



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



DOCUMENTO DI INDIRIZZO
per la selezione degli interventi
previsti dal PSC da attuare in forza
dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre
2017 n. 24

VERBALE COLLEGIO DI VIGILANZA DEL 5/07/2017
RELATIVO ALL'AMBITO APS.e (Ex D2.12)

Comune
Zola Predosa

Sindaco
Stefano FIORINI

Assessore Urbanistica
Stefano FIORINI

Responsabili di Progetto

Roberto FARINA (Oikos Ricerche S.r.l.)

Marco LENZI (Servizio di Pianificazione Associata)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE ASSOCIATA - UFFICIO DI PIANO
c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

Servizio di Pianificazione Associata - Ufficio di Piano

Marco LENZI - Responsabile di progetto	Vittorio Emanuele BIANCHI (Comune Casalecchio di Reno)
Elisa NOCETTI - Elaborazione dati e ricerche	Federica BALDI (Comune Valsamoggia)
	Simonetta BERNARDI (Comune Zola Predosa)
Gianluca GENTILINI (Comune Valsamoggia) -	Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)
SIT - elaborazioni cartografiche	Andrea NEGRONI (Comune Sasso Marconi)

OIKOS Ricerche Srl

Roberto FARINA (Co-progettazione e redazione valutazione preliminare VAS-VaISAT)
Alessandra CARINI (Co-progettazione e redazione valutazione preliminare VAS-VaISAT)

Accordo di Programma
in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art 27 della L. n. 142/90 come
sostituito dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000

Tra

Comune di Zola Predosa, Provincia di Bologna, le Aziende GRANULATI DONNINI S.R.L.,
CALCESTRUZZI S.P.A., EDILTRASPORTI BARATTA S.R.L., EDIL-ZOLA S.R.L., C.T.S.Z. S.C.R.L.,
COSTRUZIONI EDILI LAURENTI S.N.C., i Sigg. BORTOLOTTI FRANCO, BORTOLOTTI LINDA,
LAMBERTINI LORIS, LAMBERTINI ROBERTO,

per la realizzazione del programma di trasferimento delle Aziende nel nuovo comparto
produttivo denominato "D2.12" in località Palazzina.

DETERMINAZIONE DEL COLLEGIO DI VIGILANZA

VERBALE DELLA SEDUTA IN DATA 5 LUGLIO 2017

Premesso che:

In data 15 giugno 2017, con atto P.g. n. 6817, è stato convocato il Collegio di Vigilanza di cui all'oggetto, al fine di verificare le condizioni di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 4 dicembre 2003 (di seguito "AdP"), l'ottemperanza alle obbligazioni dell'AdP medesimo e verificare la coerenza della proposta di futura disciplina urbanistica e condizioni attuative da recepire nel POC in corso di elaborazione, alle valutazioni fin qui assunte;

L'anno 2017, il giorno 5 luglio alle ore 9,15 presso La Sede della Città metropolitana di Bologna in Via della Zamboni n. 13, Bologna, a seguito della convocazione del Collegio di vigilanza sopra richiamata e notificata ai soggetti privati interessati nei modi di legge, il Signor **Stefano Fiorini**, Sindaco pro tempore del Comune di Zola Predosa, assume la presidenza del Collegio.

Risultano presenti:

- 1) Il Sindaco del Comune di Zola Predosa, **Stefano Fiorini**, con funzioni di presidenza del Collegio;
- 2) Il rappresentante della Città Metropolitana di Bologna Cons. **Marco Monesi**, formalmente delegato con provvedimento del 29 giugno 2017, acquisito agli atti del Collegio al PG 18363/2017, supportato dal funzionario tecnico competente, **Donatella Bartoli**;
- 3) Il Direttore della Terza Area **Mauro Lorrai**, in qualità di Responsabile del Procedimento;
- 4) La Responsabile del Servizio Assetto del Territorio **Simonetta Bernardi**, con funzioni di Segretario verbalizzante;

E' presente, in rappresentanza della Granulati Donnini SPA, l'ing. **Gianfranco Mangiapane** delegato con atto in data 4 luglio 2017 acquisito agli atti in data odierna;

E' presente, in rappresentanza della Granulati Donnini SPA, il dr. **Roberto Angelelli** delegato con atto in data 4 luglio 2017 acquisito agli atti in data odierna;

E' presente la rappresentante legale della Società Edil Zola, Sig.ra **Vanda Zagnoli**;

Sono presenti il curatore Dr.ssa **Margherita Gualandi** per fallimento EDILTRASPORTI BARATTA S.R.L., e il Dr. **Fabio Solferini** a giusta delega in data 3 luglio 2017 (acquisita in

atti in data odierna) da parte del curatore Dr. Claudio Mengoli per fallimento C.T.S.Z. S.C.R.L..

I rappresentanti dei Soggetti Attuatori come sopra identificati, presenzieranno alla fase illustrativa della seduta al mero scopo informativo e di supporto al Collegio, mentre sono tenuti ad astenersi dalla fase decisionale del Collegio medesimo.

La Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Zola Predosa, **Simonetta Bernardi**, svolge funzioni di Segretario del Collegio.

CONSTATATA

la presenza dei Soggetti/Enti sopra richiamati ai punti da 1) a 4);

CONSIDERATO

Che l'art. 13 dell'Accordo di Programma siglato in data 4/12/2003 e ratificato con deliberazione consiliare n° 115/2003, dispone:

"Ai sensi dell'art.34 comma 6, del D.Lgs. n.267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di programma saranno esercitati da un Collegio di Vigilanza, così composto:

- 1. Sindaco del Comune di Zola Predosa o suo delegato con funzioni di Presidente ;*
- 2. Un rappresentante della Provincia di Bologna;*
- 3. Il Responsabile del Procedimento dell'Accordo o soggetto delegato;*
- 4. Eventuali altri esperti espressamente e motivatamente nominati dall'Amministrazione Comunale.*

L'onere economico per il funzionamento ad ogni effetto del Collegio è a carico dei SS.AA..

Al Collegio di Vigilanza sono attribuite le seguenti competenze:

- a) Vigilare sulla piena, sollecita e corretta attuazione dell'Accordo di Programma, nel rispetto degli indirizzi sopra enunciati;*
- b) Risolvere, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo di Programma. Per tale funzione il Collegio potrà essere integrato da due 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.*
- c) Proporre agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche dell'Accordo, anche in relazione all'applicazione della clausola di salvaguardia di cui all'Art. 12, o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie.*
- d) Disporre, previa diffida da notificare al soggetto obbligato cui sarà assegnato congruo termine per adempiere, gli interventi sostitutivi che risulteranno indispensabili, ove gli stessi possano essere finanziati con i mezzi acquisiti dalle garanzie prestate o messi a disposizione - salvo recupero - da uno o più dei firmatari del presente Accordo.*

Restano salve le competenze ordinarie dei competenti Settori del Comune di Zola Predosa in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere pubbliche e sulle opere private da realizzare in regime di convenzionamento."

Visto l'Accordo di Programma siglato il 04/12/2003, conservato agli atti del competente Servizio Assetto del Territorio-Pianificazione.

Preso atto che l'accordo persegue il trasferimento delle Aziende obbligate dalle originarie sedi di attività, nonché la definitiva dismissione e il ripristino delle medesime sedi, attraverso la realizzazione di un comparto a destinazione prevalentemente produttiva sede delle aziende oggetto di trasferimento (e delle costruzioni perequative riferite alle aventi titolo originari), prevedendo, all'art.10:

"(...)

l'obbligo al trasferimento entro il termine stabilito all'art.9 delle attività individuate;

Il vincolo della destinazione d'uso urbanistico secondo la Normativa allegata al Programma ed il successivo Piano Particolareggiato;

il vincolo di inalienabilità o di costituzione di diritti reali sugli immobili delle Aziende obbligate al trasferimento per un periodo di anni TRE dalla data di trasferimento dell'attività;

la dismissione delle aree, le opere di bonifica e ripristino delle sedi stradali occupate, la cessione delle aree sede della centrale di betonaggio/frantoio secondo quanto definito nelle specifiche elaborazioni e nei termini dell'art. 9;

la realizzazione dell'allargamento della via Balzani dal Comparto fino all'intersezione con via Masetti;

la prestazione di una garanzia fidejussoria proporzionale ai costi di bonifica da parte dei soggetti cui competono gli interventi;

la prestazione di una garanzia fidejussoria proporzionale ai costi di allargamento della via Balzani da parte di tutti i Soggetti Attuatori.

(...)"

Richiamati:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 115 del 29/12/2003, avente ad oggetto: "RATIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN DATA 4/12/2003, FRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA, LA PROVINCIA DI BOLOGNA E I SOGGETTI PRIVATI PROPONENTI PER LA DELOCALIZZAZIONE DI AZIENDE PRODUTTIVE, COMPORTANTE VARIANTE AL PRG";

- il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato con deliberazione Consiliare n° 84 del 24/11/2004, e la rispettiva Convenzione Rep.100022/24414 sottoscritta in data 28/01/2005, conservati agli atti del Servizio Urbanistica;

- il PSC vigente approvato con D.C.C. n. 111/2013, ed il RUE approvato con D.C.C. n. 112/2013, tuttora applicabile, che classificano il comparto ex D2.12 in ambito APS.e;

- la prima Variante al RUE 2013, approvata con D.C.C. n. 3 del 27 gennaio 2016;

Considerato che l'Amministrazione Comunale si appresta ad adottare il POC al quale, ai sensi dell'art. 6.28 del PSC e 4.4.3 del RUE sono ricondotti gli ambiti APS.e (ambiti produttivi in corso di attuazione) che non abbiano completato le urbanizzazioni e le obbligazioni assunte con la convenzione (o Accordi equivalenti) dopo la scadenza degli stessi;

Visto che la scadenza della Convenzione sopra richiamata, tuttora in corso per effetto della prorogatio ex L. 98/2013, avverrà previsionalmente nelle more di approvazione, o nell'arco di validità, del POC.

Dato atto la precedente seduta in data 25 febbraio 2016 del Collegio aveva lo scopo di valutare se sussistessero le condizioni per dichiarare l'inottemperanza, ovvero, per

conferire al redigendo POC la definizione del quadro normativo e delle obbligazioni idonee a disciplinare urbanisticamente l'ambito di intervento e rideterminare o confermare le condizioni/obbligazioni tuttora da rispettare, ma che in tal sede non si è potuta assumere una determinazione conclusiva;

Acquista agli atti del Collegio la proposta di "scheda tecnica" di condizioni urbanistiche ed attuative che il Comune di Zola Predosa ha formulato, attraverso l'elaborazione da parte dell'Ufficio di piano Associato Area Bazzanese e acclarata al PG.10479 del 14/04/2017 ;

Riconosciuto che occorre definire la disciplina e le condizioni cui subordinare il completamento delle trasformazioni urbanistico edilizie del comparto nonché rideterminare, aggiornandolo, il quadro delle obbligazioni cui saranno assoggettate le trasformazioni;

Precisato che la determinazione del Collegio sarà sottoposta a ratifica dei competenti organi delle Amministrazioni qui rappresentate e, nello specifico per il Comune di Zola Predosa, questa si intenderà ratificata con il provvedimento di adozione del POC da parte del Consiglio Comunale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il **Presidente** apre la seduta alle ore 9,15, in via riservata ai soli rappresentanti istituzionali elencati nelle premesse, ringraziando i presenti per la partecipazione e la collaborazione prestata.

Richiama i principi e gli obiettivi che hanno ispirato le scelte dell'Amministrazione riguardo al programma di trasferimento oggetto della discussione e conferma, in sintesi, gli obiettivi dell'Accordo;

Precisa che i soggetti delegati dalle Aziende saranno ammessi alla sola fase dibattimentale della seduta, per poi lasciare l'aula prima della Determinazione Collegiale.

Dichiara aperti i lavori del Collegio.

il **Responsabile del procedimento**, rende ai partecipanti un breve riepilogo dei contenuti e delle finalità della seduta, nonché indicazioni sul programma di svolgimento della riunione.

Elenca, sinteticamente, gli atti amministrativi e gli interventi attuativi dell'Accordo di Programma formalizzati dall'Amministrazione e dai Soggetti privati.

Formula una sintesi dello stato di attuazione ed ottemperanza dell'AdP:

Viene dato atto che i termini assegnati ai singoli interventi inizialmente dall'AdP e successivamente dai titoli abilitativi sono abbondantemente decorsi. Il termine ultimo per la totale attuazione dell'AdP fissato al 03/02/2014 soggetto alla prorogatio della L.98/2013, risulta anch'esso decorso, è tuttavia vigente il Piano attuativo di cui alla Convenzione Rep.100022/24414 sottoscritta in data 28/01/2005 fino al 19 gennaio 2018 per effetto della disposizione sopra richiamata;

Vengono richiamate e considerate note le condizioni attuative del comparto per come rappresentate nel verbale del 25/02/2016;

Viene, poi, sinteticamente illustrata la proposta di disciplina elaborata dall'Ufficio di Piano Associato, in seno ai lavori di redazione del POC.

Richiamando l'AdP sottoscritto viene dato atto, in particolare che:

l'AdP sottoscritto il 4/12/2003 risulta **ottemperato** per quanto riguarda:

1. la dismissione, delle attività aziendali nei siti di origine;
2. il ripristino e cessione al Comune delle aree "ex Frantoio Rivabella";
3. la realizzazione delle opere stradali extracomparto costituito dall' allargamento della via Balzani fino all'intersezione Via Masetti;
4. la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e degli standard del comparto D2.12;

l'AdP sottoscritto il 4/12/2003 **non** risulta ottemperato per quanto riguarda:

5. il trasferimento integrale delle attività dal quale decorre il termine di inalienabilità di cui all'art. 10 dell'AdP;
6. La sistemazione della sede stradale Via Gessi a carico del Soggetto attuatore Lotto 3 (Ediltrasporti Baratta - Edilzola);
7. Lo sfruttamento delle capacità edificatorie assegnate in funzione dei piani aziendali allegati all'AdP e al P.Part.;

In seno alla disamina oggetto di seduta, il Collegio, ricorda come, nella seduta precedente, si sia:

- valutato che gli obblighi di cui ai numeri 1), 2), 3) 4) sono quelli maggiormente concorrenti all'obiettivo primario perseguito con l'AdP (dismissione, bonifica e ripristino dei siti occupati e urbanizzazione delle aree) e, pertanto, abbia ritenuto eccessiva l'applicazione della clausola di decadenza di cui all'art. 6;
- riconosciuto che il mancato integrale sfruttamento delle potenzialità per il completamento del trasferimento aziendale è imputabile a sopravvenuti fallimenti (Ediltrasporti Baratta-lotto 3; CTSZ - lotto 4) o al venir meno delle condizioni di riassetto aziendale causato dalle attuali condizioni economiche di mercato (lotto 2);
- ritenuto che la situazione di più evidente inottemperanza sia rappresentata dalla mancata attuazione dell'intervento di cui al punto 6) e, pertanto, si rendeva necessario il confronto col curatore fallimentare (lotto 3-Ediltrasporti Baratta) per garantire l'ottemperanza degli impegni originariamente assunti e tuttora inevasi;
- dato atto che le capacità edificatorie assegnate dalla Variante urbanistica determinata dal l'AdP sottoscritto il 4/12/2003 e ratificata con Decreto Presidente Provincia in data 23/01/2004, furono assegnate in funzione delle attività originariamente insediande, per il soddisfacimento delle necessità rappresentate dai piani di sviluppo allegati all'AdP e al Piano Particolareggiato;
- riconosciuto che il comparto ha assunto una connotazione insediativa di ambito urbanizzato produttivo, parzialmente edificato e che una parte rilevante dell'obiettivo pubblico perseguito sia stata ottemperata, restando invece quasi totalmente incompiuti gli interventi edificatori a causa delle condizioni oggettive in cui versano oggi dette aziende;
- constatato che l'Accordo risulta, parzialmente attuato e che l'obiettivo primario dell'interesse pubblico perseguito è raggiunto nella quasi totalità degli obblighi assunti;
- valutato che il vincolo triennale di inalienabilità degli immobili costruiti si può di fatto considerare superato per sopravvenuto fallimento di due aziende sottoscriventi e per le modifiche all'assetto aziendale della Granulati Donnini;
- sospesa ogni ulteriore determinazione fino al confronto con il Curatore fallimentare del lotto n. 3 per verificare se sussistano le condizioni per l'applicazione della clausola di

salvaguardia di cui all'art. 12 dell'AdP al fine di valutare i riflessi della perdurante inottemperanza sull'edificabilità assegnata e sugli impegni pubblici collegati;

Si apre il dibattito al quale sono invitati e presenti i Soggetti privati intervenuti a conclusione del quale si intendono confermati in via conclusiva i presupposti assodati nella precedente seduta del 25 febbraio 2016, ritenendo di non attivare la decadenza della variante, ma di riproporre alla disciplina del POC le obbligazioni di carattere pubblico, originariamente previste dall'AdP. Sono ritenute inoltre configurate le condizioni per il superamento del vincolo triennale di inalienabilità previsto dall'art. 10 dell'AdP. E' esclusa ogni valutazione sulla futura disciplina urbanistica del lotto 5, non oggetto di discussione che si rimanda al POC.

P.Q.M.

in sede riservata alle sole Amministrazioni rappresentate,
Il Collegio,:

- conferma le valutazioni già espresse nella seduta del 25 febbraio 2016, ritenendo ormai superate le condizioni per la conferma del vincolo di inalienabilità triennale degli immobili, in ragione del mutato scenario aziendale e delle oggettive condizioni economiche generali, oltre che dell'ampio termine temporale trascorso dall'apposizione;
- conferisce al POC in corso di elaborazione la definizione del quadro normativo e delle obbligazioni idonee a disciplinare urbanisticamente l'ambito di intervento e la rideterminazione delle condizioni, secondo la proposta di "scheda tecnica" discussa nella seduta e acclarata al PG.10479 del 14/04/2017, acquista agli atti del Collegio;
- reputa non necessaria la sottoscrizione di un ulteriore Accordo modificativo, ritenendo, quello originario, ottemperato nel suo obiettivo primario e, per quanto riguarda le obbligazioni non concretizzate (o superate), valuta come idonea la convenzione prevista dalla scheda tecnica sopra richiamata che sarà recepita dalla disciplina del POC;
- sottopone agli organi competenti delle Amministrazioni rappresentate la presente determinazione per la rispettiva ratifica e recepimento negli strumenti in corso di elaborazione;

Il Comune di Zola Predosa si impegna a trasmettere il presente verbale, per dovuta notifica agli interessati ed alla Provincia di Bologna, nei tempi di Legge.

Sottoscrizione:

Il Sindaco, Presidente
Stefano Fiorini

Il Responsabile del Procedimento (Direttore della III Area)
Mauro Lorrai

Il Rappresentante della Città Metropolitana di Bologna
Marco Monesi

Il Segretario di Collegio
Simonetta Bernardi
