



**ACCORDO TERRITORIALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA
AGGREGAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALL'INTERNO
DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR. 11 COOP CERAMICA**

*fra la Città Metropolitana di Bologna e il Comune di Imola
ai sensi dell' art. 58 L.R. 24/2017 e dell'art. 9.5 del
vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*

**COPIA INFORMATICA DI DOCUMENTO INFORMATICO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DALLE PARTI
E CONSERVATO AGLI ATTI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA CON PG N.24113 DEL
12.05.2020**

**ACCORDO TERRITORIALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA AGGREGAZIONE DI
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI
RIQUALIFICAZIONE AR. 11 COOP CERAMICA**

tra

*la Città Metropolitana di Bologna e il Comune di Imola
ai sensi dell' art. 58 L.R. 24/2017 e dell'art. 9.5 del
vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*

- **La CITTA' METROPOLITANA di BOLOGNA**, rappresentata dal **Sindaco Virginio Merola**, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione, Via Zamboni n.13 - 40126 Bologna, che agisce in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 11 del 29/04/2020;
- **II COMUNE DI IMOLA**, rappresentata dal **Commissario Straordinario Nicola Izzo** che agisce per dare esecuzione alla deliberazione assunta con i poteri del C.C. n. 107 del 23/04/2020.

VISTI

- la Legge Regionale Emilia Romagna 24/2017 " Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio";
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30 Marzo 2004 (in seguito denominato PTCP);
- il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile approvato il 27/11/2019 con delibera del Consiglio metropolitano n. 54;
- che l'art. 58 della LR 24/2017 (ex art. 15 della L.R. 20/2000), individua nell' "Accordo Territoriale" lo strumento negoziale che la Città Metropolitana e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito, mentre l'art A-15 L.R. 20/2000 (ancora vigente) sancisce che gli ambiti produttivi sovracomunali siano attuati attraverso tali accordi;
- la Legge Regionale n. 14 del 5/7/1999 "Norme per la disciplina del Commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114";
- la Delibera del Consiglio Regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" e successive modifiche introdotte dalle deliberazioni del Consiglio regionale 344/02-653/05 e deliberazione dell'Assemblea legislativa 155/08;
- la variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali denominata "Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC)" approvata con delibera C.P n.30 del 07.04.2009 e s.m., che costituisce riferimento vincolante per la definizione degli Accordi Territoriali;
- che, in data 4/06/2019 con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 è stato approvato il POC 2017-2020 che individua gli obiettivi dell'intervento di riqualificazione dell'ambito AR. 11 Coop Ceramica attraverso la sostituzione del complesso artigianale esistente in una struttura multifunzionale in rapporto con la stazione ferroviaria;
- che, in data 28/11/2019 è stato istituito il gruppo di lavoro per il Tavolo Tecnico interistituzionale per l'elaborazione dell'AT in parola (vedi determina dirigenziale senza impegno di spesa n. 1313/2019 prot. n 70036 del 28/11/2019);
- la richiesta di definizione di Accordo Territoriale per la riqualificazione dell'ambito AR. 11 Coop Ceramica in Comune di Imola ai sensi del PTCP, inviata dal Comune di Imola alla Città Metropolitana in data 6/05/2019 PG. 27533.

PREMESSO che:

- l'art.58 della LR 24/2017 (ex art. 15 della L.R. 20/2000), individua nell' "Accordo Territoriale" lo strumento negoziale che la Città Metropolitana e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni; in particolare l'ambito di riqualificazione Ex Coop Ceramica di Imola, seppur di rilievo comunale, appare di significativo interesse per la Città Metropolitana vista la vicinanza con il Centro di Mobilità previsto dal PUMS della stazione ferroviaria di Imola;
- la variante al PTCP in materia di Insediamenti Commerciali denominata "Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali" (POIC), al p.to 5 delle Norme Tecniche (art. 9.5 del PTCP) riconosce la possibilità di realizzare aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione comunale con superficie di vendita complessiva fino a 3.500 mq con possibile presenza di medie strutture commerciali di tipo alimentare fino a 2.500 mq di superficie di vendita e di tipo non alimentare fino a 1.500 mq di superficie di vendita;
- l'attuazione del contenuto nel presente Accordo avverrà attraverso permesso di costruire convenzionato che conterrà il progetto dei fabbricati proposti, nonché gli studi necessari ad attestare la sostenibilità dell'intervento con particolare riguardo ai temi della mobilità e della sostenibilità ambientale;
- l'area oggetto della proposta di riqualificazione dell'ambito a destinazione commerciale ricade nell'ex stabilimento di Coop Ceramica Imola, di circa 22.680 mq di ST oggi dismesso;
- l'area in oggetto è situata nelle immediate vicinanze del Polo funzionale Stazione FS di Imola individuato dall'art. 9.4 del PTCP atto a valorizzare le funzioni di eccellenza che qualificano il sistema economico e territoriale bolognese;
- l'area oggetto della proposta risulta già pianificata nel PSC approvato con Delibera C.C. n. 233 del 22/12/2015 come Ambiti da riqualificare – AR (art. 5.2.4 e tav. 1.3) in merito alle parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale e urbanistica che favoriscano il miglioramento della qualità urbana anche in considerazione di eventuali attività esistenti non pertinenti con il contesto. Gli ambiti AR sono individuati dal PSC con particolare riguardo alle caratteristiche delle aree e alle loro potenzialità e opportunità di trasformazione;
- il POC approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 4/06/2019 individua fra gli obiettivi 2017-2022 di promuovere la rigenerazione in particolar modo delle aree in prossimità della Stazione di Imola e delle aree dismesse e precisa come gli interventi di trasformazione concorrano alle dotazioni territoriali e alla realizzazione di opere di pubblica utilità;

- il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale promuove lo sviluppo del territorio con l'obiettivo della piena e buona occupazione e che il Patto per il Lavoro regionale definisce l'impegno ad investire sulla qualità del lavoro come azione per contrastare irregolarità ed illegalità occupazionale;
- il Piano Strategico Metropolitano 2.0 individua l'incremento della buona occupazione come politica per lo sviluppo strategico del territorio e l'occupazione duratura come elemento qualificante per la sostenibilità degli insediamenti produttivi e che nel merito dell'impatto occupazionale mette in relazione lo sviluppo di nuovi insediamenti con la definizione di appositi accordi costruiti coinvolgendo le organizzazioni sindacali;
- il POC, sulla base della scheda Vlp di PSC dell'Ambito, precisa come gli interventi di trasformazione concorrono alle dotazioni territoriali e alla perequazione attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere di pubblica utilità;
- *In data 9/7/2015, a seguito di sottoscrizione di Accordo ex art. 18 con Cooperativa Ceramica Imola, il Comune di Imola ha acquisito al Patrimonio Comunale l'area Ex Scalo Merci, situata tra via Senarina e Piazzale Marabini, quale anticipazione di aree di parcheggio pubblico derivanti dagli interventi nel complesso sede della Coop. Ceramica;*
- *Il predetto Accordo è stato modificato in data 22/12/2017 e successivamente in data 14/05/2019 al fine di addivenire all'inserimento nel POC dell'intervento di riqualificazione dell'ambito AR. 11 "Coop Ceramica";*
- con delibera G.C. n. 170/2015 è stato approvato in linea tecnica il progetto di riqualificazione dell'area "Ex Scalo merci" redatto da Area Blu spa, in qualità di concessionaria dell'area, di cui è stato attuato il primo stralcio (parcheggio biciclette). Inoltre con delibera G.C. n. 169 del 24/12/2018 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica per la riqualificazione di viale A. Costa dalla Stazione FS fino all'ingresso al centro storico, che costituirà riferimento per gli impegni del soggetto attuatore a supporto del commercio tradizionale e di vicinato.
- il PUMS identifica nella città di Imola uno dei 30 Centri di Mobilità posti in corrispondenza di 30 stazioni e terminal, dove si concentrano le maggiori opportunità di trasbordo/intermodalità.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti sottoscrittenti individuano le seguenti linee di indirizzo e convengono sui seguenti obiettivi di coordinamento delle previsioni.

PARTE I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Contenuti in Premessa

- 1- La Premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Territoriale (di seguito solo Accordo) e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2

Oggetto dell'Accordo

- 1- Il presente Accordo ha per oggetto la condivisione di una aggregazione di medie strutture commerciali all'interno dell'ambito di riqualificazione AR. 11 Coop Ceramica, con particolare riferimento a:
 - l'assetto funzionale ed urbanistico dell'Ambito di intervento;
 - i rapporti con il Polo funzionale Stazione FS Imola, con l'area Ex Scalo Merci (già in disponibilità del Comune di Imola), con il progetto di riqualificazione del Viale A. Costa e con la previsione di PUMS del Centro per la mobilità;
 - il dimensionamento complessivo, le soglie commerciali ammesse (ai sensi delle norme vigenti in materia) e le caratteristiche del nuovo insediamento previsto nell'area;
 - la sostenibilità territoriale, infrastrutturale e socio-economica delle scelte di sviluppo dell'insediamento commerciale;
 - le opere connesse alla accessibilità pubblica, ciclabile e privata dell'ambito;
 - la definizione degli interventi per la qualificazione ambientale, paesaggistica ed energetica;
 - la definizione degli indirizzi e prescrizioni progettuali che riqualifichino architettonicamente l'ambito di intervento ed il contesto.

Art. 3

Obiettivi e finalità dell'Accordo

- 1- Gli obiettivi e le finalità generali del presente Accordo, in coerenza con gli indirizzi previsti dall'art. 9.5 del PTCP e del PUMS, sono:
 - Riqualificare/rigenerare l'ambito urbano ex produttivo adiacente al PF Stazione e prossimo al Centro storico;
 - Prevedere uno sviluppo territoriale coerente con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo socio-economico così come definiti dal PTCP;

- Qualificare le polarità presenti sul territorio provinciale, con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita, rendere gli spazi accoglienti, dotati di una vasta gamma di servizi e di opportunità di acquisto per la popolazione e i passeggeri in transito alla stazione;
- Adeguare l'accessibilità dell'insediamento e delle aree limitrofe, anch'esse interessate da diversi interventi di riqualificazione (viale A. Costa, polo stazione Imola, centro per la mobilità), con riferimento al trasporto pubblico e privato incrementando la fruizione pedonale e ciclabile dell'area commerciale e del contesto Polo Stazione;
- assumere tutte le norme in materia di mitigazione dell'impatto ambientale, qualificazione energetica e formale dell'insediamento, aumento della permeabilità dei suoli anche attraverso percorsi verdi alberati e nell'assumere una corretta gestione delle acque meteoriche;
- quantificazione delle misure compensative per la sostenibilità socio-economica e territoriale dell'intervento da destinare al sostegno e valorizzazione del commercio naturale e alle infrastrutture ad esso connesse (vedi art. 25 L.R. 24/2017);
- caratterizzare l'area posta fra la Stazione, il terminal bus esistente e la nuova area commerciale come "Centro di Mobilità" composto da spazi accoglienti e tecnologicamente avanzati dove grazie alla smart mobility è possibile fruire di una vasta gamma di servizi e alternative di viaggio.

PARTE II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

Art. 4

Assetto territoriale, urbanistico e commerciale dell'Ambito AR. 11

- 1- Nell'Ambito AR. 11 è inserito l'insediamento produttivo oggi dismesso storicamente destinato alla produzione di ceramiche per diversi usi. Tale area, oggetto del presente Accordo, si estende per una superficie territoriale di 22.681 mq, è localizzato in posizione baricentrica nel Capoluogo ed è attestata a ridosso della stazione ferroviaria e contigua ad altri comparti anch'essi da considerarsi strategici per la riorganizzazione complessiva dell'assetto di questa porzione della città.
- 2- Il Perimetro complessivo dell'Ambito (così come schematizzato nella scheda di POC - Allegato 2) risulta definito dai seguenti limiti fisico-infrastrutturali:
 - a ovest dalla sede di Cooperativa Ceramica d'Imola
 - a sud dal Viale Marconi;
 - a nord dal binario ferroviario 1 della stazione di Imola;

- a est da via della Senarina e dalle aree connesse al Polo Funzionale Stazione ferroviaria di Imola.
- 3- L'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ambito propone la realizzazione di una superficie utile coperta complessiva di circa 5.400 mq a destinazione commerciale, di cui una struttura di vendita alimentare medio-grande con Sv non superiore a 2.500 mq, su una superficie coperta di circa 4.000 mq (tipo 15 del POIC) e una struttura non alimentare medio-piccola con Sv non superiore a 1.000 mq (tipo 18 del POIC).
 - 4- Il POC inoltre ammette, all'interno dell'intervento di riqualificazione in oggetto, la possibilità di realizzare un mix funzionale comprendente oltre all'uso commerciale l'uso alberghiero, terziario e pubblici esercizi

Art. 5

Il Centro di Mobilità Ex Scalo Merci

- 1- L'area Ex Scalo Merci posta fra la Stazione e l'ambito AR.11, già in possesso del Comune di Imola, è individuata dal PUMS come Centro di Mobilità inteso come nodo di interscambio tra diversi sistemi di trasporto collettivo, intermodalità con i sistemi di trasporto privato e con la mobilità pedonale. Il Comune dovrà quindi sviluppare quanto di seguito descritto per la realizzazione di tale nodo.
- 2- Il Centro di Mobilità per la sua natura è il luogo in grado di raccordare in un unico nodo le diverse modalità di trasporto collocate in corrispondenza delle stazioni SFM e della rete di trasporto pubblico inteso come polo attrattore attrezzato per lo sviluppo di attività e servizi per i cittadini, i pendolari e i turisti.
- 3- Nel centro di mobilità di Imola "Ex Scalo Merci" dovranno trovare spazio i servizi di interscambio modale quali: parcheggi auto/moto e car/bike sharing, rastrelliere bici, velopark o velostazioni e terminal bus, piazzole di ricarica elettrica, info-point per la mobilità in tempo reale anche per i passeggeri in transito.
- 4- Il centro di mobilità potrà essere dotato di servizi di accoglienza e ristorazione posti anche all'interno dell'area commerciale e comunque in posizione di immediata visibilità e accessibilità anche ai passeggeri in transito nel polo della Stazione.

Art. 6

Accessibilità: assetto viario, trasporto pubblico, connessioni ciclopedonali

- 1- Accessibilità all'area commerciale In attuazione degli obiettivi del PUMS richiamati nel Constatato, le Parti condividono di dotare l'area di un adeguato livello di accessibilità ed efficienza infrastrutturale sia pubblica che privata, a garanzia della sostenibilità dell'intervento dell'area commerciale ex Coop Ceramica Imola. L'ambito dovrà essere dotato di accessi tali

da garantirne la fruizione anche ai passeggeri in transito e ai ciclisti attraverso la realizzazione di un Centro di Mobilità che preveda oltre al parcheggio bike già in essere i servizi di interscambio modale di cui all'art. 5.

- 2- Le Parti concordano che l'infrastruttura viaria necessaria per un adeguato livello di funzionalità del nuovo insediamento commerciale, da verificare in sede di apposito studio trasportistico per il permesso di costruire, è individuata nei seguenti elementi, schematicamente riportati nel lay-out allegato 3 al presente accordo:
 - rotatoria di accesso alla nuova area commerciale sul viale Marconi;
 - connessione della nuova area commerciale con la viabilità esistente di via Senarina;
 - Nuovo passo carraio accessibile dalla viabilità interna dell'Ambito AR.11 a servizio della sede Coop Ceramica.
- 3- Il progetto di riqualificazione dell'Ambito AR.11, in sede di Permesso di Costruire, dovrà contenere apposito studio trasportistico che verifichi e dettagli gli elementi di cui sopra, individuando, in particolare, le soluzioni tecniche che garantiscano la piena efficienza dei nodi stradali esistenti e la risoluzione delle interferenze con l'accesso all'autostazione con ogni onere a carico del soggetto attuatore.
- 4- Relativamente al Trasporto Pubblico Locale ed alla necessità di rendere accessibile l'area commerciale con mezzi alternativi al trasporto privato, si confermano le fermate del trasporto pubblico esistenti sulla via Marconi in quanto in posizione utile;
- 5- Relativamente alla mobilità ciclabile, visti gli obiettivi di mobilità sostenibile del PUMS (incremento degli spostamenti in bici), le parti condividono di prevedere un percorso ciclopedonale di servizio all'area commerciale e di collegamento con l'area del centro di mobilità Ex Scalo Merci e la Stazione ferroviaria e il centro storico, in raccordo con le piste ciclabili esistenti di viale Marconi. L'area commerciale dovrà essere dotata di aree dedicate a parcheggi biciclette in posizione sicura e funzionale agli ingressi .

Art. 7

Dimensioni commerciali e qualità formale dell'intervento

- 1- Per l'ambito AR.11 "Coop Ceramica", secondo quanto disciplinato dalle norme dell'art. 9.5 del PTCP è ammissibile la realizzazione di aggregazioni di medie strutture di vendita - Tipo 22 Aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione comunale con superficie di vendita complessiva fino a 3.500 mq. La parte a destinazione commerciale prevede medie strutture commerciali di tipo alimentare (Tipo 15 oltre a 1.500 mq e fino a 2.500

mq di superficie di vendita) mq su una superficie coperta di circa 4.000 mq e di tipo non alimentare (Tipo 18 oltre 800 mq e fino a 1.500 mq di superficie di vendita) su una superficie coperta di circa 1.400 mq e interessa una superficie coperta complessiva di circa 5.400 mq.

- 2- L'intervento di riqualificazione dell'ambito come delineato dal POC consente inoltre la presenza di un mix funzionale a destinazione commerciale, alberghiero e terziario contenuto all'interno di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area e di inserimento paesaggistico per una superficie utile complessiva massima di 8.000 mq. Ad oggi la proposta in esame non sviluppa compiutamente tale mix funzionale, ma rimane una potenzialità del comparto condivisa e attuabile senza necessità di modifiche al presente accordo.

Art. 8

Standard urbanistici, qualità delle dotazioni territoriali e permeabilità

- 1- La realizzazione della nuova attività commerciale di cui al precedente articolo comporta la ridefinizione e l'adeguamento degli standard urbanistici alla normativa vigente in materia come di seguito riportato:
 - a) parcheggi pubblici permeabili e alberati nell'area Ex Scalo Merci già acquisita dal Comune di Imola, integrati nel Centro di Mobilità di cui all'art. 5;
 - b) parcheggi pertinenziali permeabili e alberati all'interno dell'ambito AR.11 individuato nel POC in conformità al RUE e alla normativa comunale e regionale in materia di insediamenti commerciali;
 - c) verde pubblico 9.600 mq da monetizzare secondo i valori fissati nell'accordo ex art. 18 per complessivi 130.368,00 € e da utilizzare da parte del Comune di Imola per l'implementazione e/o manutenzione di aree verdi pubbliche nella macrozona di riferimento, in conformità alla DAL 186/2018.
- 2- Tutta la nuova viabilità e i percorsi dovranno essere provvisti di illuminazione ad alta efficienza con i necessari accorgimenti per la riduzione dell'inquinamento luminoso. Dovrà inoltre essere adeguata la pubblica illuminazione esistente nel tratto di viale Marconi tra la via Senarina e via Vittorio Veneto interessato dall'intervento.
- 3- L'ambito di cui al presente accordo ricade in area di ricarica indiretta della falda di tipo B art. 5.3 PTCP. Le Parti condividono che l'area sarà dotata di una quota di superficie permeabile come specificato nella scheda di POC.

Art. 9

Perequazione Territoriale

- 1- In coerenza con quanto indicato agli artt. 20 e 25 della LR 24/2017 e al POIC, in conformità agli esiti degli studi specialistici necessari per la verifica di sostenibilità con particolare riguardo ai temi della mobilità e della sostenibilità ambientale (di cui all'art. 5), previste a corredo della fase attuativa successiva, le Parti condividono di assumere le infrastrutture e i servizi che tali studi indicheranno come necessari alla sostenibilità dell'insediamento, nonché le misure compensative e mitigative degli effetti ambientali evidenziate, come condizionanti la realizzazione degli interventi di cui al presente Accordo.
- 2- In recepimento dell'art. 9.5 del PTCP (POIC) punto 14, le Parti condividono che per rispondere alla necessità di perseguire una riqualificazione integrata delle parti di territorio urbanizzato, nonché per sostenere la rete commerciale tradizionale, è necessario un concorso economico del soggetto attuatore dell'intervento commerciale, quale **misura compensativa** che renda sostenibili i carichi insediativi previsti e le funzioni insediate per un importo complessivo pari a **100 €/mq** di SdV. Tale importo sarà destinato dal Comune di Imola:

- per una quota non inferiore al 75%, a cofinanziare il progetto di riqualificazione formale e funzionale di Viale Andrea Costa;
- per la restante quota, ad individuare e riqualificare i punti di interesse che costituiscono le migliori offerte di potenzialità attrattive, ad individuare opere o disponibilità alla promozione di eventi, incubatori di start up spazi per giovani imprese e a valorizzare il commercio tradizionale attraverso azioni di promozione definite dal Tavolo di Valorizzazione del Centro Storico.

Le modalità di ripartizione ed erogazione dei suddetti importi saranno definite nella convenzione urbanistica tra il Comune di Imola e il soggetto attuatore dell'intervento nell'ambito AR.11.

- 3- Al fine di dotare di qualità formale e funzionale l'area di riferimento dell'intervento oggetto dell'AT, il Comune si impegna:
 - a sviluppare il progetto di riqualificazione formale e funzionale del tratto di sede stradale di Viale Andrea Costa fra la Stazione e Viale Carducci, quale elemento di ricucitura con il centro storico attraverso la messa in sicurezza del collegamento ciclabile con il sottopasso della stazione, l'adeguamento della segnaletica, della pubblica illuminazione e degli arredi, e la rimodulazione della sezione stradale tra via Aspromonte e viale Carducci finalizzata alla valorizzazione delle attività commerciali di vicinato ivi presenti, attraverso l'allargamento del marciapiede con conseguente riorganizzazione dei posti auto esistenti;

- a sviluppare le fasi successive del progetto di riqualificazione dell'ex Scalo Merci in connessione con l'ambito AR. 11 al fine realizzare un Centro di Mobilità come previsto dal PUMS;
- a mettere in atto, di concerto con il Tavolo di Valorizzazione del Centro Storico, azioni di promozione a sostegno del commercio tradizionale e di vicinato (eventi, spazi per start up e giovani imprese), ad individuare e riqualificare i punti di interesse che costituiscono le migliori offerte di potenzialità attrattive.

Art. 10

Qualificazione energetico ambientale della struttura commerciale e qualità del lavoro

- 1- Le Parti concordano sulla necessità di realizzare la riqualificazione dell'ambito AR11 attraverso un nuovo insediamento commerciale minimizzando gli impatti ambientali da questo generato, dotando l'intervento urbanistico-edilizio di elevate prestazioni in termine di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili, riduzione della produzione di rifiuti e compatibilità/integrazione con le funzioni e il paesaggio circostanti.
- 2- A tal fine, in attuazione del punto 4 comma 4.4 dell'art. 9.5 del PTCP, il Comune di Imola si impegna a richiedere ai soggetti attuatori dell'intervento un progetto complessivo di qualificazione energetico-ambientale e formale della struttura commerciale oggetto dell'accordo, in particolare con l'individuazione di soluzioni e scelte progettuali coerenti con le azioni contenute nelle linee guida Acea (allegato N del PTCP) di seguito elencate e integrate:
 - a. **Sistema socio economico**
 - Organizzare iniziative volte alla formazione continua dei lavoratori relativamente ai temi della qualità ambientale e della sicurezza sul lavoro;
 - Promuovere la vendita diretta dei prodotti da parte degli imprenditori agricoli locali;
 - Recuperare prodotti invenduti per donarli alle associazioni di beneficenza;
 - b. **Trasporti e mobilità:**
 - Eseguire in coordinamento con gli esercizi commerciali presenti all'interno della struttura uno studio sulle modalità di spostamento casa-lavoro dei dipendenti che incentivi l'uso del trasporto pubblico (PSCL);
 - Eseguire uno studio delle modalità di trasporto delle merci, con particolare attenzione al contesto residenziale consolidato esistente di via Senarina, e redigere un piano della logistica dell'attività commerciale stessa;
 - c. **Acqua:**

- Creazione di vasche di raccolta acque meteoriche per usi irrigui e non potabili interni (scarico wc);

d. Habitat, paesaggio e rete ecologica:

- prevedere nuove aree verdi permeabili per migliorare il microclima e ridurre le isole di calore;
- Prevedere tutti i parcheggi presenti nel progetto permeabili e alberati;
- Realizzare una corretta manutenzione del verde volta a mantenere un'elevata qualità degli spazi aperti, prevedendo anche apposito impianto di irrigazione automatica delle alberature;

e. Energia:

- Progettare edifici ad alta efficienza energetica applicando le normative regionali del settore per ottenere edifici *carbon neutral*;
- Produzione di energia da fonti rinnovabili sulle superfici disponibili degli edifici e dei parcheggi;
- Predisporre un bilancio energetico annuale per la verifica dei consumi;
- Programmare ed attuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici degli impianti;
- Negli esercizi alimentari utilizzare frigoriferi dotati di sportelli di chiusura e dispositivi per il recupero termico;
- Utilizzare lampade a basso consumo e ad alta efficienza;
- Utilizzare sistemi d'illuminazione degli spazi esterni ad alta efficienza;

f. Rifiuti:

- Effettuare in coordinamento con le attività commerciali presenti nell'area un quadro conoscitivo dei rifiuti prodotti e redigere un piano di gestione di rifiuti dell'Acea;
- Introduzione nella struttura commerciale di raccolta differenziata in particolare per quanto riguarda gli imballaggi;
- Garantire la corretta gestione del deposito temporaneo dei rifiuti;
- Vendere e promuovere l'acquisto di prodotti sfusi mediante dispenser;
- Negli esercizi alimentari sostituire le vaschette per l'ortofrutta monouso con vaschette di cartone;
- Minimizzare la pubblicità anonima in cassetta posta;

g. Rumore:

- sulla base degli appositi studi dell'impatto e del clima acustico dell'Ambito, dovranno essere realizzate le opere di mitigazione acustica e le scelte progettuali (orientamento e collocazione degli spazi) ritenute necessarie.

Qualificazione del nuovo lavoro. Considerati gli obiettivi in materia di sviluppo economico e sociale e del lavoro definiti all'interno dei Patti metropolitano e regionale, le linee nel merito dell'occupazione individuate dal PSM 2.0 per lo sviluppo strategico del territorio della Città

metropolitana di Bologna, i firmatari si impegnano a promuovere con le Parti sociali un Protocollo per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla sostenibilità e tutela occupazionale, con attenzione alle persone in condizione di fragilità.

PARTE III – ATTUAZIONE E MONITORAGGIO

Art. 11

Forme e modalità di attuazione dell'Accordo Territoriale

- 1- L'assetto e le previsioni commerciali definite con il presente Accordo, in conformità al PTCP in materia di insediamenti commerciali (POIC) vigente, rendono efficaci le fasi attuative successive che verranno approvate dal Comune di Imola, previa acquisizione, in sede di istruttoria del Permesso di Costruire, del parere consultivo da parte del Circondario Imolese.
- 2- L'intervento si attua con permesso di costruire convenzionato e in quella sede dovranno essere forniti tutti gli approfondimenti tecnici necessari.
- 3- L'attuazione degli interventi di trasformazione funzionale, urbanistica ed edilizia sono subordinati alla contestuale realizzazione, da parte del soggetto attuatore dell'ambito AR.11, degli interventi necessari per garantire l'accessibilità e la sostenibilità territoriale e ambientale e nelle modalità che verranno stabilite in coerenza con il presente Accordo, nella convenzione urbanistica tra il Comune di Imola e il soggetto attuatore dell'intervento di riqualificazione a destinazione commerciale.

Art. 12

Impegni delle Parti

- 1- Le Parti si impegnano a recepire i contenuti del presente Accordo, ciascuna per le rispettive competenze.
- 2- In particolare il Comune di Imola si impegna a:
 - a porre a carico del soggetto attuatore dell'intervento gli impegni descritti agli articoli precedenti, definendone modalità e tempi nella convenzione urbanistica;
 - proporre un progetto di riqualificazione del tratto stradale di via A. Costa fra la stazione e viale Carducci (di cui all'art. 9 comma 3) quale elemento di ricucitura con il centro storico e di sostegno della rete commerciale naturale da finanziare anche con le risorse del contributo di sostenibilità di cui all'art. 8;
 - proporre un assetto e funzioni coerenti per le aree Ex Scalo Merci cedute al Comune di Imola, parte del Centro di Mobilità della Stazione FS Imola (di cui all'art. 9 comma 3) connesse al progetto di riqualificazione dell'area commerciale da finanziare anche con le

risorse del contributo di sostenibilità di cui all'art. 8;

- ad attivare azioni: di miglioramento della attrattività del commercio nel Centro Storico, di promozione di eventi per giovani imprese, di sostegno della rete commerciale tradizionale e di vicinato, da finanziare anche con le risorse del contributo di sostenibilità di cui all'art. 8.

Art. 13 - Collegio di vigilanza

- 1- Le parti convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a monitorare l'attuazione delle previsioni commerciali e degli impegni assunti, al fine di precisare e aggiornare, con riguardo alle specifiche competenze, le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.
- 2- A sensi dell'art. 34, comma 7, del D. Lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto da un rappresentante per ciascuno degli Enti sottoscrittori del presente Accordo tra cui si individuerà la funzione presidenziale del Collegio stesso.

Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- a) vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori. A questo scopo, il Collegio individua un percorso di monitoraggio delle procedure descritte nel presente Accordo e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti.
- b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e propone inoltre le opportune soluzioni;
- c) risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati - di comune accordo entro 15 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento nel Collegio - dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;
- d) propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittenti le eventuali modifiche all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie;

Art. 14 - Condizioni di efficacia

Il presente Accordo acquisisce efficacia in seguito all'approvazione da parte del Consiglio Metropolitan e del Comune di Imola e successiva sottoscrizione.

ALLEGATI

I seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Territoriale:

- Allegato 1:** Inquadramento dell'assetto territoriale dell'ambito AR11;
- Allegato 2:** Scheda di POC 2017-2020 ambito AR. 11 - Coop Ceramica;
- Allegato 3:** Lay-out dello schema planimetrico dell'ambito AR. 11 - Coop Ceramica Imola, e delle aree Ex Scalo Merci relative al centro di Mobilità Stazione FS di Imola.