

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno _____(_____), questo giorno di _____ (___) _____
In Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10.

Davanti a me Dottor _____, Notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, sono comparsi i Signori:

_____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Piazza Liber Paradisus n. 10, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici del "COMUNE DI BOLOGNA", con sede in Bologna (BO), Piazza Maggiore n. 6, Codice Fiscale 01232710374, P. IVA 01232710374, a quanto appresso autorizzato in virtù dell'art. 44 dello Statuto Comunale, in conformità ai disposti del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e con Atto Sindacale di nomina P.G.N. 122481/2015 in data 30 aprile 2015 che, in copia autentica trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data 13 luglio 2015, rep.n. 74275/32287, reg.to all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 in data 5 agosto 2015 al n. 14542, nonché in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale del 17 luglio 2015, P.G. n. 209403/2015, esecutiva dal 31 luglio 2015 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A1";

E

_____ , nato a _____, il _____, domiciliato per l'incarico a Bologna (BO), Viale della Fiera n. 20, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di _____ della società "BOLOGNAFIERE S.p.A.", con sede legale in Bologna (BO), Viale della Fiera n. 20, Codice Fiscale e P. IVA 00312600372, numero Registro Imprese REA di Bologna n. BO367296, che interviene al presente atto quale proprietario delle aree su cui saranno attuati gli interventi previsti nel Progetto Urbano approvato con l'Accordo di Programma per la riqualificazione e lo sviluppo del Quartiere Fieristico, di cui al successivo art.4, di seguito, denominato "Soggetto Attuatore" o l'"Attuatore".

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 24/2017 con delibera n. 342648 del 26/07/2021 il Consiglio comunale ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) e con delibera n. 244433 dell'8 aprile

2024 ha adottato la variante al Piano, approvata dal Consiglio comunale in data 11 novembre 2024 con delibera PG 803390/2024 e che sarà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, che si prevede avverrà il 4 dicembre 2024;

- che con deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 206 del 23 ottobre 2006 è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo all'Ambito in trasformazione specializzato n.140 "Quartiere Fieristico", già zona QF nel PRG '85, con successiva variante approvata con deliberazione di Giunta comunale prog. n.272 del 17 novembre 2015;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale adottata nella seduta del 02/10/2017, O.d.G. n. 336/2017 PG n. 329026/2017, esecutiva ai sensi di legge, nell'ambito del permesso di costruire per la demolizione dei padiglioni 29 e 30 del Quartiere Fieristico e ricostruzione, si è dato atto della deroga alle distanze ed alle altezze previste dal piano particolareggiato approvato con deliberazione Consiliare PG n. 213263/2006 e successiva variante approvata con delibera di Giunta PG n. 352728/2015;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale adottata nella seduta del 29/07/2019 n. Rep.DC/2019/88 - PG n. 348639/2019, esecutiva ai sensi di legge, nell'ambito del del permesso di costruire per la realizzazione del nuovo padiglione 37, e contestuale demolizione del padiglione 35 del Quartiere Fieristico, si è dato atto della deroga alle distanze e alle altezze previste dal piano urbanistico attuativo (PUA) in variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'ambito in trasformazione n. 140 - Quartiere Fieristico approvato con deliberazione p.g. n. 352728/2015;
- che con O.d.G. n. 359/2001, PG n. 191267/2001 è stato approvato "l'Accordo Territoriale relativo al potenziamento del Quartiere Fieristico fra Provincia di Bologna, Comune di Bologna e Fiere Internazionali di Bologna ai sensi dell'art.15 L.R. 20/2000", sottoscritto in data 25 gennaio 2002;
- che in data 09 gennaio 2020 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa per approvazione dello sviluppo del Quartiere Fieristico, tra Città Metropolitana e Comune di Bologna e Bologna Fiere s.p.a.;
- che con delibera di Consiglio Comunale DC/PRO/2023/86, PG 797598/2023 del 27 novembre 2023 è stato dato l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017, tra Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e BolognaFiere s.p.a. per l'attuazione del progetto di sviluppo del Quartiere Fieristico nell'ambito del polo metropolitano integrato con valore di aggiornamento dell'Accordo Territoriale vigente;
- che tale accordo è stato sottoscritto in data _____ e approvato con Decreto del Sindaco metropolitano (Vice Sindaco) n. ___ del_____, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. ___ del _____;
- che l'approvazione dell'Accordo di Programma sopra citato ha comportato la variante al PUG e supera il PUA approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 e relativa convenzione stipulata in data 15 dicembre 2015;
- che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 14/08/1942 e s. m., dell'art. A-26 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per dare corso al piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui all'Accordo di Programma sottoscritto.

Visti, in allegato all'Accordo sopra richiamato, gli elaborati costituenti il Progetto Urbano corredato dai

progetti delle opere di urbanizzazione e precisamente quanto corrispondente a “00_00_00_Elenco documenti” allegato alla lettera “D”.

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante dell’Accordo di Programma, da stipularsi tra Comune e ciascun Attuatore interessato.

Visto il “Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”, richiamato nel prosieguo quale “Regolamento”, cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato a integrazione delle norme sovraordinate.

TUTTO CIO’ PREMESSO

L'Attuatore delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del Progetto Urbano, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni del Regolamento Edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1
DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Le parti assumono gli oneri e obblighi convenzionali che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti certificativi. Le eventuali successive convenzioni esecutive riferite ai comparti e sub comparti in cui si articola il Progetto Urbano così come definito al successivo art.2, necessarie per definire ulteriori e specifici dispositivi di dettaglio, dovranno recepire integralmente i contenuti e gli obblighi qui pattuiti, oltre ai vincoli normativi e legislativi preesistenti o nel frattempo intervenuti.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente Convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione della titolarità delle aree/immobili al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione. Il Soggetto Attuatore è tenuto a dare comunicazione della variazione del titolo di proprietà delle aree con raccomandata a/r o PEC al Comune entro 15 giorni dalla relativa alienazione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato le garanzie previste, il Soggetto Attuatore rimane solidalmente obbligato con il soggetto acquirente nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, le parti firmatarie della presente Convenzione verranno comunque ritenute responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2
OGGETTO E SCOPO

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano (corredato dai relativi progetti delle urbanizzazioni) per la riqualificazione e lo sviluppo del Quartiere Fieristico in variante al PUG superando il PUA approvato con deliberazione di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 per il quale è stata stipulata in data 15 dicembre 2015 la relativa convenzione.

ART. 3
VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data di sottoscrizione, che dovrà essere perfezionata entro il termine dei successivi 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma.

ART. 4
BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi afferenti il Progetto Urbano e oggetto della presente Convenzione, sono identificati catastalmente come segue:

Comparto A – " Quartiere Fieristico"
Sub Comparto A0 "Quartiere storico potenziato"

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	799	13.301	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	203	7.255	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	210	2.996	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	840	2.985	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	582	1.379	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	581	443	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	574	15.624	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	583	556	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	579	174	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	34	102.336	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

122	559	5.352	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	329	125.498	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	2011	20.378	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	555	1.241	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
124	535	1.657	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	473	308	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	472	172	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	490	128	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
126	828	566	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	506	18.185	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	563	344	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	496	550	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	556	81	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
121	531	8.502	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
121	1032	11	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	621	981	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
122	620	5.234	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	2008	14.750	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	523	96	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	561	1.620	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	562	252	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	564	187	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1

Totale 353.142

Sub comparto A1 “Michelino”

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
122	607	64.438	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	608	8.803	Comune di Bologna	Proprietà 1/1

122	603	120	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	570	688	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	573	7.030	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
125	791	2.170	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
125	794	730	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	562	313	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	561	41	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
125	789	271	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
	Totale	84.604		

Sub comparto A2 “Sviluppo del Quartiere Fieristico”

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	918	23.283	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	2052	4.815	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	334	8.303	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	851	2.884	F.lli Ferriani Comune di Bologna	Prop. Superficiaria Prop. Per l’area
80	891	7.490	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	854	184	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	849	3.820	BolognaFiere S.p.A.	Prop. Superficiaria Prop. Per l’area
80	814	10.011	BolognaFiere S.p.A.	Prop. Superficiaria Prop. Per l’area
80	811	610	BolognaFiere S.p.A.	Prop. Superficiaria Prop. Per l’area
80	850	456	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-

80	808	5	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	852	222	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	855	18	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	926	10	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	928	103	Strada	-
80	924	315	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	897	930	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	892	56	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	910	140	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	898	460	Strada Bologna Fiere Spa	-
80	901	1.016	Strada Bologna Fiere Spa	-
80	902	20	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	922	560	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	899	181	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	900	165	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	893	1.605	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
122	564	5.045	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	560	4.385	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	565	2.070	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

122	566	840	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	872	702	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	884	46	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	885	5	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	915	2.080	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	913	490	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	917	55	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	911	1.010	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	876	25.390	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	161	3.752	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	870	81.745	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	324	1.480	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	866	730	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	867	16.233	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
		406	Espropri “Passante di mezzo”	
Totale		213.314		

Via Zambeccari (extra comparto)

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	893	1.330	Strada	-
80	866	730	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	872	2.773	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	884	2.374	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	885	295	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	863	3.090	Comune di Bologna	Proprietà 1/1

80	867	867	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
	Totale	11.474		

Comparto B “Funzioni complementari”

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	2067	37.533	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	836	47	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
		4.771	Espropri “Passante di mezzo”	
	Totale	32.809		

Ambito C “Logistica a servizio del Quartiere Fieristico”

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	867	10.670	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
	Totale	10.670		

Per un totale complessivo di mq. 706.013 (settecentoseimilatredici/mq).

ART. 5
QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DEL PROGETTO URBANO
DOTAZIONI TERRITORIALI

La potenzialità edificatoria complessiva prevista per il Quartiere Fieristico oggetto di intervento secondo quanto indicato dal Progetto Urbano approvato attraverso l’Accordo di Programma sottoscritto in data_____ risulta definita nelle seguenti quantità: Su complessiva = 324.488 mq, di cui 223.256 attualmente esistenti e 101.232 mq oggetto di nuova attribuzione così articolata nei comparti e sub comparti attuativi:

- Comparto A: Su max = 84.732 mq distribuiti come segue.
  Sub comparto A0 (quartiere storico potenziato): Su max = 36.026 mq (di cui 22.900 mq di nuova edificazione o trasformazione, 5.626 mq riferiti edifici in cui vengono svolte funzioni essenziali per l’attività fieristica che non saranno demoliti e 7.500 mq riconosciuti dall’Amministrazione comunale con atto Rep. n. 35350 fascicolo n.10479 del 20/12/2000), a prevalente destinazione direzionale D1 con possibilità di insediamento (scenario 2) di usi ricreativi per una Su max di 11.500 mq.
  Sub comparto A1 (parcheggio Michelino): Su max = 11.206 mq di cui 1.000 a destinazione direzionale D1 e 10.206 mq a rinnovo della previsione decaduta (PP R.5.1n) a destinazione

ricettiva B1.

Sub comparto A2 (ampliamento quartiere): Su max = 37.500 mq, a prevalente destinazione direzionale D1 con possibilità di insediamento (scenario 1) di usi ricreativi per una Su max di 17.500 mq .

- Comparto B (funzioni complementari): Su max = 15.000 di cui, in relazione ai 2 scenari insediativi ammessi sono previsti: 10.000 mq destinati a uso ricettivo B1 e i restanti ad usi commerciali E2 (commercio non alimentare in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) ed E3 commercio alimentare in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq) nel limite dei 2.500 mq complessivi di Superficie di Vendita (scenario 1), o, in alternativa, destinazione prevalentemente direzionale D1 con la possibilità di insediare E3 commercio alimentare in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq) per una Su max di 2.500 mq (scenario 2).
- Comparto C (logistica a servizio del Quartiere Fieristico): 1.500 mq di Su con uso C2 - Logistica

2. L'individuazione dei comparti attuativi è definita nell'elaborato "PU_PRG_02_Planivolumetrico generale: individuazione Ambiti di intervento", che si allega al presente atto, debitamente firmato dalle Parti, sotto la lettera "A".
3. Alla perimetrazione dei comparti e sub comparti del Progetto Urbano potranno essere apportate lievi modifiche in sede attuativa, senza che ciò costituisca variante al Progetto Urbano stesso secondo la scheda normativa dell'Accordo di Programma.
4. Il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risulta così articolato:

Dotazioni territoriali dovute dalla Su mq oggetto di nuova attribuzione:

Comparto	Usi	Su (mq)	Dot. richieste (mq)
Sub comparto A0	D1, D3	36.026	100% Su = 36.026
Sub comparto A1	D1, B1	11.206	100% Su = 11.206
Sub comparto A2	D1, D3, D1	37.500	100% Su = 37.500
Comparto B	E3, E2, B1, D1	15.000	100% Su = 15.000
Comparto C	C2	1.500	15% St = 1.601
			Totale dotazioni dovute 101.333 mq

Di cui parcheggi pubblici PU dovuti:

Dotazioni di progetto:

Comparto	Usi	Su (mq)	Dot. richieste (mq)
Sub comparto A0	D1, D3	36.026	40% Su = 14.410
Sub comparto A1	D1, B1	11.206	40% Su = 4.482
Sub comparto A2	D1, D3, D1	37.500	40% Su = 15.000
Comparto B	E3, E2, B1, D1	15.000	40% Su = 6.000
Comparto C	C2	1.500	10% Su = 150
			Totale parcheggi dovuti 40.043 mq

Sono realizzati attraverso il PU 74.659 mq di dotazioni territoriali così ripartiti:

- Parcheggi pubblici PU: 24.562 mq (di cui mq 6.621 parcheggio comparto B, 13.049 parcheggio comparto A2, 3.272 parcheggio comparto A2 e 1.620 parcheggio comparto C);
- Verde pubblico VP: 50.097 mq (di cui 35.122 mq parco sub comparto A2, 4.144 mq percorsi pedonali nel parco sub comparto A2, 7.136 mq aree verdi comparto B, 1.840 mq percorsi pedonali nelle aree verdi comparto B, 1.885 mq aree verdi in fregio a via Zambeccari)

a cui si aggiungono le dotazioni di parcheggi extra già attuati da PP 2015 pari 115.299 mq come desumibile dall'elaborato PU_PRG_10.

Risulta quindi una dotazione di parcheggi pari a 24.562 mq + 115.299 mq = 139.861 mq.

Risulta invece una dotazione di verde pubblico pari a 50.097 mq insufficiente al reperimento della dotazione complessiva richiesta (101.333 - 40.043 = 61.290 mq) con un difetto di 11.193 mq per i quali è ammessa la monetizzazione in riferimento agli interventi di addensamento nel sub comparto A0.

Totale dotazioni accordo di Programma:

74.659 mq + 99.818 mq = 174.477 mq a cui si aggiungono 11.193 mq di verde pubblico da monetizzare oltre alla eventuale monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati. Il suddetto contributo, per i sub-comparti A0 e A1, sarà valutato in base all'applicazione della normativa vigente.

Le aree suddette pari complessivamente a 174.477 (centosettanta quattromila quattrocento settantasette) mq, sono individuate negli elaborati "PU_PRG_09a_Dotazioni territoriali" e "PU_PRG_10_Parcheggi Pubblici e asserviti all'uso pubblico" che si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

5. Le aree di cui al punto 4 (con esclusione delle aree già esistenti destinate alla sosta e convenzionate con il Comune di Bologna), oltre a quelle individuate dal Progetto Urbano per la realizzazione delle infrastrutture stradali, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione da parte del Soggetto Attuatore secondo quanto contenuto nei successivi articoli.

ART. 6
TITOLI ABILITATIVI OPERE PRIVATE

1. Gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ai sensi dell'art. 9 della L. R. n. 15/2013.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altri idonei titoli abilitativi, relativi agli edifici previsti dal piano, potrà realizzarsi soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere per l'urbanizzazione funzionali al relativo comparto o sub comparto attuativo, entro i termini di legge.

ART. 7
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edifici ultimati, dovrà essere presentata dal Soggetto Attuatore la Segnalazione Certificata di

Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013.

2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii. e dal DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire per stralci funzionali, assicurando ai lotti compresi nei relativi comparti/sub comparti di intervento tutti i servizi necessari alla loro completa funzionalità, e la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) degli edifici potrà essere presentata anche qualora le opere di urbanizzazione primaria funzionali ai singoli comparti/sub comparti di intervento non siano perfettamente completate (ad esempio per la mancanza del manto di usura stradale o della messa a dimora del verde ecc.), purché siano realizzate quelle parti di opere funzionali al lotto per cui si attesta l'agibilità/usabilità, e garantendo altresì l'accessibilità funzionale ed in piena sicurezza ai fabbricati, sia pedonale che veicolare, che dovrà essere attestata dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione.
4. Nel caso di impossibilità alla realizzazione delle urbanizzazioni previste in ragione della concomitanza con le opere del Passante di Nuova generazione di Bologna, l'attuatore potrà realizzare e/o individuare transitoriamente, al servizio degli insediamenti, le dotazioni pubbliche in luogo di quelle interferite dal cantiere, ancorché collocate in comparto (o subcomparto) diverso da quello su cui verranno realizzati gli edifici privati, nelle quote minime previste dalle norme. In tal caso, l'attuatore potrà presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) degli edifici privati. Le dotazioni sopra citate, private di uso pubblico, potranno essere realizzate nell'ambito del titolo abilitativo dell'opera privata, garantite da apposita fideiussione da rilasciare a favore del Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione e dimensionate da apposito Quadro Tecnico Economico. Nei casi di cui sopra, il titolo abilitativo dell'opera privata dovrà essere corredato da idonea documentazione tecnica comprovante la fattibilità dell'allacciamento provvisorio dell'edificio alle reti dei sottoservizi pubblici esistenti, nonché dalla dimostrazione dell'adozione di tutte le misure necessarie per garantire, in un secondo momento, il collegamento alle nuove reti di urbanizzazione, una volta completate. A completamento delle opere del Passante interferenti con l'intervento oggetto di titolo edilizio, il soggetto attuatore presenterà il Permesso di costruire (titolo abilitativo) delle opere di urbanizzazione da realizzare in conformità all'assetto dello strumento attuativo vigente in quel momento. Nell'ambito del Pdc delle oo.uu. non potranno essere scomputate le opere transitorie e/o provvisorie già realizzate.
5. La piena funzionalità dei fabbricati sotto il profilo infrastrutturale, rispetto alle reti realizzate a servizio di essi, di cui al punto che precede, deve essere attestata dalla Direzione dei Lavori di realizzazione di ciascuno di essi e dovrà essere inoltre confermata dai gestori dei servizi specifici.

ART. 8
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E PER LE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a eseguire a propria cura e spese la realizzazione e l'adeguamento delle opere e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento conseguente alle modifiche introdotte attraverso il presente Progetto Urbano sugli immobili di cui ha la disponibilità e sulle aree pubbliche e/o di uso pubblico messe a disposizione dal Comune.
2. Sono da considerare infrastrutture per l'insediamento le reti infrastrutturali, interrate, di superficie o

a servizio dell'area complessiva, le dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, nonché le aree stradali destinate all'accessibilità, così come individuate negli specifici elaborati dell'Accordo di Programma.

3. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione extra comparto dell'insediamento, ai sensi dell'Art. A-23 della L.R. n. 20/2000, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati dell'Accordo di Programma:
   a) Riqualificazione di Via Zambeccari
4. Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione è previsto in euro _____ come da stima allegata all'Accordo di Programma, redatta sulla base degli elaborati di progetto.
5. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in euro _____ (_____) in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali. Non sono oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, e sono quindi a carico del Soggetto Attuatore, gli oneri, diversi da quelli riconducibili ai totali dei Computi Metrici Estimativi e dagli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, elencati all'art. 5 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, o nel regolamento eventualmente nel frattempo adottato, in sua sostituzione, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, come previsto dall'art. 41 dello stesso D.Lgs. 36/2023.
6. Il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione relativo a ogni singolo stralcio funzionale di comparto o sub comparto è costituito dal progetto esecutivo redatto sulla base del progetto definitivo allegato all'Accordo di Programma a cui potranno essere apportate le modifiche necessarie per la corretta realizzazione delle opere.
7. I tempi di esecuzione delle opere connesse al verificarsi di condizioni insediative oggi non presenti, sono disciplinati dall'art. 9 dell'Accordo di Programma.
8. Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di cui al presente articolo sotto la sua personale responsabilità nel proprio comparto o sub comparto di riferimento. La manutenzione, la conservazione e la gestione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico e cura del Soggetto Attuatore dello specifico sub-comparto anche ai sensi della lettera c) del punto 5.1.1 della DCR n. 1253/1999. La manutenzione e la conservazione delle aree extra comparto, di proprietà comunale, restano a carico dell'Attuatore fino alla presa in carico da parte del Comune secondo quanto stabilito dal successivo art. 12.
9. L'Attuatore realizzerà le opere di cui al punto 3 a scomputo della quota del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione; tali opere saranno meglio definite in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione extra comparto, a deposito di Permesso di Costruire.
10. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione della servitù presso l'Agenzia del Territorio, gli eventuali percorsi e spazi interni ai lotti fondiari privati che saranno debitamente individuati ed evidenziati negli elaborati tecnici. Tale impegno sarà richiamato nell'atto autorizzativo (permesso di costruire) con riferimento a specifico elaborato allegato allo stesso dove saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni di lotto da asservire all'uso pubblico. Le relative opere, in quanto insistenti sul lotto fondiario privato, non costituiscono opere di urbanizzazione primaria, e le rispettive attività di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno onere del Soggetto Attuatore e dei rispettivi aventi causa.

11. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare:
    - lo spostamento e sovradimensionamento della porzione di canaletta di derivazione Reno 75 interferente con il Progetto Urbano (dalla rotatoria intersezione Stalingrado/Zambeccari al recapito finale), attualmente in disuso, per lo smaltimento delle acque meteoriche del Tecnopolo e di altri comparti di futura trasformazione urbanistica nel corso d'acqua superficiale denominato Savena Abbandonato;
    - le opere necessarie al ripristino della funzione idraulica del canale Savena Abbandonato al fine di rendere il corso d'acqua idoneo a recepire le acque meteoriche delle aree interessate dal presente accordo;
    - la rete bianca separata di urbanizzazione fino allo scarico in Savena Abbandonato propedeutica alla realizzazione dei primi stralci attuativi dei comparti o sub comparti da connettersi;
    - la rete bianca separata privata e relativi volumi di laminazione propedeutica o al massimo contestuale alla realizzazione del primo stralcio attuativo delle opere di ogni singolo comparto o sub-comparto.

ART. 9
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii., il contributo di costruzione e il contributo straordinario vanno corrisposti, ove dovuti, secondo quanto indicato agli artt. 8 e seguenti del RE vigente.

ART. 10
MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANO

1. Tutte le opere incluse nel Progetto Urbano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati costitutivi del progetto stesso, in conformità ai progetti definitivi allegati all'Accordo di Programma e al loro approfondimento in sede di progettazione esecutiva.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere e infrastrutture per l'urbanizzazione e delle opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale dell'insediamento sono definite nei progetti approvati unitamente all'Accordo di Programma.

3. L'attuazione del piano potrà avvenire in più fasi corrispondenti all'attuazione dei singoli Comparti e sub Comparti, fatta salva l'avvenuta esecuzione, in conformità ai contenuti del precedente art. 7 per ogni comparto/sub comparto delle intere opere funzionalmente necessarie per la realizzazione dello stesso e definite nella Tavola (PU_PRG_15_Stralci funzionali opere di urbanizzazione) allegata al presente atto, debitamente firmata dalle Parti, sotto la lettera "C".
4. La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione dell'insediamento sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore.
5. Il controllo in corso d'opera sulla realizzazione delle infrastrutture ed opere, di cui al precedente art. 8, sarà effettuato dai tecnici comunali referenti per le Opere di Urbanizzazioni (ROU) per gli uffici e Settori Comunali rispettivamente destinatari della conduzione e manutenzione delle opere stesse.
6. Tutte le infrastrutture ed opere per l'urbanizzazione e le opere necessarie a garantire la sostenibilità

ambientale e territoriale dell'insediamento devono essere realizzate secondo le tempistiche previste dall'Accordo di Programma, fermo restando che non potranno essere imputate alle parti eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma per cause non dipendenti dalle rispettive volontà, con l'impegno di entrambe ad adempiere ai propri compiti, impegni e oneri secondo correttezza ed efficacia, in modo tale da far sì che i lavori possano essere realizzati nei tempi previsti dal cronoprogramma, ivi compresa la consegna al Soggetto Attuatore delle aree pubbliche o di uso pubblico.

7. La realizzazione delle opere per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, come già stabilito anche dal precedente art. 7. Al fine di fornire all'Amministrazione un riferimento e un interlocutore univoco e titolato a rappresentarlo, il Soggetto Attuatore individua un Referente Unico per le attività di progettazione, eventuale affidamento e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, e ne comunica tempestivamente nominativo e recapiti all'Amministrazione. In quanto assimilabili alla realizzazione di opere pubbliche, le suddette attività vedranno nel Referente Unico il titolare delle funzioni del Responsabile Unico del Progetto (RUP) a tal fine previsto dalle vigenti e specifiche normative sovraordinate (D.Lgs. 36/2023).
8. Fermi restando i termini di cui al punto 5, tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali stralci funzionali, che non dovessero essere ancora realizzati alla decadenza dell'Accordo di Programma, dovranno essere inseriti in un nuovo accordo da approvare successivamente. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver presentato i titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Progetto Urbano.
9. Resta salva la facoltà del Consiglio comunale, su proposta del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del Soggetto Attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla presente Convenzione.
10. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo, che deve essere redatto in conformità:
    - alle normative legislative nonché agli strumenti regolamentari e di pianificazione urbanistica vigenti sul territorio comunale
    - ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
    - alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali con la valutazione tecnica;
    - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
11. Le operazioni di bonifica dagli ordigni bellici dovranno risultare positivamente concluse all'atto del rilascio o della validità del titolo abilitativo riferito agli interventi che riguardano ogni area, sia essa destinata a essere ceduta all'Amministrazione Comunale, sia essa destinata a rimanere al Soggetto Attuatore o ai suoi eventuali aventi causa.

ART. 11
OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione in ottemperanza alla specifica normativa sovraordinata in materia di contratti pubblici, con particolare ma non

esclusivo riferimento al D.Lgs. 36/2023, procedendo alla nomina del soggetto cui spettano i compiti che la normativa stessa attribuisce al Responsabile Unico del Progetto (RUP) per i lavori oggetto d'appalto, che assume il ruolo di Referente Unico per l'Amministrazione Comunale, come previsto all'art. 6, comma 6 del Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e come delineato al precedente articolo 10.

2. L'attuazione degli obblighi, potrà avvenire in più fasi corrispondenti all'attuazione dei singoli comparti e sub comparti, conformemente a quanto previsto dal precedente art.10, punto 3.
3. Prima del rilascio del titolo abilitativo e, comunque, prima dell'inizio lavori, il Soggetto Attuatore è tenuto a trasmettere:
   - la dichiarazione attestante l'esecuzione delle procedure previste dalla normativa sovraordinata in materia di contratti e appalti pubblici, se ed in quanto applicabile;
   - i verbali definitivi di aggiudicazione con i conseguenti contratti stipulati.
4. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della Legge n. 136/2010 e s. m. e i.).
5. Per l'affidamento dei rispettivi lavori di realizzazione, il Soggetto Attuatore è chiamato alla diretta acquisizione dei seguenti codici:
   - Codice Identificativo di Gara ("CIG"), di cui all'art. 3 della citata Legge 136/2010, generato dal Sistema Informativo Monitoraggio Gare ("SIMOG") dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ("ANAC"),
   - Codice Unico di Progetto ("CUP") di cui all'art. 11 della Legge 16/01/2003, n. 3.
6. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le opere per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ARTICOLO 12
OPERE DI URBANIZZAZIONE – MANUTENZIONE COLLAUDO E CESSIONE

1. Con riferimento a ogni comparto o sub comparto, tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo o all'emissione di certificato di regolare esecuzione secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento in materia di esecuzione dei contratti pubblici di lavori, fatto comunque salvo il controllo in corso d'opera sulla loro attuazione, effettuato dai tecnici comunali Referenti per le Opere di Urbanizzazioni (ROU) per gli uffici e Settori Comunali rispettivamente destinatari della conduzione e manutenzione delle opere stesse.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo e specialistico funzionale dovrà essere effettuato da parte di un Collaudatore unico, in corso d'opera e finale, incaricato, entro l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dal Soggetto Attuatore nell'ambito di una terna di professionisti indicati dal Comune. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del Collaudatore, sono a carico del Soggetto Attuatore.
3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare anche in forma separata (con riferimento ai singoli comparti e sub comparti) al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore-Ufficio di Piano) la data di inizio nonché di sospensione e ripresa esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il collaudo, il controllo in corso d'opera e il corretto sviluppo del procedimento

nonché la data di fine lavori.

4. Fatti salvi gli adempimenti che spettano al Collaudatore e alla Direzione Lavori, il controllo in corso d'opera compete ai ROU, che possono proporre la sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti, rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza idoneo, formale e legittimo atto di assenso, rilasciato dall'Amministrazione comunale ai sensi delle normative vigenti in merito.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste anche in forma separata fra i singoli sub-comparti e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il Soggetto Attuatore (anche in forma separata con riferimento ai singoli comparti e sub comparti), completate le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi, arbusti e semina del prato), ne dà comunicazione scritta al responsabile dell'unità organizzativa competente alla manutenzione e conduzione del verde comunale e, per conoscenza, al Responsabile del Procedimento Urbanistico.
7. La conclusione effettiva dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione funzionali ai singoli comparti e sub comparti, è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Referente Unico del Soggetto Attuatore, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Collaudatore, Impresa aggiudicataria/esecutrice.
8. Entro 5 giorni successivi alla sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il Soggetto Attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al rilascio del permesso di costruire.
9. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista, dalla vigente regolamentazione comunale in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, che sarà limitata al titolare o titolari del comparto o sub comparto interessato.

10. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al punto 7, il Direttore dei Lavori dovrà presentare al Responsabile del Procedimento Urbanistico gli elaborati "*as built*" che dovranno costituire riferimento per la redazione del Certificato di collaudo finale, rappresentando esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa sovraordinata di riferimento.
11. Sino alla presa in carico delle opere destinate alla cessione al Comune, la manutenzione, conduzione e custodia delle stesse rimangono a cura e spese del Soggetto Attuatore del comparto o sub comparto, che se ne farà invece carico in permanenza per le restanti e per quelle atte a garantire la sostenibilità ambientale. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e gli eventuali atti di presa in carico, il Soggetto Attuatore del comparto o sub comparto è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
12. La presa in carico anticipata, anche di singole parti di opere già realizzate, rispetto all'approvazione

del Certificato di Collaudo Finale, potrà essere richiesta al Soggetto Attuatore o suo avente causa dal Responsabile del Procedimento Urbanistico, a seguito di conforme e motivata richiesta formulata dai dirigenti delle unità organizzative destinatarie della manutenzione, conduzione o utilizzo delle Opere di Urbanizzazione realizzate, o dai Direttori dei quartieri interessati per territorio. Il Responsabile del Procedimento Urbanistico, sentiti i ROU, è comunque vincolato ad assicurare che sia verificata sia la sussistenza delle condizioni di cui al precedente punto, sia l'avvenuta sottoscrizione del verbale di fine lavori da parte del Collaudatore senza riserve, o con riserve già risolte nel frattempo, o con specifica attestazione in tal senso da parte del Collaudatore stesso.

13. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
14. L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio per le opere destinate alla cessione al Comune comporta la relativa presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico, se non già avvenute ai sensi del precedente punto 12, previo sopralluogo in contraddittorio alla presenza degli stessi soggetti di cui al precedente punto 7, fatta salva la possibilità del Comune di procedere a una loro presa in carico anticipata qualora ritenuta opportuna e comunque da effettuare mediante specifico e distinto verbale in contraddittorio tra le parti.
15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del Soggetto Attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dal verbale in contraddittorio di cui al punto precedente, e, relativamente alle superfici destinate alla circolazione, all'efficacia dell'ordinanza comunale della disciplina della circolazione stessa.
16. Il Soggetto Attuatore anche del singolo sub-ambito è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
17. Tutte le aree sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori privati.

18. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti conformi agli elaborati in atti ai titoli abilitativi. I frazionamenti stessi devono risultare già approvati dall'Agenzia per le Entrate al momento dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione.
19. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò l'Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).
20. Prima della cessione al Comune della tratta di fognatura nera interna all'Ambito ed attualmente privata, l'Attuatore del sub Comparto A2 dovrà eseguire, consegnando le risultanze al Comune, una accurata indagine della tratta con censimento delle attuali immissioni e delle condizioni di efficienza della stessa; l'assenso del rispettivo gestore costituisce condizione per la cessione della proprietà del cespite al Comune ed il passaggio della gestione al gestore stesso.

ART.13
REALIZZAZIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.
2. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde, anche per un singolo Ambito, non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina dei prati), e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto previsto in caso di presa in carico anticipata.
3. La manutenzione e la custodia delle aree destinate a verde pubblico, è a carico del Soggetto Attuatore, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti.
4. L'obbligazione assunta dal Soggetto Attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 16, rinnovabile di anno in anno, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno; la fideiussione andrà integrata qualora si sia proceduto ad una parziale escussione.
5. Per il collaudo delle opere a verde vale, per quanto applicabile, quanto previsto dall'art. 12.
6. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo, il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni decorrenti dall'approvazione del collaudo provvisorio stesso, o dall'eventuale presa in carico anticipata.
7. L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del Soggetto Attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere a verde da parte del Comune.
8. La presa in carico del verde di arredo, sia stradale sia dei parcheggi pubblici, segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

ART. 14
VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale allo schema di assetto del Progetto Urbano dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Bologna e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso come disciplinato dall'art. 19 dello schema di Accordo di programma. Le Norme di Attuazione di piano ovvero la scheda normativa di variante indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione dello schema di assetto.

ART.15

PRESCRIZIONI AMBIENTALI DI RILEVANZA GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti, dalla normativa specifica e dall'esecuzione del Piano di Monitoraggio Ambientale e dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti all'Accordo di Programma e della relativa Valsat oggetto della presente Convenzione.
2. La realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale prescritte costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi.
3. Il rilascio di ogni Permesso di Costruire, o la validità di ogni titolo abilitativo, relativo a ciascun intervento previsto in seguito alla stipula della presente Convenzione e di quelle che ne dovessero derivare, sono da intendersi inderogabilmente subordinati al positivo e integrale conseguimento, da parte del Soggetto Attuatore, attestato da idonei e legittimi atti certificativi, dei requisiti di idoneità di rilevanza ambientale per ogni area che ne sarà oggetto, ai sensi delle normative di specifico settore, come ad esempio il D.Lgs. 152/2006, e dei procedimenti da esse regolati.

ART. 16
GARANZIE

1. Il valore lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a:

   Ambito A : euro _____ (_____) per le opere di urbanizzazione ;
   Ambito B : euro _____ (_____) per le opere di urbanizzazione ;
   Ambito C : euro _____ (_____) per le opere di urbanizzazione ;

   Detti importi risultano comprensivi di spese tecniche, coordinamento per la sicurezza ed I.V.A., nonché delle opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, di cui al prec. art. 8, punto 4. Detti importi corrispondono all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico delle realizzazioni delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come definito all'art. 5 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, o nel regolamento eventualmente nel frattempo adottato, in sua sostituzione, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, come previsto dall'art. 41 dello stesso D.Lgs. 36/2023, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde, di cui al precedente articolo 13.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, o suo eventuale avente causa, documenta, al momento della stipula della rispettiva convenzione attuativa, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere pubbliche e private di ogni comparto o sub comparto, e quale condizione per il rilascio stesso, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a euro _____, corrispondente al 100% dell'importo lordo, comprensivo di IVA, delle opere di urbanizzazione da realizzare come a loro funzionali, nonché della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 13. Il vincolo alla prestazione delle garanzie sarà trasferita al successivo, eventuale avente causa, che assumerà il ruolo di specifico Soggetto Attuatore in relazione agli obblighi riferiti all'attuazione di ciascuno stralcio o comparto di intervento.

3. La garanzia di cui al punto precedente dovrà inoltre coprire, con espressa previsione contrattuale, anche la corresponsione del contributo di costruzione oggetto di scomputo per la realizzazione delle opere extra comparto, qualora non si avverino le condizioni che ne impongono la realizzazione, come previsto dagli artt. 7 e 8 dell'Accordo di Programma.
4. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi, secondo i criteri stabiliti ai successivi punti del presente articolo.
5. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il Soggetto Attuatore o suo avente causa sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
6. L'ammontare della fideiussione (di cui al punto 1) ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del formale assenso di parte comunale (di cui al prec. art. 8, punto 5 sul progetto esecutivo, costituito dal Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato dell'Accordo di Programma.
7. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
8. Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.
9. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere extra-comparto, sino alla loro riconsegna al Comune, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
10. Lo svincolo totale della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù ad uso pubblico per le aree che ne saranno interessate.
11. In ottemperanza alle pattuizioni che dovranno comunque essere espresse nelle convenzioni specificamente attuative delle opere di urbanizzazione, lo svincolo complessivo delle rispettive garanzie sarà autorizzato ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo, ad avvenuta presa in carico, da parte del Comune, delle opere stesse e delle aree ad esse destinate, ad avvenuta acquisizione patrimoniale delle stesse e ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico per le aree che ne saranno interessate.
12. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, sentiti i tecnici comunali Referenti per le Opere di Urbanizzazioni per gli uffici e Settori Comunali destinatari della rispettiva conduzione e manutenzione, con lettera del Dirigente Delegato dell'Ufficio di Piano.

13. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale dell'importo lordo
14. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 14, co. 3 e 4, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.
15. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 14, commi 3 e 4, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune, o della loro riconsegna nel caso in cui fossero già in proprietà ad esso.
16. Al momento della presa in carico di ogni opera conclusa, il Soggetto Attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART.17
INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, il Comune escute la fideiussione nei termini sotto specificati.
2. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta).
3. Scaduto tale termine senza che l'Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al punto precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 90 (novanta) giorni.
4. È prevista la risoluzione di diritto della presente Convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni. alle normative sovraordinate in materia di contratti e appalti pubblici.
5. Il Comune, in particolare, provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
   a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivi;
   b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
6. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento, l'Attuatore autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 18
CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.lgs. 159/2011, si

concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti dei Soggetti Attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dai Soggetti Attuatori stessi.

ART. 19
SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella L.R. n. 23/2004.

ART. 20
DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005 – come aggiornata con determina dirigenziale P.G. n. 179260 del 16 aprile 2019 - l'Attuatore ha effettuato il versamento di euro ____ (_____) con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data ____

ART. 21
SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volture delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 22
PIANO DI COMUNICAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del Progetto Urbanistico e allo stato di avanzamento della trasformazione, secondo le fasi ed azioni contenute nell’elaborato XXX.

ART. 23
RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle

disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna vigenti alla data di approvazione dell'Accordo di Programma e ai contenuti di quest'ultimo.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Giudice Amministrativo dell'Emilia Romagna.

-.-.-.-.-.-.-

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono, essendo le ore _____

Consta di n. ……. fogli scritti

COMUNE DI BOLOGNA

NUOVO SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune di Bologna

Bologna Fiere



ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LR 24/2017

Piano Urbanistico

Committente

BolognaFiere Spa
viale della Fiera, 20 | 40127 Bologna (BO) Italia
T +39 051 282111 F +39 6374004
www.bolognafiere.it

Via Stalingrado S.r.l. in Liquidazione
Via Filippo Corridoni, 14 | 00195 Roma Italia
viastalingrado@pec.it

Masterplan generale
Progetto architettonico ambito 150

Mario Cucinella Architects S.U.R.L.
via F. Flora, 6 | 40129 Bologna (BO) Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it
Certif. UNI EN ISO 9001:2008 n°91580

Coordinamento generale

BFEng Srl
via Alfieri Maserati, 16
40128 Bologna
www.bfeng.it
T +39 051 282535

Valsat, Relazioni specialistiche

Airis Srl
via del Porto, 1
40122 Bologna
www.airis.it

Progetto Urbano

TA SCA studio architetti associati
via Nosadella, 51/a
40123 Bologna
www.tascastudio.it

Progetto urbanizzazioni ambito 150

Studio Enarco
via del Rondone, 1
40122 Bologna
www.enarco.it

Progetto del verde ambito 150

Lineaverde Srl
Studio Rigolli
via Emilia Est, 435
41122 Modena
www.rigolli.com

Progetto architettonico, Urbanizzazioni ambito 116

Open Project Srl
via Zago, 2/2
40128 Bologna
www.openproject.it

Progetto del verde ambito 116

Frassinago
Gardens and Landscapes
Via Cadriano 28/3
40127 Bologna
www.frassinago.com

Titolo tavola

PROGETTO URBANO
PROGETTO URBANISTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Codice	Redatto
PU_PRG_12	STUDIO TASCA / AIRIS SRL

Data	Scala	Revisione	N. tavola		
03/12/2024	FASCICOLO	REV.05	PU	PRG	12

Comune di Bologna

RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DEL QUARTIERE FIERISTICO

ACCORDO DI PROGRAMMA
ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017

PROGETTO URBANO
in attuazione del Protocollo d'Intesa tra
Città Metropolitana e Comune di Bologna e Bologna Fiere S.p.a.
del 09/01/2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

1. DEFINIZIONI E ABBREVIAZIONI 1
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO 3
3. ELABORATI DEL PROGETTO URBANO 5
4. SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PROGETTO URBANO E DEI COMPARTI DI ATTUAZIONE 5
5. SUPERFICI UTILI, USI AMMESSI, LOCALIZZAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA 5
6. CAPACITÀ EDIFICATORIA STRALCIATA DA QUARTIERE FIERISTICO 15
7. DOTAZIONI TERRITORIALI 15
8. MODALITA' ATTUATIVE 16
9. CRITERI DI FLESSIBILITA' GENERALI (USI INSEDIABILI, TRASFERIBILITA', QUOTE DI EDIFICABILITA', LOTTI FONDIARI, DOTAZIONI) 16
10. VARIANTI AL PROGETTO URBANO 17

1 DEFINIZIONI E ABBREVIAZIONI

Accordo Territoriale

Accordo territoriale tra Provincia di Bologna, Comune di Bologna e Fiere Internazionali di Bologna, ai sensi dell'art. 15 LR 20/2000, per il potenziamento del quartiere fieristico, approvato dalla Provincia di Bologna con deliberazione n. 114 del 18 dicembre 2001, dal Comune di Bologna con O.d.G. n. 359 del 13 dicembre 2001, da Fiere Internazionali di Bologna con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2/VI/bis del 21 gennaio 2002, sottoscritto in data 25 gennaio 2002 e aggiornato in sede di Accordo di Programma.

Accordo di Programma AdP

Accordo di Programma con valore ed effetto di Accordo territoriale e di strumento attuativo (contenuti propri del Piano di Iniziativa Pubblica o dell'Accordo Operativo come descritti all'art.38 della Lr 24/2017) tra BolognaFiere Spa, in qualità di Proponente, Comune e Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 60 della LR n.24/17, in variante agli strumenti di pianificazione vigenti (PUG).

Comparto

Unità territoriale attuativa omogenea in cui è suddiviso il Progetto Urbano allegato all'Accordo di Programma graficamente individuata nelle tavole del Progetto Urbano, da attuarsi con il rilascio o la presentazione di un titolo edilizio ed il cui completamento consente l'ottenimento del certificato di conformità

edilizia e agibilità degli edifici, a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza.

Sub Comparto

Sotto unità territoriale attuativa omogenea compresa nel Comparto, graficamente individuata nelle tavole del Progetto Urbano, da attuarsi con il rilascio o la presentazione di un titolo edilizio ed il cui completamento consente l'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici, a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza.

Comune

Comune di Bologna

PSC

Piano Strutturale Comunale, ai sensi della LR 20/2000, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 133 del 14 luglio 2008 *(strumento urbanistico previgente).*

PUG

Piano Urbanistico Generale, ai sensi della LR 24/2017, approvato con delibera di Consiglio comunale n.342648 del 26/07/2021 e Variante adottata con delibera n. 244433 dell'8 aprile 2024 *(strumento urbanistico vigente e adottato).*

Piano Particolareggiato Quartiere Fieristico - PP Quartiere Fieristico

Piano particolareggiato del Quartiere Fieristico", approvato dal Consiglio comunale del Comune di Bologna con OdG n. 206/2006 e dalla relativa convenzione, stipulata in data 23 novembre 2006, successivamente modificato con Variante approvata dalla Giunta del Comune di Bologna, con Prog. 272 del 17/11/2015 e relativa convenzione stipulata in data 15 dicembre 2015.*(strumento urbanistico attuativo vigente).*

POC

Piano Operativo Comune, ai sensi della LR 20/2000, del Comune di Bologna approvato con PG n. 88725/2009 dal Consiglio Comunale con OdG n. 144 del 21/4/2009 ed in vigore dal 3/6/2009 *(strumento urbanistico previgente).*

Progetto Urbano PU

Progetto urbano da allegare all'Accordo di Programma, avente i contenuti descritti all'art.38, comma 3 lettera a) della Lr 24/2017.

Proponente l'Accordo di Programma

Bologna Fiere Spa

PROTOCOLLO D'INTESA PER LO SVILUPPO DEL QUARTIERE FIERISTICO 2013 tra Regione Emilia-Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e Bologna Fiere del 30/01/2013, atto propedeutico alla promozione dell'Accordo di Programma.

PROTOCOLLO D'INTESA PER LO SVILUPPO DEL QUARTIERE FIERISTICO 2017 tra Regione Emilia- Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e Bologna Fiere, del 28/03/2017, atto propedeutico alla promozione dell'Accordo di Programma.

PROTOCOLLO D'INTESA PER LO SVILUPPO DEL QUARTIERE FIERISTICO 2019

Protocollo d'Intesa per lo sviluppo del quartiere fieristico, tra Città Metropolitana e Comune di Bologna e Bologna Fiere s.p.a. del 09/01/2020, atto propedeutico alla promozione dell'Accordo di Programma.

Quartiere Fieristico QF

È l'oggetto del Progetto Urbano che ha come obiettivo la riqualificazione e lo sviluppo del Quartiere Fieristico esistente.

RE

Regolamento Edilizio del Comune di Bologna approvato Delibera PG 342650/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021 modificato con delibera n. 244433 dell'8 aprile 2024 *(regolamento vigente).*

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi della LR 20/2000, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 137 del 20 aprile 2009, ultima variante approvata con delibera del Consiglio comunale PG n.247673/2019, in vigore dal 26/06/2019 *(strumento urbanistico previgente).*

Soggetto attuatore

Soggetto Attuatore dell'Accordo di Programma è il proponente che, con la sottoscrizione dell'Accordo, assume nei confronti del Comune la responsabilità e il compito dell'attuazione complessiva del Progetto urbano, per le parti sia pubbliche che private.

SU superficie utile

È il parametro in cui è espressa la capacità edificatoria attribuita dall'Accordo di Programma e attuata dal medesimo accordo attraverso il Progetto Urbano.

Sono termini generali quelli desunti dal RE vigente di Bologna al momento dell'approvazione dell'AdP nonché dall'Allegato II – Definizioni tecniche uniformi (DTU) deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m e i.

2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Le presenti norme di attuazione modificano e integrano le indicazioni urbanistiche contenute nel PP 2015 del Quartiere Fieristico e ne possiedono la medesima efficacia obbligatoria, in coerenza a quanto disposto nella scheda norma della Variante al PUG allegata all' Accordo di Programma

Il progetto urbano e la sua attuazione sono articolati in 3 distinti Comparti territoriali:

- Comparto A, ovvero il nuovo quartiere fieristico, a sua volta suddiviso in 3 Sub-Comparti:

- Sub-Comparto A0, ovvero il comparto del quartiere fieristico storico a sud del fascio della cintura ferroviaria perimetrato per comprendere strutture già integrate e ad esso funzionali (ex GAM, palazzo dei Congressi, asta di ingresso da piazza della Costituzione) ed escludere quelle che non ne fanno più parte (area Cotabo) ;
- Sub-Comparto A1, ovvero il comparto del quartiere fieristico comprendente il parcheggio Michelino e alcune aree ad esso antistanti ;
- Sub-Comparto A2, ovvero il principale comparto di ampliamento del quartiere fieristico a nord del fascio della cintura ferroviaria in area prevalentemente non urbanizzata;

- Comparto B, ovvero il comparto di nuova urbanizzazione di alcune aree comprese tra via Zambeccari e via Stalingrado);
- Comparto C, ovvero il comparto di nuova urbanizzazione a est di via Zambeccari.

ELABORATI DEL PROGETTO URBANO

N.	N.	N.	TITOLO	SCALA
00	00	00	Elenco Documenti	fascicolo
00	00	01	Documento riepilogativo di risposte alle richieste di integrazioni	fascicolo
		ALL 01	BF Relazione sulle ragioni di interesse pubblico	
		ALL 02	Planimetria reti Michelino	
		ALL 03	ARPAE_modulo-impegno-pagamento	
		ALL 04	Bilancio CO2 e misure adottate	
		ALL 05	Tracciato progetto HERA	
		ALL 06	AUA comparto A0	
		ALL 07	Osservazioni progetto verde - Aree assimilate a bosco	
		ALL 08	Linee guida di indirizzo strategico per lo sviluppo del Quartiere Fieristico storico	
URB-SAV	IM	1	Progetto di rifunzionalizzazione del Savena Abbandonato: PLANIMETRIA	1:500
URB-SAV	IM	2	Progetto di rifunzionalizzazione del Savena Abbandonato: SEZIONI E PROFILO LONGITUDINALE DI STATO DI FATTO	1:500
URB-SAV	IM	3	Progetto di rifunzionalizzazione del Savena Abbandonato: SEZIONI E PROFILO LONGITUDINALE DI PROGETTO	1:500
PROGETTO URBANO				
QUADRO CONOSCITIVO, DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DELLE AREE				
PU	SDF	01	Planimetria aereofotogrammetrica: aree da assoggettare al Piano	1:2000
PU	SDF	02	Stato di fatto catastale: individuazione Ambiti di intervento e superfici territoriali	1:2000
PU	SDF	03	Visure catastali	fascicolo
PU	SDF	04	Rilievo topografico	1:2000
PU	SDF	05	Rilievo fotografico e aerofotografico	fascicolo
PU	SDF	06	PSC: individuazione Ambiti di intervento	1:2000
PU	SDF	07	RUE: individuazione Ambiti di intervento	1:2000
PU	SDF	08	Tavola dei Vincoli	1:2000
PU	SDF	09	PUG: strategie urbane - Strategia locale "San Donato vecchio"	1:2000
PU	SDF	10	PUG: classificazione del territorio	1:2000
PU	SDF	11	Stato legittimo PUA 2015 vigente	1:2000
PU	SDF	12	Stato di attuazione del PUA	1:2000
PU	SDF	13	Stato di fatto accessibilità pedonale	1:2000
PU	SDF	14	Stato di fatto RIE	1:2000
PU	SDF	15	Stato di fatto sottoservizi Comparto A0	1:1000
PROGETTO URBANISTICO				
PU	PRG	01	Relazione urbanistica generale	fascicolo
PU	PRG	02	Planivolumetrico generale: individuazione Comparti di intervento	1:2000
PU	PRG	02a	Planivolumetrico generale con interventi limitrofi (Passante e Tram) al progetto urbano Quartiere Fieristico	1:2000
PU	PRG	03	Tavola dei Vincoli: individuazione Comparti di intervento	1:2000
PU	PRG	04	Interferenze espropri progetto Passante di Mezzo	1:2000
PU	PRG	05	Planivolumetrico di progetto: indicazione superfici ed usi SCENARIO 1 / SCENARIO 2	1:2000
PU	PRG	06	Urbanizzazioni primarie: verde e spazi pubblici	1:2000
PU	PRG	07	Schema accessibilità generale	1:2000
PU	PRG	08	Schema accessibilità ciclabile	1:2000
PU	PRG	09a	Dotazioni territoriali SCENARIO 1 / SCENARIO 2	1:2000
PU	PRG	09b	Regime dei suoli	1:2000
PU	PRG	10	Superfici a parcheggio SCENARIO 1 / SCENARIO 2	1:2000
PU	PRG	11a	Superfici permeabili	1:2000
PU	PRG	11b	Verifica RIE di progetto	1:2000
PU	PRG	12	Norme tecniche di attuazione	fascicolo
PU	PRG	13	Schema di convenzione	-
PU	PRG	14	Stralci funzionali opere di urbanizzazione	1:750
PU	PRG	15	Piano della comunicazione	fascicolo
PU	PRG	16	Cronoprogramma di attuazione	fascicolo
PU	PRG	17	Relazione economica finanziaria	fascicolo
PU	PRG	18	Quadro economico	fascicolo
PU	PRG	19a	Stima importi contributi di costruzione - SCENARIO1	fascicolo
PU	PRG	19b	Stima importi contributi di costruzione - SCENARIO2	fascicolo
URB	IE	01CAL ILL	Allegati Relazione Tecnica Specialistica _ Calcoli Illuminitecnici Generali	fascicolo
URB	IE	02CAL ILL	Allegati Relazione Tecnica Specialistica _ Calcoli Illuminitecnici Tipici e Sezioni	fascicolo
PU	PRG	25	Stima importi Contributo Straordinario	fascicolo

STUDI SPECIALISTICI E STUDIO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE PER LA VALSAT				
PU	SPEC	01	Relazione Paesaggistica	fascicolo
PU	SPEC	02	Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica	fascicolo
PU	SPEC	03	Relazione idraulica per il recupero delle acque meteoriche	fascicolo
PU	SPEC	04	Piano per la caratterizzazione preliminare della qualità dei terreni	fascicolo
PU	SPEC	05	Studio della Mobilità e del Traffico	fascicolo
PU	SPEC	06	Studio di Impatto Acustico con valore di D.O.I.M.A. e D.P.C.A. (ai sensi della Legge n.447 del 24/10/95)	fascicolo
PU	SPEC	07	Studio di Compatibilità Ambientale e Territoriale (SCAT) del Piano attuativo	fascicolo
PU	SPEC	08	Relazione su edifici di interesse culturale-testimoniale	fascicolo
PU	SPEC	09	Relazione di compatibilità idraulica	fascicolo
PU	SPEC	10	Relazione tecnica sul bilancio del Benessere Microclimatico	fascicolo
PU	SPEC	11	Piano di Monitoraggio Ambientale	fascicolo
COMPARTO A - QUARTIERE FIERISTICO				
PROGETTO COMPARTO A0-A1				
PU	PRG	20	Sezioni architettoniche comparto A0	1:1000
PU	PRG	21	Relazione tecnico illustrativa Comparti A0-A1	fascicolo
PU	PRG	22	Planimetria attacco a terra	1:1000
PU	PRG	23	Planimetria coperture	1:1000
PU	PRG	24	Tipologico nuovi edifici	fascicolo
PU	PRG	26	Tipologico Padiglione 35	fascicolo
STRALCIO FUNZIONALE A2				
PROGETTO ARCHITETTONICO				
ARC	GEN	01	Relazione generale di progetto e dotazioni territoriali	fascicolo
ARC	GEN	03	Planimetria generale (coperto)	1:1000
ARC	GEN	04	Profili generali d'ambito (sezioni)	1:750
ARC	GEN	05	Profili generali d'ambito (prospetti)	1:750
ARC	GEN	06	Viste e renderizzazioni di progetto (notturno)	-
ARC	GEN	07	Viste e renderizzazioni di progetto (diurno)	-
ARC	GEN	08	Viste e renderizzazioni di progetto (diurno)	-
ARC-A	GEN	09	Demolizioni fabbricati	1:1000
ARC-A	GEN	10	Secondo scenario: piante, prospetti, sezioni	fascicolo
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO				
URB-A	VERDE	01	Sistema del verde: tavola di inquadramento territoriale	1:5000
URB-A	VERDE	02	Sistema del verde: specie esistenti e alberi da abbattere	1:1000-1:2000
URB-A	VERDE	03	Progetto del verde	1:1000
URB-A	VERDE	04	Sistema del verde: Planimetrie e particolari costruttivi, Sezioni	1:1000-1:100-1:50
URB-A	VERDE	05	Viste e renderizzazioni di progetto	fascicolo
URB-A	VERDE	06	Relazione di progetto del Verde	fascicolo
URB-A	VERDE	07	Pianta alberature in parcheggio pubblico P12	1:250
URB-A	VERDE	08	Planimetria e sesti di impianto - fascia di mitigazione Nord	1:1000 - 1:100
URB-A	VERDE	09	Rilievo popolamento forestale - Planimetria	varie
URB-A	VERDE	10	Indagine forestale - Relazione	fascicolo
URB-A	VERDE	11	Interventi aree forestali - Planimetria	1:1000
URB-A	VERDE	CMP	Sistema del verde: Computo metrico estimativo (riferendosi all'elenco prezzi adottato dal Comune di Bologna)	fascicolo
URB-A	VERDE	EP	Elenco prezzi	fascicolo
URB-A	ED	RT	Opere edili - relazione tecnica illustrativa	fascicolo
URB-A	ED	CME	Opere edili - computo metrico estimativo	fascicolo
URB-A	ED	IG.01	Inquadramento generale: planimetria stato di fatto	1:1000
URB-A	ED	IG.02	Inquadramento generale: planimetria progetto	1:1000
URB-A	ED	IG.03	Inquadramento generale: interventi	1:1000
URB-A	ED	PL.01	Planimetrie: planimetria generale	1:500
URB-A	ED	PL.02	Planimetrie: pianta parcheggio pubblico P12	1:250
URB-A	ED	PL.03	Planimetrie: pianta nuova strada pubblica - 1	1:250
URB-A	ED	PL.04	Planimetrie: pianta nuova strada pubblica - 2	1:250
URB-A	ED	PL.05	Planimetrie: pianta ciclabile Est via Valla	1:200
URB-A	ED	PL.06	Planimetrie: pianta nuovi rami in rotonde	1:500
URB-A	ED	PL.07	Planimetrie: Pianta bacino di laminazione	1:500
URB-A	ED	SZ.01	Sezioni: sezioni 1	01:50
URB-A	ED	SZ.02	Sezioni: sezioni 2	01:50
URB-A	ED	SZ.03	Sezioni: sezioni 3	01:50
URB-A	ED	SZ.04	Sezioni: sezioni parcheggio P12	01:50
URB-A	ED	SZ.05	Sezioni: sezioni progetto sifone e ingresso in Savena abbandonato	01:50
URB-A	ED	DT.01	Dettagli: stratigrafie e dettagli	1:20 - 1:10
URB-A	I	IG.01	Inquadramento generale: planimetria reti stato di fatto	1:1000
URB-A	IM	GA.01	Rete Gas e acqua - Planimetria	1:500
URB-A	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica idrologica ed idraulica	fascicolo
URB-A	IM	FO.01	Planimetria reti fognarie	1:500
URB-A	IM	FO.02	Pianta reti fognarie P12	1:50

URB-A	IM	FO.03	Pianta reti fognarie strada	1:200
URB-A	IM	FO.04	Bacino di laminazione	1:250
URB-A	IM	FO.05	Planimetria complessiva delle reti fognarie bianche e nere e dei sistemi di laminazione acque meteoriche	1:1000
URB-A	IM	FO.06	Rete fognaria: particolari costruttivi tipo	1:20
URB-A	IM	FO.07	Tavola dimostr calcolo superfici impermeabilizzate equivalenti	
URB-A	IE	ILL.01	Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici	fascicolo
URB-A	IE	ILL.02	Rete Illuminazione pubblica - Planimetrie, sezioni e particolari	1:500
URB-A	IE	ILL.03	Rete Illuminazione pubblica PARCHEGGIO P12 - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200
URB-A	IE	ILL.04	Rete Illuminazione pubblica VIABILITA' - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200
URB-A	IE	ENEL.1	Urbanizzazioni Enel - Reti MT-BT: Relazione illustrativa	fascicolo
URB-A	IE	TEL.01	Rete telecomunicazioni: Relazione metodologica	fascicolo
URB-A	IE	VID.01	Videosorveglianza: Relazione metodologica	fascicolo

COMPARTO B				
PROGETTO ARCHITETTONICO				
ARC-B	GEN	01	Relazione generale di progetto e dotazioni territoriali (Ambito Funzionale B)	fascicolo
ARC-B	GEN	02	Viste e renderizzazioni di progetto	fascicolo
ARC-B	GEN	03	Relazione specialistica reti impiantistiche (Ambito Funzionale B)	fascicolo
ARC-B	GEN	04	Planimetria Generale (coperto) (Stalingrado ex Ambito 116)	1:500
ARC-B	GEN	05	Planimetria Piano Terra e Piano Tipo (Stalingrado ex Ambito 116)	1:500
ARC-B	GEN	06	Profili generali d'ambito (Stalingrado ex Ambito 116)	1:500
ARC-B	GEN	07	Sezioni stradali	1:100
ARC-B	GEN	08	Confini, espropri e standard	1:500
ARC-B	GEN	09	Verifica vincoli aeroportuali	VARIE
ARC-B	GEN	10	Vincolo rispetto fascia tangenziale e via Stalingrado	1:500
ARC-B	GEN	11	Interferenze Passante (elaborati di VIA)	1:500
ARC-B	GEN	12	Verifica del RIE	1:500
ARC-B	GEN	13	Verifica del RIE stato di fatto	1:500
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO				
URB-B	VERDE	1	Stato di fatto	1:500
URB-B	VERDE	2	Interferenze e abbattimenti	1:500
URB-B	VERDE	3	Progetto del verde	1:500
URB-B	VERDE	4	Sezioni tipo di dettaglio	VARIE
URB-B	VERDE	5	Irrigazione	1:500
URB-B	VERDE	6	Relazione tecnica agronomica	fascicolo
URB-B	VERDE	7	Computo metrico estimativo	fascicolo
URB-B	RETI	GAS01	Rete Gas e Acqua - Relazione tecnica specialistica	fascicolo
URB-B	RETI	GAS02	Rete Gas e Acqua - Planimetrie - Sezioni e particolari	1:500
URB-B	RETI	E01	Rete elettrica - Relazione tecnica specialistica	-
URB-B	RETI	E02	Rete elettrica - Planimetria rete Enel	1:500
URB-B	RETI	E03	Rete elettrica - Planimetria illuminazione pubblica esterna	1:500
URB-B	RETI	E04	Rete elettrica - Computo metrico estimativo illuminazione pubblica esterna	fascicolo
URB-B	RETI	FGN01	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica	fascicolo
URB-B	RETI	FGN02	Rete Fognatura per acque bianche nere e meteoriche - Planimetria	1:500
URB-B	RETI	FGN03	Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo	1:20-1:25-1:100
URB-B	RETI	FGN04	Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente	1:1000
URB-B	RETI	FGN05	Bacino di laminazione	1:50-1:100-1:250
URB-B	RETI	RIF02	Sistema raccolta rifiuti solidi urbani	1:500
URB-B	ED	RT	Opere edili - relazione tecnica illustrativa	fascicolo
URB-B	ED	CME	Opere edili - computo metrico estimativo	fascicolo
URB-B	ED	IG.01	Inquadramento generale: planimetria stato di fatto	1:1000
URB-B	ED	IG.02	Inquadramento generale: planimetria progetto	1:1000
URB-B	ED	IG.03	Inquadramento generale: tavola degli interventi	1:1000
URB-B	ED	PL.01	Planimetrie: planimetria generale	1:500
URB-B	ED	PL.02	Planimetrie: pianta parcheggio pubblico P11 e pista ciclabile	1:250
URB-B	ED	SZ.01	Sezioni: sezioni parcheggio pubblico P11 e pista ciclabile	1:50
URB-B	ED	DT.01	Dettagli: stratigrafie e dettagli	1:20 - 1:10
URB-B	IM	GA.01	Rete Gas e acqua - Planimetria	1:500
URB-B	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica idrologica ed idraulica	fascicolo
URB-B	IM	FO.01	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Planimetria	1:500
URB-B	IM	FO.02	Rete Fognatura per acque bianche, nere e meteoriche - pianta parcheggio P11	1:500
URB-B	IM	FO.03	Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente	1:200
URB-B	IM	FO.04	Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo	1:50
URB-B	IE	ILL.01	Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici	fascicolo
URB-B	IE	ILL.02	Rete Illuminazione pubblica - Planimetria	1:200

URB-B	IE	ILL.03	Rete Illuminazione pubblica PARCHEGGIO P11 - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200
URB-B	IE	TEL.01	Rete telecomunicazioni: Relazione metodologica	fascicolo
URB-B	IE	VID.01	Videosorveglianza: Relazione metodologica	fascicolo

COMPARTO C				
PROGETTO URBANO				
ARC-C	GEN	C01	Relazione generale	fascicolo
ARC-C	GEN	C02	Planimetria generale, profili, sezioni	1:500
ARC-C	ED	PL.01	Planimetrie: pianta di progetto comparto privato in ambito C	1:200
ARC-C	IM	FO.01	Rete fognatura per acque bianche, nere - Planimetria	1:200
ARC-C	IM	FO.02	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Sezioni	1:200
ARC-C	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere in comparto privato in Ambito C - Relazione tecnica specialistica idrologica e idraulica	fascicolo
ARC-C	IE	ILL.01	Rete Illuminazione - Pianta progetto illuminotecnico comparto privato in Ambito C	1:200
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO				
URB-C	ED	RT	Opere edili - relazione tecnica illustrativa	fascicolo
URB-C	ED	CME	Opere edili - computo metrico estimativo	fascicolo
URB-C	ED	IG.01	Inquadramento generale: planimetria stato di fatto	1:1000
URB-C	ED	IG.02	Inquadramento generale: planimetria progetto	1:1000
URB-C	ED	IG.03	Inquadramento generale: tavola degli interventi	1:1000
URB-C	ED	PL.01	Planimetrie: pianta parcheggio pubblico P14 e pista ciclabile	1:250
URB-C	ED	SZ.01	Sezioni: sezioni parcheggio pubblico P14 e pacchetti stradali	1:50 - 1:10
URB-C	IM	GA.01	Rete Gas e acqua - Planimetria	1:500
URB-C	IM	FO.RT	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica idrologica ed idraulica	fascicolo
URB-C	IM	FO.01	Rete Fognatura per acque bianche e nere - Planimetria	1:500
URB-C	IM	FO.02	Rete Fognatura per acque bianche, nere e meteoriche - pianta parcheggio P14	1:500
URB-C	IM	FO.03	Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente	1:50
URB-C	IM	FO.04	Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo	1:200
URB-C	IE	ILL.01	Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici	fascicolo
URB-C	IE	ILL.02	Rete Illuminazione pubblica PARCHEGGIO P14 - Planimetrie, sezioni e particolari	1:200
URB-C	IE	TEL.01	Rete telecomunicazioni: Relazione metodologica	fascicolo
URB-C	IE	VID.01	Videosorveglianza: Relazione metodologica	fascicolo

4 SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PROGETTO URBANO E DEI COMPARTI DI ATTUAZIONE

Il PU, suddiviso nei diversi Comparti, occupa una superficie territoriale STER complessiva pari a 705.658 mq, rappresentata graficamente negli elaborati PU_SDF_02 (rappresentazione catastale) e PU_PRG_02.

La superficie territoriale è articolata nei seguenti comparti e sub comparti:

comparto	*St [mq]*
COMPARTO A	
sub-Comparto A0	352.772
sub-Comparto A1	84.604
sub-Comparto A2	213.329
TOTALE	650.705
Superfici Espropriate progetto Passante di Mezzo	406
STRADA (via Zambeccari)	11.474
COMPARTO B	32.809
Superfici Espropriate progetto Passante di Mezzo	4.771
COMPARTO C	10.670
	705.658

5 SUPERFICI UTILI, USI AMMESSI, LOCALIZZAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA

Il PU prevede una capacità edificatoria complessiva esistente e di nuovo insediamento, espressa in SU, pari a 324.488 mq, di cui 223.256 mq attualmente esistenti (197.043 mq attuati nell'ambito del vigente PUA, 26.213 mq non inclusi nel vigente PUA e compresi con il presente accordo nel perimetro del quartiere fieristico) e 101.232 mq oggetto di nuova attribuzione, di cui 36.026 mq riferiti all'addensamento del quartiere esistente A0 come perimetrato in ampliamento dall'accordo.

Tale capacità edificatoria è attribuita a 3 distinti Comparti, come meglio specificato nella seguente tabella, che riporta per ognuno di essi o dei suoi sub comparti quantità insediativa espressa in SU e relative destinazioni d'uso articolate nei due scenari insediativi alternativi ammessi dall'accordo.

TABELLA RIEPILOGATIVA SU ATTRIBUITE ACCORDO DI PROGRAMMA

COMPARTO A
SUB COMPARTO A0

SU PUA 2015

Sub Comparto A0

ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile [mq, Atti autorizzativi*
140/150	cfr tav. PU_SDF_12	SUPERFICIE EDIFICATORIA DA STATO DI FATTO PUA 2015	3a	D1	197.043
					197.043

EDIFICI ESISTENTI LEGITTIMI DA AGGIUNGERE AL PERIMETRO DI SVILUPPO QF

Sub Comparto A0

ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile [mq]*
124	L01	Padiglione polivalente 20 bis	3a	D1	3.173
124	L02	Palacongressi	3a	D1	11.584
124	L03	Ex Gam - Galleria d'Arte Moderna	3a	D1	7.800
124	L04	Edificio Servizi Comuni Ingresso P.zza della Costituzione	3a	D1	2.300
124	L05	Ristorante Europa	3a	D1	1.356
					26.213

TOTALE SU SUB COMPARTO A0 ATTUATA (A) **223.256**

SU ADDENSAMENTO NUOVI EDIFICI INTERNI AL QUARTIERE FIERISTICO — **USI AMMESSI**

Sub Comparto A0 — *D1, D3*

ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	**SCENARIO 1** *Superficie Utile di attribuzione [mq]*	**SCENARIO 2**	*Atti autorizzativi*
140	A08	Nuovo accesso parcheggio regione	3a	D1	1.500	1.500	
140	A09	Collegamento Ingresso Aldo Moro PAD33-34 e PAD35 fieristico espositivo	3a	D1	1.500		
		Collegamento Ingresso Aldo Moro PAD33-34 e PAD35 polifunzionale ricreativo sportivo	6	D3		1.500	
140	A10	Nuovo accesso Piazza della Costituzione	3a	D1	1.000	1.000	
140	A11	Ampliamento ingresso Nord	3a	D1	2.500	2.500	
140	A12	Trasformazione PAD37 chiuso permanente	3a	D1	6.400	6.400	
140	R07	Nuovo padiglione 35 fieristico espositivo	3a	D1	10.000		*Ampliamento non ancora autorizzato, autorizzata la demolizione tramite pratica PDC integrazione PG.106077 DEL 07/03/2019, PG.384856 DEL 03/09/2019*
		Nuovo Padiglione 35 polifunzionale ricreativo sportivo	6	D3		10.000	
SUPERFICIE TOTALE NUOVI EDIFICI INTERNI AL QUARTIERE FIERISTICO					**22.900**	**22.900**	

SU DEMOLIZIONI MAI ESEGUITE

Sub Comparto A0

ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*		
140	E28	Servizi e cabina 31 -32	3a	D1	96	96	non è stata demolita
140	R08	Uffici via Maserati civico 16-18	3a	D1	2.421	2.421	*Demolizioni mai eseguite (PDC integrazione V7 PG.125012 DEL 06/04/2017 - PG.23650 DEL 16/06/2020)*
140	R09	Depositi via Maserati civico 20	3a	D1	2.905	2.905	
140	R10	Palazzina Web via Maserati civico 20	3a	D1	204	204	
SUPERFICIE DEMOLIZIONI MAI ESEGUITE					**5.626**	**5.626**	

SU DA CONFORMARE

Sub Comparto A0

ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*		
124	D01	Area edificatoria extra Palazzo Congressi	3a	D1	7.500	7.500	*Atto Notarile del 20/12/2020 Repertorio n.35350*
SUB COMPARTO A0 - SU ADDENSAMENTO/CONFORMATA (B)					**36.026**	**36.026**	

TOTALE SU SUB COMPARTO A0 (A+B) **259.282**

SUB COMPARTO A1

SU ADDENSAMENTO PARCHEGGIO MICHELINO			USI AMMESSI				
Sub Comparto A1			D1, B1		SCENARIO 1	SCENARIO 2	
ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*		*Atti autorizzativi*
137	A13	Ampliamento Uffici ingresso Nord	3a	D1	1.000	1.000	
137	L06	Albergo area Parcheggio Michelino (Comparto R 5.1n)	5a	B1	10.206	10.206	
SUB COMPARTO A1 - SUPERFICIE TOTALE ADDENSAMENTO/AMPLIAMENTO (C)					11.206	11.206	

SUB COMPARTO A2

SU AMPLIAMENTO AREE NORD			USI AMMESSI				
Sub Comparto A2 Padiglione - Palazzetto			D1, D3		SCENARIO 1	SCENARIO 2	
ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*		
150	A01	Padiglione polifunzionale	3a	D1	17.500	35.000	
150	A02	Servizi ricreativi padiglione	6	D3	17.500		
150	A03	Magazzini aree nord	3a	D1	2.500	2.500	
SUB COMPARTO A2 - SUPERFICIE TOTALE AMPLIAMENTO (D)					37.500	37.500	
TOTALE SU NUOVA ATTRIBUZIONE COMPARTO A (B+C+D)						84.732	
TOTALE SU COMPARTO A (A+B+C+D)						307.988	

COMPARTO B - riqualificazione via Stalingrado

SU AMPLIAMENTO			USI AMMESSI				
			B1, D1, E2, E3				
ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*		
116	A05	Commerciale alimentare (Ambito 116) SV 1.500	4c	E3	2.500	2.500	
116	A06	Commerciale non alimentare (Ambito 116) SV 2.000	4b	E2	2.500		
116	A07	Ricettivo (Ambito 116)	5a	B1	10.000		
		Direzionale (Ambito 116)	3a	D1		12.500	
COMPARTO B - SUPERFICIE TOTALE AMPLIAMENTO (E)					15.000	15.000	

COMPARTO C - Logistica al servizio del quartiere fieristico

SU AMPLIAMENTO			USI AMMESSI				
			C2 funzionale all'attività fieristica				
ambito	*cod.*	*Struttura*	*uso (RUE)*	*uso (RE)*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*		
150	A04	Magazzino	2b	C2	1.500	1.500	
COMPARTO C - SUPERFICIE TOTALE AMPLIAMENTO (F)					1.500	1.500	
TOTALE PROGETTO URBANO (B+C+D+E+F)					101.232	101.232	

ADEGUAMENTO LOTTO COTABO STRALCIATO DA ACCORDO DI PROGRAMMA				
ambito	*cod.*	*Struttura*	*Superficie Utile di attribuzione [mq]*	
124	N03	Lotto Cotabo	1.224	*capacità edificatoria Lotto Cotabo*
SU LOTTO COTABO (G)			1.224	
SU ATTRIBUITA DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA (B+C+D+E+F+G)			102.456	
SU COMPLESSIVA ACCORDO DI PROGRAMMA (A+B+C+D+E+F+G)			325.712	

Per completezza si riportano di seguito le precise definizioni degli usi ammessi, come da art. b2 del RE:

USI PRINCIPALI

B1 accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale;

C2 magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con SU superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso (ammesso solamente se funzionale all'attività fieristica) ;

D1 attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

D3 servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi

e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) con esclusione di multiplex e multisala cinematografici;

E2 commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i. (Vedi);

E3 commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i. (Vedi);
E' ammissibile unicamente l'insediamento di strutture commerciali di rilievo comunale ai sensi del Glossario delle tipologie commerciali del PTM, ovvero nel limite dei 2.500 mq complessivi di Superficie di Vendita.

E8 (5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

6 CAPACITÀ EDIFICATORIA STRALCIATA DA QUARTIERE FIERISTICO

In coerenza a quanto già previsto dalla variante al PUA 2015 vigente, il progetto urbano ridefinendo il perimetro del QF, da questo stralcia il Comparto già occupato dagli uffici Cotabo e identificato catastalmente con il Foglio 80 mapp. 2050, di proprietà di CO.TA.BO., e corrispondente ad una Sup. Territoriale STER pari a 10.151 mq.

A questo comparto stralciato, l'AdP assegna, come già previsto, i seguenti parametri edilizi di Sup. Utile SU:

- Su max = 1.224 mq oltre a quanto già realizzato in attuazione del previgente PUA (quantità edilizia aggiuntiva rispetto a quella esistente legittima)

L'intervento è realizzabile, all'interno di suddetto mappale, tramite autonomo titolo autorizzativo.

7 DOTAZIONI TERRITORIALI

Il Progetto urbano prevede, a fronte della quantità di SU sopra definita (101.233 mq), la realizzazione delle dotazioni, individuate graficamente nell'elaborato PU_PRG_09a.

Sono realizzati attraverso il PU 74.659 mq di dotazioni territoriali così ripartiti:

- Parcheggi pubblici PU: 24.562 mq (di cui mq 6.621 parcheggio comparto B, 13.049 parcheggio comparto A2, 3.272 parcheggio comparto A2 e 1.620 parcheggio comparto C);
- Verde pubblico VP: 50.097 mq (di cui 35.122 mq parco sub comparto A2, 4.144 mq percorsi pedonali nel parco sub comparto A2, 7.136 mq aree verdi comparto B, 1.840 mq percorsi pedonali nelle aree verdi comparto B, 1.885 mq aree verdi in fregio a via Zambeccari)

a cui si aggiungono le dotazioni di parcheggi extra già attuati da PP 2015 pari 115.299 mq come

desumibile dall'elaborato PU_PRG_10.

Risulta così una dotazione di parcheggi pari a 24.562 mq + 115.299 mq = 139.861 mq.

Risulta invece una dotazione di verde pubblico pari a 50.097 mq insufficiente al reperimento della dotazione complessiva richiesta (101.333 mq - 40.043 mq = 61.290 mq) con un difetto di 11.193 mq per i quali è ammessa la monetizzazione in riferimento agli interventi di addensamento nel sub comparto A0.

Vengono pertanto complessivamente conteggiate come dotazioni territoriali per l'attuazione del Progetto urbano le seguenti quantità:

PU = 24.562 mq + 115.299 mq > 40.043 mq oltre alla eventuale monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati. Il suddetto contributo, per i sub-comparti A0 e A1, sarà valutato in base all'applicazione della normativa vigente.

VP = 61.290 mq (di cui 11.193 mq riferibili al sub comparto A0 e oggetto di monetizzazione)

Nel precedente PUA 2015, lo standard di V pubblico, verificato nell'ambito definito dalla scheda di PSC, è stato monetizzato, come definito dal Protocollo d'intenti approvato con Delibera consiliare OdG 165/99 e sottoscritto in data 01/06/1999.

Le dotazioni territoriali previste dal Progetto urbano sono calcolate sulla base di quanto previsto dall'art. 8 comma 1 (Parte seconda, Titolo I, Capo II) del RE relativamente a nuovi insediamenti attuabili con interventi urbanistici attuativi.

Le dotazioni di PU potranno inoltre essere reperite in modalità differenziata per gli interventi di sostituzione/addensamento all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato (sub comparto A0 - sub comparto A1) dimostrando adeguate condizioni di accessibilità attraverso la rete di trasporto pubblico o soluzioni alternative di collegamento ad aree di sosta non situate nelle immediate vicinanze in base alle valutazioni adottate con la Valsat del documento di variante al PUG.

Le dotazioni di PE potranno essere reperite in modalità differenziata per gli interventi di sostituzione/addensamento nel quartiere esistente riperimetrato (sub comparto A0 e A1) dimostrando adeguate condizioni di accessibilità attraverso la rete di trasporto pubblico o soluzioni alternative di collegamento ad aree di sosta non situate nelle immediate vicinanze in base alle valutazioni adottate con la Valsat del documento di variante al PUG. Solo l'intervento di addensamento con destinazione di struttura ricettiva (sub comparto A1) si intende escluso dalla possibilità di fruire della modalità differenziata per la quota di dotazione pertinenziale.

Il Parco del Sub-Comparto A2 a nord del padiglione-palazzetto, ceduto al Comune come dotazione territoriale, sarà gestito e manutenuto dal proponente con la possibilità di convenzionare con il Comune gli spazi utilizzabili per la promozione delle attività fieristiche.

La Piazza nel Sub-Comparto A2 antistante il nuovo Palazzetto-Padiglione sarà privata aperta al pubblico.

8 MODALITA' ATTUATIVE

L'attuazione del PU avverrà tramite Permessi di Costruire, relativi agli edifici previsti nei Comparti che dovranno essere presentati ai sensi del vigente Regolamento edilizio e recepire le prescrizioni contenute

nella Valsat del documento di variante al PUG e nei pareri espressi dalle autorità ambientali in sede di approvazione dell'Accordo di programma.

E' ammesso che un Permesso di Costruire costituisca titolo edilizio per un massimo di 3 edifici, appartenenti allo stesso Comparto, ferma restando la verifica della capacità edificatoria massima complessiva del Comparto.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione avverrà tramite rilascio di Permesso di Costruire da parte del Comune, relativo al progetto esecutivo delle opere stesse che potrà essere presentato anche per stralci funzionali in conformità a quanto disciplinato nella convenzione urbanistica e descritto nell'elaborato PU_PRG_14.

9 CRITERI DI FLESSIBILITA' GENERALI (USI INSEDIABILI, TRASFERIBILITA', QUOTE DI EDIFICABILITA', LOTTI FONDIARI, DOTAZIONI)

All'interno delle categorie di uso ammesse per ciascun Comparto indicate al punto 5, in fase di attuazione, è sempre possibile il mutamento di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante urbanistica, ferme restando le capacità edificatorie massime consentite per ogni Comparto e sub comparto nei limiti indicati dalla Scheda norma del Progetto urbano per i due scenari insediativi.

È possibile modificare le sagome e i sedimi dei singoli edifici, all'interno delle relative superfici fondiarie di Comparto, senza aumento di Superficie coperta o comunque fatta salva la verifica della permeabilità dei suoli , purché siano rispettati i limiti acustici relativi ai singoli usi.

In parziale deroga a quanto previsto dal vigente RE, è ammessa l'edificazione a una distanza non inferiore a 5 m dal confine di proprietà senza ulteriori limitazioni in ordine all'altezza dei nuovi edifici.

Non ci sono vincoli di altezza dei singoli edifici, fatti salvi i limiti derivanti dalle Infrastrutture per la navigazione aerea, di cui alla Tavola dei Vincoli della pianificazione vigente.

È ammessa in fase attuativa la variazione delle superfici fondiarie private (accorpamento e/o diversa configurazione), così come riportate nella tavola PU_PRG_02 del PU, fermo restando il perimetro complessivo del Comparto e fatto salvo il disegno urbano dell'insediamento e delle dotazioni territoriali.

Sono ammesse in fase attuativa modeste variazioni che si dovessero rendere necessarie per risolvere aspetti realizzativi di dettaglio in fase di esecuzione delle opere, con riferimento ai seguenti elementi:

- del perimetro delle Superfici fondiarie, fermo restando le dotazioni territoriali complessive minime da cedere;
- del perimetro, estensione e tipologia delle dotazioni (verde, parcheggi, viabilità, ecc.)

All'interno del quartiere fieristico riqualificato e ampliato (sub comparti A0-A2) non esistono vincoli sulle aree scoperte, che possono essere destinate in maniera indistinta a: aree carrabili, per strutture temporanee, per esposizioni all'aperto, per parcheggio, per fruizione pedonale.

Le variazioni richiamate si considerano non rilevanti ai fini di quanto disciplinato dall'art.19 dell'Accordo.

10 VARIANTI AL PROGETTO URBANO

Non comporta “variante” al Progetto Urbano e di conseguenza all’Accordo di Programma, tutto ciò che è esplicitamente ammesso e previsto dagli articoli precedenti nonché le modificazioni planivolumetriche apportate in fase attuativa che:

- non alterino la planimetria generale del progetto urbano, l’assetto della viabilità e la localizzazione puntuale delle dotazioni territoriali;

- non incidano sul dimensionamento degli insediamenti indicato dalla Scheda norma del Progetto urbano;

- non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

COMUNE DI BOLOGNA

NUOVO SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune di Bologna

Bologna Fiere



ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LR 24/2017

Piano Urbanistico

Committente

BolognaFiere Spa
viale della Fiera, 20 | 40127 Bologna (BO) Italia
T +39 051 282111 F +39 6374004
www.bolognafiere.it

Via Stalingrado S.r.l. in Liquidazione
Via Filippo Corridoni, 14 | 00195 Roma Italia
viastalingrado@pec.it

Masterplan generale
Progetto architettonico ambito 150

mario cucinella architects
MC A

Mario Cucinella Architects S.U.R.L.
via F. Flora, 6 | 40129 Bologna (BO) Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it
Certif. UNI EN ISO 9001:2008 n°91580

Coordinamento generale

BF Eng
Servizi di Ingegneria

BFEng Srl
via Alfieri Maserati, 16
40128 Bologna
www.bfeng.it
T +39 051 282535

Valsat, Relazioni specialistiche

AIRIS
INGEGNERIA PER L'AMBIENTE

Airis Srl
via del Porto, 1
40122 Bologna
www.airis.it

Progetto Urbano

TA SCA
studio architetti associati

TA SCA studio architetti associati
via Nosadella, 51/a
40123 Bologna
www.tascastudio.it

Progetto urbanizzazioni ambito 150

Studio Enarco
via del Rondone, 1
40122 Bologna
www.enarco.it

Progetto del verde ambito 150



Lineaverde Srl
Studio Rigolli
via Emilia Est, 435
41122 Modena
www.rigolli.com

Progetto architettonico, Urbanizzazioni ambito 116

OPEN PROJECT
ARCHITECTURE ENGINEERING

Open Project Srl
via Zago, 2/2
40128 Bologna
www.openproject.it

Progetto del verde ambito 116

Frassinago
— Gardens
and Landscapes

Frassinago
Gardens and Landscapes
Via Cadriano 28/3
40127 Bologna
www.frassinago.com

Titolo tavola

PROGETTO URBANO
PROGETTO URBANISTICO
RELAZIONE ECONOMICA

Codice	Redatto
PU_PRG_17	BFENG

Data	Scala	Revisione	N. tavola		
22/02/2021	--	REV.00	PU	PGR	17

INTRODUZIONE GENERALE

La presente relazione è finalizzata ad illustrare dimensione e sostenibilità economico-finanziaria del progetto relativo allo Sviluppo del Quartiere Fieristico di Bologna (il "**Progetto Fiera**") oggetto di istanza per accordo di programma (l'"**AdP**") che prevede la realizzazione di:

A. una struttura polifunzionale dedicata all'attività fieristica\eventi e sportiva di circa 35.000 mq e una struttura ad uso deposito/magazzino di 2.500 mq; ("**Sub Comparto A2**")
B. una struttura commerciale di vendita di 5.000 mq (il "**Commerciale**") ed una struttura ricettiva di 10.000 mq (il "**Ricettivo**); ("**Comparto B**")
C. integrazioni e riqualificazioni parziali dell'attuale quartiere fieristico con incremento di ulteriori 22.900 mq ("**Sub Comparto A0**")
D. una struttura a deposito\logistica di circa 1.500 mq ("**Comparto C**")

La relazione mira a dimostrare la sostenibilità economica e finanziaria degli interventi.

Per l'eterogeneità degli interventi la presente relazione è suddivisa in due parti: una legata al punto A, l'altra al punto B. Per il ridotto impatto economico e finanziario dei punti C e D si ritengono ricompresi nelle valutazioni di cui ai punti precedenti.

I dati inseriti nel presente documento si fondano su una stima parametrica verosimile effettuata sulla base delle consistenze previste nel piano urbanistico dell'AdP e di dati storici relativi ad analoghi progetti ed è opportuno precisare che tali dati non hanno natura vincolante in assenza di un progetto definitivo delle opere.

In particolare, il PEF consente di verificare i ricavi provenienti dai canoni di locazione che il progetto potrà generare e i contributi di capitale e di debito per coprire i costi di investimento, i costi di gestione e gli oneri finanziari.

COMPARTO A

1. IMPOSTAZIONI del PEF

La predisposizione del PEF in relazione all'iniziativa in oggetto è stata sviluppata mediante la definizione di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Rendiconto finanziario prospettico (così come di seguito descritti) per il periodo sino all'anno 20 (a partire dall'anno 1 di avvio delle opere di costruzione), corrispondente, ipotizzando l'avvio della gestione dall'anno 4, a 17 anni di gestione.

L'investimento complessivo ammonta a EUR 90,5 m, di cui EUR 10 m relativi ai terreni.

A supporto dell'iniziativa è stata applicata una tipica struttura debito-equity 70-30, con:

- quota equity complessivamente pari a EUR 32 m, di cui:
  - EUR 10 m mediante conferimento dei terreni all'anno 1;
  - EUR 22 m mediante progressivo versamento del capitale sociale, in particolare:
    - anno 1: EUR 2,5 m;
    - anno 2: EUR 12,5 m;
    - anno 4: EUR 3,5 m;
    - anno 7: EUR 3,5 m;
- quota debito complessivamente pari a EUR 70 m, con tiraggi nel:
  - anno 5: EUR 10 m;
  - anno 6: EUR 32 m;
  - anno 7: EUR 6 m;
  - anno 9: EUR 9 m;
  - anno 10: EUR 13 m;

  con preammortamento (mediamente) di 1 anno e rimborso in 14 anni, ad un tasso di interesse finito costante pari al 2,5%.

Il tasso di inflazione considerato è pari allo 0,75% annuo.

2. CONTO ECONOMICO

I ricavi recepiti nel PEF si riferiscono all'attività di "noleggio a freddo" della struttura, in quanto l'ipotizzato business model si basa sulla limitazione del rischio commerciale in capo alla costituenda società, ribaltando per gran parte tale rischio sugli organizzatori degli eventi di diversa natura che saranno ospitati presso la struttura. In particolare, la struttura sarà messa a disposizione per tre tipologie di eventi:

- manifestazioni fieristiche, con un contratto di esclusiva con il Gruppo BolognaFiere;
- eventi sportivi;
- spettacoli musicali ed entertainment in generale, affidando la struttura a una tipica società di gestione che si impegnerà a saturare il calendario nelle date non riservate alle manifestazioni fieristiche o agli eventi sportivi.

L'incremento dei ricavi dall'anno 1 all'anno 5 di gestione (rispettivamente anno 4 e anno 8) è determinato dal ramp-up che tipicamente caratterizza queste strutture, sia in termini di saturazione che in termini di appeal e quindi di canone medio di affitto.

In coerenza con il business model descritto, che prevede tutti i costi vivi di gestione del singolo evento in capo all'organizzatore (es. energia elettrica, smaltimento rifiuti, controllo accessi, sicurezza), la componente dei costi operativi è limitata ai soli costi generali di conduzione, mantenimento e manutenzione ordinaria (costi di manutenzione ordinaria nella misura dell'1% circa del costo di costruzione della struttura stessa) e di gestione societaria (servizi e oneri di gestione). A tali elementi si aggiunge esclusivamente il costo di manutenzione delle aree verdi, nella misura di EUR 80.000 annui (costo base al primo anno).

Tra i costi della produzione non operativi figurano:

- gli ammortamenti della struttura, che recepiscono l'aliquota di ammortamento del 2,5% (40 anni di ammortamento) progressivamente applicata all'investimento complessivo che ammonta a EUR 80,5 milioni (al netto dei terreni, non ammortizzati);
- gli ammortamenti delle manutenzioni straordinarie (pari a EUR 750.000 ogni 5 anni, costo base), ammortizzate in funzione della vita residua della struttura;
- accantonamenti e svalutazioni, nei primi anni crescenti con il business poi stabili una volta costituito un fondo sufficientemente capiente.

L'EBIT (differenza tra ricavi e costi della produzione) risulta superiore al 50% già dal sesto anno di gestione e in grado di sostenere gli oneri finanziari derivanti dall'indebitamento (tasso implicito pari a circa il 3%, interessi attivi cautelativamente non considerati), generando, al netto delle imposte (IRES e IRAP), un risultato netto positivo già dal primo anno di gestione.

3. STATO PATRIMONIALE

La struttura di Stato Patrimoniale utilizzata per lo sviluppo del PEF è quella tipica "fonti e impieghi", in cui l'attivo e il passivo patrimoniali sono riclassificati per esprimere da un lato gli elementi che hanno assorbito le risorse e dall'altro le fonti attraverso le quali tali risorse sono state reperite.

Tra gli impieghi, indicati come "Capitale Investito Netto" trovano collocazione:

- Capitale circolante netto, che recepisce la dinamica di
  - crediti (+), in questo caso legati all'incasso dei corrispettivi per l'affitto della struttura (ipotesi di DSO pari a 60 giorni);
  - altre attività correnti (+), in questo caso rappresentati dai soli crediti per imposte anticipate (derivanti dal risultato netto negativo che si registra negli anni di costruzione della struttura);
  - debiti commerciali (-), in questo caso legati al pagamento dei costi operativi e degli investimenti (ipotesi di DPO rispettivamente pari a 90 e 60 giorni);
  - fondo rischi (-);
- Attivo fisso netto, che recepisce:
  - gli incrementi legati al programma di investimento complessivo;

  - gli incrementi legati alle manutenzioni straordinarie (investimenti di mantenimento);
  - i decrementi legati agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali di cui ai punti precedenti.

Tale capitale investito netto è sostenuto, anno per anno, da:

- Posizione finanziaria netta (mezzi di terzi), ossia:
  - Indebitamento finanziario lordo (+), che recepisce la dinamica dei tiraggi progressivi del finanziamento bancario a sostegno dell'operazione, in funzione del programma degli investimenti, e quella dei rimborsi (quota capitale) legati al finanziamento stesso;
  - Disponibilità liquide (-), che rappresentano la risultante, anno per anno, della capacità di generare flussi di cassa netti da parte dell'azienda;
- Patrimonio netto (mezzi propri), che recepisce gli incrementi di capitale sociale (funzionali al mantenimento, anno per anno, della struttura debito-equity rispettivamente 70-30) e i risultati netti derivanti dalla gestione dell'attività (in assenza di distribuzione di dividendi).

4. RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario prospettico è costruito secondo il cd metodo indiretto, ossia a partire dalla dinamica economico-patrimoniale.

In particolare, a partire dall'EBIT, che misura anno per anno la capacità dell'azienda di produrre margine (e quindi flussi di cassa teorici) vengono operate diverse rettifiche per tener conto della natura non monetaria di alcune grandezze – ammortamenti (+), accantonamento fondi (+), utilizzo fondi (-) e imposte (-) – arrivando al flusso di cassa potenziale.

Partendo da tale flusso di cassa potenziale e tenendo conto delle variazioni del Capitale Circolante Netto, che impattano sulla reale generazione di flussi di cassa in ogni periodo – ad esempio: incremento dei crediti (-), incremento dei debiti (-) – e degli investimenti (-), si giunge al flusso di cassa operativo, anche denominato Free Cash Flow from Operations, che rappresenta la dimensione operativa dei flussi di cassa (ossia la produzione di liquidità secondo una vista cd unlevered).

Prendendo in considerazione anche la gestione finanziaria – sia la componente legata al costo dell'indebitamento sia quella derivante dai tiraggi (+) e ai rimborsi (-) dei finanziamenti – e le variazioni del Patrimonio Netto derivanti dai versamenti del capitale proprio si giunge alla flusso di cassa netto, detto anche Net Cash Flow, che rappresenta la reale "produzione" di cassa dell'anno e coincide appunto con la variazione delle disponibilità liquide, rispetto all'anno precedente quello di riferimento, così come riportate in Stato Patrimoniale.

Nei primi anni del PEF in oggetto la crescente generazione di cassa potenziale viene impattata dall'assorbimento di risorse legate al programma degli investimenti, cui viene fatto fronte con il ricorso all'indebitamento e ai mezzi propri (versamento del capitale sociale). Successivamente i flussi operativi sono assorbiti dalla gestione finanziaria (onere del debito e rimborso periodico dello stesso) con un risultante flusso di cassa netto negativo sino all'anno 13 – cui fa fronte una

rilevante dotazione patrimoniale – anno con il quale termina il periodo di rimborso di buona parte dei finanziamenti, abilitando una conseguente generazione di cassa negli anni successivi.

5. SOSTENIBILITÀ DELL'INIZIATIVA

Il PEF fa emergere la sostenibilità dell'operazione, intesa sia in termini economici – margini e risultato netto positivi già dal primo anno di gestione – sia in termini finanziari grazie alla adeguata struttura (circa 70% debito, circa 30% equity) a sostegno del programma di investimento e delle esigenze legate al rump-up della struttura, come testimoniato dalle disponibilità liquide sempre positive. Dal punto di vista patrimoniale gli inevitabili risultati in perdita degli anni di costruzione della struttura risultano facilmente sostenibili grazie all'importante dotazione patrimoniale della società.

I tempi di ritorno dell'investimento risultano abbastanza lunghi, ma in linea con le operazioni similari a quella in oggetto e più in generale con le operazioni caratterizzate da una così rilevante componente immobiliare.

PEF (EUR m)

Conto Economico	Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ricavi		**-**	**-**	**-**	**3,9**	**4,9**	**5,6**	**6,3**	**7,0**	**7,2**	**7,4**	**7,6**	**7,7**	**7,9**	**8,1**	**8,3**	**8,5**	**8,6**	**8,8**	**9,0**	**9,2**
Costi operativi		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,1**	**1,2**	**1,3**	**1,3**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**
Costi diretti		-	-	-	0,4	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8
Servizi di struttura		-	-	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Manutenzione verde		-	-	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Manutenzione struttura		-	-	-	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Oneri diversi di gestione		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA		**(0,0)**	**(0,0)**	**(0,0)**	**2,8**	**3,7**	**4,3**	**4,9**	**5,6**	**5,8**	**6,0**	**6,1**	**6,3**	**6,4**	**6,6**	**6,8**	**7,0**	**7,1**	**7,3**	**7,5**	**7,7**
EBITDA margin		**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**	**72%**	**76%**	**77%**	**79%**	**80%**	**80%**	**81%**	**81%**	**81%**	**82%**	**82%**	**82%**	**82%**	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**
Ammortamenti struttura e opere di urbanizzazione		-	-	-	1,5	1,5	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Ammortamenti manutenzioni straordinarie		-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Accantonamenti / svalutazioni		-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EBIT		**(0,0)**	**(0,0)**	**(0,0)**	**1,3**	**2,2**	**2,5**	**2,9**	**3,5**	**3,7**	**3,9**	**4,1**	**4,2**	**4,4**	**4,5**	**4,7**	**4,9**	**5,1**	**5,2**	**5,4**	**5,6**
EBIT margin		**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**	**33%**	**45%**	**45%**	**46%**	**50%**	**52%**	**53%**	**54%**	**55%**	**55%**	**56%**	**57%**	**58%**	**59%**	**59%**	**60%**	**61%**
Gestione finanziaria		-	(0,1)	(0,7)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,3)	(1,4)	(1,3)	(1,2)	(1,1)	(1,0)	(0,8)	(0,7)	(0,6)	(0,4)	(0,3)	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Risultato ante imposte		**(0,0)**	**(0,2)**	**(0,7)**	**0,2**	**1,1**	**1,3**	**1,5**	**2,1**	**2,4**	**2,7**	**3,0**	**3,3**	**3,5**	**3,8**	**4,1**	**4,4**	**4,8**	**5,0**	**5,3**	**5,5**
Imposte		(0,0)	(0,0)	(0,2)	0,1	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6
Risultato netto		**(0,0)**	**(0,1)**	**(0,5)**	**0,1**	**0,7**	**0,9**	**1,0**	**1,4**	**1,7**	**1,9**	**2,1**	**2,3**	**2,5**	**2,7**	**2,9**	**3,2**	**3,4**	**3,6**	**3,8**	**3,9**

Stato Patrimoniale	Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Capitale Investito Netto - CIN (CCN + AI)		**11,7**	**32,9**	**63,1**	**68,3**	**67,0**	**75,4**	**82,9**	**83,1**	**81,2**	**79,2**	**77,2**	**75,2**	**73,8**	**71,9**	**69,9**	**67,8**	**65,8**	**64,4**	**62,5**	**60,4**
Capitale Circolante Netto - CCN		**(0,3)**	**(4,1)**	**(4,9)**	**0,3**	**0,5**	**(1,4)**	**(0,8)**	**0,6**	**0,8**	**0,8**	**0,8**	**0,9**	**0,8**	**0,9**	**0,9**	**1,0**	**1,0**	**0,9**	**1,1**	**1,1**
Crediti commerciali		-	-	-	0,6	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Altre attività correnti		0,0	0,0	0,2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali		0,3	4,1	5,1	0,5	0,3	2,3	1,8	0,5	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4
Fondi e altre passività correnti		-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Attivo Fisso Netto - AI		**12,0**	**37,0**	**68,1**	**68,0**	**66,5**	**76,8**	**83,7**	**82,5**	**80,4**	**78,4**	**76,4**	**74,3**	**73,0**	**71,0**	**68,9**	**66,9**	**64,8**	**63,5**	**61,4**	**59,3**
Immobilizzazioni immateriali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni materiali		12,0	37,0	68,1	68,0	66,5	76,8	83,7	82,5	80,4	78,4	76,4	74,3	73,0	71,0	68,9	66,9	64,8	63,5	61,4	59,3
Immobilizzazioni finanziarie		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Struttura finanziaria (PFN + PN)		**11,7**	**32,9**	**63,1**	**68,3**	**67,0**	**75,4**	**82,9**	**83,1**	**81,2**	**79,2**	**77,2**	**75,2**	**73,8**	**71,9**	**69,9**	**67,8**	**65,8**	**64,4**	**62,5**	**60,4**
Posizione Finanziaria Netta - PFN		**(0,8)**	**8,0**	**38,8**	**40,4**	**38,4**	**45,8**	**48,8**	**47,5**	**44,0**	**40,1**	**36,0**	**31,7**	**27,8**	**23,2**	**18,2**	**13,0**	**7,6**	**2,6**	**(3,1)**	**(9,1)**
Indebitamento finanziario lordo		-	10,0	42,0	45,3	42,3	48,2	58,0	54,1	49,5	44,7	39,8	34,7	29,6	24,3	18,9	13,3	7,9	6,2	4,5	2,7
Disponibilità liquide		0,8	2,0	3,2	4,9	3,9	2,4	9,2	6,6	5,5	4,6	3,8	3,1	1,8	1,1	0,7	0,3	0,4	3,7	7,6	11,9
Patrimonio Netto - PN		**12,5**	**24,9**	**24,3**	**27,9**	**28,7**	**29,6**	**34,1**	**35,5**	**37,2**	**39,1**	**41,2**	**43,5**	**46,0**	**48,7**	**51,7**	**54,8**	**58,3**	**61,9**	**65,6**	**69,6**
Capitale sociale		12,5	25,0	25,0	28,5	28,5	28,5	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0
Riserve		-	-	-	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	1,0	1,2	1,3	1,5	1,7	1,9
Utili / (Perdite) portati a nuovo		-	(0,0)	(0,1)	(0,7)	(0,6)	0,1	0,9	1,9	3,3	4,8	6,6	8,6	10,8	13,1	15,7	18,5	21,5	24,7	28,1	31,7
Utili / (Perdite) dell'esercizio		(0,0)	(0,1)	(0,5)	0,1	0,7	0,9	1,0	1,4	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,2	3,4	3,6	3,8	3,9

Rendiconto finanziario	Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EBIT		**(0,0)**	**(0,0)**	**(0,0)**	**1,3**	**2,2**	**2,5**	**2,9**	**3,5**	**3,7**	**3,9**	**4,1**	**4,2**	**4,4**	**4,5**	**4,7**	**4,9**	**5,1**	**5,2**	**5,4**	**5,6**
Ammortamenti		-	-	-	1,5	1,5	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Accantonamento / (utilizzo) fondo rischi e oneri		-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Imposte)		0,0	0,0	0,2	(0,1)	(0,3)	(0,4)	(0,5)	(0,6)	(0,7)	(0,8)	(0,9)	(1,0)	(1,0)	(1,1)	(1,2)	(1,3)	(1,4)	(1,4)	(1,5)	(1,6)
Flusso di cassa potenziale		**(0,0)**	**0,0**	**0,1**	**2,7**	**3,3**	**3,8**	**4,4**	**4,9**	**5,0**	**5,1**	**5,2**	**5,3**	**5,4**	**5,5**	**5,6**	**5,7**	**5,8**	**5,9**	**6,0**	**6,1**
Flusso di cassa da variazioni del CCN		0,3	3,7	0,8	(5,2)	(0,2)	1,9	(0,6)	(1,5)	(0,2)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,1	(0,2)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,1	(0,2)	(0,0)
Flusso di cassa da attività di investimento		(12,0)	(25,0)	(31,1)	(1,5)	0,0	(12,0)	(9,0)	(0,8)	0,0	0,0	(0,0)	0,0	(0,8)	0,0	0,0	0,0	(0,0)	(0,8)	(0,0)	(0,0)
Free Cash Flow from Operations - FCFO		**(11,7)**	**(21,2)**	**(30,1)**	**(4,0)**	**3,1**	**(6,3)**	**(5,2)**	**2,7**	**4,9**	**5,1**	**5,2**	**5,3**	**4,7**	**5,3**	**5,5**	**5,6**	**5,7**	**5,2**	**5,8**	**6,1**
Flusso di cassa da gestione finanziaria		-	(0,1)	(0,7)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,3)	(1,4)	(1,3)	(1,2)	(1,1)	(1,0)	(0,8)	(0,7)	(0,6)	(0,4)	(0,3)	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Flusso di cassa da attività di finanziamento		-	10,0	32,0	3,3	(3,0)	5,9	9,8	(3,9)	(4,7)	(4,8)	(4,9)	(5,0)	(5,2)	(5,3)	(5,4)	(5,6)	(5,4)	(1,7)	(1,7)	(1,8)
Flusso di cassa da variazione Patrimonio Netto		12,5	12,5	-	3,5	(0,0)	(0,0)	3,5	-	-	-	-	0,0	-	-	(0,0)	-	(0,0)	-	-	(0,0)
Net Cash Flow - NCF		**0,8**	**1,1**	**1,2**	**1,7**	**(1,0)**	**(1,5)**	**6,8**	**(2,6)**	**(1,1)**	**(0,9)**	**(0,8)**	**(0,7)**	**(1,3)**	**(0,7)**	**(0,4)**	**(0,3)**	**0,0**	**3,3**	**4,0**	**4,2**
Net Cash Flow - NCF cumulato		**0,8**	**2,0**	**3,2**	**4,9**	**3,9**	**2,4**	**9,2**	**6,6**	**5,5**	**4,6**	**3,8**	**3,1**	**1,8**	**1,1**	**0,7**	**0,3**	**0,4**	**3,7**	**7,6**	**11,9**

COMPARTO B

1. PREMESSE E FINALITA'

La presente relazione è finalizzata ad illustrare dimensione e sostenibilità economico-finanziaria del progetto relativo alla riqualificazione dell'sub comparto B (il "**Progetto Sub comparto B**") che prevede la realizzazione di una struttura commerciale di vendita di 5.000 mq (il "**Commerciale**") ed una struttura ricettiva di 10.000 mq (il "**Ricettivo**"), quale parte integrante di un più ampio progetto di sviluppo ed ampliamento dell'sub comparto fieristico (il "**Progetto Fiera**") oggetto di istanza per accordo di programma (l'"**AdP**") da parte del promotore.

La relazione accompagna il Piano Economico Finanziario (il "**PEF**") per illustrare le principali assunzioni ed evidenziare i valori economici e finanziari derivanti dallo sviluppo del Progetto Sub comparto B, mettendone in luce la fattibilità e la finanziabilità in coordinamento e coerenza con il PEF dell'intero Progetto Fiera.

In particolare, il PEF consente di verificare i ricavi provenienti dai canoni di locazione che il progetto potrà generare e i contributi di capitale e di debito per coprire i costi di investimento, i costi di gestione e gli oneri finanziari.

La presente relazione è organizzata in tre sezioni:

- Metodologia di costruzione del PEF: dove sono incluse tutte le informazioni necessarie per comprenderne la metodologia di costruzione e i criteri utilizzati;
- Ipotesi inerenti la costruzione del PEF: dove sono esplicitate le ipotesi utilizzate per la determinazione dei valori inseriti all'interno del piano, quali tasso di inflazione, imposte, costo del capitale, ricavi e costi di gestione, costi di investimento e finanziamenti, ecc.;
- Conclusioni

Si allega alla presente lo schema riassuntivo del PEF del Progetto.

2. METODOLOGIA

Da un punto di vista metodologico, l'analisi si fonda sulla costruzione e l'analisi del Conto Economico, Stato Patrimoniale e del Rendiconto Finanziario prospettici relativi all'iniziativa in oggetto. In particolare, si evidenziano:

1. i flussi di cassa del progetto (FCFO, free cash flow from operations), destinati a ripagare le fonti di finanziamento complessivamente investite nel progetto, corrispondenti al capitale proprio (equity) e debiti finanziari;
2. il reddito netto, derivante dalla gestione operativa del Progetto Sub comparto B.
3. quantificazione del capitale investito e struttura del fabbisogno finanziario (equity + debito)

Questa analisi non prenderà in considerazione i flussi di cassa calcolati in relazione ai dividendi distribuiti. Infatti, le politiche di distribuzione dei dividendi non influenzano la fattibilità e la finanziabilità del progetto.

Di seguito si riportano le modalità di costruzione dei flussi di cassa.

3.1 MODALITÀ DI COSTRUZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

I flussi monetari rappresentano la base della valutazione di convenienza dei progetti di investimento e di operazioni finanziarie; essi si distinguono da quelli economici (grandezze contabili), che, seguendo il principio della competenza, prescindono dal momento in cui si verificano. I flussi di cassa si registrano nel momento dell'esborso o dell'incasso effettivo e vengono calcolati al netto delle conseguenze fiscali.

I flussi di cassa del progetto (FCFO) sono tutti i flussi generati dalla gestione operativa che sono quindi funzionali a pagare il capitale investito nel suo complesso. Essi, quindi, sono calcolati al lordo degli oneri finanziari.

Tabella 1: Schema del rendiconto finanziario

EBIT (Reddito operativo)
+ Ammortamenti
- Imposte operative
=Flusso di cassa potenziale
+/- Flusso di cassa da gestione finanziaria
+/- Flusso di cassa da attività di investimento
=Free Cash Flow from Operations – FCFO
+/- Flusso di cassa da gestione finanziaria
+/- Flusso di cassa da attività di finanziamento
+/- Flusso di cassa da variazione Patrimonio Netto
= Var. disponibilità liquide (Net Cash Flow)

3. PRINCIPALI ASSUNZIONI NELLA COSTRUZIONE DEL PEF

I dati di input del PEF sono riferibili alle seguenti categorie:

- Durata del PEF e timing costruzione
- Consistenze di Progetto
- Costi di costruzione (Capex)
- Fonti di finanziamento
- Ricavi e costi di gestione

3.1 DURATA DEL PEF E TIMING DI COSTRUZIONE

Il PEF si sviluppa nell'arco temporale di 20 anni.

La durata della fase di costruzione del Progetto Comparto B è stimata in 3 anni come evidenziato nel cronoprogramma del Progetto. In particolare, al primo anno, successivo all'ottenimento dei permessi, è prevista la costruzione del Commerciale, mentre a partire dal secondo si stima di procedere con la costruzione del Ricettivo per una durata stimata di 2 anni.

3.2 CONSISTENZE DI PROGETTO

Le superfici considerate sono quelle da Progetto allegato all'istanza di AdP.

L'edificio Commerciale è costituito da una grande piastra di 5.000 metri quadrati complessivi divisa in due blocchi, uno relativo alla parte alimentare e uno relativo a quella non alimentare mentre l'edificio Ricettivo si sviluppa su 9 piani fuori terra, con 7 piani destinati alle camere (circa 300 camere doppie) ed il piano terra e l'ultimo piano saranno spazi comuni destinati a funzioni di servizio dell'attività. La superficie lorda di pavimento complessiva è pari a 10.000 metri quadrati.

3.3 COSTI DI COSTRUZIONE (CAPEX)

A partire dall'anno 1 del PEF, si prevedono investimenti per la realizzazione del Commerciale e del Ricettivo per un totale di circa EUR 31,3 milioni comprensivo della stima degli oneri di urbanizzazione. I costi unitari di costruzione (€/mq) per la determinazione dell'ammontare dell'investimento sono stimati sulla base dei prezzi parametrici di costruzione di edifici comparabili e sono soggetti a verifica a seguito delle successive fasi di definizione del Progetto.

Si prevede che parte degli oneri siano scomputati in funzione delle opere "a scomputo degli oneri" come da previsione dell'AdP.

Anche per il Comparto B si prevede l'ammortamento degli investimenti e degli oneri di urbanizzazione su un orizzonte temporale di 40 anni.

3.4 FONTI DI FINANZIAMENTO

La copertura del fabbisogno finanziario durante la fase di costruzione del Progetto Sub comparto B è stata prevista attraverso l'utilizzo delle seguenti fonti:

- mezzi propri: EURO 15,6 milioni
- mezzi di terzi (finanziamento bancario): EURO 15,6 milioni
- autofinanziamento derivante dalla gestione operativa: EURO 3,3 milioni

Impieghi (€/m)		**Fonti (€/m)**	
Totale investimenti	31,3	Finanziamento bancario	15,6
Oneri finanziari capitalizzati	3,3	Equity	15,6
		Autofinanziamento	3,3
Totale impieghi	**35**	**Totale fonti**	**35**

Si ipotizza una linea base di finanziamento finalizzata a coprire il 50% dei costi di investimento (il resto verrà finanziato con mezzi propri). In relazione al finanziamento bancario è prevista una fase di pre-ammortamento durante la fase di costruzione, di conseguenza gli oneri finanziari saranno capitalizzati e quindi ripagati durante la gestione del servizio del debito. Il rimborso di tale linea avverrà a partire dal quarto anno in corrispondenza con la fine dell'intero Progetto Comparto B.

Il tasso di interesse applicato a questa linea di finanziamento è del 2,5%, ipotizzata in linea con le attuali condizioni di mercato per finanziamenti simili e soggetta a successiva verifica.

3.5 RICAVI E COSTI DI GESTIONE

I ricavi stimati provenienti dallo sviluppo del Progetto Sub comparto B derivano dai contratti di affitto del Commerciale e Ricettivo, ed a partire dall'ottavo anno in cui si prevede che le attività siano a pieno regime, i ricavi da locazione sono stati indicizzati annualmente, sulla base del 75% del tasso di inflazione stimato nel PEF pari al 1%.

I canoni di locazione delle strutture sono stimati sulla base dei valori unitari di redditività delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di riferimento e destinazioni d'uso assimilabili a quelle di progetto.

3.6 COSTI DI GESTIONE

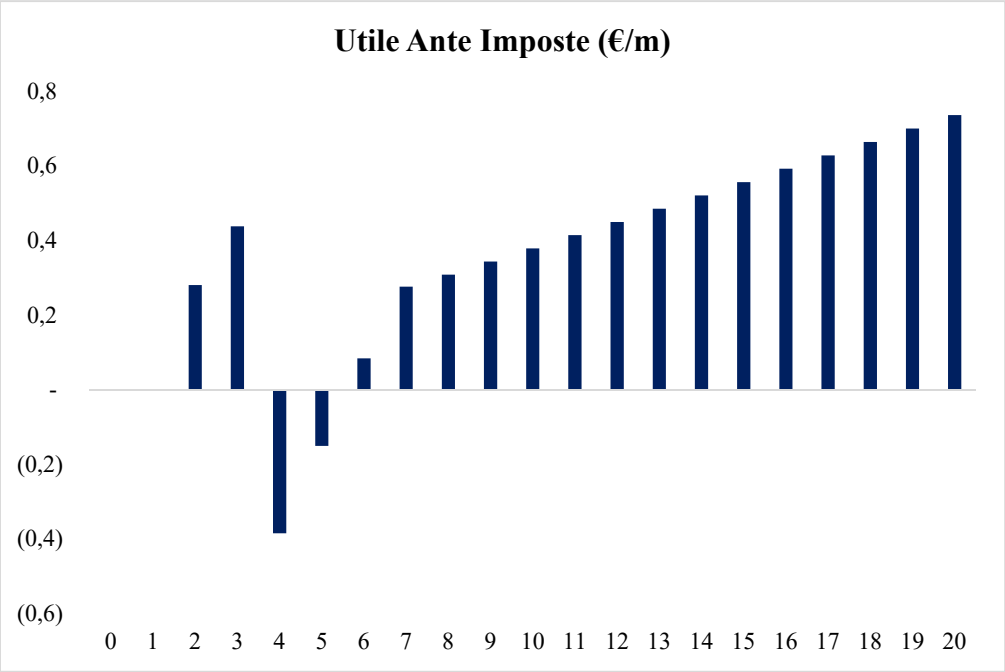
- I costi diretti sono stati stimati, sulla base di dati storici di progetti comparabili, pari al 15% dei ricavi totali di ogni anno ed includono le tasse gravanti sugli immobili (IMU/Tasi) oltre all'assicurazione e ad altri costi minori;
- I costi per la manutenzione della struttura sono stati stimati pari al 1% dei ricavi totali di ogni anno;
- I costi per la manutenzione verde pari ad EUR 35.000 annuali.

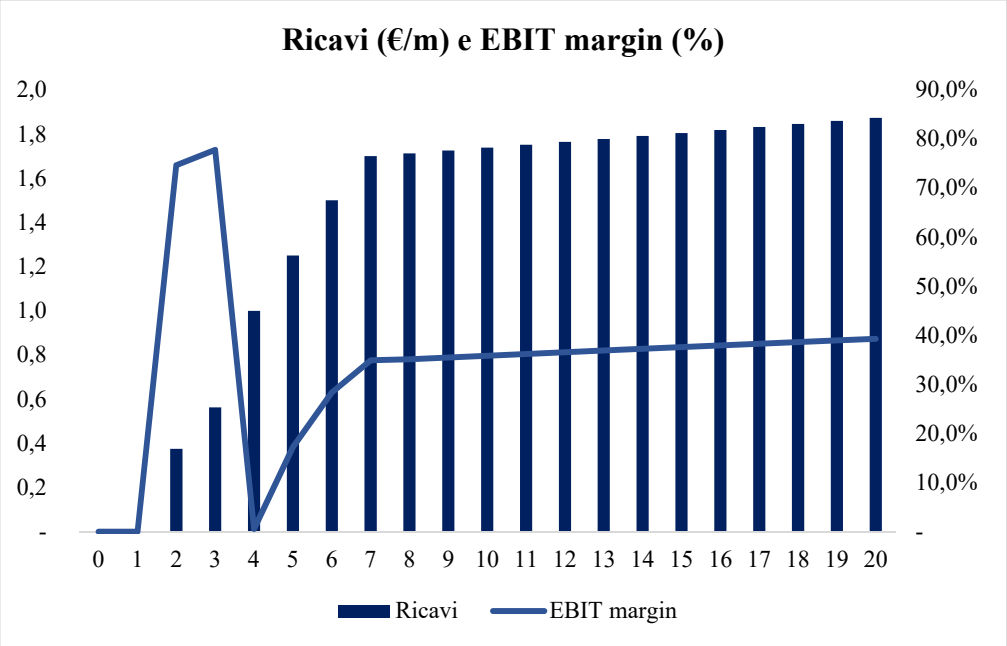
Analogamente ai ricavi, anche per i costi si è utilizzata un'indicizzazione legata ad un tasso di inflazione dell'1% annuo a partire dal completamento del Progetto Sub comparto B.

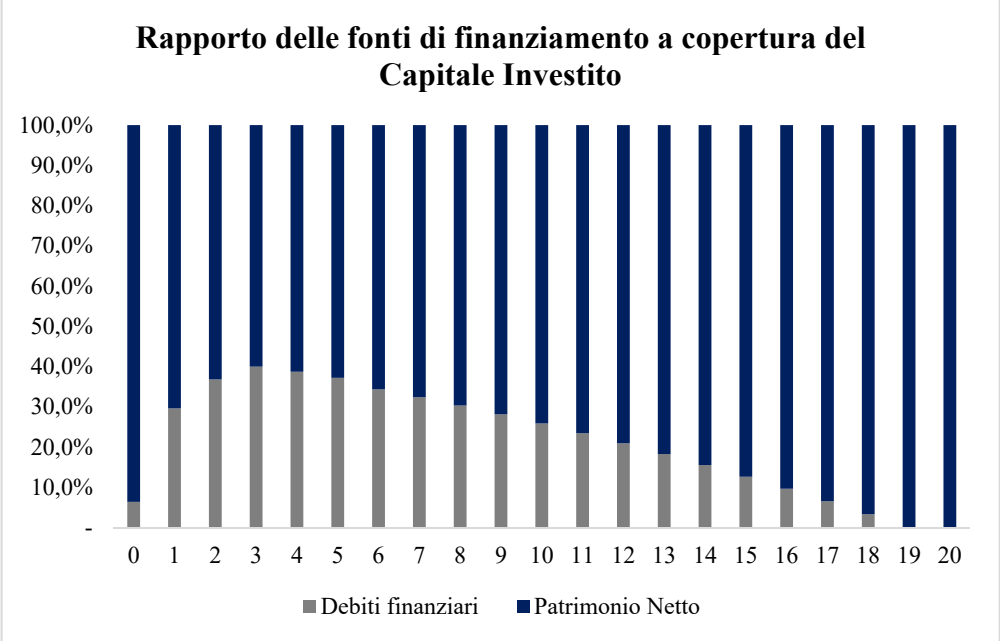
4. SOSTENIBILITÀ DELL'INIZIATIVA

Il PEF evidenzia la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento. I risultati in termini di Ebit ed Ebitda, infatti, garantiscono una redditività allo sviluppatore nel periodo considerato e garantiscono la piena copertura della quota annua di ammortamento dell'investimento ed il pagamento della struttura finanziaria ipotizzata.

Si riportano di seguito alcune rappresentazioni grafiche con i principali parametri di redditività anche in rapporto alla struttura finanziaria ipotizzata.


Utile Ante Imposte (€/m)
0,8
0,6
0,4
0,2
-
(0,2)
(0,4)
(0,6)
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20


Ricavi (€/m) e EBIT margin (%)
2,0
1,8
1,6
1,4
1,2
1,0
0,8
0,6
0,4
0,2
-
90,0%
80,0%
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
-
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20
Ricavi
EBIT margin


Rapporto delle fonti di finanziamento a copertura del Capitale Investito
100,0%
90,0%
80,0%
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
-
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20
Debiti finanziari
Patrimonio Netto

Conto economico	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ricavi	-	-	**0,4**	**0,6**	**1,0**	**1,3**	**1,5**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,8**	**1,8**	**1,8**	**1,8**	**1,8**	**1,8**	**1,8**	**1,8**	**1,9**	**1,9**
Costi diretti	-	-	(0,06)	(0,08)	(0,15)	(0,19)	(0,23)	(0,26)	(0,26)	(0,26)	(0,26)	(0,26)	(0,26)	(0,27)	(0,27)	(0,27)	(0,27)	(0,27)	(0,28)	(0,28)	(0,28)
Manutenzione verde	-	-	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)
Manutenzione struttura	-	-	(0,00)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)
EBITDA	-	-	**0,3**	**0,4**	**0,8**	**1,0**	**1,2**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,4**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**
EBITDA margin	-	-	*74,7%*	*77,8%*	*80,5%*	*81,2%*	*81,7%*	*81,9%*	*81,8%*	*81,8%*	*81,8%*	*81,8%*	*81,8%*	*81,9%*	*81,9%*	*81,9%*	*81,9%*	*81,9%*	*81,9%*	*81,9%*	*82,0%*
Ammortamenti Opere + Urbanizzazione	-	-	-	-	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)	(0,78)
Ammortamenti manutenzione straordinarie	-	-	-	-	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)
Accantonamenti/Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	-	-	**0,3**	**0,4**	**0,0**	**0,2**	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**0,6**	**0,6**	**0,6**	**0,6**	**0,7**	**0,7**	**0,7**	**0,7**	**0,7**	**0,7**	**0,7**	**0,7**
EBIT margin	-	-	*74,7%*	*77,8%*	*0,6%*	*17,2%*	*28,4%*	*34,9%*	*35,1%*	*35,5%*	*35,8%*	*36,2%*	*36,5%*	*36,9%*	*37,2%*	*37,6%*	*37,9%*	*38,3%*	*38,6%*	*38,9%*	*39,3%*
Interessi passivi	-	-			(0,39)	(0,37)	(0,34)	(0,32)	(0,29)	(0,27)	(0,24)	(0,22)	(0,20)	(0,17)	(0,15)	(0,12)	(0,10)	(0,07)	(0,05)	(0,02)	-
EBT	-	-	**0,3**	**0,4**	**(0,4)**	**(0,2)**	**0,1**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**0,5**	**0,5**	**0,6**	**0,6**	**0,6**	**0,7**	**0,7**	**0,7**
Imposte	-	-	(0,08)	(0,12)	0,11	0,04	(0,02)	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,10)	(0,11)	(0,12)	(0,13)	(0,14)	(0,15)	(0,16)	(0,17)	(0,18)	(0,19)	(0,20)
Utile netto	-	-	**0,2**	**0,3**	**(0,3)**	**(0,1)**	**0,1**	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**0,5**

Stato patrimoniale	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Capitale investito Netto - CIN (CCN+AI)	**7,0**	**17,6**	**27,9**	**38,3**	**37,6**	**36,8**	**36,0**	**35,1**	**34,3**	**33,5**	**32,7**	**31,9**	**31,1**	**30,3**	**29,5**	**28,7**	**27,9**	**27,1**	**26,3**	**25,5**	**24,7**
Capitale Circolante Netto - CCN	-	-	-	-	0,11	0,15	0,12	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre attività correnti	-	-	-	-	0,11	0,15	0,12	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi e altre passività correnti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Attivo Fisso Netto - AI	**7,0**	**17,6**	**27,9**	**38,3**	**37,5**	**36,7**	**35,9**	**35,1**	**34,3**	**33,5**	**32,7**	**31,9**	**31,1**	**30,3**	**29,5**	**28,7**	**27,9**	**27,1**	**26,3**	**25,5**	**24,7**
Immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni materiali	7,00	17,61	27,94	38,28	37,48	36,68	35,88	35,08	34,28	33,48	32,68	31,88	31,08	30,28	29,48	28,69	27,89	27,09	26,29	25,49	24,69
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Struttura finanziaria (PFN+PN)	**7,0**	**17,6**	**27,9**	**38,3**	**37,6**	**36,8**	**36,0**	**35,1**	**34,3**	**33,5**	**32,7**	**31,9**	**31,1**	**30,3**	**29,5**	**28,7**	**27,9**	**27,1**	**26,3**	**25,5**	**24,7**
Posizione finanziaria netta	**(0,3)**	**5,0**	**10,0**	**14,8**	**14,4**	**13,8**	**11,7**	**10,7**	**9,6**	**8,5**	**7,5**	**6,4**	**5,2**	**4,1**	**2,9**	**1,7**	**0,5**	**(0,8)**	**(2,1)**	**(3,4)**	**(4,7)**
Indebitamento finanziario lordo	0,50	5,30	10,47	15,64	14,66	13,68	12,71	11,73	10,75	9,77	8,80	7,82	6,84	5,86	4,89	3,91	2,93	1,95	0,98	0,00	0,00
Disponibilità liquide	0,80	0,30	0,50	0,82	0,25	(0,08)	0,97	1,07	1,16	1,23	1,33	1,45	1,60	1,77	1,97	2,20	2,45	2,72	3,03	3,36	4,69
Patrimonio Netto - PN	**7,3**	**12,6**	**18,0**	**23,5**	**23,2**	**23,1**	**24,3**	**24,5**	**24,7**	**24,9**	**25,2**	**25,5**	**25,8**	**26,2**	**26,6**	**27,0**	**27,4**	**27,9**	**28,3**	**28,8**	**29,4**
Capitale sociale	7,30	12,60	17,77	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94	22,94
Riserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utili / (perdite) portati a nuovo	-	-	-	0,20	0,52	0,24	0,13	1,33	1,53	1,75	2,00	2,27	2,57	2,90	3,25	3,63	4,03	4,46	4,92	5,40	5,91
Utili / (Perdite) dell'esercizio			0,20	0,32	(0,28)	(0,11)	1,20	0,20	0,22	0,25	0,27	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,46	0,48	0,51	0,53

Rendiconto finanziario	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EBIT	-	-	0,28	0,44	0,01	0,22	0,43	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,74
Imposte operative	-	-	(0,08)	(0,12)	0,11	0,04	(0,02)	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,10)	(0,11)	(0,12)	(0,13)	(0,14)	(0,15)	(0,16)	(0,17)	(0,18)	(0,19)	(0,20)
Ammortamenti Opere + Urbanizzazione	-	-	-	-	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Ammortamenti manutenzione straordinaria	-	-	-	-	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Flusso di cassa potenziale	-	-	**0,2**	**0,3**	**0,9**	**1,1**	**1,2**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**
Flusso di cassa da variazioni del CCN	-	-	-	-	(0,11)	(0,04)	0,02	0,08	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa da attività di investimento	(7,00)	(10,61)	(10,34)	(10,34)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Free Cash Flow from Operations - FCFO	**(7,0)**	**(10,6)**	**(10,1)**	**(10,0)**	**0,8**	**1,0**	**1,2**	**1,4**	**1,4**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**	**1,3**
Flusso di cassa da attività di finanziamento	0,50	4,80	5,17	5,17	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	(0,98)	0,00
Flusso di cassa da gestione finanziaria	-	-	-	-	(0,39)	(0,37)	(0,34)	(0,32)	(0,29)	(0,27)	(0,24)	(0,22)	(0,20)	(0,17)	(0,15)	(0,12)	(0,10)	(0,07)	(0,05)	(0,02)	-
Flussi di cassa da variazione Patrimonio Netto	7,30	5,30	5,17	5,17	-	(0,00)	1,14	0,00	(0,00)	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	0,00	-	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
Net Cash Flow - NCF	**0,8**	**(0,5)**	**0,2**	**0,3**	**(0,6)**	**(0,3)**	**1,0**	**0,1**	**0,1**	**0,1**	**0,1**	**0,1**	**0,1**	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**1,3**
Net Cash Flow -NCF cumulato	**0,8**	**0,3**	**0,5**	**0,8**	**0,3**	**(0,1)**	**1,0**	**1,1**	**1,2**	**1,2**	**1,3**	**1,5**	**1,6**	**1,8**	**2,0**	**2,2**	**2,4**	**2,7**	**3,0**	**3,4**	**4,7**

Conclusioni generali

I PEF dei singoli Ambiti A e B, evidenziano la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento complessivo, in funzione ai cronoprogramma di realizzazione previsti, nonché alla sostenibilità della esecuzione delle opere di urbanizzazione, ricomprese nei costi di investimento di cui ai singoli PEF.

I risultati in termini di Ebit ed Ebitda, infatti, garantiscono una redditività allo sviluppatore nel periodo considerato e garantiscono la piena copertura della quota annua di ammortamento dell'investimento ed il pagamento della struttura finanziaria ipotizzata.

3.2 Scheda norma

I contenuti della presente scheda normativa si intendono integralmente allegati all'accordo di programma, con valore di accordo territoriale, quale disciplina per l'attribuzione delle quantità insediative previste dal progetto urbano a cui si aggiunge quella attribuita al lotto oggetto di stralcio dal quartiere esistente.

[Art.1] Natura e oggetto del progetto urbano

1. Obiettivi del Progetto Urbano. Il progetto recepisce l'istanza di riconfigurazione e ampliamento del quartiere fieristico esistente a partire dal *master plan* condiviso dalla società BolognaFiere con gli Enti territoriali attraverso il Protocollo d'Intesa PG n. 8488/2020 del 9 gennaio 2020, e in attuazione degli obiettivi indicati nel relativo Accordo Territoriale aggiornato nell'ambito del presente accordo di programma che rispondono anche a una maggiore integrazione con il progetto denominato "Via della Conoscenza", con particolare riferimento alla connessione con il Tecnopolo, nonché a una partecipazione significativa alla costituzione del nuovo "distretto per l'intrattenimento" e alla strategia dell"'Impronta Verde".

2. Valenza del Progetto Urbano Il progetto, che presenta i contenuti di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della Lr 24/2017, articolandosi in due scenari insediativi alternativi in riferimento unicamente agli usi previsti per le attività complementari a quella espositiva, disciplina l'ampliamento del quartiere fieristico in aree non ancora urbanizzate di cui all'art. 35 della medesima legge, contigue al polo funzionale. Nel contempo prevede la riqualificazione della sua parte storica attraverso interventi di addensamento e miglioramento della qualità urbana superando il Piano urbanistico Attuativo (Pua) ancora vigente, con riferimento al perimetro di attuazione, alla capacità insediativa ammessa al suo interno, e alla possibilità di introdurre nuovi usi per attività ricreative, con esclusione delle multisale cinematografiche.

[Art.2] Elaborati costitutivi del Progetto urbano

1. Oggetto. Gli elaborati costitutivi del Progetto urbano descrivono *l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite* dalla Valsat dell'accordo, nonché dall'atto conclusivo della procedura di *screening.* Comprende pertanto anche il progetto definitivo delle opere pubbliche che saranno realizzate per l'urbanizzazione e la sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

2. I documenti. La documentazione è puntualmente descritta nell'elenco elaborati allegato al progetto urbano (elaborato *00_00_00_Elenco documenti.pdf*).

[Art.3] Assetto urbanistico

1. Descrizione. L'area dedicata allo sviluppo del quartiere, molto articolata, è individuata dal PUG, in parte nel Territorio urbanizzato (parti di città da completare e parti di città da rigenerare), e in parte in territorio rurale di pianura. La capacità insediativa massima è definita dall'Accordo Territoriale e dal Protocollo d'intesa in 270.000 mq di Superficie Utile, comprensiva della Su già attuata nell'ambito del vigente PUA a cui si aggiungono, la quantità insediativa già attuata relativa agli edifici rientranti nel perimetro del quartiere esistente (Ambito 124 previgente Psc) e quanto già riconosciuto patrimonialmente dall'Amministrazione comunale, che qui si intendono localizzati (Palazzo dei Congressi – Rep.n. 35350 fascicolo n.10479 del 20/12/2000), la capacità insediativa riferita a edifici in cui vengono svolte funzioni essenziali per l'attività fieristica e che pertanto non potranno essere demoliti, nonché quella corrispondente alla conferma della previsione ormai decaduta del Piano Particolareggiato relativo al comparto R5.1.n.
Si intende inoltre localizzata una Superficie Utile pari a 1.224 mq, originariamente attribuita al lotto catastalmente identificato al Foglio 80, mappale 2050 (Lotto Cotabo), stralciato dal perimetro di intervento del PUA 2015 in sede di Accordo di programma.
Il perimetro di attuazione del progetto urbano comprende interamente la porzione di polo metropolitano integrato costituita dal quartiere fieristico storico a sud dell'asse ferroviario di cintura, sorto negli anni '60 a partire dal disegno urbano originario di Leonardo Benevolo, integrato a sud ovest con alcuni edifici/centralità di rilevante impatto per l'intera città quali l'ex Galleria di Arte Moderna e il Palazzo dei Congressi e a nord est con l'area destinata a ospitare attività a servizio del polo fieristico caratterizzata dalla presenza del parcheggio Michelino. L'ampliamento nel territorio non ancora urbanizzato a nord della cintura ferroviaria, è contraddistinto nella sua porzione sud da alcuni edifici esistenti in stato di collabenza e/o dismessi, a est dalla presenza dell'ambito fluviale del Savena Abbandonato, a nord dall'asse stradale della Tangenziale, a ovest da un insediamento di carattere artigianale e dall'asse di via Stalingrado su cui si affaccerà il Tecnopolo di Bologna, in corso di realizzazione.

2. Parametri urbanistici edilizi.

AREA INTERESSATA DALL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

STER complessiva = 715.809 mq

SU complessiva = 325.712 mq

di cui 223.256 mq attualmente esistenti e 102.456 mq oggetto di nuova attribuzione

PROGETTO URBANO RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

STER = 705.658 mq (inclusa la superficie riferita a via Zambeccari e al netto del lotto oggetto di stralcio dal vigente PUA)

SU complessiva = 324.488 mq, di cui 223.256 mq attualmente esistenti (197.043 mq attuati nell'ambito del vigente PUA, 26.213 mq non inclusi nel vigente PUA e compresi con il presente accordo nel perimetro del quartiere fieristico) e 101.232 mq oggetto di nuova attribuzione, di cui 36.026 riferiti all'addensamento del quartiere esistente A0 come perimetrato in ampliamento dall'accordo.

Sono pertanto oggetto di localizzazione le seguenti quantità edificatorie:

Comparto A (quartiere fieristico sviluppo e riqualificazione)

STER = 650.705 mq; SU max = 84.732 mq

Sub comparto A0 (quartiere storico ammodernamento/riqualificazione)

STER = 352.772 mq

SU max = 36.026 mq

di cui 22.900 mq di nuova edificazione o trasformazione, 5.626 mq riferiti a edifici in cui vengono svolte funzioni essenziali per l'attività fieristica che non saranno demoliti e 7.500 mq riconosciuti dall'Amministrazione comunale con atto Rep. n. 35350 fascicolo n.10479 del 20/12/2000

Sub comparto A1 (riqualificazione parcheggio Michelino)

STER = 84.604 mq

SU max = 11.206 mq

di cui 10.206 mq per la nuova conformazione della previsione decaduta (PP R.5.1n)

Sub comparto A2 (sviluppo quartiere)

STER = 213.329 mq

SU max = 37.500 mq

Comparto B (sviluppo insediamento commerciale e ricettivo)

STER = 32.809 mq

SU max = 15.000 mq

Comparto C (sviluppo area logistica)

STER = 10.670 mq

SU max = 1.500 mq

AREA STRALCIATA DAL PUA 2015

Lotto Cotabo

Sf = 10.151 mq

SU max = 1.224 mq oltre a quanto già realizzato in attuazione del previgente PUA

3. Destinazioni d'uso.

PROGETTO URBANO RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO QUARTIERE FIERISTICO

Il Quartiere Fieristico è prevalentemente destinato ad uso fieristico, riconducibile alla categoria funzionale D come definita dal vigente Regolamento Edilizio: sono ammessi all'interno del comparto altri usi, considerati di "supporto" o "complementari" alle attività fieristiche, appartenenti alle categorie funzionali B (turistico ricettiva), C (produttiva), D (direzionale) ed E (commerciale) con i limiti e la localizzazione indicati nei due scenari insediativi proposti e di seguito specificati.

Sono comunque sempre ammessi usi complementari, quali ad esempio i pubblici esercizi, non costituenti funzione principale per gli edifici oggetto di intervento.

Comparto A (quartiere fieristico)

Sub comparto A0 (quartiere storico riqualificato)

[D1] attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca).

E' ammissibile, nel rispetto degli usi legittimamente in essere e delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento valutate in riferimento allo scenario insediativo 2, il seguente uso:

[D3] servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) con esclusione di multiplex e multisala cinematografica per una Su max pari a 11.500 mq.

Sub comparto A1 (riqualificazione parcheggio Michelino)

[B1] accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004, con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale per una Su max pari a 10.206 mq;

[D1] attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca)per una Su max pari a 1.000 mq;

Sub comparto A2 (sviluppo quartiere)

[D1] attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

E' ammissibile, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento valutate in riferimento allo scenario insediativo 1, il seguente uso:

[D3] servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) con esclusione di multiplex e multisala cinematografica e per una Su max pari a 17.500 mq.

Comparto B (sviluppo commerciale e ricettivo/direzionale)

Con riferimento allo scenario insediativo 1 sono ammessi i seguenti usi:

[B1] accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004, con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale, per una Su max pari a 10.000 mq.

[E3] commercio alimentare in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i. [alimentare];

[E2] commercio non alimentare in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i. [non alimentare].

E' ammissibile unicamente l'insediamento di strutture commerciali di rilievo comunale ai sensi del Glossario delle tipologie commerciali del PTM, ovvero nel limite dei 2.500 mq complessivi di Superficie di Vendita.

Con riferimento allo scenario insediativo 2 sono ammessi i seguenti usi:

[E3] commercio alimentare in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie

commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i. [alimentare] all'interno di edifici aventi Su max pari a 2.500 mq;

[D1] attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

Comparto C (sviluppo area logistica)

[C2] magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con SU superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso), ad esclusivo servizio delle funzioni fieristiche insediate.

AREA STRALCIATA DAL PUA 2015

Lotto Cotabo

[D1] attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca).

4. Dotazioni. Il progetto urbano definisce le dotazioni da realizzare per la sua completa attuazione, anche in modalità differenziata per gli interventi di addensamento del quartiere esistente (sub comparti A0 e A1) nel rispetto di quanto definito dall'art.9 della Lr 24/2017 e meglio precisato nel relativo Atto di coordinamento approvato con Dgr n.110 del 28/01/2021. Per tali interventi è inoltre ammessa l'eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali superando le condizioni indicate nelle condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici dell'Azione 2.2a.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova urbanizzazione devono comunque essere verificate le seguenti dotazioni in coerenza con le condizioni di sostenibilità definite dall'azione 2.2a della Disciplina di PUG:

- funzioni Turistico-ricettiva (B), Direzionale (D) (ad esclusione dei servizi scolastici D4 e D5 ed universitari D6) e Commerciale (E): 100 mq complessivi, di cui non oltre 40 mq per parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU);
- funzione Produttiva (C): 15% della superficie territoriale interessata.

Per il completamento del lotto non compreso nel Progetto urbano sono dovute le seguenti dotazioni: PU = 40% SU; V = 60% SU, ovvero ne è ammessa la monetizzazione alle condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici dell'Azione 2.2a.

Per tutti gli interventi dovranno inoltre essere garantite le dotazioni pertinenziali previste dalla normativa vigente, ovvero reperite in modalità differenziata per gli interventi di sostituzione/addensamento nel quartiere esistente dimostrando adeguate condizioni di accessibilità attraverso la rete di trasporto pubblico in conformità alla presente Valsat. Solo l'intervento di addensamento con destinazione di struttura ricettiva (sub comparto A1) si intende escluso dalla possibilità di fruire della modalità differenziata per la quota di dotazione pertinenziale.

5. Misure per la sostenibilità.

Le misure per la sostenibilità, descritte nella Valsat, parte integrante del Progetto Urbano sono da recepire in fase di progettazione definitiva degli interventi e costituiscono elemento di valutazione al fine del rilascio dei titoli abilitativi.

6. Strumenti e modalità di attuazione. Gli interventi relativi al progetto urbano saranno attuati secondo la presente disciplina di dettaglio con le modalità stabilite nella convenzione urbanistica, da sottoscriversi nei termini stabiliti dall'accordo di programma.

7. Disposizioni particolari. Gli interventi relativi al completamento del lotto oggetto di stralcio dal perimetro di intervento del vigente PUA saranno attuati con intervento diretto.

[Art.4] Efficacia delle disposizioni, entrata in vigore, durata delle previsioni

1. Attivazione interventi edilizi e urbanistici. I progetti definitivi degli interventi previsti sono attuabili nelle modalità stabilite dalle presenti norme e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità della Valsat.

2. Validità. Le previsioni del presente Progetto urbano, entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR della pubblicazione del decreto di approvazione dell'accordo di programma e sono efficaci nei termini di validità dell'Accordo secondo il cronoprogramma indicato nella relativa convenzione urbanistica.
Nell'ambito del decennio di validità fissato a partire dalla data di entrata in vigore dello strumento, e allo scadere di ogni termine definito nel crono programma, gli interventi in esso previsti e non attuati perderanno automaticamente validità, senza necessità di ulteriori e specifici provvedimenti, fatto salvo quanto indicato nell'accordo per cause non imputabili ai soggetti attuatori.
Alla decorrenza del termine di validità dell'accordo, nelle aree non attuate si applica l'art. 8 Lr 15/2013.

3. Cessazione di efficacia. Alla data di scadenza dell'accordo perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi che non siano stati eseguiti e ultimati entro il termine indicato nel cronoprogramma delle opere pubbliche e private indicato nella convenzione urbanistica e comunque entro il termine massimo di 10 anni.
Le opere relative all'intervento diretto attuabile nel lotto non compreso nel Progetto urbano sono anch'esse attuabili entro il termine massimo di 10 anni.
Decorsi i termini di inizio e fine lavori di cui all'art.19 della Lr 15/2013 i titoli edilizi decadono di diritto per la parte non eseguita.

[Art.5] Modifiche al Progetto Urbano

1. Varianti specifiche. Durante il periodo di vigenza dell'accordo possono essere approvate varianti specifiche allo stesso, che non incidano sul dimensionamento complessivo e che non alterino significativamente il disegno del progetto urbano nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme. Non si considerano varianti le modifiche al disegno dei lotti d'intervento che confermano il rapporto tra l'estensione delle dotazioni e quello delle aree destinate a intervento privato, per ogni comparto e sub comparto identificato dal progetto urbano, che dovranno comunque essere valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza conformemente a quanto disciplinato dall'art.19 dell'accordo di programma.

2. Valutazione di sostenibilità. In caso di variante al progetto urbano si applicano le disposizioni di cui al punto 1 dell'art. 5 e all'art. 19 dello schema di accordo di programma.

[Art.6] Rapporto con il il PUG

1. Coerenza con le strategie del PUG. Il progetto urbano è predisposto in coerenza con le azioni del PUG e le prescrizioni espresse nella relativa Disciplina di Piano, fatto salvo per quanto evidenziato come elemento di contrasto con la vigente disciplina al capitolo 2 punto 2.4 del presente documento.

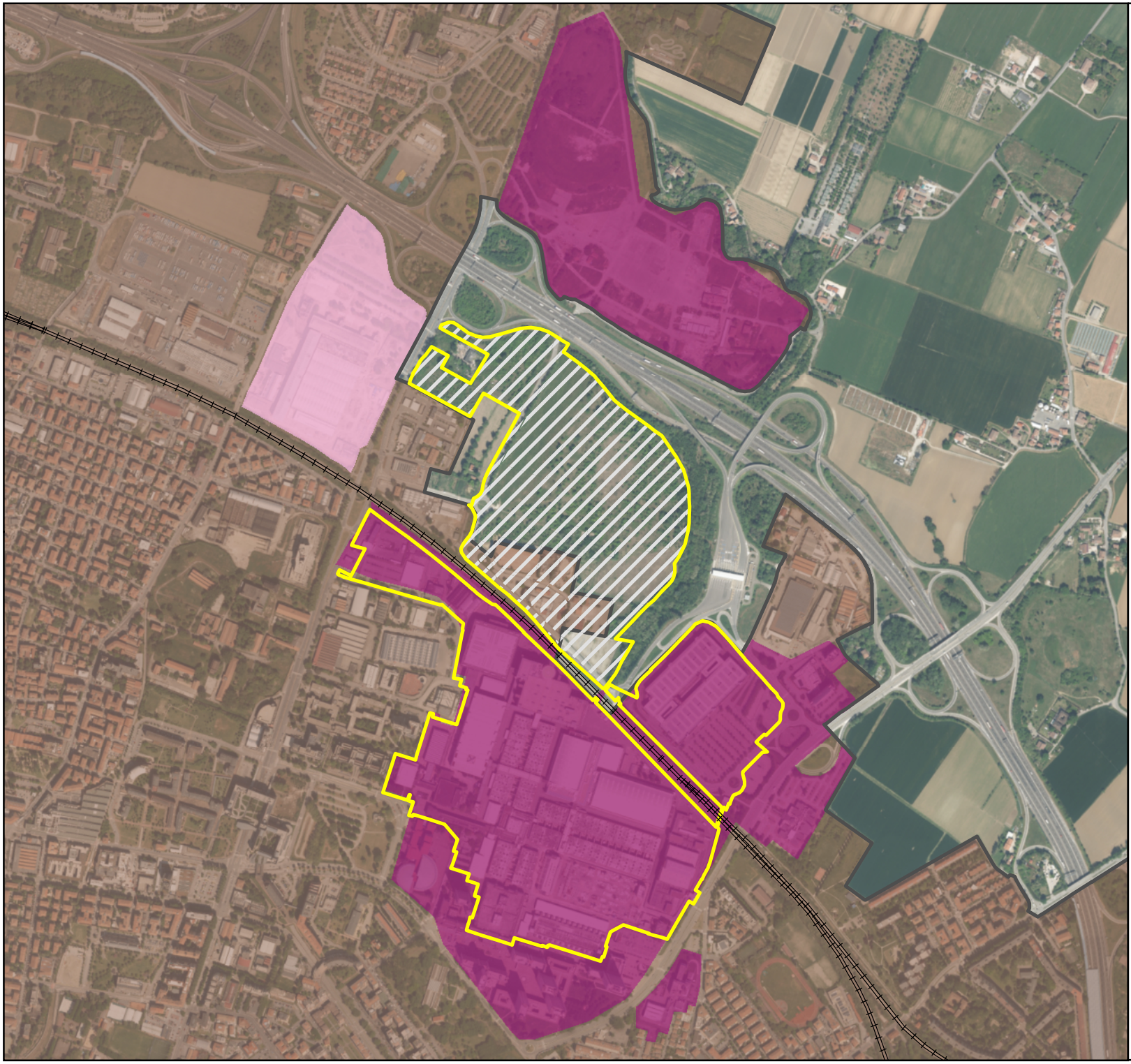
2. Interventi e Strategia locale. La programmazione delle opere pubbliche porta alla realizzazione delle dotazioni territoriali che producono l'implementazione delle strategie di qualità urbana, prefigurate nel PUG dalle schede di Strategia locale.

[Art.7] Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Rinvio. Per gli aspetti di carattere regolamentare, legati alle procedure e alla definizione di termini impiegati (tipi di intervento, usi, disposizioni inerenti i materiali urbani, dotazioni territoriali), si rinvia al RE vigente al momento della presentazione del titolo edilizio.

[Art.8] Impegni convenzionali

1. Convenzione urbanistica. Lo schema di convenzione urbanistica, che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Progetto urbano, deve essere conforme ai contenuti dell'accordo di programma e a quanto disciplinato nel vigente "Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione".



CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune di Bologna

Bologna Fiere

Accordo di Programma con valore di Accordo Territoriale

Polo Funzionale Metropolitano Integrato

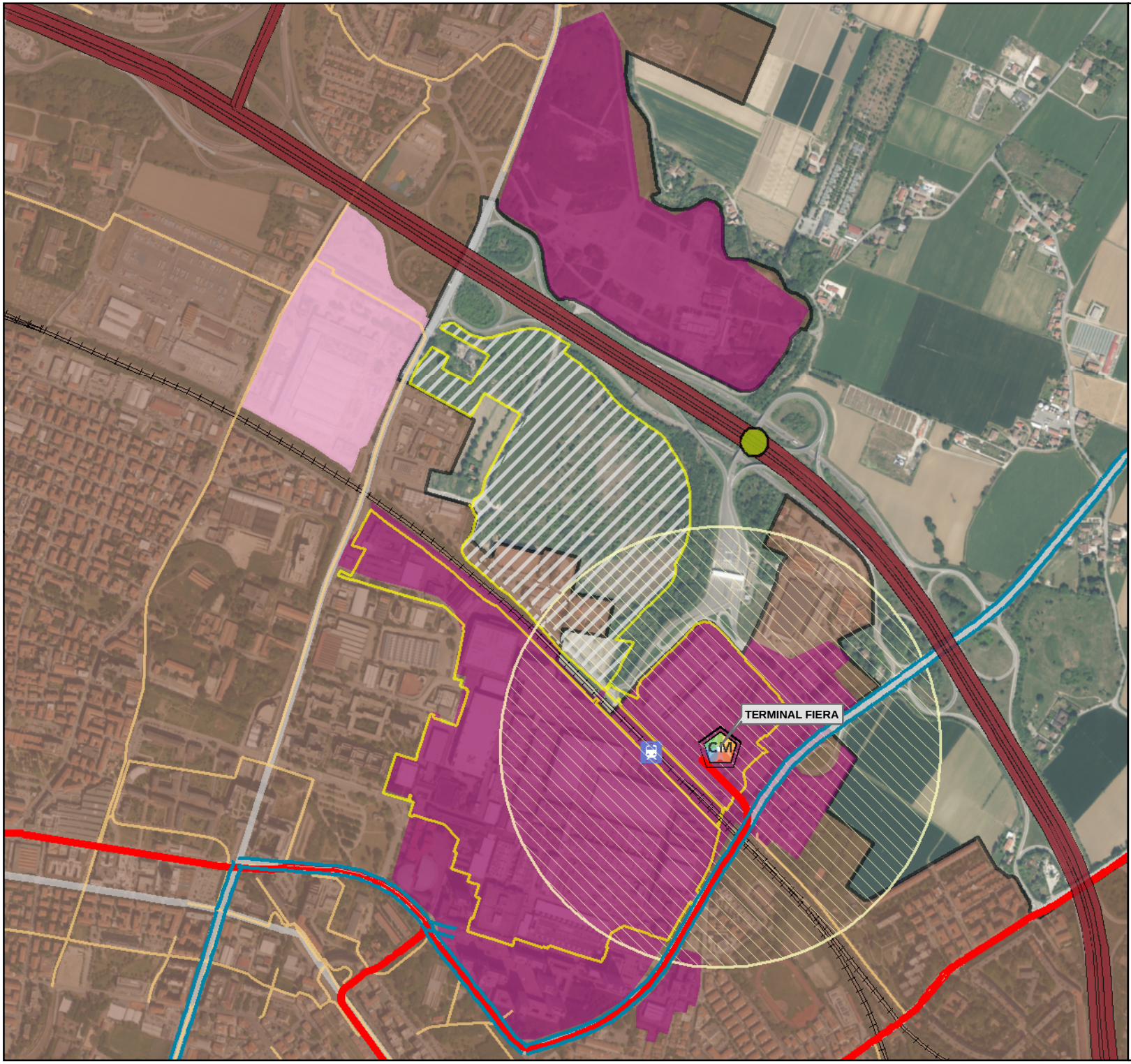
QUARTIERE FIERISTICO

Allegato 1

Perimetro dell'Accordo di Programma con valore di Accordo Territoriale

- Polo Funzionale Metropolitano integrato "Quartiere Fieristico" PTM (Parco Nord e Quartiere fieristico)
- Polo Funzionale Metropolitano Integrato "Tecnopolo"
- Perimetro Accordo di Programma
- Areale di sviluppo della nuova urbanizzazione
- Territorio Urbanizzato (PUG)

OTTOBRE 2024



CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
Comune di Bologna
Bologna Fiere

Accordo di Programma con valore di Accordo Territoriale

Polo Funzionale Metropolitano Integrato

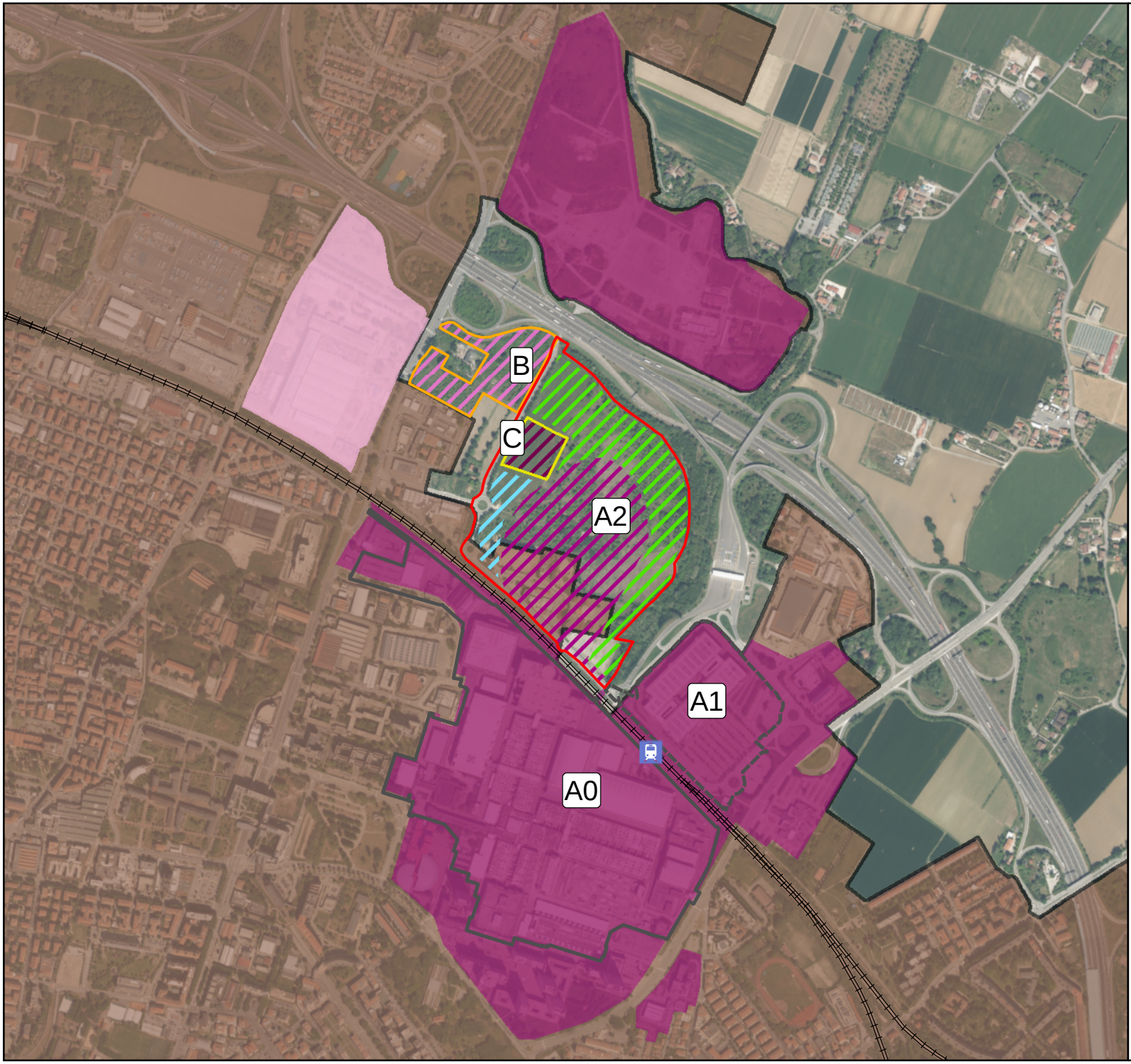
QUARTIERE FIERISTICO

Allegato 2

Accessibilità pubblica e privata

- Polo Funzionale Metropolitano integrato "Quartiere Fieristico" (PTM)
- Polo Funzionale Metropolitano Integrato "Tecnopolo"
- Perimetro Accordo di Programma
- Areale di sviluppo della nuova urbanizzazione
- Territorio Urbanizzato (PUG)
- Stazioni e fermate SFM
- Centro Mobilità "Terminal Fiera"
- Intorno 500 mt centro mobilità
- Metrobus
- Percorsi ciclabili esistenti
- Rete Tramviaria: linea rossa progetto definitivo (PUG)
- Sistema Autostradale Tangenziale di Bologna
- Casello/uscita Fiera

OTTOBRE 2024



CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
Comune di Bologna
Bologna Fiere

Accordo di Programma
con valore di Accordo Territoriale

Polo Funzionale Metropolitano Integrato

QUARTIERE FIERISTICO

Allegato 3

Ambiti e strategie

Polo Funzionale Metropolitano integrato "Quartiere Fieristico" (PTM)

A0 Sub comparto A0:Addensamento (SU aggiuntiva 36.000 mq)
Scenario 1: Funzioni fieristiche
Scenario 2: Funzioni fieristiche ed intrattenimento (nuovo Palazzetto)

A1 Parcheggio Michelino:Addensamento (SU aggiuntiva 11.000 mq SU) per funzioni Ricettive e direzionali

Nuova urbanizzazione:

A1 Sub comparto A2
Nuova urbanizzaz. (37.000 mq SU)
Scenario 1: Funzioni fieristiche ed intrattenimento
Scenario 2: Funzioni fieristiche
Parco pubblico
Parcheggi pubblici

C Comparto C: Magazzino ad esclusivo servizio della Fiera (1.500 mq SU)

B Comparto B: 15.000 mq SU
Scenario 1: Funzioni Commerciali Ricettive
Scenario 2: Funzioni Commerciali Direzionali

Polo Funzionale Metropolitano integrato "Tecnopolo"

OTTOBRE 2024