

**ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA L.R. 20/2000 E
DELL'ARTICOLO 11 DELLA L. N. 241/1990**

Il _____ duemiladieci in Bazzano (BO), presso _____:
COMUNE DI BAZZANO con sede in _____, codice fiscale/partita IVA _____
_____, rappresentato dal sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la
carica presso la residenza Municipale, agente nel presente atto nella sua qualità di _____
_____, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale _____

(di seguito per brevità denominato "il Comune");

e

I.L.P.A. S.r.l. con sede in Modena, via Galileo Galilei 168, iscritta al Registro Imprese di Modena al
n° 233341, codice fiscale 00522970359, rappresentata dal sig. Pianesani Augusto Giuseppe nato a
Vignola il 21/07/1939, che agisce nel presente atto in qualità di amministratore unico.

(di seguito: "la Società")

stipulano e convengono quanto segue.

* * *

PREMESSO CHE:

- 1.** Il Gruppo ILPA è un'azienda leader di mercato nella produzione di materie plastiche che opera tramite due divisioni, MP3 e ILIP, entrambe con sede nel territorio del Comune (precisamente nelle aree artigianali industriali poste a nord del Capoluogo), rispettivamente in località Magazzino e sulla via di Castelfranco;
- 2.** L'attività della Società ha subito un notevole incremento nel corso degli anni, e soprattutto nell'ultimo decennio, registrando una crescita dell'occupazione da 250 a 480 dipendenti circa, i quali risiedono prevalentemente nel comprensorio di Bazzano, Vignola, Spilamberto, Castelfranco, Crespellano;
- 3.** In virtù di tale sviluppo, lo stabilimento presso cui opera la divisione ILIP si è rivelato oramai inidoneo per carenza di spazi nonché più in generale sotto il profilo funzionale, in particolare per quanto concerne gli aspetti della logistica e dell'immagazzinamento di materie prime e di prodotti finiti;
- 4.** Conseguentemente, l'azienda è attualmente costretta a utilizzare cinque diversi magazzini collocati nel comprensorio, in un raggio di circa dieci chilometri dal punto di produzione, con gravi ripercussioni a carico del sistema della mobilità per il transito quotidiano e ripetuto di numerosi bilici e altri mezzi pesanti, oltreché con insostenibili aggravii della gestione aziendale;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

5. Al fine di potenziare e razionalizzare la propria attività, l'azienda ha previsto di procedere a un intervento che consenta un idoneo ampliamento dello stabilimento principale, tramite la realizzazione di un unico magazzino automatizzato capace di gestire in maniera appropriata il carico logistico dell'azienda stessa, eliminando quindi l'intero insieme di magazzini "satellite" oggi utilizzati;

6. In tale prospettiva la Società ha dunque acquistato terreni edificabili limitrofi a quelli oggi occupati, e precisamente:

a) un'area posta a Nord dello stabilimento esistente, un tempo occupata dalla Società "GESSI EMILIANI", fortemente degradata a causa di decenni di attività di lavorazione dei gessi. Tale area ha destinazione artigianale industriale di tipo D1, ad intervento edilizio diretto, una superficie fondiaria pari a mq. 45.000 circa, con indice edificatorio pari a 0,5 mq./mq. Essa contiene tra l'altro un edificio di vecchia costruzione, oggi classificato dal PRG vigente secondo la tipologia di intervento 2a. Entro tale area l'altezza massima prevista per gli edifici di progetto è pari a 10 metri;

b) un'area posta a Sud dello stabilimento, oggi ineditata, di superficie fondiaria pari a mq. 25.000 circa, classificata D2 dal PRG, con destinazione industriale ed attuabile a mezzo di strumento urbanistico preventivo;

c) un'area posta ad Ovest dello stabilimento, di dimensione pari a mq. 6.000 circa, oggi agricola. Le aree sono lambite od attraversate da due corsi d'acqua minori, quali il Muzza ed il Torbido, quest'ultimo soggetto alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica Burana e del Servizio Tecnico Bacino Reno. Le trasformazioni edilizie che avvengono entro 150 metri dagli stessi devono quindi essere assoggettate a parere da parte della Soprintendenza;

CONSIDERATO CHE:

- l'attuazione del progetto del magazzino automatizzato e più in generale degli spazi funzionali, degli edifici e dei piazzali, elaborato dalla Società e ritenuto idoneo a soddisfarne le attuali esigenze e le prospettive di ulteriore sviluppo presuppone una variazione dell'attuale disciplina urbanistica delle aree interessate nei seguenti termini:

- a) innalzamento del limite di altezza previsto sulle aree descritte, da 10 a 30 metri;
- b) demolizione dell'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;
- c) deviazione del corso del canale Torbido, posto su area demaniale, oggi tombato, portandolo in fregio alle aree di intervento e contestuale mutamento della destinazione dell'area lasciata libera dal canale da tutela fluviale a industriale, senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria;
- d) mutamento dell'attuale destinazione (da agricola a industriale) della zona posta ad Ovest, senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria;

e) attuazione degli interventi a mezzo di un unico iter amministrativo che consenta di attuare l'intero insieme delle previsioni in tempi certi.

f) redazione di apposito masterplan relativo all'area più vasta condiviso da tutti i proprietari attuatori della stessa

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- L'intervento cui la Società intende procedere presenta **molteplici aspetti di interesse pubblico**, in quanto:

I) **il programma di sviluppo dell'azienda è strategico per il territorio del Comune**, rappresentando l'occasione per **riqualificare l'area** già di proprietà di GESSI EMILIANI, fortemente degradata ed occupata da **edifici e manufatti fortemente impattanti**, nonché per regolamentare l'assetto futuro delle aree produttive presenti in loco (di proprietà della Società o confinanti) e per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad esso collegato, in primo luogo **riducendo sensibilmente il carico oggi in essere sul sistema della mobilità** dell'intero comprensorio;

II) gli investimenti intrapresi dalla Società sul territorio garantiscono **il mantenimento degli attuali livelli di occupazione e il loro possibile incremento**;

III) l'intervento si caratterizzerà inoltre per l'elevata qualità progettuale, sia sotto il profilo **dell'integrazione con il paesaggio, che della sostenibilità territoriale**, che degli aspetti energetici.

In particolare, nella prospettiva di assicurarne la compatibilità ambientale e territoriale, la Società ha manifestato la disponibilità a realizzare nell'area e nell'intorno opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale nonché a corrispondere un apposito **contributo di sostenibilità per un importo complessivo di € 1.500.000,00**

IV) la progettazione consentirà di delineare un masterplan dell'area vasta, che l'Amministrazione potrà utilizzare per indirizzare la progettazione delle aree circostanti,

V) nell'ambito del programma verrà realizzato **un impianto di produzione di energia** (ad esempio fotovoltaico), di cui parte verrà messa a disposizione dell'Amministrazione. La quota parte di energia che verrà messa a disposizione o monetizzata all'Amministrazione concorrerà alla somma totale di contributi ed opere di cui all'art. 2 comma 2 **sino alla somma** di euro 250.000. L'energia prodotta dalla quota parte dell'impianto a disposizione dell'Amministrazione, i cui costi di gestione e manutenzione saranno interamente a carico dell'Attuatore, verrà annualmente monetizzata sulla base del costo medio attuale di acquisto della ILPA e versato al Comune di Bazzano per un **congruo periodo** a decorrere dalla messa in funzione.

La definizione delle modalità e dei tempi di messa a disposizione della quota energetica spettante al Comune, **verrà comunque dettagliata da successivo accordo, una volta definiti gli esatti parametri dell'intervento.**

VI) nell'elaborazione del progetto potranno essere inseriti **servizi privati utili all'azienda ma che possano assorbire un bacino più largo di utenti.**

CONSIDERATO INFINE CHE:

- Stante la rilevanza dell'intervento proposto dalla Società, e allo scopo di identificare un percorso istituzionale ed amministrativo condiviso, il Comune ha avviato un confronto preliminare con gli Enti sovraordinati, in particolare effettuando incontri con l'Assessorato Regionale alle attività produttive e con l'Assessorato Provinciale alla programmazione territoriale;

- In esito a detti incontri è stata condivisa l'importanza strategica dell'operazione e si è individuata come procedura possibile quella prevista dall'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000, recante "*Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive*", che delinea la seguente procedura:

*"1. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, **convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge,** che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.*

2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di sessanta giorni.

3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto."

- Al fine di giungere ad più celere conclusione dell'iter di tale procedura si è inoltre ritenuto opportuno acquisire preliminarmente dagli Enti competenti (Soprintendenza, Servizio tecnico Bacino Reno e Agenzia del Demanio) la pronuncia di conformità del progetto preliminare agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti e alle tutele parimenti vigenti, ai sensi dell'art. 3, c. 3, del D.P.R. 20.10.1998 n. 447, in tema di Sportello Unico per le Attività Produttive, il quale dispone che: "*La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. **La struttura si pronuncia entro novanta giorni.***"

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto dell'accordo.

1. Oggetto del presente accordo è la definizione ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 delle modalità procedurali e della tempistica tramite cui la Società potrà procedere ad attuare il progetto di ampliamento degli edifici e delle aree di sua proprietà siti in via di Castelfranco, nella prospettiva del consolidamento, potenziamento e razionalizzazione dell'attività all'interno nel territorio di Bazzano, con conseguente **riqualificazione ambientale, alleggerimento del sistema della mobilità ed incremento degli attuali livelli di occupazione.**

2. Le Parti convengono che l'intervento avrà ad oggetto - previa unificazione della destinazione dell'insieme delle aree citate in premessa, **deviazione del canale Torbido** e, conclusa la procedura di declassificazione, **demolizione dell'edificio classificato 2a** oggi presente sull'area già di proprietà di GESSI EMILIANI - **la realizzazione di nuovi impianti produttivi, servizi, e del magazzino meccanizzato di altezza pari a ml 30.** Resta inteso che il volume edificato in virtù dell'innalzamento dell'altezza massima da ml 10 a ml 30, resterà legato ad attività di stoccaggio e magazzinaggio merci. Nel caso di non utilizzo del magazzino automatico, il suo volume non sarà riconoscibile come diritto acquisito e pertanto la volumetria dovrà essere riportata entro i parametri antecedenti la stipula del presente accordo.

3. La procedura all'uopo opportuna per l'intervento di cui al comma 2 è costituita dalla conferenza di servizi e successiva variante agli strumenti urbanistici di cui **all'art. A14bis della L.R. n. 20/2000.** **Resta inteso che il programma potrà comunque essere concluso anche tramite altra procedura.**

4. Il presente accordo è destinato altresì ad accedere a detta variante ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000, indicando le ragioni di interesse pubblico dell'intervento e individuando le modifiche agli strumenti urbanistici necessarie.

5. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990 e dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 2 - Impegni della Società.

1. La Società si impegna a realizzare all'interno del territorio comunale un intervento di elevata qualità progettuale, sia sotto il profilo **dell'integrazione con il paesaggio, che della sostenibilità territoriale**, che degli **aspetti energetici**, finalizzato al potenziamento dell'attività (e dunque al **mantenimento/potenziamento dei livelli di occupazione**) e al contempo in grado di soddisfare l'interesse pubblico alla riqualificazione dell'area, alla regolamentazione dell'assetto futuro delle aree produttive ivi presenti e all'ottimizzazione del sistema di infrastrutture collegato, nei termini indicati in premessa.

2. Nell'ambito dell'intervento in questione, la Società si impegna a realizzare, nei tempi e nei modi di Legge, le necessarie opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale, nonché a corrispondere al Comune apposito **contributo di sostenibilità, fino all'importo complessivo di € 1.500.000,00.**

La Società si impegna inoltre ad attivare i processi e le attività necessari **per sviluppare un progetto partecipato, che preveda il coinvolgimento dei cittadini** sui temi che verranno individuati di concerto tra le parti.

3. A garanzia della serietà degli impegni assunti e dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui al comma precedente, la Società si obbliga a versare al Comune la cifra di **€ 600.000,00 entro trenta giorni dalla firma del presente accordo.**

Nel caso in **cui il progetto non ottenga** i necessari atti di assenso e approvazione da parte di tutti gli Enti competenti (ivi compresa l'ipotesi di mancata approvazione della necessaria variante urbanistica), e in ogni caso qualora l'approvazione del progetto definitivo non intervenga entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo o comunque non sia in essere un procedimento amministrativo dal prevedibile esito favorevole, **le parti concordano di demandare ad un successivo accordo pattizio l'individuazione di modalità alternative di realizzazione degli interventi concordati.**

Il comune garantirà con fidejussione bancaria dell'importo di € 600.000.00 in favore della società a garanzia dell'adempimento degli impegni sottoscritti con il presente accordo.

L'importo a garanzia sarà oggetto di rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.

E' da considerarsi a tal fine essenziale per l'Attuatore la possibilità di realizzare il magazzino della prevista altezza di 30 metri, nonché la possibilità di demolire l'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;

Nel caso di buon esito della procedura di variante, detto importo verrà invece trattenuto dal Comune quale anticipo di parte del suddetto contributo per la sostenibilità degli interventi.


4. L'adempimento degli obblighi assunti dalla Società avverrà secondo la seguente tempistica:

a) entro trenta giorni dalla firma del presente accordo: al fine di ottenere la pronuncia prevista ai sensi del comma 3 dell'art. 3, D.P.R. n. 447/1998 sulla conformità del progetto preliminare agli strumenti urbanistici e territoriali, presentazione allo Sportello Unico per le attività produttive di un progetto preliminare da inoltrare alla competente Soprintendenza affinché si pronunci con particolare riferimento alle volumetrie da realizzare **entro i 150 metri dai corsi d'acqua oggetto di tutela;**

- progetto tecnico delle opere idrauliche relative alla deviazione del canale Torbido, al fine di ottenere la relativa pronuncia da parte del Consorzio della bonifica Burana, del Servizio Tecnico Bacino Reno e dell'Agenzia del Demanio;

b) entro il 15 dicembre 2010: corresponsione al Comune dell'importo di € 600.000,00 a titolo di garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo.

c) entro novanta giorni dall'espressione delle pronunce di cui ai punti precedenti: presentazione al Comune del masterplan relativo all'area allargata e del progetto definitivo dell'intero intervento e delle opere correlate, completo di tutti gli elaborati necessari per l'attivazione e la conclusione della procedura di cui al citato art. A-14 bis, L.R. n. 20/2000. Il progetto dovrà recepire quanto indicato ai punti III, IV, V VI del precedente 'considerato che';

d) entro il 30 novembre 2011 versamento della quota parte di contributo di sostenibilità rimanente a valere sul contributo complessivo pari a € 1.500.000, detratti gli anticipi, le opere previste in via preliminare in 400.000 euro e la quota di impianto fotovoltaico descritta al punto V del "considerato". 

Articolo 3 - Impegni del Comune

1. A fronte degli obblighi assunti dalla Società, il Comune assume i seguenti impegni:

a) entro dieci giorni dalla presentazione al SUAP del progetto preliminare: relativo inoltre alla Soprintendenza, al Consorzio della Bonifica Burana, al Servizio Tecnico Bacino Reno e all'Agenzia del Demanio per l'espressione delle relative pronunce a norma dell'art. 3, c. 3, D.P.R. n. 447/1998. Il Comune si attiverà per ottenere dette pronunce nel prescritto termine di 90 giorni.

b) entro dieci giorni dalla presentazione del progetto definitivo: convocazione della conferenza di servizi di cui all'art. A-14 bis, L.R. n. 20/2000, finalizzata all'acquisizione dei necessari atti di assenso e alla variazione degli strumenti urbanistici.

Il Comune si adopererà affinché i lavori della conferenza si concludano entro il termine perentorio prescritto di sessanta giorni;

c) entro novanta giorni dalla conclusione dei lavori della conferenza: approvazione della variante urbanistica recante **i seguenti contenuti:**

- **innalzamento del limite di altezza previsto sull'area di intervento da 10 a 30 metri;**
- **demolizione dell'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione** dello stesso;
- **deviazione del corso del canale Torbido,** posto su area demaniale, oggi tombato, portandolo in fregio alle aree di intervento e contestale **mutamento della destinazione dell'area** lasciata libera dal canale da tutela fluviale a industriale, senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria;
- **mutamento dell'attuale destinazione (da agricola a industriale)** della zona posta ad Ovest senza attribuzione alla stessa della suscettibilità di generare nuova capacità edificatoria.

- l'insieme delle aree costituisce un unico comparto il cui indice totale sarà dato dalla sommatoria degli indici parziali previsti dal PRG vigente e che potrà essere collocato all'interno del perimetro complessivo conformemente alle esigenze dell'attuatore;

d) entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta dei titoli abilitativi: relativo rilascio.

2. Il Comune dà atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, della realizzazione dell'impianto fotovoltaico, e del contributo di sostenibilità che potrà essere richiesto alla Società non potrà superare l'importo complessivo di € 1.500.000,00

3. Relativamente all'importo di € 600.000 versato dalla Società a titolo di garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti prima dell'approvazione della variante urbanistica di cui al comma precedente, il Comune si impegna a valutare la sua compensazione, secondo modalità da stabilire, nel caso in cui l'intervento non ottenga, entro un anno dalla firma del presente accordo, il titolo abilitativo che dia la possibilità di realizzare il magazzino della prevista altezza di 30 metri, fatti salvi slittamenti dei tempi per cause non dipendenti dall'Amministrazione Comunale.

E' da considerarsi a tal fine essenziale per l'Attuatore la possibilità di realizzare il magazzino della prevista altezza di 30 metri, nonché la possibilità di demolire l'edificio classificato 2a, previa attivazione di procedura di declassificazione dello stesso;

Nel caso di buon esito della procedura di cui all'art. A-14 bis, L.R. n. 20/2000 e di approvazione della variante, l'importo verrà invece trattenuto dal Comune quale anticipo del **contributo di sostenibilità** richiesto per l'esecuzione dell'intervento stesso.

COMMENTO FINALE (Comitato Bazzanese Ambiente e Salute):

Se ILPA ha a disposizione 22.500 mq edificabili, perchè si ostina a voler fare un edificio alto 30 m, in sfregio al regolamento edilizio ed al PRG? Non può fare capannoni alti 10 m come tutti?

Non può costruire fuori dal percorso del canal Torbido?

Non può rispettare l'antico Mulino - edificio bellissimo sottoposto a vincolo storico e testimoniale - e magari farne la sede dei propri uffici di rappresentanza?

Il Comune è certo che cambiare le regole, solo "per chi paga", sia nel pubblico interesse?

Il Comune è certo che barattare con denaro un pezzo del nostro territorio, della nostra storia, della nostra identità, sia nel pubblico interesse?