

COMUNE DI SASSO MARCONI
Città Metropolitana di Bologna

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
ex ART. 38 della L. R. EMILIA-ROMAGNA n.24/2017 per
la RIQUALIFICAZIONE URBANA dell'area definita
dall'attuale P.S.C. AN.6

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

NUMERO PROTOCOLLO

COMMITTENTE KEMET ELECTRONICS ITALIA SRL via Sagittario 1/3 - 40037 Sasso Marconi - Borgonuovo BO		PROGETTISTA Arch. Giacomo Migliori via provinciale est 89 40053 Valsamoggia (BO) c.f. MGLGCM81T10C107C p.iva 02867841203	
TITOLO ELABORATO PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO		N. ELABORATO AN6	
DATA luglio 2021	SCALA	REVISIONE 006	F.01

COMUNE di SASSO MARCONI

PROPOSTA di ACCORDO OPERATIVO ex ART. 38 della L. R. EMILIA-ROMAGNA n.24/2017 per la RIQUALIFICAZIONE URBANA dell'area definita dall'attuale P.S.C. AN.6

Tra

il Comune di Sasso Marconi e la società Kemet Electronics Italia Srl, per l'attuazione degli interventi relativi all'ambito AN.6 di PSC, sito in Sasso Marconi tra le via San Lorenzo, Via Amedani e Rio Baciadonne, 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, codice fiscale 00754860377 (di seguito definito Comune).

E

- Dott. Giovanni Tamburini nato a Bologna 11-07-1971 residente in Bologna, Via Odone Belluzzi 5, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante della Società KEMET ELECTRONICS ITALIA SRL con sede legale in Sasso Marconi, Via Sagittario 1/3, Codice Fiscale e Registro Imprese 91229420376 (di seguito definito "il Privato").

A seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene:

PREMESSA

Il Privato è proprietario dei terreni siti in Sasso Marconi nell'area identificata dal P.S.C. come Ambito AN.6 e catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi al Foglio 62, Particella 157, subalterni 1.2.3.4.5.6.7.8 e 9 al Catasto terreni del Comune di Sasso Marconi al Foglio 62 particella 157 e Foglio 64 particelle 1.3 e 4 il tutto per una superficie complessiva di c.a 56.000 mq;

PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SASSO MARCONI

- I. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 in data 21/07/2008 il Comune di Sasso Marconi, a norma della L.R. 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC, che classifica le aree

oggetto del presente Accordo quali "Ambito AN6" (Area Arcotronics), destinate a edilizia residenziale;

- II. In data 16 aprile 2008 venne sottoscritto presso l'Assessorato alle Attività Produttive della Regione Emilia Romagna, con la condivisione per quanto di competenza della 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 approvò il Piano Industriale della Società. Detto Piano prevedeva tra l'altro che entro il 2010 fosse completato il nuovo stabilimento produttivo di Pontecchio Marconi, con l'integrazione in quest'ultimo delle attività a quel tempo svolte negli stabilimenti di Sasso Marconi e Vergato;
- III. la società identificò nell'area di via Sagittario "ex Grandi Lavori" il luogo ove trasferire il complesso produttivo;
- IV. in data 16 settembre 2008 al rep. n. 7202 è stato 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:
 - a. 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;
 - b. Il Comune si impegnava ad inserire nel primo POC utile le previsioni dell'accordo stesso;
- V. Il Comune di Sasso Marconi, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 08/03/2010, ha approvato il PUA relativo all'ambito AN6 (Arcotronics), che prevedeva i seguenti usi e quantità:

1. Edilizia residenziale libera	mq 19.500
2. Edilizia residenziale convenzionata	mq 3.000
3. Edilizia non residenziale	mq 750
4. Sale pubbliche	mq 250

5. 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;
- VI. Il trasferimento delle attività nel nuovo stabilimento di Pontecchio Marconi è regolarmente avvenuto, con positivi risultati per i livelli occupazionali attestati dai seguenti dati: 400 dipendenti e circa 100 dipendenti in forza alla società Manz insediata nell'area di via San Lorenzo 19;
- VII. il privato ad oggi non ha dato attuazione al citato PUA, che risulta quindi scaduto;
- VIII. attualmente parte dell'area in oggetto è occupata dalla società Manz Italy S.R.L con sede legale in Sasso Marconi via San Lorenzo, 19 che comprende l'immobile ad uso produttivo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi al Foglio 62, Particella 157, subalterni.1 (parte), 2, 3, 5.6.7.8 e 9;
- IX. 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;
- X. 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 ivi descritte;
- XI. A seguito di detto avviso pubblico il privato presentò proposta attuativa chiedendo la conferma della destinazione urbanistica e delle previsioni di sviluppo contenute nel PUA scaduto;
- XII. Dopo la valutazione delle proposte presentate il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/1/2020, ha selezionato 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 descritta sopra, ritenuta sovra dimensionata, e richiedendo una nuova proposta;

Il privato ha quindi formulato la nuova proposta di accordo operativo che si riporta di seguito:

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' KEMET ELECTRONICS S.R.L. E IL COMUNE DI SASSO MARCONI

Considerato che

1. recenti trasferimenti di aziende insediate sul territorio comunale hanno ridimensionato nel suo complesso il tessuto produttivo locale e ridotto l'occupazione a Sasso Marconi;
2. come indicato 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 per creare opportunità di trasferimento ed espansione di attività produttive o commerciali esistenti ed insediamento di nuova attività;
3. il privato 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;
4. la proposta, a modifica di quanto previsto negli accordi precedenti, non prevede l'edificazione sul terreno di proprietà comunale sito tra via Amedani e via Dell'Orologio, che sarà destinato a verde per marcare la separazione fra la zona produttiva e la zona residenziale, che ne risulterà quindi ulteriormente qualificata nelle dotazioni urbanistiche.

Dato atto, pertanto, che:

5. la presente proposta riveste 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'intera area, attualmente occupata in parte da edifici vetusti, inutilizzabili e fatiscenti.
6. il nuovo assetto edificatorio proposto garantisce un incremento della superficie permeabile dell'intero comparto e della dotazione di verde e riduce la superficie coperta con particolare riferimento al numero degli alloggi da realizzare e conseguente alleggerimento del carico urbanistico derivante dall'attuazione di strumenti urbanistici previgenti.

Tutto ciò premesso e considerato, il Privato come sopra identificato, propone il seguente

ACCORDO

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

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

Articolo 2 – OGGETTO

Il presente accordo, stipulato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere sia da parte del Privato che da parte del Comune per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle premesse e consistenti in:

- a. Riqualificazione dell'area esistente mediante un progetto complessivo di ristrutturazione urbanistica;
- b. Previsione di usi aggiuntivi rispetto a quelli attuali, di cui 7600 mq ad uso residenziale, 6700 per gli usi previsti nelle zone P1 e fino a 450 mq per servizi;
- c. mantenimento degli edifici esistenti ad uso produttivo.

Articolo 3 - IMPEGNI DEL PRIVATO

Il Privato si impegna a realizzare:

1. 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;
2. costruzione di nuove unità idonee agli usi previsti nelle zone P1 del vigente RUE per complessivi 5600 mq/Su con possibilità di introduzione di uso media struttura di vendita alimentare riservata ad attività già presenti sul territorio comunale;
3. costruzione di nuove palazzine ad uso residenziale con una superficie complessiva di 7600 mq/su residenziale;
4. costruzione di 1100 mq/Su ad uso commerciale di vicinato fino ad una superficie di vendita di 400 mq., siti al piano terra degli edifici F1 F2;
5. 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;
6. interrimento della parte di elettrodotto che attualmente attraversa il parcheggio tra via San Lorenzo e via Gamberi qualora sia propedeutico alla edificazione di edifici residenziali all'interno dell'attuale area adibita a parcheggio e posta tra via San Lorenzo e Via Gamberi;
7. mantenimento degli edifici esistenti ad uso produttivo;

8. entro 6 mesi dall'approvazione del presente 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.
9. entro 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate ed esaustivamente descritte nell'allegato Progetto Urbano, in particolare negli elaborati e richiedere/presentare il/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione degli interventi privati.

ULTERIORI IMPEGNI DEL PRIVATO

Il privato si impegna alla 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, il Comune potrà chiedere il versamento del loro controvalore complessivo di euro 390.000.

Per quanto concerne il cronoprogramma dettagliato degli interventi pubblici si fa riferimento al documento allegato allo schema di convenzione urbanistica.

Articolo 4 - IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti della presente proposta, si impegna, a seguito della sua approvazione con apposita delibera di Consiglio Comunale, alla stipula dell'Accordo Operativo e a dare attuazione a tutti i passaggi amministrativi necessari entro 6 mesi da oggi.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo adotterà i necessari provvedimenti per stipulare la Convenzione urbanistica attuativa dell'Accordo contestualmente all'Accordo medesimo e rilasciare i titoli abilitativi e le correlate Autorizzazioni (commerciali, ecc) per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni RESIDENZIALI, COMMERCIALI, PRODUTTIVE, ECC._entro i termini di legge.

Articolo 5 - EFFICACIA DEGLI IMPEGNI – EFFETTI DELL'ACCORDO

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti 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, notarili, fiscali e di registrazione.

Articolo 7 – DECADENZA DALL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI - CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA

1. 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.
2. 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 al Protocollo dell'Ente con n. del / / l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. n. 159/2011 con riferimento al/i Soggetto/i che ha/hanno 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. 24/2017, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, 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 Consiliare, 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 D.Lgs. 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/Società che sarà/saranno sciolta/e dalle sue/loro obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla/e convenzione/i.

Articolo 11- CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra 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/i Soggetto/i Attuatore/i-Società

Allegati:

1. Allegato 1: Progetto urbano
2. Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
3. Allegato 3: Relazione economico-finanziaria

4. Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

Sasso Marconi, 6 agosto 2021