



## Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 20971/2016

Richiesta IE

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000, TRA COMUNE DI BOLOGNA E SOCIETA' SINTEXCAL S.P.A. PER LA DELOCALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO SITO A BOLOGNA IN VIA AGUCCHI N. 82 QUARTIERE RENO.

- Delibera di Giunta -

Operatore Corrente: |



Informazioni Iter
Sottoscrizioni e Pareri
Contabilità
Dati di Lavoro
Timbro Digitale della Delibera
Timbro Digitale del Parere

### LA GIUNTA

#### PREMESSO CHE:

- la L.R. n. 20/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione territoriale e urbanistica si articoli in tre livelli - regionale, provinciale e comunale - e che quest'ultima si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- 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 (...);"

- il Comune di Bologna ha approvato il PSC, il RUE e il POC rispettivamente con deliberazioni P.G. n. 148289/2008, O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, P.G. n. 83079/2009, O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e P.G. n. 88725/2009, O.d.G. n. 144 del 04/05/2009 (quest'ultimo decaduto per decorso del quinquennio di vigenza) oggetto di successive varianti che non hanno interessato le aree oggetto del presente provvedimento;

## **CONSIDERATO CHE:**

- a Bologna in via Agucchi n. 82 - Quartiere Reno - è presente da tempo uno stabilimento industriale, per la produzione di conglomerato bituminoso, di proprietà, insieme all'area di sedime, della Società Sintexcal S.p.a., con sede legale a Ferrara in via Finati n. 47, (area catastalmente identificata al Foglio 39 mappale 2 );
- in detta zona sono nel tempo aumentati gli usi abitativi e i connessi servizi;
- la società si è dimostrata disponibile alla cessazione dell'attività industriale predetta con delocalizzazione e riorganizzazione della relativa produzione in altri siti di sua proprietà fuori dal territorio del Comune di Bologna;
- il Comune di Bologna ha valutato come rispondente a un rilevante interesse pubblico l'ipotesi di detta cessazione in ragione dei relativi benefici e della conseguente possibilità di riutilizzare l'area secondo criteri di qualità ambientale ed edilizia maggiormente compatibili con il contesto urbanizzato;
- occorre, quindi, definire e adottare soluzioni urbanistiche adeguate, relativamente alla destinazione e alla capacità edificatoria dell'area, attraverso l'adozione di un POC cui la L.R. n. 20/2000 riserva il ruolo di 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;
- l'area ricade ex art. 23 del Quadro Normativo del PSC in Ambito consolidato di qualificazione diffusa con caratterizzazione funzionale mista in cui possono convivere usi diversi fra cui quello abitativo;
- l'indice di utilizzazione territoriale che è possibile riconoscere all'area, in ragione della valorizzazione della qualità ambientale dell'intervento ai sensi dell'art. 39 del PSC, è 0,30 oltre alla superficie accessoria (Sa) fuori terra nella misura del 50% della Su, rimanendo libera l'eventuale Sa interrata;
- la superficie utile (Su) così attribuita all'area, di superficie territoriale di mq 15.548, è pari a mq 4.664, con uso previsto residenziale (Uso 1a);
- il soggetto attuatore realizzerà una dotazione di parcheggio pubblico (Pu) pari a mq. 1.570 , superiore alle dotazioni minime previste dall'art. 116 del RUE per gli interventi previsti in POC;
- in base all'art. 23 del Quadro normativo del PSC citato:
  - gli interventi di trasformazione di rilevante impatto urbanistico (Sul finale > 2.300 mq) sono individuati e disciplinati dal POC che contestualmente programma la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali in relazione agli indirizzi stabiliti dal Psc per ogni Situazione;
  - detti interventi dovranno contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni collettive;

- le risorse per la realizzazione delle azioni di rafforzamento della qualità dello spazio pubblico potranno essere parzialmente ottenute dal contributo di costruzione corrisposto per interventi edilizi e dalla monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, finalizzati alla realizzazione di opere ed interventi pubblici nelle Situazioni in cui il singolo Ambito ricade;

- il predetto articolo prevede, inoltre, che nel caso di contenitori industriali ancora in funzione in Ambiti misti, la possibilità di trasformare le aree dal punto di vista urbanistico è condizionata dal raggiungimento di accordi preliminari al POC che definiscano, tra l'altro le dotazioni territoriali da realizzare in relazione agli obiettivi stabiliti per la Situazione;

- il Comune ritiene opportuno incrementare le dotazioni del Quartiere in cui l'area è ricompresa - Quartiere Reno - 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;

### **ATTESO CHE**

- l'Amministrazione comunale intende inserire detto intervento di trasformazione del territorio all'interno di uno specifico POC "Attrezzature e industrie insalubri", al fine di delocalizzare un'attività produttiva non più compatibile con il contesto urbanizzato e definire conseguentemente la destinazione e la capacità edificatoria dell'area sul presupposto e a condizione della cessazione dell'attività industriale ivi insediata;

- ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 23 del Quadro normativo del PSC si intende concludere con la predetta società un accordo il cui contenuto verrà trasferito in una specifica norma del POC predetto;

- sono in corso di predisposizione, a cura del Settore Piani e Progetti Urbanistici, le schede tecniche del POC "Attrezzature e industrie insalubri" da sottoporre al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 del PSC in cui verranno definiti carichi insediativi, dotazioni, misure per la sostenibilità, strumenti e modalità di attuazione, coerentemente con le previsioni del PSC e del RUE vigenti;

il soggetto attuatore assume, a sua cura e spese, i seguenti impegni:

a) a realizzare, a scemputo degli oneri di urbanizzazione, compresa la quota dovuta per la monetizzazione delle opere a verde, la struttura polivalente a servizio del Quartiere Reno e a tal fine il Comune metterà a disposizione le relative aree di sedime, di proprietà pubblica, per il tempo necessario alla realizzazione dei lavori secondo il progetto preliminare acquisito agli atti del Settore Piani e Progetti;

b) a realizzare lo standard di parcheggio pubblico, di mq. 1.570, lungo la via Agucchi;

c) a sistemare l'area di mq. 804, già di proprietà comunale, posta fra la via Agucchi e l'area di proprietà del soggetto attuatore, realizzandovi altresì un percorso ciclopedonale;

d) a cedere a titolo gratuito al Comune, a seguito di collaudo, la struttura polivalente, i parcheggi e le opere realizzati;

- le opere e le sistemazioni predetti andranno realizzati parallelamente agli interventi edilizi privati previsti dal POC sull'area, soggetti a titolo abilitativo e, pertanto, preliminarmente alla loro realizzazione e successivamente all'entrata in vigore del Piano il soggetto attuatore privato dovrà richiedere un permesso di costruire convenzionato di contenuto conforme al POC e stipulare con il Comune la prescritta convenzione che disciplinerà le modalità di realizzazione dell'intervento, i termini di inizio e ultimazione delle opere sopra descritte e la prestazione di idonee garanzie fideiussorie per la realizzazione e cessione delle opere stesse;

#### **DATO ATTO CHE:**

- il predetto accordo, che qui si intende approvare, ha natura preliminare e pertanto la sua sottoscrizione non impegna l'Amministrazione all'inserimento dell'intervento nel relativo POC di cui la Giunta si impegna esclusivamente a promuovere l'adozione e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

- a tal fine il soggetto attuatore, per meglio riorganizzare la produzione in altri siti di sua proprietà e scongiurare così un blocco della stessa, ha indicato quale termine essenziale per l'adozione del Poc il 31 marzo 2016;

- il Soggetto attuatore con la sottoscrizione dell'accordo si obbliga a mantenere fermo lo stesso e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione del POC predetto, che ricomprenderà anche la proposta suddetta, impegnandosi a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui all'accordo stesso, con riserva di dichiarare risolto di diritto l'accordo qualora il Poc non venga adottato entro il 31 marzo c.a. ed approvato entro la fine del mandato amministrativo in essere;

- tale accordo è da intendersi concluso sotto la condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC "Attrezzature e industrie insalubri" e solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;

- l'area oggetto di intervento e l'attività produttiva ivi insediata, ha rappresentato motivo di contenzioso, tutt'ora in essere, tra l'Amministrazione e la società Sintexcal S.p.a., con la sottoscrizione dell'accordo le parti contraenti si impegnano a rinunciare, dopo l'approvazione del POC, alle azioni giudiziarie intraprese, meglio specificate nell'accordo allegato al presente provvedimento ;

**RILEVATO** che è necessario approvare lo schema di accordo in oggetto, allegato parte integrante al presente provvedimento;

**VERIFICATO** il carattere di "rilevante interesse per la comunità locale" di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/00;

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;

**DATO ATTO** altresì che la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell'ente (futura successiva acquisizione a titolo gratuito di aree a favore del Comune di Bologna) e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente, ma l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione;

**PRESO ATTO**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

**SU PROPOSTA** del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualficazione Urbana;

**VISTI:**

l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. e i.;  
l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;  
il vigente Piano Strutturale Comunale;  
la cartografia comunale e catastale di individuazione dell'intera area oggetto del presente provvedimento, da allegare allo schema di accordo in oggetto;

A voti unanimi e palesi

**DELIBERA**

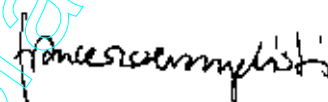
1. **DI APPROVARE** lo schema di accordo allegato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e relativi allegati;
2. **DI DARE ATTO** che l'accordo di cui trattasi e la proposta ivi contenuta è impegnativa per la società sin dalla sua sottoscrizione restando l'efficacia dello stesso condizionata al recepimento delle relative previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite inserimento dell'intervento in apposita norma del POC "Attrezzature e industrie insalubri"; solo a decorrere dall'approvazione del POC predetto l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna;
3. **DI DARE ATTO**, altresì, che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 l'accordo di cui trattasi sarà parte integrante del POC "Attrezzature e industrie insalubri" cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della legge regionale citata;
4. **DI DARE MANDATO** al Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici a sottoscrivere l'accordo in nome e per conto del Comune, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

Infine, con votazione separata, all'unanimità

## DELIBERA

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



### Documenti allegati (parte integrante):



Sintexcal- Art. 18 bozza\_22gennaio.pdf ALL1\_ExSintexcal.pdf ALL2\_ExSintexcal02.pdf

### Documenti in atti:

---

Composto il: 05/01/2016  
Modificato il: 25/01/2016

da: Domenica Nacci  
da: Antonietta Passannanti

