

ACCORDO URBANISTICO CON SOGGETTO PRIVATO
ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20
(di seguito definito anche come l' "Accordo")

TRA
il COMUNE DI ARGELATO
E
CENTERGROSS SRL

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- il COMUNE DI ARGELATO, con sede in Argelato (BO), Via Argelato n. 4, Codice Fiscale n. 00968810374, comune.argelato@cert.provincia.bo.it, in persona del _____, sig. _____ (cod. fisc. _____), nato a _____ il _____, debitamente autorizzato alla firma del presente atto, come sopra domiciliato per la carica (nel seguito denominato il "COMUNE DI ARGELATO");

- CENTERGROSS S.R.L., con sede in Comune di Argelato, frazione Funo, località Centergross, Rotonda Segnatello, 4 - Codice Fiscale e numero di iscrizione al Reg. Imprese di Bo n. 00542790373 - Partita IVA 00514171206, Capitale Sociale di €4.946.240,00 i.v., centergross@legalmail.it, in questo atto rappresentata dal proprio Presidente, dott.ssa Lucia Gazzotti, (cod. fisc. _____), nata a _____ il _____, (nel seguito denominata anche la "Centergross");

PREMESSO

- a) che ai sensi dell'art. 9.4 comma 2 del PTCP, il centro denominato Centergross è individuato come un polo funzionale di cui all'art. A-15 dell'allegato 1 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 20/2000 (di seguito definita anche come la "Legge Regionale n. 20/2000");
- b) che ai sensi dell'art. A-15, comma 5, dell'Allegato 1, della Legge Regionale n. 20/2000, *"nell'ambito delle previsioni del PTCP, l'attuazione dei nuovi poli funzionali e degli interventi relativi ai poli funzionali esistenti sono definiti attraverso accordi territoriali di cui al comma 2 dell'art. 15"* e *"in assenza di accordi territoriali, la pianificazione urbanistica comunale può dare attuazione direttamente alle previsioni del PTCP relative ai soli poli funzionali esistenti"*;
- c) che in data 16 maggio 2013, il Comune di Argelato, la società Centergross s.r.l. e Camst soc. coop. a R.L. hanno sottoscritto un Accordo Urbanistico ex art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 al fine di *"anticipare, rispetto alla conclusione dell'Accordo territoriale, l'introduzione di alcune modifiche del regime urbanistico del Centro, quale polo funzionale, idonee al perseguimento di rilevanti obiettivi di interesse pubblico ma tali da non stravolgere l'impostazione urbanistica del polo stesso, e comunque in linea con la strategia delineata dal percorso in essere per l'Accordo territoriale"*;
- d) che in esecuzione del predetto accordo, con delibere del Consiglio comunale del Comune di

Argelato rispettivamente del 22 maggio 2013 e 30 settembre 2013 è stata dapprima adottata e poi approvata, anche ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale n. 20/2000, una variante al RUE volta a prevedere l'introduzione di usi produttivi (UP1 e UP2) per i blocchi del polo funzionale Centergross n. 21, 39 e 40 e l'introduzione di usi per il commercio al dettaglio, alimentare e non alimentare, di vicinato o in strutture medio-piccole (usi UC3, UC4, UC5) in misura non superiore ai 1.600 mq di superficie utile lorda, limitatamente alla porzione iniziale della cosiddetta "asta servizi" limitatamente ai blocchi denominati 5A e 5B;

e) che in data 17 Marzo 2014, la Provincia di Bologna, i Comuni di Argelato, Bentivoglio e Castel Maggiore hanno sottoscritto un accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 20/2000 per il polo funzionale Centergross (di seguito definito come l' "Accordo Territoriale") per perseguire i seguenti obiettivi e strategie:

- *"mantenere il dinamismo, l'efficienza e la flessibilità che hanno sempre caratterizzato il Centergross, con particolare riferimento alla produzione di beni Made in Italy indirizzati ai mercati emergenti, attraverso l'ammissione al suo interno di una più ampia rosa di funzioni, nonché di migliorare l'accessibilità del Polo e riqualificare le dotazioni infrastrutturali comunali nell'intorno dello stesso";*
- *"ammettere all'interno del Polo l'integrazione di quote di funzioni produttive/laboratoriali, intese come accessorie e complementari alle singole attività di commercio all'ingrosso insediate, finalizzate alla realizzazione del proprio campionario, finissaggio, etc... nonché di ammettere, esclusivamente nell'asta centrale, funzioni commerciali di rango comunale";*
- *"garantire che tali nuove funzioni insediabili siano supportate da un'adeguata infrastrutturazione atta a garantire un efficiente e sicuro accesso al Polo, concretizzabile nella realizzazione di un innesto di tipo rotatorio lungo la strada provinciale Saliceto SP 45, in sostituzione dell'accesso oggi esistente";*
- *"riqualificare l'intorno territoriale del Polo con particolare riferimento al miglioramento degli impianti della pubblica illuminazione con soluzioni finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica.";*

f) che il predetto Accordo Territoriale individua tre distinti sottoambiti all'interno del polo funzionale Centergross e in particolare il sottoambito n. 1, rappresentato dagli immobili di cui ai blocchi n. 21, 40 e 39 (di seguito il "Sottoambito n. 1"), il sottoambito n. 2, rappresentato dagli immobili dell'asta centrale dei servizi, di cui ai blocchi n. 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A e 5B oltre al blocco 1C (di seguito "Sottoambito n. 2") e infine il sottoambito n. 3, rappresentato dagli altri immobili del Centro ad esclusione dell'area dedicata a pubblici esercizi esistente (di seguito "Sottoambito n. 3");

g) che i predetti Sottoambiti sono meglio identificati nella planimetria già allegata all'Accordo territoriale citato, che si allega al presente accordo sub lettera A (ALLEGATO A);

- h) che, **al fine di poter celermente procedere all'attuazione dell'Accordo territoriale**, è intenzione delle parti attuare il predetto Accordo Territoriale gradualmente e dunque, in una prima fase **(mediante una variante al RUE denominata Variante A)**, *“ammettere all'interno del Polo l'integrazione di quote di funzioni produttive/laboratoriali, intese come accessorie e complementari alle singole attività di commercio all'ingrosso insediate, finalizzate alla realizzazione del proprio campionario, finissaggio, etc...”* e, successivamente, in una seconda fase **(mediante una variante al RUE denominata Variante B, preceduta da un ulteriore e distinto accordo urbanistico che dovrà essere anch'esso previamente autorizzato dall'assemblea del Centergross e dalla giunta comunale)**, al fine di completare l'attuazione del predetto Accordo Territoriale, *“ammettere, esclusivamente nell'asta centrale, funzioni commerciali di rango comunale”*;
- i) che le parti, visto anche l'art. 5 dell'Accordo Territoriale, si danno reciprocamente atto che la realizzazione di *“un efficiente e sicuro accesso al Polo, concretizzabile nella realizzazione di un innesto di tipo rotatorio lungo la strada provinciale Saliceto SP 45, in sostituzione dell'accesso oggi esistente”* si renderà necessaria solo nel momento in cui verranno introdotte le predette *“funzioni commerciali di rango comunale”* all'interno dell'Asta Centrale;
- j) che per dare attuazione all'Accordo Territoriale, per la prima fase si rende tra l'altro necessario apportare una variante **(variante A)** al Regolamento urbanistico edilizio del Comune di Argelato (RUE), preceduto da un accordo specifico con il soggetto privato;
- k) che, a tal fine, così come previsto anche dagli artt. 7 e 8 dello stesso Accordo Territoriale, si rende necessaria la stipula di un accordo ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 tra il Comune di Argelato e la società Centergross s.r.l. al fine di disciplinare i contenuti della variante urbanistica **e il contributo di sostenibilità da porre a carico della Centergross**;
- l) che la Legge Regionale n. 20/2000, all'art. 18, in particolare, 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”*;
- m) che la società Centergross s.r.l. ai sensi dell'art. 4 del proprio Statuto *“ha per oggetto l'organizzazione del centro per il commercio all'ingrosso in Bologna, la costruzione o modifica delle strutture relative, la gestione dei beni e servizi strumentali per il funzionamento del centro stesso”*;
- n) che ai sensi dell'art. 7 dello statuto della società Centergross s.r.l. sono soci della medesima le persone od enti che sono proprietari di beni immobili all'interno del polo funzionale Centergross;

- o) Che il responsabile del Settore programmazione e gestione del territorio del Comune di Argelato con deliberazione di giunta comunale n. __ del __ è stato autorizzato alla stipula del presente Accordo;
- p) che Centergross, con delibera assembleare del __, è stata autorizzata dai propri soci a sottoscrivere il presente "Accordo";
- q) che quanto sopra assicura la rappresentatività della società Centergross s.r.l. dei proprietari delle aree ricomprese nel Centro, quale polo funzionale, anche ai fini della garanzia di imparzialità e trasparenza dell'azione amministrativa;

RITENUTO che le modifiche in parola siano compatibili sotto il profilo urbanistico con l'assetto del Centro, quale polo funzionale, e con la viabilità al contorno, nonché non pregiudizievoli sotto il profilo ambientale, fatta salva la valutazione degli enti competenti.

Tutto quanto sopra premesso, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

- 2.1 Il Comune di Argelato e la società Centergross s.r.l. assumono, ciascuno per quanto di propria competenza, gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
- 2.2 Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente accordo al Comune di Argelato e alla società Centergross s.r.l. si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.
- 2.3 Il COMUNE DI ARGELATO si impegna a recepire il presente Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con le delibere di adozione e approvazione della prossima Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio.

ART. 3 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

- 3.1 Con il presente Accordo le parti, come sopra individuate, assumono le obbligazioni di seguito riportate.
- 3.2 Il Comune di Argelato, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, si impegna ad adottare una variante al RUE (**variante A**) che preveda per tutti gli immobili del

Sottoambito n. 3 l'introduzione di uno specifico uso per il commercio all'ingrosso integrato con usi produttivi, denominato uso UC10/bis, che si definisce con la seguente definizione o con definizioni equivalenti: *“Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, magazzini di deposito temporaneo di merci, servizi collegati con il commercio all'ingrosso. In tale uso, fino ad una quota massima del 50% di superficie globale per ciascuna unità immobiliare, sono ricomprese anche attività produttive industriali e artigianali, nonché attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, assistenza tecnica alla clientela. Le attività di cui al secondo periodo sono consentite se ed in quanto i prodotti realizzati o lavorati siano destinati alla commercializzazione all'ingrosso presso la medesima unità immobiliare in cui gli stessi sono stati realizzati o lavorati, all'interno della porzione dedicata al commercio all'ingrosso. Le attività sopra descritte dovranno essere rigorosamente compatibili con i prossimi centri abitati e non pregiudizievoli per l'attuazione delle previsioni di riqualificazione di piano, e in ogni caso non sono consentite le attività operanti in “Regime di Seveso” di cui al D. Lgs. 334/1999, operanti in “Regime di Autorizzazione Integrata Ambientale” ai sensi del D.Lgs. 152/2006 nonché con esclusione delle attività industriali definite “Insalubri di prima classe” ai sensi del D.M. 5 settembre 1994”.*

- 3.3 Entro 30 giorni **dalla stipula del presente Accordo e quale condizione per l'adozione della variante A**, la società Centergross s.r.l. provvederà a trasferire al Comune di Argelato una somma pari a € 30.000 (trentamila/00), da destinarsi ad interventi per la riqualificazione della pubblica illuminazione dell'intorno del Centergross, **o in altre aree del territorio comunale qualora ne risultasse l'esigenza tecnica**, con tecnologie a basso consumo.

*

Art. 4 - DECADENZA DELL'ACCORDO.

- 4.1 Gli impegni del Comune di Argelato sopra assunti decadono qualora la Centergross non provveda ad adempiere per quanto di propria competenza agli obblighi di cui all'art. 3.3 che precede entro 30 giorni decorrenti dalla ricezione di diffida ad adempiere e costituzione in mora spedita dal Comune di Argelato.

ART. 5 - RECESSO E/O REVOCA PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

- 5.1 Il Comune di Argelato **potrà** revocare o recedere unilateralmente dal presente accordo, in ogni momento, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

ART. 6 - CONDIZIONI DI EFFICACIA

- 6.1 In caso di riserve, prescrizioni od integrazioni richieste dai soggetti che devono esprimere il

proprio assenso alla Variante A, il Comune dovrà darne immediata notizia alla Centergross s.r.l. mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata.

- 6.2 Qualora le predette riserve, prescrizioni od integrazioni dovessero comportare:
- a) l'eliminazione o la modifica dell'uso UC10/bis previsto dall'art. 3.2; o
 - b) una variazione delle aree rientranti nel Sottoambito n. 3 o comunque delle aree che potranno beneficiare del predetto uso UC10/bis; o
 - c) un incremento degli oneri economici a carico della Centergross così come descritti all'art. 3.3;

la Centergross, a propria discrezione e insindacabile giudizio, con espressa esclusione da ogni e qualsivoglia responsabilità, potrà recedere dal presente Accordo. **Qualora la comunicazione di recesso dovesse essere spedita oltre 30 giorni dalla ricezione della comunicazione del comune di cui al comma che precede, Centergross non avrà diritto alla ripetizione del contributo versato ai sensi dell'art. 3.3.**

- 6.3 La Centergross, a propria discrezione e insindacabile giudizio, con espressa esclusione da ogni e qualsivoglia responsabilità, potrà altresì recedere dal presente Accordo qualora la Variante A non dovesse essere adottata e approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Argelato entro il 31.12.2015.

- 6.4 Nel caso in cui la Centergross dovesse esercitare il diritto di recesso di cui ai precedenti artt. 6.2 e 6.3 il presente accordo si intenderà immediatamente risolto e il Comune di Argelato sarà tenuto a restituire alla Centergross la somma da questa eventualmente versata ai sensi dell'art. 3.3. che precede.

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

- 7.1 Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - NORME FINALI

- 9.1 Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) o, qualora in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa.
- 9.2 Resta facoltà delle Parti la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento

della comunicazione a questi.

- 9.3 Eventuali ulteriori oneri, impegni o prescrizioni delle parti così come previsti dall'Accordo Territoriale e non disciplinati dal presente Accordo, saranno eventualmente oggetto di un distinto accordo urbanistico ex art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 e il loro mancato adempimento non potrà in alcun modo compromettere la piena e puntuale esecuzione del presente Accordo.
- 9.4 In caso di risoluzione dell'accordo per fatto non imputabile alla Centergross la medesima avrà diritto di ripetere e ottenere la restituzione delle somme eventualmente già trasferite ai predetti enti e gli originali delle fidejussioni consegnati.
- 9.5 ai sensi dell'art. 18 della LR 20-2000, che l'accordo di cui alla presente deliberazione costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato

ART. 10 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Argelato.

ALLEGATI:

Costituiscono allegati, quale parte integrante del presente accordo, i seguenti documenti:

A) _____

Letto, confermato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI ARGELATO

PER LA CENTERGROSS S.R.L.