

BOZZA

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA N. 20/2000 E DELL'ART.

11 DELLA L. 241/1990 AVENTE AD OGGETTO L'AREA DI VIA AGUCCHI N. 82 IN BOLOGNA DI PROPRIETÀ

DI SINTEXCAL S.P.A.

L'anno 2016 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

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

e

SINTEXCAL S.P.A., con sede in Ferrara, Via Finati n. 47, in persona del legale rappresentante pro tempore Geom. Graziano Corrà, d'ora in poi indicata per brevità come "**Soggetto attuatore**";

per sé e per i propri aventi causa,

PREMESSO

- che la L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della citata L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)"
- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio

2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;

- che per la legge regionale dell'Emilia Romagna n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- che l'Amministrazione comunale, in coerenza con le scelte del PSC, ha inteso promuovere l'elaborazione di uno specifico POC "Attrezzature e industrie insalubri", con il quale portare a compimento i percorsi, avviati da tempo, per delocalizzare alcune attività produttive che l'Amministrazione considera non più compatibili con il contesto urbanizzato;

CONSIDERATO

- che la Società Sintexcal S.p.a. (di seguito, Sintexcal) è proprietaria dell'area in Bologna, via Agucchi n. 82, quartiere Reno, avente superficie territoriale di mq. 15.548, e del sovrastante stabilimento industriale per la produzione di conglomerato bituminoso;
- che il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Bologna inserisce l'area Sintexcal di via Agucchi fra gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti (art. 23 del Quadro normativo), con caratterizzazione funzionale mista per la quale il PSC prevede usi diversi, fra cui quello abitativo e residenziale;
- che l'area Sintexcal è classificabile, con riferimento all'art. 39 del Quadro normativo del PSC, quale "area urbana edificata a medio bassa densità";
- che Sintexcal è disponibile, alle condizioni di cui al presente atto, a dar luogo alla cessazione dell'attività industriale dello stabilimento, con riorganizzazione della produzione negli altri siti produttivi di sua proprietà;
- che il Comune di Bologna valuta come rispondente ad un rilevante interesse pubblico l'ipotesi di cessazione dell'attività industriale dello stabilimento Sintexcal di via Agucchi n. 82, in quanto nella zona ove è attualmente ubicato lo stabilimento sono nel tempo aumentati gli usi residenziali ed i connessi servizi e in ragione dei benefici indotti dalla cessazione dell'attività industriale e dalla conseguente possibilità di riutilizzazione dell'area secondo criteri di qualità ambientale ed edilizia;
- che la decisione di cessazione dell'attività industriale nello stabilimento richiede e presuppone, quale condizione essenziale, soluzioni urbanistiche adeguate relativamente alla destinazione e all'edificabilità dell'area ove attualmente è insediata l'attività produttiva, una volta che questa venga cessata, anche al fine di riutilizzare l'area secondo criteri di qualità ambientale ed edilizia;
- che occorre a tal fine definire tali soluzioni e le relative procedure;
- che il Comune ritiene altresì rispondente all'interesse pubblico l'incremento delle dotazioni del Quartiere, da perseguirsi attraverso la realizzazione di una

- struttura polivalente a servizio dello stesso, all'interno dell'area sportiva posta ad est di via Agucchi, di proprietà pubblica;
- che è intenzione dell'Amministrazione Comunale approvare un POC “Attrezzature e industrie insalubri” (in prosieguo, il POC) avente ad oggetto anche l'area Sintexcal di via Agucchi n. 82, con previsioni relative alla destinazione e alla capacità edificatoria dell'area stessa sul presupposto e a condizione della cessazione dell'attività industriale dello stabilimento;
 - che il presente accordo e l'approvando POC rispettano il contenuto della pianificazione sovraordinata;
 - che le Parti, stanti le ragioni di rilevante interesse pubblico sopraindicate, sottoscrivono, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale dell'Emilia-Romagna 24.3.2000 n. 20 nel testo vigente, il presente accordo avente ad oggetto la predeterminazione del contenuto dell'approvando POC.

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE

- che il soggetto attuatore si obbliga a mantenere fermo il presente Accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare;
- che la Giunta si impegna a sottoporre all'organo consiliare la proposta di adozione del POC “Attrezzature ed industrie insalubri” entro il mese di marzo 2016;
- che il presente Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sottoscrizione elettronica da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC entro i termini stabiliti nel presente atto; solo a decorrere da tale approvazione l'Accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;
- che, poichè costituisce termine essenziale per Sintexcal l'approvazione in tempi celeri del POC, è facoltà della stessa dichiarare risolto di diritto il presente Accordo qualora il POC non venga adottato entro il 31 marzo 2016 e approvato entro la fine del presente mandato amministrativo del Comune di Bologna.

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

ART. 1 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. il presente Accordo ha ad oggetto la destinazione e la capacità edificatoria dell'area Sintexcal, così articolati:
 - l'indice edificatorio territoriale da riconoscersi nel POC all'area Sintexcal è $U_t=0,30$ mq/mq di superficie utile netta (Su) oltre alla superficie accessoria (Sa)

fuori terra nella misura del 50% della Su, rimanendo libera l'eventuale Sa interrata;

- la superficie utile (Su) da prevedersi nel POC sull'area Sintexcal è quindi di mq. 4.664, con uso previsto residenziale (Uso 1a);
- a fronte di una dotazione di standard di parcheggio pubblico richiesta dalla vigente normativa urbanistica comunale, pari al 30% della Su e quindi pari a mq. 1.399,20, viene qui prevista una dotazione di standard di parcheggio pubblico di mq. 1.570.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il soggetto attuatore dichiara di condividere senza riserve i contenuti di cui al precedente articolo 1, cui si impegna a dare attuazione. In particolare :

- si impegna alla cessazione dell'attività industriale dello stabilimento posto in Via Agucchi n. 82 , con riorganizzazione della produzione negli altri siti produttivi di sua proprietà;
- si impegna ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a sua cura e spese, la struttura polivalente a servizio del quartiere, all'interno dell'area sportiva ad est di via Agucchi, di proprietà pubblica, individuata con campitura blu nell'all. 2, e costituita da un salone polivalente di mq. 300 di superficie utile, divisibile in tre salette di mq. 100, oltre ai servizi e a un piccolo magazzino, come da progetto preliminare acquisito agli atti;
- si impegna altresì, a sua cura e spese, a realizzare lo standard di parcheggio pubblico lungo la via Agucchi nel tratto individuato con campitura gialla nell'all. 2 e a effettuare la sistemazione dell'area di mq. 804, già di proprietà comunale, posta fra la via Agucchi e l'area Sintexcal e individuata nel predetto allegato con campitura blu, realizzandovi altresì un percorso ciclopedonale;
- si impegna altresì a cedere a titolo gratuito al Comune, a seguito di collaudo, la struttura polivalente, i parcheggi e le opere sopra descritte; le spese di frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del soggetto attuatore.

2. Le opere e le sistemazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzate parallelamente agli interventi edilizi privati previsti dal POC sull'area Sintexcal; a tal fine l'attuatore o suoi aventi causa si impegnano a richiedere un permesso di costruire convenzionato di contenuto conforme al POC ed a stipulare con il Comune la prescritta convenzione che disciplinerà le modalità di realizzazione dell'intervento, i termini di inizio ed ultimazione delle opere sopra descritte e la prestazione di idonee garanzie fideiussorie per la realizzazione e cessione della opere stesse.

3. Il soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione della struttura polivalente, assumerà i compiti di stazione appaltante ai sensi del D. Lgs. 163/2006; il Comune dovrà a tal fine mettere temporaneamente a disposizione dell'attuatore l'area di sua proprietà sulla quale deve essere realizzata la struttura.

4. Il soggetto attuatore si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente Accordo.

ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE

1. Il Comune di Bologna si impegna :

- a trasferire i contenuti di cui al precedente articolo 1 in una specifica norma del POC “ Attrezzature e industrie insalubri”;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di POC per l'adozione e l'approvazione, in tempo utile rispetto ai termini indicati nel presente atto per l'adozione e l'approvazione del POC.

2. Il Comune si obbliga altresì a scomputare dagli oneri per le dotazioni territoriali sia la quota dovuta per le urbanizzazioni secondarie sia la quota dovuta per la opere a verde (urbanizzazioni primarie) in quanto il Soggetto attuatore realizzerà la struttura polivalente che costituisce urbanizzazione secondaria e contemporaneamente qualifica l'area verde esistente migliorandola dal punto di vista funzionale. Gli importi scomputabili verranno determinati in base ai valori vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio.

3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri, il Soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio al momento del ritiro del permesso di costruire; ove viceversa risulti superiore, il Soggetto attuatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

ART. 4 - RINUNCIA AGLI ATTI ED ALL'AZIONE

1. Le Parti convengono che a seguito e a condizione dell'approvazione entro la fine del presente mandato amministrativo del Comune di Bologna del POC avente i contenuti del presente accordo, dovrà essere fatto cessare il contenzioso fra loro in atto e di seguito richiamato.

2. A tal fine Sintexcal si obbliga:

- a formalizzare la rinuncia ai ricorsi RG 63/2010 e RG 97/2010 pendenti innanzi al T.A.R. dell'Emilia Romagna e al ricorso RG 5992/2013 pendente innanzi al Consiglio di Stato, con adesione di tutte le Amministrazioni alla rinuncia e alla compensazione delle spese processuali, entro centocinquanta giorni dall'avvenuta approvazione e pubblicazione del POC;
- a non proporre appello avverso la sentenza del T.A.R. Emilia-Romagna n. 1007/2015, ovvero a rinunciare, entro centocinquanta giorni dall'avvenuta approvazione e pubblicazione del POC, all'appello che venga proposto avverso detta sentenza, compensandosi in entrambi i casi integralmente le spese processuali di tutti i gradi di giudizio e per tutte le parti, ivi comprese quelle liquidate nell'indicata sentenza, sul presupposto e a condizione dell'avvenuta approvazione del POC entro i termini stabiliti nel presente accordo.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE - CONSEGUENZE

1. Qualora per gli interventi oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non sia stato presentato il Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, le previsioni del POC “Attrezzature e industrie

insalubri” oggetto del presente accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

ART. 6 – SPESE

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

ART. 7- CONDIZIONE SOSPENSIVA - RISOLUZIONE

1. Il presente Accordo è sottoposto alla condizione sospensiva, come indicato in premessa, del recepimento delle sue previsioni nel POC da approvarsi entro la fine del presente mandato amministrativo del Comune di Bologna.

2. E' facoltà di Sintexcal dichiarare risolto di diritto il presente Accordo qualora il POC non venga adottato entro il 31 marzo 2016 e approvato entro la fine del presente mandato amministrativo del Comune di Bologna.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

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

ART.9 – CONTRO VERSIE – FORO COMPETENTE

1. Qualunque controversia relativa al presente accordo, alla sua interpretazione, alla sua esecuzione, e ogni altra, è devoluta alla cognizione del T.A.R. dell'Emilia-Romagna.

ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI

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

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

Si allega:

a) Individuazione dell'area oggetto di intervento su cartografia catastale (All. n. 1)

b) Individuazione dell'area oggetto di intervento su cartografia comunale con indicazione dell'area da cedere e degli interventi da realizzare (All. n. 2)

Bologna, lì

COMUNE DI BOLOGNA

SINTEXCAL S.P.A.