

COMUNE DI OZZANO
DELL'EMILIA
Città Metropolitana di Bologna



RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maura Tassinari
Responsabile Settore
Programmazione del Territorio

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 – art. 30)

"ASP_AN2.1 Yellowstone"



PROGETTAZIONE GENERALE

ARCH. LUCA TESTONI



PROGETTAZIONE RETI
TECNOLOGICHE

PER. IND. MATTEO MIOLI



PROGETTAZIONE RETI
FOGNARIE

ING. CARLO BAIETTI



PRISMA INGEGNERIA S.r.l. - Società di Ingegneria
PRATO-Via del Romito, 15/4 tel. 0574/30304 fax 0574/29128
BOLOGNA-Via Mercadante, 4
cod. fisc. - P. IVA: 01984900975 e-mail: prisma@prismaing.it
www.prismaing.it Società certificata in regime di qualità



ELABORATO

POC 01

ACCORDO CON I PRIVATI (art. 18 L.R. 20/2000)

Versione	File nome	Scala	Formato
ADOZIONE			
Adozione	Approvazione		
D.C.C. . nr. del / /	D.C.C. nr. del / /	n.a.	A4

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

Città Metropolitana di Bologna

Rep. 829 / 2020

ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 E S.M.I. PER L'ATTUAZIONE

DELL'AMBITO DI P.S.C. ASP_AN2.1 – YellowStone

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **DUEMILAVENTI (2020)**, il giorno **VENTITRE (23)** del mese di **SETTEMBRE**

(09) presso gli uffici ubicati nella residenza comunale di Ozzano dell'Emilia in via della Repubblica n. 10

AVANTI A ME

Dott.ssa Filomena Iocca Segretario Generale titolare del Comune di Ozzano dell'Emilia, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune medesimo gli atti in forma pubblica Amministrativa, anche ai sensi dell'art. 97 – 4° comma – lettera c) del Testo unico degli Enti Locali n° 267 del 18/08/2000 e dell'articolo 48 – 2° comma dello Statuto Comunale,

SONO COMPARSI da una parte

1) il Comune di Ozzano dell'Emilia, (C.F. 00573110376 e P.IVA 00516181203) in persona della **Geom. Maura Tassinari** in qualità di Responsabile del Settore Programmazione del Territorio (giusta nomina del Sindaco Prot. Nr. 28996 del 28/11/2019) la quale interviene in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto che rappresenta, in forza di deliberazione di **Giunta Comunale n. 74 del 29/07/2020**, immediatamente eseguibile di seguito denominato, per brevità "il Comune",

e dall'altra parte

2) la Società Prodidemi srl, con sede legale in Bologna (BO), via Azzo Gardino, 9

(Codice Fiscale e Partita IVA 02578091205), in persona del **Dott. Matteo Masetti**,

nato a Bologna (BO) il 25/12/1965, amministratore unico della Società medesima (di seguito denominato, per brevità "Soggetto attuatore");

PREMESSO CHE:

- la società Prodidomi srl, è proprietaria di terreno siti in Ozzano dell'Emilia, con accessi dalla Via Tolara di Sotto (SP48), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia al foglio 22 mapp. 395, 393, 396, 394, 308 e 392 aree aventi una superficie catastale totale di mq. 35.865,00 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera "B" con contorno di colorazione rosso;

- con la deliberazione di **Giunta Comunale nr. 74 del 29/07/2020** é stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 contenente tutte le condizioni che di seguito si riportano.

CONSIDERATO CHE:

- è intenzione del Soggetto attuatore procedere alla realizzazione di un nuovo comparto produttivo operante a supporto del settore dell'automazione già fortemente radicato sul territorio;

- l'area in questione si trova ricompresa dal vigente Piano Strutturale Comunale in parte in ambito ASP_AN2.1 - Comparto di espansione dell'ambito produttivo sovracomunale di Ponte Rizzoli a conferma delle previsioni previgenti, in parte in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" ed in parte "ASP_A – Ambito produttivo di sviluppo sovracomunale. In particolare, i nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio destinate ad essere urbanizzate per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie;

Il PSC individua ambiti e direttrici di sviluppo potenzialmente urbanizzabili per

attività produttive, trattandosi nel caso di specie di un ambito potenzialmente

urbanizzabile per l'espansione dell'insediamento produttivo di rilievo sovracomunale

"consolidato" di Ozzano-Tolara (ASP_BN2.1) per una superficie territoriale massima

di 100.000 mq;

- tra le Parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area

conformemente al PSC e a formulare le proposte di trasformazione, le

caratteristiche e dimensioni degli interventi previsti, in modo da renderli

maggiormente aderenti al perseguimento degli obiettivi di sviluppo sottesi alla

pianificazione strutturale;

- a seguito di detti incontri il Soggetto attuatore ha formulato richiesta di poter

apportare una ridefinizione del perimetro di ambito di PSC, così come indicato

all'art. 1.8 del PSC stesso, che si attesta su linee morfologiche già esistenti e

coincidenti con le limitazioni dei campi coltivati, in particolare sul lato Ovest

dell'area. Lo scopo è quello di distribuire meglio l'edificabilità pattuita con il Comune

nel rispetto delle previsioni del PSC, ma mantenendo la stessa all'interno del

perimetro individuato dal medesimo PSC, così riservando l'area "aggiunta" alla

realizzazione delle dotazioni territoriali di verde pubblico e parcheggi e perseguendo

in questo modo obiettivi di qualità dell'insediamento e di riqualificazione

dell'insediamento adiacente già edificato;

- tutte opere, queste ultime, mirate al miglioramento della sostenibilità territoriale in

relazione dell'intervento nel proprio complesso e che soddisfano i requisiti di cui

all'art. 6, comma 2, della L.R. 20/2000 smi;

- gli interventi di sviluppo del tessuto produttivo sono da cogliere, soprattutto in una

fase di criticità economica e sociale come quella attuale, quale occasione importante

per tutta la comunità in termini di maggiori opportunità occupazionali e di

investimenti sul territorio;

Considerato altresì che:

- l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli strumenti di pianificazione, anche aventi attinenza al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica; tali accordi sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi; il presente accordo costituisce, ai sensi della norma citata sopra, parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

- la proposta di previsione di assetto del territorio formulata dal Soggetto attuatore, da intendersi integralmente trasfusa nel presente accordo, soddisfa i requisiti di detta norma di fonte regionale in quanto è sorretta da ragioni di rilevante interesse pubblico e risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione del Comune, cioè tanto il PSC quanto il RUE;

- l'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 prevede la possibilità di adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente nel periodo transitorio di cui all'art. 3 della medesima legge regionale, come anche da indicazioni applicative successivamente emesse dalla Regione Emilia Romagna (PG.179478/2018).

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e si

intendono qui espressamente richiamate

2. Il presente accordo è finalizzato all'approvazione di apposito Piano Operativo

Comunale stralcio in relazione alle aree di cui in premessa e alle opere ed interventi

di cui agli articoli successivi, da attuarsi secondo le modalità di seguito specificate.

Art. 2 - Impegni del Soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune, alle condizioni meglio

specificate al successivo art. 4, apposito PUA relativo al comparto di cui alle

premesse, nel rispetto delle disposizioni del PSC, del POC e del RUE in quanto

applicabili e rispettando di massima lo schema di assetto urbanistico contenuto

nell'elaborato di cui all'Allegato C. Il PUA potrà prevedere modifiche negli assetti

planivolumetrici, nel rispetto delle dotazioni pubbliche ed edificatorie di pertinenza,

che rispondano al meglio alle esigenze sia del Comune sia del locale mercato

immobiliare avuto riguardo all'evoluzione dello stesso.

2. Il PUA dovrà individuare specifiche e distinte superfici fondiarie così come di

seguito indicate:

a) le superfici fondiarie per la realizzazione dei diritti edificatori che pertengono al

Soggetto attuatore;

b) la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria, nonché alle dotazioni

di attrezzature e spazi collettivi, nelle misure minime e con le modalità previste dagli

strumenti urbanistici del Comune;

3. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

a) a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipulazione della

convenzione urbanistica, la superficie fondiaria pertinente alle attrezzature e spazi

collettivi di cui al precedente punto 2 lettera b);

b) a progettare e realizzare, a propria totale cura e spese, le opere di

urbanizzazione primaria relative al comparto, nel rispetto delle disposizioni

normative vigenti in tema di affidamenti dei contratti di lavori pubblici;

c) a riconoscere al Comune – anche in relazione alla sostenibilità dell'intervento – un contributo economico-finanziario di **€ 12,40 al mq** di SU destinata al libero mercato, ossia pari complessivamente a **€ 142.600,00**. Tale contributo è vincolato al finanziamento per la realizzazione del nuovo plesso scolastico del capoluogo del Comune.

Art. 3 - Impegni del Comune

1. In considerazione degli impegni assunti dal Soggetto attuatore di cui al precedente art.2, il Comune si impegna a inserire l'area già compresa nell'ambito ASP_BN2.1, così come descritta in premessa e meglio individuata nella **planimetria catastale allegata** al presente accordo in **Allegato B**, per una complessiva Superficie Catastale di **mq. 35.865,00**, in apposito Piano Operativo Comunale cd. stralcio, con una capacità edificatoria pari a **mq. 11.500,00** di SU oltre ad accessoria per uso produttivo, direzionale e altri usi compatibili con il contesto produttivo, il tutto nel rispetto dei contenuti della pianificazione comunale e sovraordinata così come vigente.

Art. 4 - Tempistica dell'accordo

1. Il Soggetto attuatori si impegna:

a) a corrispondere l'importo di cui al precedente art.2 punto 3 lettera c), entro 3 (tre) mesi dalla definitiva approvazione del POC stralcio che confermi l'inserimento delle dette aree di cui in premessa, e comunque prima del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

b) a fornire al Comune una apposita **fidejussione**, di importo pari a quello pattuito all'art.2, punto 3, lettera c), entro 30 (trenta) giorni dall'adozione del predetto POC.

c) a effettuare il frazionamento delle medesime aree, ai fini delle cessioni di cui

all'art. 2, punto 3, lettera a), ed a sottoscrivere l'apposita convenzione urbanistica entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del PUA;

2. Il Comune si impegna:

a) ad adottare il POC stralcio, con i contenuti previsti al precedente art. 3, entro le scadenze di legge e comunque nel pieno rispetto del regime transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017;

b) a esaminare il PUA di cui al precedente art. 2, punto 1, ai fini della relativa approvazione nonché a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi in esso compresi, entro i termini di legge;

c) a riconoscere al Soggetto attuatore lo scomputo degli oneri di urbanizzazione nel rispetto della disciplina normativa vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere.

3. Il rispetto delle tempistiche di cui al presente articolo è essenziale in relazione alla sussistenza dell'interesse pubblico sotteso alla sottoscrizione del presente accordo.

Art. 5 – Norme finali e condizioni risolutive e sospensive

1. Gli impegni di cui al presente accordo si intendono assunti dal Soggetto attuatore per sé e per i propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento. Il Soggetto attuatore si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere richiamata in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

2. Le Parti espressamente convengono che tutti gli impegni assunti dal Soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente atto sono sospensivamente condizionati

all'esatto recepimento dei relativi contenuti nella delibera di adozione del POC

stralcio e alla conferma delle medesime previsioni nel POC stralcio approvato.

3. In caso di adozione del POC stralcio, il presente accordo sarà **condizionato sospensivamente** alla definitiva approvazione dello stesso in conformità dei contenuti convenuti con la relativa sottoscrizione.

4. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 della L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 6 – Privacy

1. Il Soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente accordo, dichiara di aver ricevuto, con atto a parte, l'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 679/2016.

2. Responsabile del trattamento dei dati è la Geom. Maura Tassinari.

Art. 7 - Codice di Comportamento

1. Il Soggetto attuatore, come sopra rappresentato, è soggetto al rispetto e all'osservanza del codice di comportamento nazionale (DPR 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 165/2001) e comunale (deliberazione di **Giunta Comunale nr. 8 del 28/01/2020**), nelle parti in cui estende gli obblighi in esso previsti per i pubblici dipendenti, anche a soggetti terzi con i quali l'Amministrazione intrattiene rapporti di natura negoziale. La condotta in violazione degli obblighi derivanti dai suddetti codici e, in particolare (anche se non esaustiva), la violazione dell'art. 4 del DPR n. 62/2013 è causa di risoluzione dell'accordo ai sensi dell'art. 2 del medesimo decreto.

Art. 8 – Spese

1. **Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del**

presente accordo, nessuna esclusa, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico del Soggetto attuatore.

Art. 9 – Allegati

Costituiscono parte integrante del presente accordo la deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 29/07/2020, esecutiva ed i relativi allegati:

- All. B) planimetria catastale delle aree interessate ed assetto delle proprietà ;
- All. C) schema assetto urbanistico;
- All. D) Visure Catastali.

Art. 10 – Registrazione

1. Il presente accordo è soggetto alla registrazione in termine fisso di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

2. Le parti, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 medesimo, richiedono la registrazione in misura fissa.

Il presente accordo, formato e stipulato in modalità digitale, è stato redatto da me, Segretario Generale Rogante, mediante l'utilizzo ed il controllo personale degli strumenti informatici che occupa nr. 9 pagine per intero e fino alle righe della pagina successiva.

Io sottoscritto, Segretario Generale Rogante, attesto che i certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell'art. 1 comma 1 lettera f), del D.Lgs. n. 82/2005.

E' richiesto, il presente accordo viene da me, Segretario Generale Rogante, letto ai componenti (esclusi i documenti parte integrante del presente atto, avendone le parti presa conoscenza) che, riconosciutolo conforme alla loro volontà, con me ed alla mia presenza lo sottoscrivono con firma digitale ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera

p. IL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

(Geom. Maura Tassinari – firmato digitalmente)

L'ATTUATORE: p. PRODIDOMI Srl.

(Dott. Matteo Masetti – firmato digitalmente)

II SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Filomena Iocca – firmato digitalmente)

Imposta di bollo assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22/02/2007,
mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.) per l'importo di Euro 45,00.

Documento firmato digitalmente.

Allegati:

- deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 29/07/2020, esecutiva ed i relativi

allegati:

- All. B) planimetria catastale delle aree interessate ed assetto delle proprietà ;

- All. C) schema assetto urbanistico;

- All. D) Visure Catastali.