



**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL POLO FUNZIONALE  
"CENTERGROSS"**

*Fra la Provincia di Bologna, i Comuni di Argelato, Bentivoglio e Castel Maggiore  
ai sensi dell'art. 15 della LR n.20 del 2000 e dell'art. 9.4 del PTCP*

Aprile 2014

documento elettronico firmato digitalmente

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE "CENTERGROSS"**

*Fra la Provincia di Bologna, i Comuni di Argelato, Bentivoglio e Castel Maggiore  
ai sensi dell'art. 15 della LR n.20 del 2000 e dell'art. 9.4 del PTCP*

## **La Provincia di Bologna**

nella persona del Vice Presidente pro-tempore Giacomo Venturi come da delibera del C.P. n. 23 del 7 aprile 2014.

## **Il Comune di Argelato**

nella persona del Sindaco pro-tempore Andrea Tolomelli come da delibera del C.C. n. 35 del 9 aprile 2014

## **Il Comune di Bentivoglio**

nella persona del Sindaco pro-tempore Vladimiro Longhi come da delibera del C.C. n. 13 del 31 marzo 2014

## **Il Comune di Castel Maggiore**

nella persona del Sindaco pro-tempore Marco Monesi come da delibera del C.C. n. 9 del 2 aprile 2014

## VISTI

La **Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20** "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche e integrazioni;

**il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna** (PTCP), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.03.04, e successive varianti in materia di:

- mobilità denominata "Piano della Mobilità Provinciale" (PMP) approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 29 del 31/3/2009;
- Insediamenti Commerciali (POIC), Variante all'art. 9.5 del PTCP, approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 30 del 7/04/2009;
- Tutela delle Acque approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 15 del 4/4/2011;
- Recepimento dei Piani stralcio per i bacini dei Torrenti Samoggia e Senio aggiornamenti - rettifiche errori materiali, approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 27 del 25/06/2012;
- di riduzione del rischio sismico, approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 57 del 28/10/2013

**La strumentazione urbanistica del Comune di Argelato; (PSC) Piano Strutturale Comunale** approvato con delibera del [C.C n.14 del 27.03.2009](#); **(RUE) Regolamento Urbanistico Edilizio** approvato con delibera del C.C n 15 del 27.03.2009

**La strumentazione urbanistica del Comune di Bentivoglio; (PSC) Piano Strutturale Comunale** approvato con delibera del [C.C n.35 del 30.08.2011](#); **(RUE) Regolamento Urbanistico Edilizio** approvato con delibera del C.C n 36 del 30/08/2012

**La strumentazione urbanistica del Comune di Castel Maggiore; (PSC) Piano Strutturale Comunale** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del [27/01/2010](#); **(RUE) Regolamento Urbanistico Edilizio** approvato con delibera del C.C n 5 del 27/01/2010

## **PREMESSO CHE**

### **La LR n. 20 del 2000:**

All'art. 15 riconosce l'“Accordo territoriale” come lo strumento negoziale che la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni, nonché per dare attuazione alle politiche del PTCP, definendo, con riguardo alle risorse finanziarie disponibili, gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito.

All'art. A-15 Definisce ed individua le caratteristiche dei Poli funzionali, stabilisce che il PTCP provveda alla ricognizione dei poli esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare nonché programmi i nuovi poli prospettando gli ambiti idonei per la loro localizzazione, definendo i bacini di utenza, la scala territoriale di interesse gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità. Prescrive inoltre che l'attuazione dei nuovi poli nonché gli interventi relativi ai poli esistenti siano definiti attraverso Accordi territoriali che dovranno essere recepiti in sede di PSC.

### **Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):**

In materia di poli funzionali, all'art. 9.4 comma 1, assume i seguenti obiettivi specifici:

- valorizzare nella dimensione nazionale-internazionale ciascuna delle funzioni di eccellenza che qualificano il sistema economico e territoriale bolognese;
- contenere e ridurre l'impatto ambientale dei poli funzionali e in particolare il consumo di risorse non rinnovabili e la produzione di rifiuti, qualora non sia specificamente previsto il loro riutilizzo, recupero o riciclaggio; migliorare le condizioni di compatibilità con le funzioni del contesto circostante;
- sviluppare le funzioni e la capacità dei poli funzionali esistenti e di quelli progettati, nei limiti di compatibilità derivanti dalla mitigazione dei loro impatti ambientali e dal contestuale obiettivo di decongestionare l'area conurbata bolognese nella quale la gran parte di essi è collocata;
- sviluppare l'integrazione e le sinergie fra i poli funzionali e le risorse del territorio provinciale, promuovendo, ove possibile la proiezione e l'articolazione delle funzioni dei poli nel territorio provinciale;
- migliorare l'accessibilità di ciascuno dei poli funzionali alla scala urbana e alla scala territoriale e regionale, sia con il trasporto collettivo che con quello privato e la mobilità non motorizzata, secondo le specifiche esigenze di ciascun polo;
- favorire, ove consentito da valide condizioni di accessibilità, l'integrazione del mix funzionale, ossia la compresenza sinergica di più funzioni attrattive nell'ambito dello stesso polo;
- per rispondere alla domanda di formazione di nuovi poli funzionali, individuare ambiti idonei che garantiscano condizioni ottimali di accessibilità alla scala territoriale e regionale, siano sufficientemente distanti dall'area centrale conurbata bolognese e minimizzino l'interferenza con la salvaguardia delle risorse ambientali, storiche e paesaggistiche.

Al comma 2, sulla base di criteri di definizione e di soglie quantitative individua i Poli Funzionali esistenti da consolidare, sviluppare, riqualificare, riconoscendo quindi il Centergross come Polo Funzionale.

Al comma 3 dispone che per ciascuno dei Poli Funzionali esistenti deve essere sottoscritto un accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20 del 2000, fra la Provincia e il/i Comuni in cui il Polo ricade. L'accordo deve riguardare:

- la definizione delle aree interessate dalle unità e dalle funzioni che costituiscono il polo funzionale, a precisazione, integrazione e individuazione di quanto elencato nelle norme del PTCP;
- la definizione delle linee evolutive del polo, ivi compresa la precisazione delle tipologie di attività insediabili, e in particolare i limiti all'ammissibilità dell'insediamento di strutture commerciali;
- la definizione degli interventi necessari, in relazione alle condizioni e alle problematiche specifiche del polo, per perseguire gli obiettivi di cui al primo punto e gli indirizzi specifici espressi, con riferimento a determinati poli, nella Relazione del PTCP;
- gli interventi opportuni per il contenimento dei consumi energetici e idrici del polo, ai sensi dell'art. 13.4 punti 3 e 4, anche attraverso, ove opportuno, la realizzazione di impianti idrici e/o energetici dedicati, nonché gli interventi opportuni per il contenimento della produzione di rifiuti e la loro gestione;
- gli interventi per il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento e del contesto, anche contribuendo ove possibile, attraverso le dotazioni ecologiche dell'insediamento stesso o destinando a tali finalità parte delle dotazioni prescritte di aree per attrezzature e spazi collettivi, alla realizzazione, al potenziamento o al ripristino di elementi funzionali della rete ecologica, di cui agli artt 3.5, con particolare riferimento al punto 15, e 3.6;
- le eventuali previsioni di ulteriori espansioni insediative, qualora necessarie, e le condizioni di infrastrutturazione, per la qualità ambientale e per la mobilità, a cui tali espansioni sono subordinate;
- la definizione delle risorse necessarie in relazione agli interventi previsti, delle fonti finanziarie, e in particolare le forme di contribuzione finanziaria da parte dei soggetti gestori del polo funzionale;
- gli aspetti riguardanti la programmazione temporale e l'attuazione degli interventi, nonché, ove opportuno, quelli relativi alla gestione delle opere realizzate;
- l'adesione degli Enti locali firmatari al fondo per la compensazione territoriale delle risorse derivanti dagli insediamenti produttivi di cui all'art. 15.6.

### **Gli strumenti urbanistici del Comune di Argelato:**

all'art. 27 *"Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente terziarie-direzionali: Poli Funzionali"* individua il Centergross come Polo Funzionale esistente, mentre le aree poste a sud come *Poli Funzionali di previsione* e le aree a nord come *Ambiti candidabili come Nuovi Poli funzionali per funzioni integrate, ricettive, commerciali e del tempo libero*. Dispone al inoltre al comma 2 che l'attuazione del Polo dovrà avvenire attraverso l'elaborazione e la sottoscrizione tra i Comuni dell'Associazione Reno Galliera e la Provincia di Bologna di un Accordo territoriale.

all'art. 27.1 specifica che: *l'Accordo territoriale dovrà definire il ruolo del Centergross all'interno di uno scenario di mercato globale, che comunque deve trovare relazioni più precise, anche di tipo funzionale, con il contesto circostante: cosa che non è mai avvenuta. I due fronti nord e sud dell'attuale insediamento potranno essere*

*interessati da quote di ampliamento, salvaguardando le scelte strutturali e gli aspetti condizionanti presenti nel PSC e derivati dalla pianificazione sovraordinata.*

*Inoltre, per quanto riguarda l'insediamento esistente, gli indirizzi e le politiche saranno mirate al consolidamento dello stato di fatto, concedendo ampliamenti di superficie da impiegare esclusivamente all'interno dei volumi già edificati mediante trapianature.*

*Il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali esistenti sono sufficientemente dimensionate alle esigenze attuali.*

In fine all'art.27.2, relativamente alle aree a sud del polo individuate come *Polo di previsione: Ambito n.14 a sud del Centergross*, specifica che: *Il PSC assume gli indirizzi del Documento Preliminare Associato ed ha individuato nella porzione di territorio a sud del Centergross, fino al confine comunale con il vicino Comune di Castel Maggiore, un Ambito per nuove funzioni terziarie – direzionali nonché per eventuali nuove infrastrutture stradali, da collegare o meno all'insediamento del Centergross esistente. Al comma 2 precisa che tale ambito dovrà essere attuato previa sottoscrizione di un Accordo Territoriale, e che a tale Accordo territoriale parteciperanno i Comuni di Argelato e di Castel Maggiore, la Provincia di Bologna e se del caso il Centergross o altro soggetto attuatore interessato all'attuazione dell'Ambito. Infine al comma 3 dispone che, sempre in merito al nuovo ambito, il Comune di Argelato inoltre dovrà assieme al Comune di Castel Maggiore, elaborare e sottoscrivere un Accordo di Programma, al fine di studiare assieme l'interconnessione dei due Ambiti di sviluppo (il numero 14 di Argelato ed il numero 1 di Castel Maggiore) nonché verificare la eventuale necessità di prevedere/realizzare nuove infrastrutture per sostenere le nuove previsioni.*

Il RUE all'Art. 30, individua, oltre alla descrizione dell'ambito, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e indici, nonché i parametri. In particolare in data 30/09/2013 è stata approvata la variante n.4 finalizzata alla rifunzionalizzazione dei lotti situati all'estremità ovest del Centergross, affacciati sulla linea ferroviaria Bologna-Venezia e prossimi al centro urbano di Funo, ammettendo in questi blocchi anche funzioni produttive nonché funzioni commerciali, in attuazione di un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/00 anticipando in parte gli obiettivi del presente accordo.

### **Gli strumenti urbanistici dei Comuni di Bentivoglio e Castel Maggiore:**

I Comuni di Bentivoglio e Castel Maggiore sottoscrivono il presente Accordo in relazione ai terreni interessati dalla nuova rotatoria prevista sull'asse Saliceto SP 45 inclusi in ambito rurale nei vigenti strumenti.

### **CONSIDERATO CHE**

Il Centergross è uno dei più importanti e prestigiosi distretti europei per il commercio all'ingrosso, riconosciuto a livello internazionale in particolare per l'eccellenza dei prodotti Made in Italy. Si sviluppa su un'estesa area privata di circa 100 ettari, all'interno dei quali sono collocate circa 700 aziende che si occupano dall'oggettistica agli elettrodomestici, dai servizi logistici alla farmaceutica, ma soprattutto di abbigliamento che rappresenta circa l'80% del volume complessivo degli affari. All'interno del Centergross trovano occupazione circa 2.000 addetti.

Il Centergross ha espresso la volontà di:

Inserire alcune attività di commercio al dettaglio nell'asta centrale già dedicata a servizi, allo scopo di offrire e diversificare l'offerta rivolta in particolare agli addetti e utenti che gravitano all'interno del Centergross;

- Ammettere la funzione produttiva/laboratoriale, finalizzata alla produzione del "Made in Italy";

di un miglioramento dell'accessibilità al Polo, in particolare lungo l'asse della SP 45 Saliceto in Comune di Bentivoglio;

Il 11 maggio 2011, con delibera di Giunta Provinciale è stato formalizzato l' " *Atto di indirizzo per la costituzione di un gruppo di lavoro tecnico interistituzionale per l'elaborazione di un Accordo Territoriale per la definizione di una complessiva qualificazione del polo funzionale del Certergross*". Tale gruppo di lavoro è formato dai rappresentanti tecnici nominati dalla Provincia di Bologna e dal comune di Argelato e Bentivoglio e da un rappresentante tecnico del Centergross.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSTATATO**

**Le Parti sottoscrittenti stabiliscono i seguenti obiettivi strategici per uno sviluppo del polo Funzionale "Centergross" compatibile con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare le seguenti azioni per garantirne il concreto perseguimento.**

Si precisa che le premesse e gli allegati sono parte integrante del presente Accordo.

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

Oggetto del presente Accordo è la condivisione degli obiettivi strategici, delle linee di assetto territoriale ed urbanistico e delle modalità di attuazione del Polo funzionale Centergross.

#### **Art. 2 - Obiettivi e strategie dell'Accordo**

Obiettivo dell'Accordo è rilanciare il dinamismo, l'efficienza e la flessibilità che hanno sempre caratterizzato il Centergross, con particolare riferimento alla produzione di beni Made in Italy indirizzati ai mercati emergenti, attraverso l'ammissione al suo interno di una più ampia possibilità di funzioni, nonché di migliorare l'accessibilità del Polo e riqualificare le dotazioni infrastrutturali comunali nell'intorno dello stesso.

A tal fine si condivide la possibilità di ammettere all'interno del Polo l'integrazione di quote di funzioni produttive/laboratoriali, intese come accessorie e complementari alle singole attività di commercio all'ingrosso insediate, finalizzate alla realizzazione del proprio campionario, finissaggio, etc... nonché di ammettere, esclusivamente nell'asta centrale, funzioni commerciali di rango comunale, nelle misure e con le caratteristiche specificate all'art. 4 seguente.

E' inoltre obiettivo del presente accordo garantire che tali nuove funzioni insediabili siano supportate da un'adeguata infrastrutturazione atta a garantire un efficiente e sicuro accesso al Polo, concretizzabile nella realizzazione di un innesto di tipo rotatorio lungo la strada provinciale Saliceto SP 45, in sostituzione dell'accesso oggi esistente, come definito al successivo art. 5 successivo.

Infine si condivide di riqualificare l'intorno territoriale del Polo con particolare riferimento al miglioramento degli impianti della pubblica illuminazione con soluzioni finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica.

### **Art. 3 - Perimetro e schema di assetto del polo funzionale**

Le parti condividono di confermare il perimetro individuato nel PTCP e nel PSC, nonché le aree poste a sud classificate dal PSC per un eventuale sviluppo futuro del Centergross, previa integrazione del presente Accordo Territoriale. Vengono inoltre confermati gli usi e le superfici oggi ammesse dal RUE all'interno del Polo, e in base alla tipologia delle funzioni insediabili, condivise nel presente accordo, il Polo viene articolato al suo interno in tre sottoambiti (vedi allegato 1):

Il primo sottoambito occupa la parte ovest del Centergross, tra la ferrovia e la via Delle Arti Minori, blocchi 21, 40 e 39, che, vista la succitata variante al RUE, è interessato da funzioni produttive/manifatturiere di contenuto impatto ambientale e compatibili con i centri abitati e le attività circostanti, anche in quantità prevalente rispetto alle altre funzioni.

Il secondo sottoambito è costituito dall'asta centrale, blocchi 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A e 5B, vista la sua collocazione centrale nel Polo e l'attuale presenza di attività di servizio, nonché gli uffici amministrativi della Società, si presta ad ospitare funzioni commerciali di rango comunale, senza aumento di SU ma attraverso il cambio d'uso della superficie esistente, nella misura e tipologia come indicata al successivo art. 4, in risposta alle esigenze degli addetti e dei frequentatori del Centergross.

Il terzo sottoambito coincide con la parte restante del Polo (ad esclusione dell'area dedicata a pubblici esercizi esistente) all'interno del quale, oltre alla conferma degli usi oggi ammissibili, potranno essere consentiti anche usi di tipo commercio all'ingrosso integrato da superfici produttivo/laboratoriali con caratteristiche e dimensioni specificate al successivo art. 4, senza aumento di SU ma attraverso il cambio d'uso della superficie esistente.

### **Art. 4 - Funzioni insediabili**

All'interno del sottoambito 1 si confermano le funzioni, le quantità e i condizionamenti già approvati in sede di Variante al RUE n.4/2013 sopradetta.

All'interno del sottoambito 2 sono ammesse, attraverso cambio d'uso delle superfici esistenti, funzioni commerciali di rango comunale fino a un limite complessivo per tutto il Polo di 3.500 mq di Superficie di Vendita (comprensivi delle quote di vendita già ammesse nei 1.600 mq di Sul oggetto della richiamata Variante al RUE), delle quali massimo 1.500 mq di SV potranno essere realizzate in modo accorpato, coerentemente con quanto indicato dall'art. 9.5 del PTCP/POIC.

Nel sottoambito 3 potranno essere ammesse, all'interno delle superfici esistenti, funzioni di commercio all'ingrosso integrato da superfici produttivo/laboratoriali (finalizzate alla creazione dei campionari, prototipi, finissaggio, etc..), nella misura massima del 50% della Su per ogni singola unità immobiliare presente in questo sottoambito.

#### **Art. 5 - Accessibilità**

Le parti condividono l'opportunità di dotare il Polo di un accesso sicuro e funzionale, attraverso la realizzazione di una rotatoria lungo la Strada Provinciale Saliceto SP 45 in sostituzione dell'incrocio esistente (vedi allegato 2). Tale opera è condizione necessaria alla sostenibilità infrastrutturale dell'incremento delle funzioni commerciali previste dal presente Accordo.

#### **Art. 6 - Sostenibilità ambientale**

In ottemperanza degli obiettivi Comunitari e degli indirizzi normativi a livello nazionale, regionale nonché del PTCP, le parti concordano sulla opportunità di perseguire miglioramenti sull'efficienza energetica del Polo Funzionale. Nello specifico le Parti si impegnano a definire in un successivo accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/00 con la società Centergross forme e modalità per programmare la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti presenti, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili, nonché interventi sulla illuminazione stradale.

Le Parti si pongono l'obiettivo di ridurre entro il 2020 del 20% i consumi energetici e arrivare al 20% di produzione energetica da fonti rinnovabili.

#### **Art. 7 - Impegni economici relativi alle opere da realizzare**

Le parti condividono che il Centergross dovrà farsi carico di tutti gli oneri relativi alla realizzazione della rotonda prevista sulla via Saliceto SP 45 in sostituzione dell'attuale incrocio esistente per l'accesso al Polo.

Si precisa inoltre che i mappali interessati dall'opera dovranno essere successivamente trasferiti all'Ente Proprietario della Strada Saliceto (Provincia di Bologna).

La società Centergross dovrà inoltre realizzare a proprie spese la riqualificazione dell'intorno territoriale del Polo con particolare riferimento al miglioramento degli impianti della pubblica illuminazione con soluzioni finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica del Comune di Argelato.

Tali impegni saranno declinati e specificati in un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/00 con la società Centergross e i sottoscrittori del presente Atto.

#### **Art. 8 - Attuazione dell'Accordo**

Le parti condividono di declinare i contenuti del presente Atto negli strumenti urbanistici comunali di Argelato e se necessario, in relazione alla localizzazione della rotatoria sulla SP45, dei comuni di Bentivoglio e Castel Maggiore. Tali varianti

dovranno essere precedute dalla sottoscrizione di un accordo art. 18 LR n. 20/2000 tra i sottoscrittori del presente Atto e la Società Centergross, che dovrà dettagliare le azioni necessarie, le opere, i tempi e i relativi impegni economici nonché le forme di garanzia a carico della società Centergross.

### **Art. 9 – Forme e modalità di monitoraggio dell'Accordo**

E' costituito un Comitato di monitoraggio tra la Provincia e i Comuni sottoscrittori del presente Accordo.

Il Comitato è costituito con lo scopo di garantire il costante monitoraggio dell'attuazione del presente Accordo, nonché le forme di consultazione e collaborazione tra gli Enti sottoscrittori.

Il Comitato è formato dai rappresentanti istituzionali delle Amministrazioni e se lo riterrà opportuno potrà coinvolgere la società Centergross.

Il Comitato si riunirà all'occorrenza su richiesta di una delle parti, con il compito:

- a. di precisare o correggere, con riguardo alle competenze di ciascun Ente, i contenuti specifici del presente Accordo;
- b. di verificarne l'attuazione;
- c. di affrontare problemi specifici che si porranno individuando proposte ed iniziative;

**Letto ed approvato a piena conferma di quanto sopra, le parti si sottoscrivono come segue:**

**Il Vicepresidente della Provincia di Bologna Giacomo Venturi**

**Il Sindaco del Comune di Argelato Andrea Tolomelli**

**Il Sindaco del Comune di Bentivoglio Vladimiro Longhi**

**Il Sindaco del Comune di Castel Maggiore Marco Monesi**

**Documento sottoscritto digitalmente**

Allegati:

Tav. 1 inquadramento territoriale/urbanistico

Tav. 2 studio per una intersezione a rotatoria tra la SP 45 Saliceto e l'ingresso al  
Centergross