

## COMUNE di SASSO MARCONI

### PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L. R. N.24/2017 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE NELL'AREA DEFINITA DALL'ATTUALE PSC COME PARTE DELL'AMBITO AN.9 E DAL POC COME SUB AMBITO AN.9A

Tra

il Comune di Sasso Marconi, e la società Vallereno Srl, per l'attuazione degli interventi relativi all'ambito AN.9a di POC e PSC, sito in Sasso Marconi in località Cinque Cerri, Via Val di Setta, come sottorappresentati:

- 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

- Giuseppe Tabellini nato a Medicina il 23/01/1947, domiciliato per la carica presso la sede della Società, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante della società **VALLERENO SRL** con sede legale in Sasso Marconi, Via Porrettana n. 597, Codice Fiscale 03858591207 e R.E.A. n. BO-551685 (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 parte dell'Ambito AN.9 e catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi al Foglio 91, Particelle 530, 493,495, 497 e 480 al Catasto terreni del Comune di Sasso Marconi il tutto per una superficie complessiva di 10.307 mq;

#### PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SASSO MARCONI

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale di Sasso Marconi n. 60 in data 21/07/2008, a norma della L.R. 20/2000, è stato approvato il PSC, che classifica le aree oggetto del presente Accordo quali parte dell'Ambito AN9, destinate a albergo, attrezzature terziari commerciali, ristorative e di servizio;
2. In data 15 maggio 2013 è stato sottoscritto tra i danti causa dell'attuale proprietà e il Comune un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, che prevede quanto segue:

### **Obblighi della proprietà**

- a) Cedere in comodato d'uso gratuito al Comune l'area da destinare a parcheggio scambiatore come individuato nella scheda di POC entro 60 giorni dalla data dell'accordo. Detta area, di superficie non inferiore a 1500 mq è da individuare all'interno dell'attuale fascia di rispetto della via Setta. Il Comune destinerà provvisoriamente detta area a parcheggio assumendo ogni onere e responsabilità conseguente per tutta la durata del comodato. Nel Piano Attuativo (vedere lettera d), il sedime del parcheggio potrà essere riformulato, sempre rispettando le dimensioni minime previste dalla scheda del POC vigente. A seguito del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, si impegna a cedere le aree per la realizzazione del parcheggio sopracitato conformemente al P.U.A. approvato. I lavori potranno essere realizzati a stralci in modo da consentire la fruizione continuativa di almeno il 50% dei posti auto disponibili. Detto parcheggio sarà realizzato con viabilità impermeabile e con stalli permeabili e dovrà essere conteggiato ai fini del raggiungimento della quota prescritta di "aree attrezzate da cedere come standard". A seguito del collaudo dell'opera, si impegna a cederlo al Comune
- b) Cedere in comodato d'uso gratuito a titolo di prestazione aggiuntiva con finalità perequativa l'area di proprietà ricompresa tra la scuola della Capra e l'area di proprietà;
- c) presentare al Comune entro 60 giorni dalla data dell'accordo una relazione estimativa del valore dell'area ai fini ICI, basata sul valore dell'area edificabile a cui dovranno essere detratti gli oneri conseguenti alle prestazioni aggiuntive con finalità perequative, calcolati in base ad un computo estimativo di massima. Il Comune si riserva una verifica di detti valori estimativi;
- d) redigere il Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) dell'area individuata come Ambito AN9a, Località Cinque Cerri, delle Norme del POC. La redazione del PUA dovrà essere conforme alle indicazioni fornite dalle amministrazioni ed enti competenti per legge ad esprimersi in merito e dai competenti organi ed uffici comunali. Nella redazione del PUA la proprietà dovrà provvedere ad ottemperare ogni disposizione presente nella scheda di POC;
- e) Le aree a standard urbanistici comprendenti le aree del suddetto parcheggio che il Soggetto Attuatore dovrà cedere in comodato d'uso gratuito al Comune saranno ultimate e messe nella disponibilità dello stesso entro tre anni dalla data di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici, salvo eventuali proroghe ai sensi del comma 3 art. 12 della L.R. 31/2002. Nel caso vengano rilasciati con intervallo temporale superiore ad un anno, dovrà essere prevista la cessione al Comune delle suddette aree a stralci funzionali.

### **Obblighi del Comune**

approvare entro 24 mesi dalla data dell'accordo la prima variante al PSC volta a:

- ridefinire la quantità di superficie utile massima in carico ai Soggetti Attuatori, portandola a 1200 mq di SU;

*- ridefinire gli oneri aggiuntivi presenti nella scheda del POC in particolare togliendo la quota parte delle prestazioni aggiuntive minime relative al sub ambito 9a) conformandoli al presente Accordo ed inoltre non dovranno essere reperiti gli altri standard (parcheggi) previsti dal RUE vigente;*

3. Con deliberazione del Consiglio Comunale di Sasso Marconi n. 41 in data 22/07/2015, a norma della L.R. 20/2000, è stata approvata la terza variante al POC, che classifica le aree oggetto del presente Accordo quali parte dell'Ambito AN9 ed in particolare come "SUB AMBITO AN.9a", destinate ad attrezzature terziarie commerciali, ristorative e di servizio;

4. La precedente proprietà ha adempiuto alle obbligazioni di cui alle lettere a) e c) dell'accordo; Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12/02/2020 il Comune di Sasso Marconi ha approvato la 1<sup>a</sup> variante al PSC che ridefinisce la superficie utile massima per l'ambito AN9 realizzabile dagli attuatori portandola a complessivi 6.200 mq, di cui 1.200 mq per il sub ambito AN9a come da accordo ex art. 18 l. 20/2000 precedentemente sottoscritto, rinviando la definizione degli oneri aggiuntivi a carico dell'attuatore alla pianificazione attuativa;

5. 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;

6. 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;

7. A seguito di detto avviso pubblico il privato presentò proposta attuativa chiedendo la conferma della destinazione urbanistica e delle previsioni di sviluppo contenute nel PSC e nel POC per il sub ambito;

8. 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 accogliere quella descritta sopra con richiesta di revisione del progetto;

9. il privato ha quindi formulato la nuova proposta progettuale e di accordo operativo che si riporta di seguito

#### **RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' VALLERENO SRL E IL COMUNE DI SASSO MARCONI**

Considerato che:

1. il territorio comunale è interessato da rilevanti flussi di traffico, in quanto attraversato dalla SS64 che collega l'alta valle del Reno con il capoluogo di Provincia e caratterizzato dalla presenza di due caselli autostradali;
2. di conseguenza sono necessari adeguati servizi rivolti ai conducenti dei veicoli in transito quali: ricettività, ristoro, rifornimento carburanti e spazi di sosta;
3. tra le azioni del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima PAESC approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale di Sasso Marconi n. 24 del 4.3.2021 è previsto di favorire la diffusione dei veicoli elettrici sul territorio comunale attraverso l'installazione di colonnine di ricarica elettrica ad accesso libero privilegiando la produzione da fonti rinnovabili;

4. il recente e costante incremento di veicoli alimentati da combustibili alternativi (gpl, metano) o da elettricità richiede una rete distributiva locale adeguata, che si affianca alla fornitura di carburanti derivati dal petrolio, comprensiva dei servizi per i conducenti;
5. l'area in oggetto è collocata in posizione strategica rispetto alle principali vie di comunicazione e in particolare nelle immediate vicinanze del casello autostradale Sasso Marconi;
6. il privato propone uno sviluppo edilizio dell'area in linea con gli indirizzi della pianificazione esistente, che prevede gli usi di albergo, attrezzature terziarie commerciali, ristorative e di servizio e la possibilità di realizzare un impianto di distribuzione carburanti e ricarica veicoli elettrici in linea con la normativa di settore regionale e nazionale;
7. che la proposta attuativa porterà ad una complessiva riqualificazione dell'intera area in oggetto, con un indice di costruzione, per il momento, inferiore a quanto ammesso negli strumenti urbanistici;

Dato atto, pertanto, che:

1. la presente proposta riveste carattere di "rilevante interesse per la Comunità locale ", in quanto volta a fornire servizi ai conducenti dei veicoli in transito, a potenziare la rete distributiva di carburanti alternativi e di ricarica per veicoli elettrici e rendere disponibile spazi di sosta pubblici in prossimità dell'uscita del casello autostradale di Sasso Marconi;
2. il nuovo assetto edificatorio proposto prevede un indice di costruzione inferiore a quanto previsto negli strumenti urbanistici;
3. attraverso le soluzioni costruttive proposte viene assicurata una adeguata permeabilità della zona destinata a parcheggio;

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:

- Riqualficazione dell'area esistente mediante realizzazione di impianto di rifornimento carburanti ad uso pubblico con la installazione di punti di rifornimento per benzina, gasolio, gpl, metano gassoso, metano liquido, nonché la ricarica elettrica dei veicoli;
- Servizi all'utenza correlati all'impianto, ricettività e terziario;
- Realizzazione di parcheggio scambiatore ad uso pubblico con pavimentazione permeabile; il tutto meglio individuato nella planimetria allegata.

### **Articolo 3 - IMPEGNI DEL PRIVATO**

Il Privato si impegna a realizzare:

- la progettazione, la costruzione e la cessione in comodato d'uso a titolo gratuito al Comune di parcheggio scambiatore ad uso pubblico adeguatamente rifinito con pavimentazione permeabile per un equivalente di 60 posti auto;
- impianto pubblico di rifornimento carburanti, benzina, gasolio, gpl, metano gassoso e metano liquido;
- almeno 2 punti per la ricarica di veicoli elettrici di uso pubblico;
- entro \_\_\_\_\_ sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa. Le fideiussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione saranno fornite al momento del ritiro del Permesso di Costruire per le opere stesse;
- entro \_\_\_\_\_ dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate ed esaurivamente descritte nell'allegato Progetto;
- entro \_\_\_\_\_ dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, richiedere/presentare il/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione degli interventi privati;

### **Oneri aggiuntivi**

Il Privato si impegna inoltre ad eseguire la manutenzione ordinaria, straordinaria e lo sgombero neve del parcheggio scambiatore per almeno 10 anni dopo la sua cessione in comodato d'uso gratuito e comunque nei termini contenuti nella convenzione che sarà sottoscritta con il Comune.

### **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 ..... 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 terziario, commerciale, ristorativo e di servizio. entro i termini di legge;

Definire nella convenzione urbanistica gli oneri aggiuntivi come descritti all'art.3 del presente accordo.

Ottenere da parte di Autostrade per l'Italia S.p.a le necessarie autorizzazioni al fine di poter realizzare i 60 posti auto del parcheggio ad uso pubblico previsti nel presente accordo all'interno della fascia di rispetto di mt 30 dal confine di proprietà di Autostrade, così come da progetto allegato.

#### **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

### **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

---

Sasso Marconi, \_\_\_\_\_