

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO CON CENTERGROSS SRL AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 24 MARZO 2000, N. 20, RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLA STRADA COMUNALE DENOMINATA ROTONDA SEGNATELLO, DI ACCESSO AL CENTERGROSS, E ALLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL RELATIVO POLO FUNZIONALE, IN VISTA DELL'ACCORDO TERRITORIALE

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e in particolare gli artt. 15 e 18 e A-15;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", e in particolare l'art.11;

Visti:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione consiliare n. 14 del 27.03.2009, ed in particolare l'art. 27.1 delle Norme di Attuazione (NdA) "Poli funzionali esistenti";
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 27.03.2009, ed in particolare l'art. 30 "Ambiti per poli funzionali esistenti";

Dato atto:

- che la società denominata Centergross Srl 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;
- che l'art. A-15 della LR 20-2000, così come l'art. 27 delle Norme di attuazione (NdA) del vigente PSC, sopra citati, identificano l'Accordo territoriale, di cui all'art. 15 della LR 20-2000, quale strumento per la disciplina urbanistica dei poli funzionali;
- che è costituito presso la Provincia di Bologna un tavolo tecnico per l'elaborazione di un accordo territoriale per la definizione di una complessiva qualificazione del polo funzionale del Centergross, relativamente al quale, con propria deliberazione n. 68 del 21.9.2011, questa Giunta comunale ha adottato i relativi indirizzi, nominando quale membro per il comune di Argelato il responsabile pro-tempore del Settore programmazione e gestione del territorio;
- che ad oggi il procedimento, numerose volte interrotto e aggiornato per intervenuti mutamenti delle esigenze di Centergross Srl, è in corso di definizione;
- che Centergross Srl, con proprie note assunte al protocollo comunale con n. 2929 del 28.2.2013 e n. 3928 del 21.3.2013, conservate agli atti del Settore proponente, ha espresso la volontà di procedere ad una revisione della disciplina urbanistica dell'intero ambito, introducendo numerosi nuovi usi urbanistici ad oggi non previsti, tra cui usi produttivi a basso impatto ambientale, chiarendo inoltre, 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 della società Camst Srl, socia di Centergross Srl e proprietaria di un fabbricato all'interno del Centergross, di insediare

tempestivamente un'attività produttiva a basso impatto ambientale, procedendo alla ristrutturazione del proprio sistema produttivo ed effettuando un importante investimento;

- che l'introduzione di modeste quote di superfici per il commercio al dettaglio e la produzione a basso impatto ambientale sono condivise dal comune di Argelato quali opportune e strategiche premesse per esplorare le possibilità di 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 Srl, si è ritenuto di anticipare, rispetto alla conclusione dell'Accordo territoriale, l'introduzione di alcune modifiche del regime urbanistico del 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 e sufficientemente tempestiva per procedere a tali modifiche è stata individuata, in accordo con la Provincia di Bologna, nella procedura di 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;
- che il comune di Argelato intende garantire la sostenibilità al contorno delle modifiche urbanistiche da introdurre, individuando nella manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie esistenti lo strumento più idoneo a perseguire i fini indicati, giudicando che le stesse siano adeguate quanto a dotazioni complessive ma che necessitino di investimenti per la loro riqualificazione;
- che in particolare il ramo della strada comunale denominato Rotonda Segnatello versi in condizioni di particolare criticità sotto il profilo della sicurezza stradale, tali da non garantire adeguato accesso al Centergross, anche alla luce delle modifiche urbanistiche in esame, e che l'opera in questione debba essere progettata ed eseguita sulla base di specifiche indagini specialistiche;
- che a tal fine si rende necessaria la stipula di uno specifico accordo tra la società Centergross Srl ed 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 società Centergross Srl ha manifestato disponibilità di accollarsi l'onere di progettazione dell'intervento e di esecuzione dei relativi lavori, nella misura, ritenuta congrua rispetto alle opere necessarie, di 160.000 € di importo lavori, cui si aggiungeranno spese tecniche e imposte;
- 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, la trasparenza, imparzialità amministrativa, parità di trattamento, pubblicità e partecipazione sono garantite dalle forme con cui Centergross Srl rappresenta i propri soci, i quali, assieme alla stessa società Centergross Srl, costituiscono la proprietà dell'intera area soggetta a Polo funzionale, e la coerenza con

gli obiettivi strategici si riscontra nella coerenza con i lavori in corso per la conclusione dell'accordo territoriale e con la strumentazione vigente;

Verificato in particolare:

- che la sistemazione radicale di un tratto della via comunale Rotonda Segnatello, esteso per circa 300 metri, che costituisce la via principale di accesso al Centergross 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;
- che le modifiche urbanistiche in parola sono compatibili sotto il profilo urbanistico con l'assetto del polo funzionale e con la viabilità al contorno, nonché non pregiudizievoli sotto il profilo ambientale, fatta salva la valutazione degli enti competenti;

Ritenuto opportuno:

- subordinare l'adozione della variante al RUE alla stipula dell'accordo ex art. 18 della LR 20-2000;
- procedere alla riqualificazione di un tratto di via Rotonda Segnatello, per l'estensione di circa 300 metri, ponendo a carico di Centergross gli oneri di progettazione e di lavorazione, per un impegno pari a 160.000 € di importo lavori, più spese tecniche e IVA;
- individuare un termine non superiore a 20 giorni, a decorrere dalla stipula, per la consegna di un progetto preliminare dell'intervento stradale;
- individuare un termine non superiore a 30 giorni, a decorrere dall'adozione della variante, per la consegna di un progetto che descrive l'intervento in maniera certa ed esaustiva sotto tutti i profili, a livello esecutivo;
- individuare un termine non superiore a 30 giorni, a decorrere dall'approvazione della variante, per l'effettivo inizio dei lavori;
- individuare un termine, non superiore a 90 giorni a decorrere dall'inizio lavori, per la consegna dell'opera finita a regola d'arte;
- introdurre le seguenti varianti urbanistiche al polo funzionale esistente, da sottoporre per i dovuti assensi agli enti competenti nell'ambito del relativo procedimento:
 - o introduzione degli usi per il commercio al dettaglio, in strutture di vendita di taglio fino a medio-piccolo ai sensi del RUE, per una quota complessiva non superiore al 1.600 mq di Superficie Utile Lorda;
 - o introduzione degli usi produttivi a basso impatto ambientale e compatibili con gli insediamenti circostanti e con le previsioni di piano, negli immobili del Centergross situati a margine della linea ferroviaria;
- assicurare che l'operazione sia coperta da adeguate garanzie fidejussorie;

Esaminati lo schema di accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della LR 20-2000 e la documentazione cartografica unita allo stesso (Allegato A – Individuazione delle aree di variante);

Dato atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sull'apposita sezione del sito web del comune, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33-2013.

Visto l'allegato parere tecnico, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con voti

DELIBERA

1. di approvare lo schema di accordo con i soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della L. R. 24 marzo 2000, n. 20;
2. di dare mandato al Responsabile pro tempore del settore programmazione e gestione del territorio, o soggetto da lui delegato, di stipulare l'accordo, apportandovi, se del caso, le modifiche necessarie, nel rispetto degli elementi sopra enunciati;
3. di dare mandato al medesimo Responsabile di procedere all'attuazione dell'accordo stesso, curando i relativi atti;
4. di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sull'apposita sezione del sito web del comune, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33-2013.