

COMUNE DI SASSO MARCONI CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Accordo operativo ex art. 38 della legge regionale Emilia Romagna n. 24/2017 per il trasferimento di potenzialità edificatoria derivante dall'area classificata PQ3 in località Cinque Cerri di proprietà di ex Cave Emilia Srl ora Pluralia Srl

TRA

il Comune di Sasso Marconi e la soc. Pluralia Srl per l'attuazione dell'intervento di cui in epigrafe, come sotto rappresentati

- Ing. Andrea Negroni responsabile area tecnica del Comune di Sasso Marconi, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale il quale interviene ed agisce in questo atto in rappresentanza del Comune di Sasso Marconi, con sede in Sasso Marconi (Bo) Piazza dei Martiri della Liberazione n. 6, c.f. 00754860377 (di seguito definito Comune)

E

- Sig.ra Alessandra Massa nata a Monzuno (Bo) il 22/03/1959 residente a Sasso Marconi in Viale Verde n. 1, c.f. MSSLSN59C62F706D tel 340/1854612, mail info@pluraliasrl.it la quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante della società Pluralia Srl con sede legale in Sasso Marconi (Bo) Via Setta 116, c.f. 02490820376 p.iva 00582931200 (di seguito definito "il privato").

PREMESSA

Il privato è proprietario di un terreno sito in Comune di Sasso Marconi (Bo) Via Val di Setta snc località Cinque Cerri, identificato al Catasto Terreni fg 95 mappali 807 parte, 624, 567 parte per una superficie totale di mq 532,90.

PREVISIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SASSO MARCONI

- Nel vigente POC il terreno descritto dianzi è classificato PQ3 – località Cinque Cerri Via Setta – area di perequazione, (Consiglio Comunale n. 60 del 21/07/2008 – approvazione del PSC a norma della legge regionale E.R. n. 20/2000).
- Il 4 gennaio del 2012 il Comune di Sasso Marconi sottoscrive una “convenzione per l'utilizzazione della potenzialità edificatoria dell'area compresa tra gli ambiti di perequazione per interventi diretti denominata area verde Cinque Cerri, posta in via Setta n. 116”. Tale convenzione prevede che l'area in oggetto e descritta al paragrafo precedente, che esprime una potenzialità edificatoria pari a m 532,90 di SU conseguentemente all'indice 0,10 mq/mq, possa

essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione ad uso residenziale, nelle zone classificate dallo strumento urbanistico U16 "zone di completamento e ambiti di perequazione".

Il privato si impegnava a cedere gratuitamente al Comune, nel momento in cui il Comune esternasse la richiesta, l'area di cui è stata ceduta e trasferita la potenzialità edificatoria.

- In questi anni tutti i tentativi di trasferimento della potenzialità edificatoria sono abortiti, e di fatto il privato si è trovato nell'impossibilità di cedere ed utilizzare la potenzialità edificatoria espressa dalla proprietà sita in loc. Cinque Cerri e descritta nei paragrafi precedenti.
- Nel frattempo il Comune non ha più interesse ad acquisire il terreno descritto in quanto è stato abbandonato il progetto di dotare la borgata dei Cinque Cerri di un'area verde attrezzata in quanto non ritenuta una necessità primaria, soprattutto in relazione ai costi onerosi necessari per la gestione di un'area che certamente non sarebbe utilizzata dai cittadini della frazione.
- Il 31/08/2020 prot. UT 13120 il privato dà riscontro "all'avviso pubblico di manifestazione d'interesse per la selezione delle previsioni del vigente piano strutturale comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della legge regionale E.R. n. 24 del 21/12/2017 – "disciplina sulla tutela e l'uso del territorio". Il privato propone e motiva la modifica della previsione urbanistica in questo modo:

La società PLURALIA Srl è proprietaria di un appezzamento di terreno in località Cinque Cerri, Via Setta, identificato al Catasto Terreni al Foglio 95, mappali 807 parte, 624, 567 parte, che ricade in un ambito di perequazione per una superficie totale di mq 5.329,00. L'ambito di perequazione negli strumenti urbanistici comunali è classificato PQ3, con una attribuzione di potenzialità edificatoria pari a 0,10 mq/mq di SU residenziale e quindi corrispondente ad una superficie edificabile di mq 532,90 di SU oltre al 60% di S. acc. Tale capacità edificatoria potrà essere trasferita in zone classificate U16 - ambiti di perequazione.

Conseguentemente al trasferimento della capacità edificatoria in zone classificate U16 e previo accordo con la proprietà di tali aree, la proprietà dovrà cedere gratuitamente al Comune di Sasso Marconi l'area classificata PQ3 ed ubicata in località Cinque Cerri.

Il 4 gennaio 2012 è stata sottoscritta con il Comune di Sasso Marconi (BO) una convenzione per l'utilizzazione della potenzialità edificatoria (allegata).

Fin dall'adozione del PSC-POC-RUE risalente al 2008, la proprietà ha avviato tutte le attività volte a concretizzare il trasferimento della superficie, non da ultimo anche per vedere attuata una sistemazione dell'area generante la superficie edificabile da parte dell'Amministrazione Comunale; area che si pone a cerniera fra l'ambito della frazione Cinque Cerri e i fabbricati esistenti ad uso industriale di proprietà della società.

Non appare insignificante e superfluo evidenziare che la previsione edificatoria riconosciuta dall'Amministrazione Comunale deriva pure dal fatto che gran parte della proprietà della soc. Pluralia Srl, ex Cave Emilia Srl, è stata oggetto di esproprio per i lavori della variante autostradale A1 e che tutti gli impianti per la lavorazione degli inerti allora presenti sono stati demoliti. Di fatto non si è trattato di un esproprio limitato al solo terreno ma pure all'attività industriale esistente e consolidata da più di cinquant'anni.

I due fabbricati industriali esistenti, in adiacenza al terreno in oggetto, ed il fabbricato ad uso residenziale, sono conseguenti alla ricostruzione di immobili esistenti e tutti funzionali all'attività industriale della lavorazione di inerti, insistenti nella porzione di terreno non oggetto del citato esproprio.

Le difficoltà oggettive nell'individuare un'area per l'atterraggio della superficie generata dal terreno in oggetto induce la proprietà a proporre un'alternativa al trasferimento della potenzialità edificatoria, e più precisamente la realizzazione dello stesso in loco con una destinazione coerente con quelle adiacenti P1 – attività industriali-artigianali.

Tale soluzione dal punto di vista ambientale e paesaggistico non comporterebbe alcuna modificazione sostanziale in quanto completerebbe un piccolo nucleo produttivo per attività non impattanti, e compatibili con l'edilizia residenziale. Non da ultimo permetterebbe la sistemazione di un'area attualmente incolta e inutilizzata.

La superficie prevista attualmente di mq 532,90 ad uso residenziale dovrebbe essere parametrata alla Superficie Utile calcolata con modalità applicate alle aree produttive e più precisamente $532,90 + 60\% \text{ di } S.\text{acc} = \text{mq } 852,64$; ciò in quanto nelle zone produttive la Superficie utile corrisponde alla Sup. Utile più 60% di S.acc della destinazione residenziale.

- In data 08/10/2020 prot. 15577 il Comune di Sasso Marconi comunica l'accoglimento della proposta avanzata dalla proprietà e dichiara che il procedimento amministrativo previsto per il titolo edilizio è **intervento diretto**.
- L'intervento edilizio diretto appare non praticabile nella fattispecie in quanto le distanze di rispetto previste dal Codice della Strada dalla provinciale e dall'Autostrada A1, non permetterebbero l'edificazione dell'immobile ad uso produttivo. In alternativa si individua lo strumento del piano urbanistico attuativo che possa regolare le distanze delle strade e conferire un assetto definitivo dell'area in oggetto, conferendo una continuità tra l'insediamento ad uso produttivo oggi esistente e l'abitato denominato Cinque Cerri.

ACCORDO

Articolo 1 - contenuti in premessa

Le premesse e quanto in esso richiamato e considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2

Il presente accordo stipulato ai sensi degli art. 4 e 38 della legge regionale E.R. 24/2017 e dell'art. 11 della legge 241/1990, ha il valore e gli aspetti di piano urbanistico attuativo.

Articolo 3 - impegni del privato

Il privato si impegna a realizzare:

- a) Edificazione di mq 852,64 di superficie utile ad uso produttivo P1
- b) A contribuire alla progettazione della pista ciclopedonale "Via della Lana e della Seta" fino ad un importo di € 10.000,00 compresi di IVA 22% e oneri previdenziali 5%

Articolo 4 - impegni del Comune

Il Comune, ai fini di dare attuazione ai contenuti della presente proposta, si impegna, a seguito della sua approvazione, con apposita delibera di Consiglio Comunale alla stipula del presente accordo operativo e a dare attuazione a tutti i passaggi amministrativi successivi entro mesi dalla sottoscrizione del punto otto.

Articolo 5 - efficacia degli impegni/effetti dell'accordo

L'efficacia del presente accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati, sono condizionati per il privato dalla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale e per il comune dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Articolo 6 - spese derivanti dal presente accordo

Saranno a carico del privato tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, siano esse amministrative, naturali, fiscali e di registrazione.

Articolo 7 - decadenza dell'accordo - effetti della mancata realizzazione degli interventi - clausola risolutiva antimafia

- a) Al mancato adempimento da parte del privato degli obblighi di cui all'art. 3 nei termini in esso previsti conseguirà la decadenza del presente accordo e della relativa convenzione urbanistica.
- b) Ai sensi dell'art. 38 comma 4 della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito il protocollo dell'ente con n. del l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del Dlgs. n. 159/2011 con riferimento al soggetto che ha proposto la stipula del presente accordo operativo. In caso di informazione antimafia interdittiva, acquisita nell'arco temporale di durata del presente accordo, il Comune procede alla risoluzione dello stesso e della relativa convenzione urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Articolo 8 - richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 38 della L.R. Emilia Romagna n. 24/2007 nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 24/1990 e successive mod. ed int. ed infine in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 9 - vigilanza

La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo operativo è affidata ad un collegio presieduto dal sindaco o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del comune.

Il collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consigliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del DLgs. 267/2000.

Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 10 - durata dell'accordo

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore che sarà sciolto dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla convenzione.

Articolo 11 – controversie - foro competente

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere fra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi di quanto previsto dal vigente Codice del Processo Amministrativo.

Articolo 12 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Sasso Marconi li 09/12/2021

Allegati:

- schema grafico di massima dell'intervento