



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

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, pec: comune.argelato@cert.provincia.bo.it in persona del Responsabile *pro tempore* del Settore gestione e programmazione del territorio, arch. Giovanni Panzieri (cod. fisc. PNZGNN80L13A944N), nato a Bologna il 13 luglio 1980, come sopra domiciliato per la carica, (nel seguito denominato "Comune");

- 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., pec: centergross@legalmail.it in questo atto rappresentata dal proprio Presidente, dott.ssa Lucia Gazzotti (nel seguito denominata anche la "Centergross");

- CAMST SOC. COOP. a R. L., con sede in Comune di Villanova di Castenaso (BO), frazione Funo, Via Tosarelli n. 318, - Codice Fiscale e numero di iscrizione al Reg. Imprese di Bo n. 00311310379 , pec: camst@legalmail.it in questo atto rappresentata dal proprio Presidente, dott.ssa Antonella Pasquariello (nel seguito denominata anche la "Camst" e di seguito, unitamente a "Centergross" e "Camst" definite collettivamente come le "Parti");

PREMESSO

- che Centergross gestisce un complesso di immobili destinati prevalentemente al commercio all'ingrosso, che insiste su di un'area identificata dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e dal Piano strutturale comunale (PSC) di Argelato quale "polo funzionale" esistente (di seguito definito anche come il "Centro");



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

- che l'art. A-15 della LR 20-2000, così come l'art. 27 delle Norme di attuazione (NdA) del vigente PSC, identificano l'Accordo territoriale, di cui all'art. 13 della LR 20-2000, quale strumento per la disciplina urbanistica dei poli funzionali;
- che, con propria deliberazione n. [REDACTED], la Giunta comunale di Argelato ha fornito indirizzi per la costituzione di un tavolo tecnico per la redazione della bozza di accordo territoriale;
- che ad oggi il procedimento, è in corso di definizione;
- che Centergross, con nota del [REDACTED], prot. [REDACTED], all'esito di delibera assembleare dei propri soci, ha espresso la volontà di procedere ad una revisione della disciplina urbanistica dell'intero Centro, introducendo numerosi nuovi usi urbanistici ad oggi non consentiti, tra cui usi produttivi a basso impatto ambientale, chiarendo, anche ai fini dell'Accordo territoriale, la necessità di introdurre nel polo usi urbanistici di commercio al dettaglio, in quote e forme da definirsi;
- che è recentemente emersa l'esigenza di Camst, socia di Centergross e proprietaria di un fabbricato all'interno del Centro, di insediare tempestivamente, eventualmente anche tramite una società dalla stessa controllata, un'attività produttiva a basso impatto ambientale, procedendo alla ristrutturazione del proprio sistema produttivo ed effettuando un importante investimento;
- che entrambe le modificazioni urbanistiche sono condivise dal comune di Argelato quali opportune e strategiche per un processo di riqualificazione del Centergross, coerentemente con le strategie delineate nella strumentazione vigente e nel processo in itinere per l'Accordo territoriale, salve le necessarie compensazioni territoriali al contorno;
- che, per esplicito e comune accordo tra l'amministrazione comunale di Argelato, la Provincia di Bologna e il Centergross, si è ritenuto 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;
- che la forma adeguata per procedere a tali modifiche è la variante al Regolamento urbanistico edilizio (RUE), secondo le modalità di cui all'art. 33, c. 4-bis, della LR 20-2000, preceduto da accordo specifico con il soggetto privato;



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

- che il comune di Argelato e Centergross intendono definire, secondo quanto di seguito espresso, la possibilità di esercitare nelle superfici dei fabbricati esistenti anche le attività di commercio al dettaglio e produzione a basso impatto ambientale, in maniera limitata e mirata;
- che il comune di Argelato intende garantire la sostenibilità al contorno delle modifiche urbanistiche da introdurre, individuando nella manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie esistenti, con modalità di seguito indicate, lo strumento più idoneo a perseguire i fini indicati, giudicando che le stesse siano adeguate quanto a dotazioni ma che necessitino investimenti per la loro riqualificazione;
- che a tal fine si rende necessaria la stipula di uno specifico accordo tra Centergross, Camst e il Comune di Argelato, al fine di disciplinare i contenuti della variante urbanistica e le modalità di esecuzione delle opere necessarie per la sostenibilità al contorno;
- che la LR 20-2000, all'art. 18, 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”*;
- che, nel caso in esame, l'accordo prevede il coinvolgimento di Centergross che è una società i cui soci, a norma del relativo statuto, sono i proprietari delle unità immobiliari site all'interno del Centro;
- che Centergross, con delibera assembleare del , è stata autorizzata dai propri soci a sottoscrivere il presente “Accordo”;
- che quanto sopra assicura la rappresentatività di Centergross dei proprietari delle aree ricomprese nel Centro, quale polo funzionale, anche ai fini della garanzia di imparzialità e trasparenza dell'azione amministrativa;

VERIFICATO IN PARTICOLARE

- che la sistemazione radicale del tratto di viabilità comunale denominato via Rotonda Segnatello, che costituisce la via principale di accesso al Centro nel comune di Argelato ed è interessata da traffico pesante da esso generato, costituisce condizione imprescindibile per il



corretto e sicuro esercizio delle attività in essere e delle attività che potranno insediarsi in seguito alla variante al RUE;

- che tale tratto di viabilità mostra segni di progressivo ammaloramento, cui è necessario rimediare mediante l'esecuzione di opere di consolidamento e rifacimento che discendano da uno specifico progetto basato su esiti di indagini specialistiche;
- che la tempestiva e corretta esecuzione delle lavorazioni sopra citate costituisce obiettivo di rilevante interesse pubblico;

RITENUTO ALTRESÌ 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

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

ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

1. Il Comune di Argelato, Camst e, ove espressamente previsto, Centergross, assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro 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. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente accordo, al Comune di Argelato, a Camst e al Centergross si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

3. Il COMUNE DI ARGELATO si impegna a recepire il presente Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di adozione della prossima Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, l'accordo costituisce parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.



ART. 3 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

Con il presente accordo le parti come sopra individuate assumono le obbligazioni di seguito riportate.

Impegni di Camst

- 1) Entro **20 giorni** dalla stipula dell'accordo, e quindi entro il giorno , Camst consegnerà all'amministrazione il progetto preliminare, coi contenuti del Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici selezionati dai competenti uffici comunali, del rifacimento del pacchetto stradale della strada denominata Rotonda Segnatello nelle zone che saranno indicate dai competenti uffici comunali, per uno sviluppo di circa 300 ml.
- 2) Entro 30 giorni dall' "adozione" della variante al RUE ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis della L.R. 20/2000 , Camst consegnerà il progetto definitivo-esecutivo dell'opera, allegato alla domanda di permesso di costruire relativa, redatto coi contenuti del Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici selezionati dai competenti uffici comunali. Il progetto sarà basato su adeguate indagini e relazioni geologiche e geotecniche, al fine di chiarire le caratteristiche rilevanti dei terreni e garantire la completezza e correttezza dei progetti nonché la tenuta delle opere da eseguirsi;
- 3) Entro 30 giorni dall' "approvazione" della variante al RUE ai sensi dell'art. 33, comma 4bis della L.R. 20/2000, o, ove successiva all'approvazione del RUE, entro 30 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire per le opere stradali, Camst inizierà effettivamente i lavori, da eseguirsi sotto l'alta sorveglianza del Comune di Argelato mediante i competenti uffici, che potranno accedere al cantiere, regolare la viabilità, richiedere la tempestiva esecuzione di verifiche e saggi, richiedere chiarimenti e documentazione al progettista e al direttore dei lavori, ferme restando le specifiche responsabilità e competenze;
- 4) Entro 90 giorni dall'approvazione della variante al RUE, conclusione dei lavori a perfetta regola d'arte;
- 5) Entro ulteriori 30 giorni, redazione del certificato di regolare esecuzione, che sarà approvato dal competente organo comunale una volta eseguiti i necessari accertamenti;
- 6) CAMST si impegna a concorrere all'esecuzione delle opere di sostenibilità al contorno fino ad un importo lavori di 160.000 €, cui andranno aggiunte a carico di CAMST imposte e spese tecniche.



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

Le Parti convengono espressamente che tutti i predetti obblighi si intendono posti esclusivamente a carico di CAMST e che, in caso di inadempimento agli stessi, nulla potrà essere imputato a Centergross, che sarà dunque espressamente esonerata, ove occorrer possa, da ogni e qualsivoglia responsabilità diretta e/o solidale.

Impegni del comune di Argelato

- 7) Entro 15 giorni dalla consegna del progetto definitivo-esecutivo, l'amministrazione comunale procederà alla validazione dello stesso da parte del competente ufficio, o alla richiesta di modifica o integrazione con assegnazione di termine perentorio, ed in seguito lo sottoporrà alla Giunta per la necessaria espressione **e rilascerà il relativo permesso;**
- 8) Adozione, entro giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, della variante al RUE che preveda:
 - a) l'introduzione di usi produttivi (UP 1 e UP 2), se ed in quanto rigorosamente compatibili con i prossimi centri abitati e non pregiudizievoli per l'attuazione delle previsioni di riqualificazione di piano, e in ogni caso con esclusione delle 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, in una porzione del Centro limitata all'area interclusa tra la ferrovia e la viabilità del Centergross, area attualmente occupata da tre fabbricati denominati blocchi n. 21, 39 e 40, così come meglio individuata nella planimetria allegata sub lett. A;
 - b) l'introduzione di usi per il commercio al dettaglio, alimentare e non alimentare, di vicinato o in strutture medio-piccole (usi UC 3, UC 4, UC 5) in misura non superiore ai 1.600 mq di superficie utile lorda, limitatamente alla porzione iniziale della cosiddetta "asta servizi" (facendo riferimento alla corrente terminologia del Centergross) limitatamente ai blocchi denominati 5a e 5b, così come meglio individuati nella planimetria allegata sub lett. A.

Art. 4 - DECADENZA DELL'ACCORDO E USO DELLE GARANZIE



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

- 1) Gli impegni del comune sopra assunti decadono, previa diffida ad adempiere e messa in mora di non meno di **15 giorni**, qualora Camst non provveda ad adempiere per quanto di propria competenza agli obblighi di cui al p.to 1 e 2 dell'art. 3 che precede;
- 2) Camst presterà, quale condizione dell'adozione della variante, a copertura dell'impegno di della stessa Camst di eseguire i lavori, idonea fidejussione bancaria o assicurativa, con esplicita rinuncia al beneficio di escussione, di importo pari al 130% dell'impegno assunto per l'esecuzione lavori (208.000 €);
- 3) In caso di accertata inottemperanza degli obblighi espressi ai punti n. 2 e 3 e 4 e 6 dell'art. 3 che precede, il Comune ha facoltà di escutere le somme a prima chiamata, fatta salvo la previa diffida ad adempiere e la messa in mora di non meno di 30 giorni.
- 4) La garanzia sarà svincolata in seguito all'approvazione del certificato di regolare esecuzione da parte del competente organo comunale.

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

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

1. Il presente Accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dalla conferma delle sue previsioni nel RUE.

2. In caso di riserve, prescrizioni od integrazioni richieste dai soggetti che devono esprimere il proprio assenso alla variante al RUE oggetto dell'accordo stesso il Comune dovrà darne immediata notizia alle altre Parti mediante lettera raccomandata A/R.

3. Qualora le predette riserve, prescrizioni od integrazioni dovessero comportare:

- a) l'eliminazione di uno degli usi previsti dall'art. 3, punto 8, lett. a) e b); o
- b) una variazione delle aree e/o della superficie di cui all'art. 3, punto 8 lett. a) e b); o
- c) un cambiamento del tipo di opera rispetto a quella indicata nell'art. 3, punto 1); o
- d) un incremento degli oneri economici a carico di Camst, ivi inclusi quelli di cui all'art. 3) punto 6 e all'art. 4 punto 2);



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

sia Camst che Centergross, anche disgiuntamente, a propria discrezione e insindacabile giudizio, con espressa esclusione da ogni e qualsivoglia responsabilità nei confronti delle altre Parti, potranno recedere dal presente Accordo, che si intenderà per l'effetto risolto tra tutte le Parti. La comunicazione di recesso dovrà essere spedita, a pena di decadenza, entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione della comunicazione del Comune di cui al comma che precede.

4. In ogni caso Centergross e Camst potranno, sempre entro 30 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, segnalare che le predette riserve, richieste o prescrizioni risultano pregiudizievoli per l'attuazione dell'operazione, fornendo puntuale e circostanziata motivazione. Qualora l'Amministrazione dovesse riconoscere valida tale motivazione sulla base di elementi oggettivi, le condizioni del presente accordo potranno eventualmente essere rinegoziate, mediante autonomo procedimento amministrativo.

ART. 7 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico di Camst, tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

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

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) o in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

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



COMUNE DI ARGELATO
Provincia di Bologna

Settore programmazione e gestione del territorio
Il responsabile

mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

3. Centergross e il Comune potranno in futuri accordi, ivi incluso l'accordo territoriale di cui in premessa, modificare il presente Accordo anche senza l'espresso consenso di Camst a condizione che con detti accordi non vengano ridotti gli usi concessi all'art. 3, punto 8) lett. a) e non vengano incrementati gli oneri economici a carico di Camst, ivi inclusi quelli di cui all'art. 3) punto 6 e all'art. 4 punto 2).

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) planimetria