



# Comune di Sasso Marconi

CITTÀ METROPOLITANA di BOLOGNA  
Piazza Martiri della Liberazione 6 - 40037 Sasso Marconi  
Tel. 051 843511 • www.comune.sassomarconi.bologna.it  
PEC: comune.sassomarconi@cert.provincia.bo.it  
C.F. 01041300375 • P.IVA 00529971202

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 91 del 23/11/2021

### OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA AN6 DEL PSC – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventitré** del mese di **novembre** alle ore **18:30**, previa l'osservanza di quanto disposto dal Regolamento del Consiglio Comunale, dall'art. 73 del D.L. n° 18 in data 17/03/2020 e dal decreto sindacale attuativo n. 4784 del 23/03/2020 sono presenti :

PARMEGGIANI ROBERTO	Sindaco	P	VENTURI ALBERTO	Consigliere	P
RUSSO LUCIANO	Assessore	P	RASCHI ALESSANDRO	Assessore	P
LENZI MARILENA	Assessore	P	LODI SIMONE	Consigliere	P
ARMAROLI CHIARA	Consigliere	P	MASTACCHI MARCO	Consigliere	P
BERNABEI IRENE	Assessore	P	CHILLARI ACHILLE	Consigliere	P
MARTINI SILVIA	Consigliere	P	VERONESI MARCO	Consigliere	P
LOLLI FRANCA	Consigliere	P	BIGNAMI CLAUDIO	Consigliere	A
FELIZIANI FEDERICO	Consigliere	P	MURATORI MARCO	Consigliere	P
VINCENZI MATTEO	Consigliere	P			

**PRESENTI N. 16**

**ASSENTI N. 1**

E' presente l'Assessore esterno ROSSI GIANLUCA

Partecipa il Segretario Generale DALLOLIO PAOLO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PARMEGGIANI ROBERTO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il **Sindaco** propone di anticipare il punto 7 dell'odg "PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 L.R. N.24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA AN6 DEL PSC – AVVIO DEL PROCEDIMENTO" per dar modo al competente assessore di relazionare, avendo un successivo impegno.

Il **Consiglio** accoglie all'unanimità la proposta

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 in data 21/ 07/ 2008 è stato approvato il PSC a norma della L.R. 20/2000;
- In data 16 aprile 2008 venne sottoscritto presso l'Assessorato alle Attività Produttive della Regione Emilia Romagna, con la condivisione di Regione stessa, Provincia di Bologna e sindaci dei Comuni di Sasso Marconi, Monghidoro e Vergato, un accordo tra i rappresentanti del gruppo Kemet in qualità di proprietari del gruppo Arcotronics, l'Amministratore Delegato del gruppo Arcotronics e le Organizzazioni Sindacali dei lavoratori di Arcotronics, in cui si è approvato il Piano Industriale della Società. Detto Piano prevedeva tra l'altro che entro i 2010 fosse completato il nuovo stabilimento produttivo di Pontecchio Marconi, con l'integrazione in quest'ultimo delle attività ora svolte negli stabilimenti di Sasso Marconi e Vergato:
- la società identificò nell'area di via Sagittario "ex Grandi Lavori" il luogo ove trasferire il complesso produttivo;
- in data 16 settembre 2008 al rep. n. 7202 venne sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 l. 20/2000 tra Comune di Sasso Marconi e Arcotronics Industries s.r.l. che prevedeva quanto segue: Arcotronics, nel presupposto che la valorizzazione territoriale ed urbanistica del citato Ambito AN6 era strettamente funzionale alla sostenibilità della realizzazione del nuovo stabilimento di Pontecchio Marconi, si obbligava a redigere il Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito AN6 nel rispetto delle prescrizioni del POC e a garantire la piena attuazione dell'accordo del 16.4.2008 citato sopra;

Il Comune si impegnava ad inserire nel primo POC utile le previsioni dell'accordo stesso;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 08/03/2010, venne approvato il PUA relativo all'ambito AN6 (Arcotronics), che prevedeva i seguenti usi e quantità:

Edilizia residenziale libera	mq 19.500
Edilizia residenziale convenzionata	mq 3.000
Edilizia non residenziale	mq 750
Sale pubbliche	mq 250

per un totale di 23.500 mq, con potenzialità per realizzare circa 300 appartamenti per l'abitazione di approssimativamente 750 persone, con conseguente aumento sia del carico urbanistico della zona che delle richieste di opere di urbanizzazione secondaria;

- il trasferimento delle attività nel nuovo stabilimento di Pontecchio Marconi è regolarmente avvenuto, con positivi risultati per i livelli occupazionali, contando circa 400 dipendenti;
- il citato PUA non ha trovato attuazione e risulta quindi scaduto;
- attualmente sull'area di via San Lorenzo, inclusa nell'ambito AN6 è insediata la società Manz Italy S.R.L in forza di contratto di cessione ramo d'azienda, che conta circa 100 dipendenti;
- con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 10/06/2020 vennero approvati i criteri per l'attuazione delle previsioni di PSC non ancora attuate, mediante accordi operativi ai sensi dell'art.4 della LR n.24/2017;
- come previsto in detta deliberazione, venne pubblicato un avviso di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del PSC da attuarsi con le modalità stabilite dalla citata deliberazione n.33/2020;
- a seguito di detto avviso pubblico Kemet Electronics Italia srl, proprietaria dei terreni inclusi nell'Ambito AN6, presentò proposta attuativa chiedendo la conferma della destinazione urbanistica e delle previsioni di sviluppo contenute nel PUA scaduto;
- dopo la valutazione delle proposte presentate, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/1/2020, vennero selezionate le previsioni del PSC cui dare attuazione mediante la

sottoscrizione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017, disponendo di non accogliere quella presentata da Kemet, ritenuta sovradimensionata, richiedendo quindi una nuova proposta;

**Preso atto che** in data 10/8/2021 e 11/08/2021 rispettivamente con prot. n. 14047 e 14242 è stata presentata proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 delle L.R. 24/2017, costituita da progetto urbano con relative tavole, schema di convenzione urbanistica attuativa, relazione economico-finanziaria illustrativa e Rapporto preliminare – Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**Considerato che:**

- recenti trasferimenti di aziende insediate sul territorio comunale hanno ridimensionato nel suo complesso il tessuto produttivo locale e ridotto l'occupazione a Sasso Marconi;

- come prescritto dal consiglio comunale con la citata deliberazione n.44/2020 si rende necessario aggiornare e modificare in parte le indicazioni per lo sviluppo edilizio dell'ambito AN6, per adeguarle all'evoluzione del mercato immobiliare intervenuta nel frattempo e creare opportunità di trasferimento ed espansione di attività produttive o commerciali esistenti ed insediamento di nuova attività;

- nella proposta di accordo citata Kemet propone una parziale ridefinizione degli usi e delle quantità edilizie, tenendo conto sia della fattibilità tecnica che di quella economica, assicurando comunque la riqualificazione dell'intera area in oggetto. Di seguito le principali previsioni dell'accordo a carico dell'attuatore:

- demolizione e, qualora necessario sulla base di verifiche compiute da ARPAE, bonifica dell'area attualmente occupata dal fabbricato fatiscente entro i termini indicati nella SCIA n.100/2021;
- costruzione di nuove unità idonee agli usi previsti nelle zone P1 del vigente RUE per complessivi 5600 mq/Su con possibilità di inserimento di uso media struttura di vendita alimentare riservata ad attività già presenti sul territorio comunale;
- costruzione di nuove palazzine ad uso residenziale con una superficie complessiva di 7600 mq/su residenziale;
- costruzione di 1100 mq/Su ad uso commerciale di vicinato fino ad una superficie di vendita di 400 mq
- per un totale di 14300 mq/Su, con una quota di superficie residenziale corrispondente a 90/100 appartamenti
- realizzazione di un nuovo edificio con Su fino a 450 mq. che, oltre agli usi previsti nelle zone P1, potrebbe avere la destinazione di mensa/pubblico esercizio ad uso non solo delle attività interne al perimetro dell'area, ma anche di tutte le altre attività insediate in zona
- interrimento della parte di elettrodotto che attualmente attraversa il parcheggio tra via San Lorenzo e via Gamberi qualora sia propedeutico alla costruzione di edifici residenziali all'interno dell'attuale area adibita a parcheggio e posta tra via San Lorenzo e Via Gamberi
- mantenimento degli edifici esistenti ad uso produttivo ;
- Entro 6 mesi dall'approvazione dell'accordo sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa. Le fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione saranno fornite al momento del ritiro del Permesso di Costruire per le opere stesse.
- Entro 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate ed esaurientemente descritte nel Progetto Urbano e richiedere/presentare il/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione degli interventi privati.
- cessione a titolo gratuito al Comune di n. 3 appartamenti con superficie pari a 75 mq cadauno da individuare all'interno delle future costruzioni per un valore complessivo stimato in euro 390.000 e a versare al Comune la somma di euro 150.000 per opere pubbliche che saranno individuate dall'Amministrazione Comunale. A discrezione dell'Amministrazione, in alternativa alla cessione degli alloggi e alla ristrutturazione, il Comune potrà chiedere il versamento del controvalore complessivo di euro 390.000

- il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti della proposta, si impegna, a seguito della sua approvazione con apposita delibera di Consiglio Comunale, alla stipula dell'Accordo Operativo e relativa convenzione urbanistica e a dare attuazione a tutti i passaggi amministrativi necessari entro 6 mesi;

**Precisato che** la proposta di accordo, a modifica di quanto previsto nelle intese precedenti, non prevede l'edificazione sul terreno di proprietà comunale sito tra via Amedani e via Dell'Orologio, da destinare invece a verde per marcare la separazione fra la zona produttiva e la zona residenziale, che ne risulterà quindi ulteriormente qualificata nelle dotazioni urbanistiche;

**Ritenuto quindi che:**

- la proposta di accordo operativo rivesta carattere di rilevante interesse per la Comunità locale, coniugando in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico con quello privato, sia per le finalità di mantenimento e incremento dell'occupazione che per il perseguimento di obiettivi di riqualificazione e rigenerazione dell'Ambito AN6, attualmente occupata in parte da edifici vetusti, inutilizzabili e fatiscenti.
- il nuovo assetto edificatorio proposto consenta fra l'altro un incremento della superficie permeabile dell'intero comparto e della dotazione di verde, riducendo la superficie coperta con particolare riferimento al numero degli alloggi da realizzare e garantisca un consistente alleggerimento del carico urbanistico derivante dall'attuazione di strumenti urbanistici previgenti.
- la proposta di accordo, per le finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana che permette di perseguire, risulta coerente con le linee programmatiche del mandato amministrativo approvate con deliberazione consiliare n. 28 del 3.7.2019 e con gli indirizzi strategici definiti nel Documento Unico di Programmazione 2022-2024 approvato con deliberazione consiliare n. 80 del 7.10.2021;

**Visto** l'art. 38 della LR n.24/2017 e in particolare

il **comma 6**. *Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia delle proposte di accordo operativo presentate è immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.*

**comma 7**. *Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione. Entro il medesimo termine, laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento ai sensi dell'articolo 34, comma 2, il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. Il termine perentorio per l'esame delle proposte avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, del presente articolo e dall'articolo 4, comma 1, nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.*

Assessore **Rossi**: facendo seguito alla più approfondita illustrazione avvenuta in commissione, ricorda che il PUA vigente prevede per l'ambito AN6 una destinazione interamente residenziale consentendo la costruzione di circa 300 alloggi, un carico urbanistico che questa Amministrazione ha giudicato eccessivo, impegnandosi a rivederlo in accordo con la proprietà.

Il nuovo assetto urbanistico concordato, che si propone ora all'approvazione del consiglio, prevede invece una destinazione mista residenziale, commerciale e produttiva ed un sensibile incremento della dotazione di verde. Le residenze verrebbero collocate ai confini del comparto su via Amedani e a fianco della Chiesa di San Lorenzo, tenuto conto che sul lato opposto dell'edificio religioso è previsto lo sviluppo dell'ambito AN5. Il numero complessivo degli alloggi sarà intorno a 90. E' già stato demolito un edificio ad uso produttivo, che verrà sostituito da un altro fabbricato con la medesima vocazione e da una superficie commerciale destinata alla ricollocazione di un'attività di vendita alimentari già insediata. La superficie totale è leggermente superiore a quella esistente, ma viene concentrata in modo da ridurre le aree impermeabilizzate. Infine è previsto un contributo economico per realizzare tre alloggi di edilizia residenziale sociale e per finanziare un'altra opera pubblica. La durata è quinquennale per accelerare l'attuazione. Dopo l'approvazione consiliare si aprirà la Conferenza dei Servizi, a seguito della quale verrà definito l'Accordo Operativo che sarà poi di nuovo sottoposto al consiglio per la definitiva approvazione.

Capogruppo **Muratori** (Gruppo Misto): chiede quali sono le misure previste in relazione al prevedibile aumento del traffico in zona, tenuto conto anche dell'attuale situazione della viabilità.

Assessore **Rossi**: viene prescritta una maggiore dotazione di parcheggi, sia pubblici che di pertinenza; non verrà realizzata una rotonda, ma l'ampliamento di Via Maranina. Non è previsto un accesso diretto sulla via San Lorenzo per le residenze. Precisa che in sede di conferenza l'assetto della viabilità potrà essere approfondito con l'apporto della Polizia Municipale.

Consigliere **Veronesi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): chiede il numero complessivo di parcheggi, a suo parere non adeguato, e se gli edifici produttivi attualmente occupati da MANZ potranno in futuro essere demoliti e convertiti a residenziale. Ricorda che l'ambito AN5 prevede a sua volta molti alloggi: arriveranno quindi molte famiglie giovani, che richiederanno soprattutto servizi scolastici. L'area ex Metalplast si presenta quindi di nuovo come la più idonea per collocarvi scuole più ampie. Invita a rivedere il progetto che prevede invece di ricostruire le scuole nell'attuale posizione nel centro del Capoluogo e con la medesima capienza, con la motivazione della natalità.

**Sindaco**: invita il consigliere ad attenersi all'argomento in discussione.

Assessore **Rossi**: precisa che, oltre ai 370 parcheggi pubblici, ci saranno le autorimesse sotterranee, una per alloggio. Gli standard rispettano la normativa, difficile pretendere dotazioni superiori. I fabbricati produttivi non potranno essere convertiti in superficie residenziale se non con un nuovo accordo operativo.

Capogruppo **Mastacchi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): chiede delucidazioni sugli edifici commerciali, augurandosi che non siano previsti nuovi insediamenti che penalizzano il commercio di vicinato. Invita a cogliere l'occasione per ottenere la riqualificazione dei fabbricati produttivi esistenti e anche per i nuovi edifici invita a tenere in considerazione l'aspetto estetico in un contesto ormai urbano.

Assessore **Rossi**: potrà insediarsi un'attività di vendita alimentare già presente sul territorio, mentre l'altro edificio è destinato alla vendita di prodotti non alimentari, al momento senza indicazioni più dettagliate. La proprietà intende già procedere alla riqualificazione degli edifici esistenti, mentre per i nuovi si terrà sicuramente conto del contesto. La qualità dell'edificazione in generale è di grande importanza per questa amministrazione.

Consigliera **Martini** (Centro Sinistra per Sasso Marconi): esprime soddisfazione, osservando che si riqualifica un'area industriale, assicurando la permanenza di un'importante azienda sul territorio e permettendo l'insediamento di nuove attività, con positivi effetti sull'occupazione. Sottolinea la previsione di contributi a favore del Comune e quindi della Comunità.

**Sindaco**: sin dall'insediamento l'Amministrazione si è impegnata per ridefinire la previsione degli strumenti urbanistici esistenti in vista della predisposizione del PUG. E' necessario risolvere al meglio il problema della compresenza fra esigenze produttive e residenziali che caratterizza diverse parti del territorio.

Capogruppo **Lodi** (Centro Sinistra per Sasso Marconi): piena condivisione del gruppo di maggioranza. Sasso Marconi è un Comune che si sviluppa; i tempi non sono brevi e quindi non c'è motivo di apprensione in relazione all'attuale situazione della viabilità.

Capogruppo **Mastacchi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): valutazione nel complesso positiva, si riduce il carico abitativo e si assicura una differenziazione con gli altri ambiti; si mantengono spazi produttivi importanti e si riqualifica la zona. Confida che il lavoro della Conferenza di servizi porti ad ulteriori miglioramenti del progetto e preannuncia astensione.

Capogruppo **Muratori** (Gruppo Misto): Si augura che il progetto mantenga l'impostazione illustrata e venga se possibile migliorato.

Assessore **Raschi**: il consiglio su pronuncerà definitivamente dopo la conclusione della conferenza e potrà quindi valutare eventuali modifiche

**VISTI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D Lgs.n.267/2000, dalla Responsabile del Servizio competente e dalla Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

Presenti 16

Con 12 voti favorevoli e 4 astenuti (Consiglieri Mastacchi, Chillari, Veronesi e Muratori) espressi per appello nominale

### **DELIBERA**

- di riconoscere l'interesse pubblico della proposta di accordo operativo per la riqualificazione urbana dell'Ambito AN6 di cui in premessa, agli atti prot. 14047 e 14242/2021 per le ragioni sopra indicate;

- di procedere al deposito per sessanta giorni consecutivi degli elaborati costituenti l'accordo operativo per l'Ambito AN6 e successivamente all'avvio della Conferenza dei servizi necessaria per l'approvazione dell'accordo stesso;

- di sottoporre nuovamente al consiglio comunale l'accordo operativo al termine del procedimento previsto dall'art.38 citato, per la sua approvazione.

Infine, **il Consiglio Comunale**, stante l'urgenza di procedere allo scopo di consentire agli uffici comunali competenti l'adozione dei provvedimenti dei quali questo atto è presupposto, con separata ed unanime votazione espressa nei modi e forme di legge con 12 voti favorevoli e 4 astenuti (Consiglieri Mastacchi, Chillari, Veronesi e Muratori)

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco  
PARMEGGIANI ROBERTO

Il Segretario Generale  
DALLOLIO PAOLO