

**ACCORDO TERRITORIALE PER L'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE DENOMINATO "SAN CARLO" FRA LA PROVINCIA DI BOLOGNA, IL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE, IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME, IL COMUNE DI CASTEL GUELFO, IL COMUNE DI MEDICINA E IL COMUNE DI DOZZA, AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 20/2000.**

La **PROVINCIA DI BOLOGNA**, (codice fiscale 80022230371), rappresentata dall'Assessore alla Pianificazione Territoriale e Trasporto Pubblico **Giacomo Venturi**, nato a Bologna il 31.12.1968 domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Provinciale – Via Zamboni n.13 ~ 40126 Bologna (BO) – che agisce per dare esecuzione della deliberazione di Consiglio Provinciale n. 59 del 12.07.2005, su delega della Presidente della Provincia di Bologna P.G. n. 247535 del 26.09.2005;

Il **NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**, (codice fiscale 90036770379), rappresentato dal Presidente **Franco Lorenzi**, nato a Tossignano il 21.09.1952 domiciliato per la carica presso la sede del Nuovo Circondario Imolese – Via Boccaccio n.27 ~ 40026 Imola (BO) – che agisce per dare esecuzione della deliberazione dell'Assemblea del Nuovo Circondario Imolese n. 40 del 03.06.2005;

Il **COMUNE DI CASTEL GUELFO**, (codice fiscale 01021480379), rappresentato dal Sindaco pro tempore **Dino Landi**, nato a Castel Guelfo (BO) il 29.06.1959, domiciliato per la carica presso la sede comunale – Via Gramsci n.10 ~ 40023 Castel Guelfo (BO) – il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta e in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 07.06.2005;

Il **COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME**, (codice fiscale 00543170377), rappresentato dal Sindaco pro tempore **Vincenzo Zacchioli**, nato a Bologna il 23.06.1941, domiciliato per la carica presso la sede comunale – Piazza XX Settembre n.3 ~ 40024 Castel San Pietro Terme (BO) – il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta e in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 09.06.2005;

Il **COMUNE DI DOZZA**, (codice fiscale 01043000379), rappresentato dal Sindaco pro tempore **Antonio Borghi**, nato a Bologna il 24.11.1957, domiciliato per la carica presso la sede comunale – Piazza XX Settembre n.37 ~ 40060 Dozza (BO) – il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta e in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 14.07.2005;

Il **COMUNE DI MEDICINA**, (codice fiscale 00421580374), rappresentato dal Sindaco pro tempore **Nara Rebecchi**, nata a Medicina (BO) il 25.08.1949, domiciliata per la carica presso la sede comunale – Via Libertà n.103 ~ 40059 Medicina (BO) – la quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta e in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.06.2005;

VISTA la Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche apportate dalle L.R. 16 novembre 2000, n. 34, L.R. 21 dicembre 2001, n. 47, L.R. 25 novembre 2002, n. 31 e L.R. 19 dicembre 2002, n. 37, dalla Legge Regionale 3 giugno 2003, n. 10, dalla Legge regionale 17 dicembre 2003, n. 26 e dalla Legge Regionale 23 dicembre 2004, n. 27.

VISTA la Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2004, n. 6 "Riforma del sistema amministrativo regionale e locale, Unione europea e relazioni internazionali, innovazione e semplificazione, rapporti con l'Università" che prevede l'istituzione del Nuovo Circondario Imolese e, tra l'altro, la partecipazione del Circondario stesso agli Accordi territoriali della Provincia di Bologna relativamente agli atti riferiti al proprio territorio.

VISTO il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59".

VISTA la Direttiva generale sull'attuazione della legge regionale N.9/99 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale".

VISTA la deliberazione del Consiglio Regionale 4 aprile 2001, n. 173, "Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione".

VISTO il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio...", la L.R. n. 14 del 1999, "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo n.114 del 1998", la Del. Cons. Reg. 1253/2000, la Del. Cons. Reg. 1410/2000.

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 3 del 11.02.03 e approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004.

VISTO Il Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico per Il Bacino del Fiume Reno e dei Torrenti Idice, Santerno e Sillaro, adottato in data 6 dicembre 2002 e approvato dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con deliberazione n. 567 del 7 aprile 2003.

#### **PREMESSO:**

- Che la Provincia di Bologna, nell'ambito della competenza attribuita dalla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000) al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), ha il compito di individuare, d'intesa con i Comuni interessati, gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni. Il riconoscimento della rilevanza sovracomunale degli ambiti produttivi, del valore strategico della loro piena efficienza sull'intero sistema territoriale, delle esigenze di sviluppo e della dimensione vasta della loro influenza sulla mobilità e sul contesto ambientale, viene attribuito al PTCP insieme all'onere di definire gli assetti territoriali conseguenti alle politiche di consolidamento, riqualificazione e minimizzazione/mitigazione dei loro impatti ambientali.
- Che, in materia di ambiti specializzati per attività produttive, il PTCP recentemente approvato all'Art. 9.1 assume i seguenti obiettivi specifici:
  - qualificare il tessuto produttivo provinciale, ossia qualificare le imprese e insieme le aree di insediamento sia sul piano delle dotazioni che su quello morfologico;
  - ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili;
  - ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e ridurre il consumo di territorio, mantenendo comunque un'offerta adeguata alla domanda;
  - concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;
  - laddove vi siano le condizioni ottimali, sviluppare un'offerta integrata e con caratteristiche di multifunzionalità, ossia idonea per attività manifatturiere, logistiche, per la grande distribuzione non alimentare, per attività di gestione dei rifiuti, per attività terziarie, per attività del tempo libero a forte attrazione;
  - qualificare e promuovere l'offerta del territorio bolognese in campo internazionale.

- Che il PTCP recentemente approvato individua l'area produttiva S. Carlo come ambito produttivo suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare, e quindi idoneo a fornire la parte prevalente dell'offerta insediativa in risposta alla eventuale ulteriore domanda futura.

In particolare la futura crescita dell'Ambito dovrà orientarsi verso un'offerta insediativa più qualificata e selettiva, anche con la finalità di contribuire al decongestionamento dell'area centrale bolognese. L'Ambito S. Carlo è inoltre individuato dal PTCP come candidabile, in presenza di precise ipotesi imprenditoriali, anche per ospitare poli funzionali integrati per funzioni di attrazione (nei termini di cui all'art. 9.4 del PTCP).

- Che il PTCP recentemente adottato sancisce che previsioni urbanistiche per la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, ovvero di nuove aggregazioni di medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari tali da configurare un'area commerciale integrata, possano essere introdotte negli strumenti urbanistici esclusivamente in sede di Accordo territoriale negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale per funzioni miste (Art. 9.5, comma 6, PTCP).
- Che l'art. 26 del D. Lgs. 112/98 prevede che le Regioni e le Province autonome disciplinino, con proprie leggi, le aree industriali e le aree ecologicamente attrezzate, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Lo stesso art. 26 prevede che le medesime leggi disciplinino anche le forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati.

La L.R. 20/2000 prevede che la Regione E-R emani uno specifico atto di coordinamento tecnico per definire le caratteristiche delle "aree industriali ecologicamente attrezzate".

Più specificamente l'Art. A-14 della L.R. 20/2000 prevede che gli "Ambiti specializzati per attività produttive" costituiscano "aree ecologicamente attrezzate" quando siano dotati di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, e stabilisce che le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumano i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate. La Regione ha inoltre contribuito a precisare i criteri e gli obiettivi prestazionali di individuazione di questa tipologia di area produttiva tramite la Direttiva generale sull'attuazione della legge regionale N.9/99 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale".

In attesa dell'emanazione, da parte della Regione, dell'atto di coordinamento tecnico per la definizione degli obiettivi prestazionali delle aree ecologicamente attrezzate, i requisiti di tali aree sono stabiliti dal PTCP all'art. 9.3 sulla base di quanto in via transitoria definito dalla Regione nella suddetta Direttiva generale.

- Che la legge regionale 20/2000 individua nell' "Accordo Territoriale", ex art.15, lo strumento negoziale che la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito, e sancisce che le aree produttive di rilievo sovracomunale siano attuate attraverso tali accordi.

Fino all'approvazione dell'Accordo territoriale, eventuali varianti ai PRG vigenti che introducano ulteriori potenzialità insediative per attività produttive nei Comuni interessati dagli ambiti di rilievo sovracomunale sono approvabili esclusivamente con la procedura dell'Accordo di programma di cui all'art. 40 della L.R. 20/2000, a condizione che i contenuti della variante siano riferiti ad esigenze di sviluppo o trasferimento di attività già insediate nel Comune stesso e siano coerenti con gli obiettivi e conformi agli indirizzi definiti per tali ambiti nelle Norme di Attuazione del PTCP. Al presente Accordo si farà dunque riferimento per la definizione dei Piani Strutturali Comunali e

per la predisposizione di eventuali Accordi di programma in variante ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000.

- Che, come sancito dal comma 16 dell'Art. 3.5 del vigente PTCP, gli Accordi territoriali per l'attuazione degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale devono considerare le interazioni in atto con la struttura della rete ecologica di scala provinciale, e le sinergie realizzabili con l'implementazione della rete a scala locale.
- Che il PTCP assume come obiettivo specifico per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di compensare fra i Comuni gli oneri e gli introiti derivanti dagli insediamenti produttivi sia ai fini dell'equità distributiva, sia ai fini di eliminare nella gestione del territorio gli effetti della concorrenza fra i Comuni stessi in materia di offerta insediativa, e promuove la costituzione e gestione di un fondo di compensazione finanziato con le risorse derivanti ai Comuni dagli oneri di urbanizzazione e dall'ICI dei nuovi insediamenti produttivi, secondari e terziari, nonché con risorse della Provincia stessa (artt. 15 c.3, A-13 c.10 e A-17 c.8 della L.R. 20/2000).
- Che la "Convenzione per il nuovo assetto del Circondario Imolese" approvata con deliberazione Consiglio Provinciale n. 113 del 21.10.2003, prevede che il Circondario Imolese partecipi alla definizione degli Accordi territoriali riferiti al territorio di propria competenza.
- Che in attuazione delle richiamate disposizioni del Ptcp adottato, della "Convenzione per il nuovo assetto del Circondario Imolese" e dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000, la Provincia di Bologna, il Circondario Imolese (al tempo Consorzio del Circondario Imolese) e i Comuni di Castel Guelfo, Castel S. Pietro Terme, Dozza e Medicina hanno sottoscritto – in data 18 febbraio 2004 – uno specifico Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo sovracomunale denominato "S. Carlo", in base ai provvedimenti deliberativi di seguito elencati:

delibera del Consiglio provinciale di Bologna n. 107 del 07.10.2003;  
delibera dell'Assemblea del Consorzio del Circondario Imolese n. 39 del 29.11.2003;  
delibera del Consiglio comunale di Castel Guelfo n. 62 del 27.10.2003;  
delibera del Consiglio comunale di Castel S. Pietro T. n. 89 del 24.07.2003;  
delibera del Consiglio comunale di Dozza n. 68 del 11.09.2003;  
delibera del Consiglio comunale di Medicina n. 95 del 27.10.2003;

#### **PRECISATO:**

- Che l'ambito produttivo sovracomunale "S. Carlo" – oggetto dell'Accordo Territoriale in questione – è localizzato nei Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, nei pressi delle località Cà Bianca e Poggio Piccolo, è attraversato da nord a sud dalla S.P. S. Carlo e a nord dalla S.P. Colunga, è delimitato a sud dall'Autostrada A 14 e dal relativo casello di Castel San Pietro Terme ed è lambito ad est dal canale di Medicina (che scorre in direzione nord-sud);
- Che ai sensi dell'art. 9.4. p.to 10 del vigente Ptcp e viste le caratteristiche funzionali, attrattive e di impatto sul contesto territoriale l'Ambito S. Carlo è classificabile come "Polo funzionale" avente le caratteristiche di cui al p.to 3 del medesimo articolo in quanto espressamente individuato sulla cartografia del Ptcp (vedi Tav. 3 e art. 9.4 p.to 2 del Piano provinciale);
- Che appare necessario eliminare dall'articolo 2 dell'Accordo territoriale il riferimento all'ampliamento della Ford Arcese ad est del Canale di Medicina in quanto tale intervento

edificatorio è già stato completamente programmato in conformità alle previsioni dell'Accordo sottoscritto il 18.03.2004;

- Che appare altresì necessario apportare una lieve integrazione all'art. 2 lett. b) dell'Accordo tesa a specificare che l'attivazione di usi residenziali all'interno dell'ambito riguarda non solo la possibilità di realizzare abitazioni a servizio dei custodi ma, eventualmente, anche a servizio degli imprenditori;
- Che al fine di confermare la tutela dell'abitato di Poggio Grande dai possibili effetti negativi indotti dal vicino ambito produttivo "S. Carlo" appare opportuno integrare l'art. 2 dell'Accordo precisando che per "centro" di Poggio Grande si intende l'intero "centro abitato" della frazione;
- Che, sempre al fine di confermare e rafforzare ulteriormente la tutela del centro abitato di Poggio Grande, appare opportuno sostituire all'art. 2, 2° comma lett. b), il termine "quindi" col termine "tuttavia" in modo da escludere consistenti possibilità espansive dell'ambito nella direzione della frazione (verso ovest) e di consentire una semplice "razionalizzazione del confine dell'ambito" garantendo il mantenimento di distanze dal territorio urbanizzato del centro abitato di Poggio Grande non inferiori ai 400 metri già previsti dall'Accordo territoriale vigente;

## **CONSTATATO:**

- Che l'inquadramento territoriale ed urbanistico dell'Ambito produttivo S. Carlo, come previsto dai P.R.G. dei Comuni di Castel S. Pietro Terme e Castel Guelfo è quello descritto negli elaborati dell'Allegato all'Accordo territoriale sottoscritto in data 18.02.2004, che si confermano e continuano a formare parte integrante e sostanziale dell'Accordo stesso.

L'ambito è localizzato a cavallo dei due Comuni, rispettivamente nelle località Cà Bianca e Poggio Piccolo. Esso è attraversato da nord a sud dalla S.P. S.Carlo, e a Nord dalla "S.P. Colunga", è delimitato a sud dall'autostrada A14 e dal relativo casello di Castel S. Pietro Terme, esso è inoltre lambito a est dal canale di Medicina.

I principali dati urbanistici dell'Ambito al momento della sottoscrizione dell'Accordo territoriale (18.02.2004) sono i seguenti:

- la Superficie Territoriale complessiva è di 232,2 ha
- la Superficie Territoriale per attività produttive e terziarie è di 179,3 ha di cui non ancora attuata 74,3 ha, con Superficie Utile da realizzare pari a 456.059 mq, così suddivise:
  - Comune di Castelguelfo 12,4 ha di St con 63.473 mq di Su non attuate,
  - Comune di Castel S. Pietro 54,8 ha di St con 392.585 mq di Su non attuate.

- Che, rispetto alle funzioni commerciali, l'Ambito San Carlo è stato individuato dalla Conferenza dei Servizi, ex art.7 della LR 14/99 per l'adeguamento alla Riforma del Commercio, conclusasi nel maggio del 2000, come ambito di rilievo sovracomunale. Le determinazioni finali della CdS individuavano nella parte ricadente nel comune di Castel San Pietro una superficie di vendita massima pari 5000 mq, realizzabile con strutture commerciali non alimentari di rango medio piccolo, senza superare il limite dell'area commerciale integrata di livello inferiore, ossia con superficie territoriale inferiore ai 2 ha. Le stesse determinazioni finali della CdS individuavano invece nella parte ricadente nel comune di Castel Guelfo una superficie di vendita massima pari 9000 mq, realizzabile con strutture commerciali non alimentari di rango medio-grande, senza superare il limite dell'area commerciale integrata di livello superiore, ossia con superficie territoriale inferiore ai 5 ha.

Nel Comune di Castelguelfo è stata completata l'attuazione dell'insediamento di un area commerciale integrata con strutture di vendita non alimentari, comunemente definito outlet,

costituito da diversi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (fino a 1.500mq di Sv), per un totale di circa 9000 mq di Sv. L'insediamento commerciale in esercizio ha, viste le sue caratteristiche funzionali, attrattive e di impatto sul contesto territoriale, una valenza di tipo sovracomunale.

- Che il Comune di Castel S. Pietro Terme ha predisposto una variante urbanistica per un ampliamento verso est dell'attuale insediamento logistico Ford-Arcese per una superficie pari a circa 17 ha; l'area individuata è collocata a ridosso della sponda orientale del canale di Medicina e le previsioni sono in fase di attuazione in conformità alle disposizioni dell'Accordo territoriale sottoscritto il 18.02.2004.
- Che in attuazione del disegno strategico di assetto della viabilità regionale, prospettato dal PRIT e dal PTCP, il Settore Viabilità della Provincia di Bologna, in ottemperanza alla L. 241/99, ha depositato presso i Comuni interessati il Progetto Preliminare della nuova S.P. S. Carlo dalla rotonda "H. Ford" fino alla Trasversale di Pianura.
- Che la dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione e di reti tecnologiche dell'Ambito nel suo complesso, emersa dalle verifiche effettuate con gli Uffici Tecnici delle Amministrazioni coinvolte è descritta in dettaglio nell'Allegato 1 all'Accordo.

In considerazione degli obiettivi del presente accordo e dell'attuale stato di attuazione delle aree, si può esprimere la seguente valutazione delle criticità delle prestazioni delle reti tecnologiche a servizio dell'Ambito S. Carlo:

- smaltimento acque meteoriche: non adeguata per la mancanza di sistemi di laminazione e dei sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia. E' attualmente in corso di realizzazione una cassa di espansione nel Comune di Castel Guelfo, di circa 60.500 mc atta a soddisfare parte delle esigenze attuali e pregresse degli insediamenti del Comune di Castel Guelfo e quelle relative all'area Ford-Arcese del Comune di Castel S. Pietro Terme;
  - gestione e smaltimento rifiuti: non sono presenti nell'Ambito sufficienti servizi di riuso e riciclaggio dei rifiuti;
  - rete fognaria: non adeguata per l'insufficienza di capacità del collettore che convoglia le acque al depuratore rispetto agli scarichi dell'Ambito previsti;
  - trattamento e depurazione acque industriali: non adeguata per l'insufficienza della capacità complessiva del depuratore di Castel Guelfo, pari a circa 3500–abitanti equivalenti, a trattare gli scarichi derivanti dall'attuazione delle espansioni previste nei Piani Regolatori vigenti, pari a circa 6200 abitanti equivalenti;
  - approvvigionamento acqua ad uso industriale: non adeguato in quanto la rete acquedottistica alimentata con acqua grezza non serve l'intero Ambito;
  - cablaggio/reti telematiche: non sono presenti nell'Ambito infrastrutture per il cablaggio.
- Che nell'Accordo territoriale sottoscritto il 18.02.2004 il confine est dell'Ambito è segnato dal canale di Medicina che, insieme alla relativa fascia di tutela fluviale, costituisce un corridoio ecologico della rete ecologica provinciale. Il canale, è inoltre individuato dal PTCP come parte del sistema storico delle acque derivate da valorizzare nei suoi elementi ancora leggibili per il ruolo culturale e paesaggistico che riveste, attraverso l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche (art. 8.5, c. 7, 8 e 9 delle NdA del PTCP).  
Oltre alle reti ecologiche già esistenti e di progetto, come il Canale di Medicina, il PTCP indica per l'Ambito anche la necessità di individuare fasce di territorio da ricostruire con funzione di corridoio ecologico individuando due "direzioni di collegamento ecologico": nella direttrice nord-sud sul territorio del Comune di Castel S. Pietro e nella direttrice est-ovest con principale riferimento al territorio del Comune di Castel Guelfo.

## CONSTATATO INOLTRE:

- Che nel primo anno di vigenza dell'Accordo territoriale "S. Carlo" si è data attuazione all'importante impegno assunto nell'ambito dell'art. 8 dell'Accordo stesso, che prevedeva l'elaborazione di uno specifico progetto denominato "la progettazione ecologica dell'ambito produttivo San Carlo".
- Che tale progetto – peraltro espressamente previsto anche dalla già richiamata direttiva di cui al p.to 16 dell'art. 3.5 del vigente Ptcp – ha considerato le interazioni in atto con la struttura della rete ecologica di scala provinciale e le sinergie realizzabili con l'implementazione della rete stessa alla scala locale.
- Che il progetto suddetto – oltre ad individuare una serie di opere di mitigazione degli impatti ambientali tese a rendere l'ambito produttivo ecologicamente attrezzato (es. realizzazione di corridoi ecologici, quinte di verde e rinaturalizzazioni, piste ciclabili di collegamento fra i centri urbani limitrofi al polo produttivo, riqualificazione ambientale del Canale di Medicina, ecc.) – ha indicato anche opportunità di sviluppo futuro dell'ambito produttivo in direzioni parzialmente diverse rispetto a quelle indicate nell'art. 2 del vigente Accordo territoriale.
- Che l'elemento principale di innovazione introdotto dal citato "progetto" rispetto alla direzione di sviluppo "verso nord" prevista dall'art. 2 del vigente Accordo consiste nell'individuazione dell'opportunità di "promuovere uno sviluppo alternativo che garantisca il mantenimento di assetti urbanistico/territoriali compatti", al fine di evitare l'eccessivo "allungamento" dell'ambito produttivo stesso in direzione nord-sud e scongiurare il rischio della creazione di un *continuum* urbano fra i centri di Castel S. Pietro e Medicina.

## CONSIDERATO:

- Che per garantire il mantenimento di "assetti urbanistico territoriali compatti" occorre promuovere il superamento del vincolo di delimitazione fisica dell'ambito "S. Carlo" individuato nel Canale di Medicina, che scorre in direzione "nord-sud" ed è espressamente richiamato dagli artt. 1, 2° comma, e 2 – 2° comma lett. a) – del vigente Accordo Territoriale.
- Che, sempre al fine di evitare l'eccessivo "allungamento" in direzione nord-sud dell'ambito "S. Carlo" ma anche per limitare il più possibile l'ulteriore impermeabilizzazione del conoide e, soprattutto, per evitare compromissioni all'accessibilità del casello autostradale di Castel S. Pietro Terme, appare necessario integrare l'art. 2 dell'Accordo territoriale indicando nell'Autostrada A 14 il "confine strutturale sud" dell'ambito produttivo.
- Che, per garantire uno sviluppo ordinato ed ambientalmente sostenibile dell'ambito "S. Carlo" appare inoltre necessario introdurre modifiche agli artt. 2 e 8 dell'Accordo tali da consentire un'esplicita e forte correlazione fra le possibilità espansive dell'ambito e la necessità di dare attuazione agli interventi previsti nel citato progetto denominato "la progettazione ecologica dell'ambito produttivo San Carlo" secondo criteri, tempi e modalità da definire in tempi sufficientemente brevi (entro sei mesi dall'approvazione delle modifiche all'Accordo).
- Che in analogia con gli indirizzi della "nuova politica dell'abitare" intrapresa dai Comuni e dal Circondario nel corso del 2004 (finalizzata alla costituzione – attraverso appositi Bandi – di un patrimonio pubblico di aree acquisite gratuitamente per la realizzazione di alloggi in affitto) appare opportuno introdurre anche per l'ambito produttivo sovracomunale "S. Carlo" criteri e modalità di sviluppo futuro tali da consentire ai Comuni da un lato l'esercizio di un effettivo e concreto governo

delle trasformazioni urbanistiche e, dall'altro, l'acquisizione gratuita di aree (nella misura minima del 40% della Superficie fondiaria di nuova previsione) da assegnare prioritariamente ad imprese locali attraverso Bandi pubblici proposti dalle stesse Amministrazioni comunali e condivisi dal Nuovo Circondario Imolese.

### **CONSIDERATO INFINE:**

- Che il Ptcp, secondo il criterio della perequazione territoriale, assume come obiettivo specifico per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di compensare fra i Comuni gli oneri e gli introiti derivanti dagli insediamenti produttivi sia ai fini dell'equità distributiva, sia ai fini di eliminare nella gestione del territorio gli effetti della concorrenza fra i Comuni stessi in materia di offerta insediativa.
- Che tali obiettivi specifici del Ptcp sono stati integralmente recepiti nell'ambito dell'art. 11 dell'Accordo "S. Carlo" sottoscritto il 18.02.04.
- Che in coerenza con la necessità di correlare le modifiche all'Accordo precedentemente illustrate con le disposizioni dell'art. 11 dell'Accordo stesso, appare altresì opportuno integrare il medesimo art. 11 con le esplicite previsioni che "al fondo di compensazione dovrà confluire anche una quota pari al 5% del valore delle Superfici fondiarie di cui all'art. 2 oggetto di cessione gratuita al Comune" e che "tale valore dovrà essere oggetto di stima da concordarsi tra Circondario e Comuni firmatari dell'Accordo".

### **TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO**

Le parti sottoscriventi

stabiliscono i seguenti obiettivi strategici, per consentire uno sviluppo dell'Ambito produttivo San Carlo compatibile con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare le seguenti azioni per garantirne il concreto perseguimento.

#### **Art. 1 Oggetto dell'Accordo**

Oggetto del presente Accordo è l'Ambito produttivo sovracomunale denominato "San Carlo", localizzato nel territorio dei Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, nei pressi delle località Cà Bianca e Poggio Piccolo.

L'Ambito, così come definito dall'attuale assetto territoriale, è attraversato da nord a sud dalla S.P. S. Carlo, e a Nord dalla "S.P. Colunga", è delimitato a sud dall'autostrada A14 e dal casello autostradale di Castel S. Pietro Terme.

Ai sensi dell'art. 9.4 punto 10 del vigente Ptcp si ritiene di definire concordemente l'ambito S. Carlo come "Polo funzionale" avente le caratteristiche di cui al punto 3 del medesimo articolo e di impegnarsi a porre in essere tutte le azioni specificate di seguito nell'ambito del presente Accordo.

#### **Art. 2 Assetto urbanistico e territoriale dell'Ambito in termini di direttrici di sviluppo e funzioni insediabili**



Le Parti si impegnano a mettere in atto azioni e provvedimenti amministrativi atti a caratterizzare l'Ambito produttivo come polo per funzioni 'produttive' miste integrate ambientalmente sostenibili:

- a) privilegiando l'insediamento di attività qualificate nella tecnologia, nella produzione, nei servizi e nella logistica con particolare riferimento ad aziende che trattano merci non adatte ad essere trasportate su ferro;
- b) escludendo la possibilità di insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante, di attività produttive a basso valore aggiunto, di usi residenziali interni all'Ambito, ad eccezione di quelli necessari per le abitazioni dei custodi e/o degli imprenditori;
- c) escludendo lo sviluppo di centri commerciali e grandi strutture di vendita, per il settore alimentare;
- d) valutando nell'ambito delle potenzialità di ulteriore sviluppo dell'intero Ambito, anche la possibilità di insediamento di attività ad alta attrattività connesse con lo spettacolo, lo sport, il tempo libero, purché inserite in un disegno strategico di valorizzazione dell'Ambito ed in sinergia con le vocazioni territoriali esistenti o assegnate dal PTCP;
- e) valutando l'opportunità di dotare l'Ambito di strutture ricettive dotate di servizi necessari a soddisfare la permanenza temporanea in loco dei lavoratori delle aziende, anche mediante convenzioni specifiche con le ditte ivi insediate;
- f) valutando l'opportunità di prevedere comparti per attività direzionali, finanziarie e assicurative, terziarie e di servizio, quali elementi di supporto a tutto l'Ambito S. Carlo.

Le Parti individuano con questo Accordo i limiti fisici ed infrastrutturali per lo sviluppo futuro dell'Ambito. I Comuni interessati concordano quindi le seguenti regole per la definizione di eventuali ulteriori previsioni insediative:

- a) si considerano ammissibili espansioni dell'Ambito a condizione che la localizzazione delle nuove previsioni insediative garantisca il mantenimento di assetti urbanistico/territoriali compatti; tali espansioni vanno relazionate alla realizzazione delle indicazioni progettuali contenute nel progetto di cui al successivo art. 8 – denominato "Progettazione ecologica dell'Ambito produttivo S. Carlo" – che dovrà essere definito nei dettagli e condiviso dai Comuni interessati;
- b) si esclude la possibilità di espandere l'Ambito produttivo verso ovest in direzione del centro abitato di Poggio Grande, per non creare situazioni di conflittualità territoriale con le funzioni prevalentemente residenziali ivi insediate. Sarà tuttavia possibile una razionalizzazione del confine dell'Ambito, con eventuali nuove previsioni urbanistiche di estensione territoriale particolarmente limitata, garantendo comunque una distanza delle aree produttive dal territorio urbanizzato di Poggio Grande non inferiore ai 400 metri;
- c) al fine di limitare il più possibile l'ulteriore impermeabilizzazione del conoide e di evitare compromissioni alla funzionalità e all'accessibilità del casello autostradale di Castel S. Pietro Terme, si esclude la possibilità di annessere all'Ambito i territori agricoli posti a sud dell'autostrada A14. Tale importante arteria viaria va pertanto assunta come "confine strutturale" dell'Ambito produttivo;
- d) l'individuazione delle aree da assumere come preferenziali per lo sviluppo insediativo futuro dell'ambito dovrà inoltre essere effettuata in modo da:
  - limitare al minimo le interferenze con gli elementi di vulnerabilità ambientale (es. impermeabilizzazione del conoide);
  - assicurare la salvaguardia, la valorizzazione paesaggistico/ambientale e la messa in sicurezza del Canale di Medicina, nell'ambito delle attività e azioni previste nei successivi articoli 6, 8 e 9;
  - prevedere quantitativi di Superficie territoriale (St) di nuovo impianto in misura complessivamente non superiore ai 50 ettari nel quinquennio 2005/2010.
- e) si assume che l'attuazione delle nuove previsioni possa unicamente avvenire attraverso Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e a condizione che una quota pari ad almeno il 40% della Superficie fondiaria di nuova previsione sia ceduta gratuitamente al Comune in aggiunta agli

standard urbanistici e alle dotazioni territoriali di cui ai successivi articoli 6, 8 e 9. La Superficie fondiaria di cui sopra, acquisita al patrimonio comunale, dovrà essere successivamente riassegnata attraverso bandi pubblici proposti dal Comune e condivisi dal Nuovo Circondario imolese, rivolti prioritariamente alle imprese locali aventi esigenze di rilocalizzazione ed eventuale ampliamento dell'attività. In alternativa alla cessione gratuita della quota di aree sopra citata, corrispondente ad almeno il 40% della Superficie fondiaria di nuova previsione, il soggetto attuatore potrà versare al Comune un corrispettivo pari al valore delle aree medesime oppure realizzare e cedere gratuitamente opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o dotazioni territoriali aggiuntive, in accordo con l'Amministrazione comunale interessata.

Le Parti, al fine di garantire la futura sostenibilità territoriale e ambientale dell'Ambito, si impegnano a condizionare le previsioni di ulteriori ampliamenti alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui ai successivi articoli, necessarie al raggiungimento di livelli prestazionali di qualità delle stesse, adeguati a supportare i carichi insediativi presenti e futuri, mitigando e compensando gli impatti, in coerenza con quanto stabilito con il presente Accordo.

I Comuni di Castel Guelfo e Castel S. Pietro Terme si impegnano quindi a coordinare le scelte contenute negli strumenti urbanistici di futura adozione, prevedendo in ogni caso procedure di concertazione con le altre Amministrazioni comunali dell'Associazione anche quando non espressamente previste dalla legislazione vigente.

### **Art. 3 Insediamenti commerciali**

Relativamente al tema delle funzioni commerciali, in coerenza con quanto previsto nella normativa del PTCP adottato, con il presente Accordo si conferma la valenza dell'Ambito per l'insediamento futuro di strutture commerciali non alimentari di rango sovracomunale.

Tale valenza si traduce di conseguenza nella futura possibilità di espansione insediativa delle funzioni commerciali, anche in termini di superficie di vendita, nel rispetto delle disposizioni normative previste dalla legislazione nazionale e regionale e recepite negli strumenti urbanistici provinciali e comunali.

Le Parti inoltre concordano che l'area commerciale integrata in fase di attuazione nel comune di Castel Guelfo, debba ricadere, una volta attuata, fra le strutture di rango sovracomunale, vista la sua inequivocabile e comprovata valenza. Le future procedure autorizzative, necessarie per eventuali ampliamenti, dovranno quindi seguire la disciplina dettata dalle normative nazionali e regionali in materia. (ex. Dlgs.114/1998 art.9, L.R. 14/1999 e delibere attuative del Consiglio Regionale).

Nello specifico le Parti concordano con la previsione del PTCP di confermare nella prima fase attuativa le sole previsioni commerciali sancite dalla Conferenza dei Servizi del maggio 2000, ex. art.7 LR 14/99. Successivamente alla prima fase attuativa del PTCP, si provvederà ad aggiornare il Piano stesso per quello che riguarda i temi afferenti alle attività commerciali. In quella sede si procederà, prima alla verifica ed all'eventuale assestamento delle strutture di rango sovracomunale già esistenti, e successivamente alla eventuale individuazione di nuove strutture di valenza sovracomunale.

In coerenza con le procedure messe in atto per l'adeguamento delle previsioni nel settore commerciale del PTCP, di cui sopra, le Parti si impegnano a convocare un tavolo tecnico, nel corso del 2005, per valutare la possibilità di incrementare le funzioni commerciali presenti nell'Ambito.

### **Art. 4 Trasporti pubblici**

Le Parti assumono l'obiettivo di garantire la sostenibilità del sistema della mobilità ed incentivare l'uso del servizio pubblico, intercettando una quota maggiore dell'utenza potenziale e riducendo l'uso dell'auto per gli spostamenti sistematici casa-lavoro.

A tal scopo, entro sei mesi dalla firma del presente Accordo, il Circondario di Imola, con il supporto degli Uffici provinciali competenti, coordinerà le Amministrazioni comunali interessate per la promozione e l'attuazione delle seguenti azioni:

- a) istituire un tavolo tecnico con le Aziende di trasporto pubblico interessate per promuovere la riorganizzazione degli orari e delle frequenze del servizio di trasporto pubblico in rapporto agli orari di attività delle aziende collocate nell'Ambito, avendo come obiettivo primario un servizio di autobus coerente con il servizio pubblico su ferro garantito dal SFM;
- b) prevedere gli interventi infrastrutturali necessari per un agevole transito dei mezzi pubblici ed un idoneo funzionamento del servizio: corsie preferenziali (ove necessario), pensiline di attesa, piazzole di sosta, percorsi pedonali protetti di adduzione alle fermate;
- c) prevedere la realizzazione di interventi a favore delle utenze deboli: percorsi ciclopedonali ed attraversamenti adeguatamente protetti;
- d) organizzare un tavolo di concertazione, con le aziende private insediate nell'Ambito, allo scopo di promuovere politiche comuni per l'organizzazione unitaria della mobilità per gli addetti dell'intero polo, valutando anche la possibilità di istituire la figura del Mobility Manager d'area. Le Parti si impegnano inoltre a promuovere forme di incentivazione per le aziende insediate nell'ambito a stipulare, attraverso il mobility manager d'area, o in proprio, convenzioni con i gestori del trasporto pubblico finalizzate ad agevolare l'utilizzo dello stesso (abbonamenti convenzionati, etc), prevedendo eventualmente anche un contributo finanziario delle Amministrazioni comunali interessate.
- e) promuovere la progettazione, il finanziamento e la realizzazione della stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano a Toscanella di Dozza, tramite un'intesa con Rete Ferroviaria Italiana, utilizzando come punto di partenza lo studio di fattibilità predisposto dalla Provincia di Bologna. Una quota parte del finanziamento dell'opera dovrà provenire dal Fondo compensativo di cui all'Articolo 11 del presente Accordo.

## **Art. 5 Sistema della viabilità**

Al fine di ottimizzare l'accessibilità all'Ambito produttivo e garantire la sostenibilità del sistema della mobilità, sia interno che esterno all'Ambito, le Parti si impegnano a realizzare le seguenti azioni:

- a) concludere rapidamente l'iter per la redazione del progetto definitivo, di competenza del settore Viabilità della Provincia di Bologna, relativo alla nuova SP San Carlo, dalla rotonda "H. Ford" fino alla Trasversale di Pianura, in attuazione del disegno strategico di assetto della viabilità regionale, prospettato dal PRIT e dal PTCP, nel rispetto delle eventuali indicazioni/prescrizioni che emergeranno dalla procedura di V.I.A. attualmente in fase di svolgimento;
- b) affidare, attivando un apposito finanziamento, un incarico per la redazione di uno Studio di fattibilità tecnico-economico, relativo alla variante alla SS 9 Via Emilia, nel tratto da Castel San Pietro a Toscanella di Dozza, variante già prevista nei PRG dei Comuni interessati.

La promozione della realizzazione di questa variante stradale, nelle sedi opportune, appare infatti urgente e indispensabile per la precaria situazione funzionale dell'attuale via Emilia, nel tratto da Castel San Pietro a Toscanella, che presenta tipiche caratteristiche di strada urbana. I livelli di congestione sono destinati ulteriormente ad aggravarsi per il futuro aumento dei flussi, determinato anche dall'insediamento di nuove funzioni nell'Ambito San Carlo. Per il coordinamento dello studio di fattibilità e la promozione dell'opera viabilistica il riferimento principale sarà il Circondario di Imola, supportato dagli Uffici provinciali competenti.

**Art. 6**  
**Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e reti tecnologiche a servizio dell'area**

Le Parti si impegnano al raggiungimento delle dotazioni e prestazioni ottimali delle infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e delle reti tecnologiche a servizio dell'intero Ambito. A questo scopo le Parti concordando e si impegnano nella realizzazione delle seguenti azioni anche utilizzando il Fondo di compensazione di cui all'Articolo 11:

- a) individuazione di un'unica cassa di espansione dei Canali Montanara-Medicina, per il contenimento dei picchi di piena pertinenti all'intero Ambito S. Carlo, ubicata nel comune di Castel Guelfo, come da progetto del Consorzio della Bonifica Renana. Il progetto della cassa di espansione dovrà prevedere anche la realizzazione di un sistema integrato di adduzione e accumulo idrico anche per scopi irrigui (tramite la nuova condotta di adduzione idrica dal CER), per le aziende agricole, in sostituzione degli attingimenti da falda.  
La progettazione della cassa di espansione dovrà essere adeguata alle esigenze attuali e future determinate da tutti gli insediamenti presenti nell'Ambito, prevedendo contestualmente l'adeguamento e la riqualificazione idraulica e ambientale dei tratti dei canali di Medicina e Montanara interessati. Nei futuri strumenti urbanistici attuativi non potranno essere previste casse di espansione interne all'Ambito al servizio specifico di nuovi insediamenti; sono fatte salve le soluzioni già realizzate nell'ambito del comparto Cà Bianca nel Comune di Castel San Pietro, previa verifica della validità tecnica del sistema di smaltimento acque meteoriche adottato e la successiva presa in carico delle opere da parte dell'ente competente.
- b) miglioramento della qualità delle acque addotte nel sistema di laminazione/compensazione, prevedendo:
- per le aree da attuare, sistemi per il trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia di dilavamento dei piazzali e di stoccaggio dell'acqua meteorica di dilavamento dei tetti, convogliata tramite canali di gronda, in specifici depositi, da utilizzarsi per il lavaggio dei piazzali e l'irrigazione delle aree verdi;
  - per le aree già attuate e/o in corso di realizzazione, la messa in opera di sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia prima del convogliamento delle acque meteoriche di dilavamento nella cassa di espansione.
- c) adeguamento della rete fognaria a servizio dell'Ambito ad una capacità sufficiente a supportare anche le future espansioni. Negli strumenti attuativi dovranno essere quantificati i carichi previsti e verificati in relazione alle capacità della rete fognaria.  
L'adeguamento del sistema fognario deve prevedere anche il completamento della separazione delle reti anche nei tratti esterni all'Ambito, in località Poggio.
- d) potenziamento dell'impianto di depurazione delle acque nere, ubicato nel Comune di Castel Guelfo, per garantire le potenzialità depurative per le attività insediate nell'intero Ambito, anche in relazione ai carichi aggiuntivi previsti, valutando anche l'opportunità di prevedere un impianto di trattamento chimico-fisico a monte del depuratore di Castel Guelfo, al fine di non danneggiare tale depuratore con scarichi di tipo industriale. Negli strumenti attuativi dovranno essere quantificati i carichi previsti e verificati in relazione alle capacità dell'impianto di depurazione. Si dà atto che il limite di 500 ab/eq contenuto nell'accordo stipulato fra i Comuni di Castel S. Pietro Terme e Castel Guelfo in data 15/11/94 è da ritenersi non strettamente vincolante, ma subordinato alla verifica della capacità depurativa dell'impianto e agli insediamenti già previsti nel comune di Castel Guelfo.
- e) potenziamento ed adeguamento di tutta la rete acquedottistica per usi industriali a tutto l'Ambito S. Carlo, per le aziende sprovviste di idonei sistemi di approvvigionamento idrico.
- f) verifica di una modalità di gestione e smaltimento dei rifiuti integrata per l'intero Ambito, finalizzata alla raccolta differenziata, allo stoccaggio, al riutilizzo, al recupero, al riciclaggio e allo smaltimento dei rifiuti.

- g) previsione di ulteriori interventi infrastrutturali eventualmente necessari per la qualificazione dell'Ambito e raggiungimento di livelli prestazionali delle infrastrutture finalizzati al raggiungimento dello *status* di "Area Ecologicamente Attrezzata" (si veda di seguito l' Art. 9).

#### **Art. 7**

##### **Servizi e attrezzature collettive per le aziende e per gli addetti**

I Comuni di Castel San Pietro e di Castel Guelfo garantiscono il potenziamento e il miglioramento dell'attuale dotazione sia di servizi privati per aziende e addetti che di attrezzature pubbliche e spazi collettivi interni all'Ambito. A questo scopo i Comuni si impegnano a:

- a) migliorare la qualità e la riconoscibilità dei luoghi e degli edifici di fruizione collettiva destinati a servizi e attrezzature collettive, prevedendo un'organizzazione razionale e unitaria di tali aree sia attuate che di previsione, in particolare potenziando i servizi agli addetti ed alle imprese;
  - b) organizzare, entro sei mesi dalla stipula del seguente Accordo, un incontro con responsabili di Poste Italiane SpA, per valutare la possibilità di aprire un ufficio postale all'interno dell'Ambito.
- Le attività necessarie al raggiungimento di questo obiettivo saranno promosse dal Circondario di Imola.

#### **Art. 8**

##### **Sistema del verde e reti ecologiche**

Si concorda che lo sviluppo insediativo dell'Ambito dovrà prevedere aree verdi, non come elementi residuali dell'urbanizzazione, ma come sistema organico, coerentemente integrato con la rete ecologica di livello provinciale, capace di apportare benefici compensativi degli impatti prodotti dall'insediamento di nuove strutture a carattere economico-produttivo.

Con tale finalità la Provincia di Bologna in collaborazione con le Amministrazioni Comunali e il Circondario di Imola, hanno elaborato un progetto denominato "la progettazione ecologica dell'ambito produttivo S. Carlo".

A seguito della elaborazione del progetto "la progettazione ecologica dell'ambito produttivo San Carlo", la Provincia di Bologna e le Amministrazioni comunali si impegnano, per le rispettive competenze, alla attuazione degli interventi previsti secondo i criteri, i tempi, le modalità da definire entro sei mesi dall'approvazione della modifica al presente Accordo territoriale.

#### **Art. 9**

##### **Area ecologicamente attrezzata**

Le Amministrazioni interessate si impegnano alla definizione di azioni coordinate finalizzate all'attribuzione all'Ambito dello status di Area Ecologicamente Attrezzata, così come definita all'Art. 9.3 delle Norme di Attuazione del PTCP; per tanto si impegnano a perseguire le seguenti azioni:

- a) individuazione di un soggetto gestore unico delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature in dotazione all'area, a cui affidare la promozione, la realizzazione e la gestione dell'Area ecologicamente attrezzata;
- b) affidamento al soggetto di cui alla lettera a) il compito di promuovere la certificazione ambientale dell'ambito produttivo S. Carlo secondo il Regolamento C.E. EMAS e definendo gli aspetti procedurali e le diverse fasi di tale processo;
- c) affidamento al soggetto di cui alla lettera a) della redazione dell'analisi ambientale finalizzata all'identificazione di tutti gli aspetti ambientali che hanno un impatto significativo, coerentemente con quanto indicato dall'allegato VI della Direttiva EMAS. Devono quindi essere considerati gli

aspetti ambientali diretti (come ad esempio emissioni nell'aria, scarichi nell'acqua, gestione dei rifiuti, uso e contaminazione del suolo, uso delle risorse naturali e delle materie prime, trasporto, rischio di incidenti, effetti sulla biodiversità, rumore, vibrazioni) ed aspetti ambientali indiretti legati alle attività produttive presenti (come ad esempio la progettazione, lo sviluppo, il trasporto, uso e recupero/smaltimento del prodotto, la scelta dei servizi, il comportamento ambientale di appaltatori e subappaltatori);

- d) definire, sulla base dei risultati di cui al precedente punto, d'intesa con il gestore unico, obiettivi/strategie, prestazioni e azioni per implementare le stesse;
- e) elaborare un piano di sviluppo dell'area ecologicamente attrezzata - nel rispetto dei contenuti (indirizzi, direttive e prescrizioni) delle norme tecniche di attuazione del PTCP, del Piano Energetico-Ambientale Provinciale, del Piano di Risanamento e Tutela della Qualità dell'Aria - che presenti:
  - i contenuti di assetto ambientale, territoriale e urbanistico;
  - l'individuazione del dimensionamento preliminare delle opere da realizzare per raggiungere le prestazioni previste e la relativa quantificazione di massima dei costi;
  - la messa a punto di un programma economico-finanziario per la loro realizzazione degli interventi, anche recependo gli eventuali accordi con soggetti privati, e in particolare con le imprese già insediate, diretti a determinare il loro contributo per la realizzazione;
  - il monitoraggio dei carichi urbanistici e delle prestazioni ambientali dell'Ambito, in rapporto alle caratteristiche e alla gestione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature in dotazione.

Per l'effettiva realizzazione delle azioni descritte precedentemente, entro sei mesi dalla firma del presente Accordo, l'Amministrazione provinciale si impegna a mettere a punto e a sottoporre alle Amministrazioni comunali una proposta operativa per l'istituzione della figura del Gestore Unico, valutando tra i soggetti e le forme giuridiche più opportune per la sua costituzione e funzionamento, tenendo conto del ruolo e dei compiti che esso dovrà svolgere, in modo particolare rispetto alla gestione e al controllo delle performance prestazionali delle reti tecnologiche. Nel percorso di individuazione e formalizzazione del soggetto gestore deve essere coinvolta la società Hera SPA, quale attuale gestore e proprietaria delle principali infrastrutture ambientali e reti tecnologiche presenti nell'ambito produttivo S. Carlo, al fine di attuare un confronto efficace e condiviso sulla modalità di costituzione del gestore unico in questione.

Il soggetto gestore così individuato, una volta stabiliti formalmente la sua natura, i suoi compiti e le sue responsabilità, dovrà partecipare alle modalità di gestione del Fondo di compensazione territoriale, di cui al successivo Articolo 11, visto l'interesse diretto che esso avrà nella gestione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature dell'Ambito, nella prospettiva di ripartizione delle risorse del Fondo.

Il soggetto gestore, in accordo a quanto stabilito dai precedenti punti, dovrà stilare il programma degli interventi necessari, la copertura finanziaria per la loro realizzazione, e definire la scadenza temporale per la formalizzazione del primo "Programma ambientale" per l'area ecologicamente attrezzata, entro un anno dalla sua costituzione.

Sulla base degli studi effettuati e della proposta presentata, le Amministrazioni comunali interessate si impegnano a formalizzare la figura del gestore unico entro sei mesi dalla firma del presente Accordo.

## **Art. 10**

### **Offerta di alloggi in affitto a canoni fuori mercato**

Le Amministrazioni comunali coinvolte si impegnano a studiare uno specifico Regolamento - o eventualmente ad integrare il Regolamento Edilizio o il RUE - che preveda un contributo delle aziende che si insediano nell'Ambito, in relazione agli addetti previsti nel loro piano industriale, da utilizzare per interventi finalizzati all'offerta di alloggi in locazione a canone contenuto, stabilendo quindi modalità di accesso alle graduatorie di assegnazione degli alloggi comunali che prevedano punteggi specifici per gli addetti delle imprese che hanno sostenuto l'impegno economico sopra

descritto. In coerenza con l'Articolo 2 del presente Accordo, la localizzazione degli interventi non dovrà essere interna all'ambito ma dovrà essere individuata in un quadro complessivo di esigenze dell'Associazione, in rapporto con le politiche insediative del PTCP, e in relazione alla attuale disponibilità di alloggi, alle eventuali carenze, ed alla dotazione di servizi, oltre che in coerenza con quanto stabilito dal Tavolo di Concertazione, di cui al comma 3 art.5 L.R. 24/2001, istituito dalla Provincia a questo scopo.

## **Art. 11** **Perequazione territoriale**

Le Parti assumono pienamente il criterio della perequazione territoriale fra i Comuni interessati degli oneri e degli introiti derivanti dallo sviluppo urbanistico dell'Ambito, ai sensi degli artt. 15 comma 3 e A-13 comma 10 della L.R. 20/2000, sia ai fini dell'equità distributiva, sia ai fini di eliminare nella gestione del territorio gli effetti della concorrenza fra i Comuni stessi in materia di offerta insediativa per insediamenti produttivi secondari e terziari.

Tra gli introiti derivanti dallo sviluppo urbanistico si richiamano in particolare anche gli eventuali contributi da richiedere ai soggetti attuatori degli interventi ai sensi dell'art A-26 della L.R. 20/2000. Tale articolo sancisce infatti che ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento, che determini un aumento significativo del carico urbanistico, comporta l'onere di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, e di concorrere alla realizzazione delle dotazioni ecologico e ambientali.

L'applicazione del criterio di perequazione territoriale avverrà con modalità semplificate per una prima fase transitoria della durata massima di un anno, al fine di mettere a punto i dispositivi giuridici e le procedure amministrative per la seconda fase di applicazione a regime.

Nella prima fase transitoria di applicazione che ha inizio a partire dalla firma del presente accordo, le Parti si impegnano a seguire i seguenti criteri e adeguarsi a tali adempimenti:

- a) una quota non inferiore al 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria, dei contributi sul costo di costruzione, dei contributi D ed S, nonché dei contributi ulteriori, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/00, che saranno percepiti da ciascun Comune in relazione ai nuovi insediamenti dell'Ambito S. Carlo a cui si rilasceranno i titoli abilitativi, dovranno confluire in un apposito Fondo di Compensazione previsto nel bilancio del Comune di Castel San Pietro Terme. Tali risorse saranno destinate alla realizzazione delle opere necessarie per l'infrastrutturazione dell'ambito produttivo e per le opere compensative da localizzarsi all'interno dei Comuni aderenti all'Associazione. Ogni Comune dovrà pertanto iscrivere nei propri bilanci e in appositi capitoli di entrata e uscita le quote da conferire al fondo di Compensazione. Il Comune capofila renderà ad ogni chiusura di esercizio, la situazione relativa al Fondo.
- b) Limitatamente al periodo della prima fase, e senza possibilità di proroghe, il Collegio di Vigilanza, di cui al successivo Articolo 13, assume le risorse destinate al Fondo di compensazione, ed in particolare stabilisce:
  - l'ammontare dei versamenti nel Fondo, anche con un eventuale incremento delle quote minime di cui alla lettera a);
  - le opere da finanziare,
  - i trasferimenti di risorse che si renderanno di conseguenza necessari da un Comune all'altro.

Le decisioni del Collegio sono assunte all'unanimità degli Enti partecipanti. Fino all'assunzione di decisioni unanimi del Collegio i Comuni si impegnano a non utilizzare le risorse percepite ai sensi e nei limiti di cui alla precedente lettera a) e ad accantonarle nel relativo capitolo di spesa.

- d) Al fondo possono confluire risorse anche provenienti da enti e soggetti terzi. Tale forma di finanziamento dovrà essere definita attraverso appositi accordi.
- e) Nel corso della fase transitoria la Provincia si impegna a supportare le amministrazioni comunali per l'attivazione formale del Fondo e per il suo funzionamento, nonché a formulare una proposta operativa per la concreta istituzione del Fondo.

Al termine della fase transitoria, da concludersi entro un anno dalla firma del presente Accordo, le Parti, si impegnano a:

- a) omogeneizzare le tabelle parametriche dei contributi sul costo di costruzione e dei contributi D ed S per le aree produttive e le modalità di riscossione degli oneri di urbanizzazione, nonché le aliquote applicate all'Imposta Comunale sugli Immobili relativa alle aree commerciali e produttive (immobili classificati nelle categorie catastali previgenti D, C1, C3 e C5, ovvero nelle nuove categorie catastali dei gruppi T e Z, esclusa la Z10).
- b) definire modalità unitarie di contabilizzazione delle previsioni di spesa per le opere necessarie alla infrastrutturazione dell'ambito produttivo e alla compensazione delle esternalità derivanti dal suo sviluppo.
- c) Istituire il Fondo di compensazione per i Comuni dell'Associazione Quattro Castelli e stabilendo a tal scopo:
  - le caratteristiche giuridiche del Fondo, i suoi organi di gestione e le funzioni di ciascuno di essi, le modalità di elezione degli organi di gestione da parte degli Enti partecipanti;
  - le modalità di assunzione delle decisioni da parte degli organi di gestione;
  - il finanziamento del Fondo con le risorse derivanti ai Comuni dell'Associazione da tutti i nuovi insediamenti produttivi, secondari e terziari, che si realizzeranno in tutto il territorio dei Comuni stessi a partire dall'istituzione del Fondo (oneri di urbanizzazione secondari, contributi sul costo di costruzione e D ed S, contributi aggiuntivi ed eventualmente quota parte dell'ICI), nonché con eventuali risorse integrative da parte della Provincia. Si assume infine che al Fondo di compensazione dovrà confluire anche una quota pari al 5% del valore delle Superfici fondiarie indicate al precedente art.2 – punto e) – oggetto di cessione gratuita al Comune. Tale valore sarà oggetto di stima da concordarsi tra Circondario e Comuni firmatari dell'Accordo Territoriale.

Nella fase a regime l'utilizzo e ripartizione delle risorse del Fondo dovrà avvenire, secondo una programmazione temporale, prioritariamente per il finanziamento di opere ed infrastrutture di interesse generale dei Comuni dell'Associazione, in secondo luogo per opere di interesse dei singoli Comuni secondo ripartizioni concordate, ed eventualmente attraverso la redistribuzione delle risorse ai Comuni partecipanti al fondo, purché tale redistribuzione avvenga secondo parametri oggettivi (ad es. la popolazione o l'estensione territoriale) non influenzati dall'origine territoriale delle risorse stesse.

## **Art. 12 Ambito Produttivo del Fossatone**

Le parti si impegnano ad aprire il tavolo tecnico per la definizione dell'Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo del Fossatone, nel Comune di Medicina, entro tre mesi dalla stipula del presente Accordo. All'interno del tavolo tecnico i Comuni interessati dal presente Accordo si impegnano a promuovere l'integrazione dell'offerta insediativa di aree specializzate per attività produttive nel Comune di Medicina, come previsto dal comma 15 dell' Art. 9.1 del PTCP.

## **Art. 13 Attuazione dei contenuti dell'Accordo Territoriale e vigilanza**



Le Parti si impegnano ad assicurare la concreta attuazione degli obiettivi concordati con il presente Accordo Territoriale:

- a) realizzando gli interventi ed azioni specificatamente previsti negli articoli precedenti;
- b) impegnandosi a sottoscrivere un secondo accordo territoriale che riguardi tutte le altre aree produttive di carattere sovracomunale dell'Associazione di Comuni Quattro Castelli, entro un anno a partire dalla firma del presente accordo.

Gli Allegati sono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

A sensi dell'art. 34, comma 7, del D. Lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo Territoriale sono esercitati da un collegio di vigilanza così composto:

- un rappresentante della Provincia di Bologna, che lo presiede;
- Sindaco di Castel San Pietro Terme, o suo delegato;
- Sindaco di Castel Guelfo, o suo delegato;
- Sindaco di Dozza, o suo delegato;
- Sindaco di Medicina, o suo delegato;
- un rappresentante del Circondario di Imola.

Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- a) vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori;
- b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e propone inoltre le opportune soluzioni;
- c) risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati, - di comune accordo entro 15 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento nel Collegio – dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;
- d) propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie.

Bologna, 20 ottobre 2005

**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**Assessore**  
**(Giacomo Venturi)**

**NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

**Presidente**  
**(Franco Lorenzi)**

**COMUNE DI CASTEL GUELFO**

**Sindaco**  
**(Dino Landi)**

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

**Sindaco**  
**(Vincenzo Zacchioli)**

**COMUNE DI DOZZA**

**Sindaco**  
**(Antonio Borghi)**

**COMUNE DI MEDICINA**

**Sindaco**  
**(Nara Rebecchi)**