



# Comune di Sasso Marconi

CITTÀ METROPOLITANA di BOLOGNA  
Piazza Martiri della Liberazione 6 - 40037 Sasso Marconi  
Tel. 051 843511 • www.comune.sassomarconi.bologna.it  
PEC: comune.sassomarconi@cert.provincia.bo.it  
C.F. 01041300375 • P.IVA 00529971202

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 102 del 28/12/2021

### OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA AN9a DEL PSC – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventotto** del mese di **dicembre** alle ore **18:30**, previa l'osservanza di quanto disposto dal Regolamento del Consiglio Comunale, dall'art. 73 del D.L. n° 18 in data 17/03/2020 e dal decreto sindacale attuativo n. 4784 del 23/03/2020 sono presenti :

PARMEGGIANI ROBERTO	Sindaco	P	VENTURI ALBERTO	Consigliere	P
RUSSO LUCIANO	Assessore	P	RASCHI ALESSANDRO	Assessore	P
LENZI MARILENA	Assessore	P	LODI SIMONE	Consigliere	P
ARMAROLI CHIARA	Consigliere	P	MASTACCHI MARCO	Consigliere	P
BERNABEI IRENE	Assessore	P	CHILLARI ACHILLE	Consigliere	P
MARTINI SILVIA	Consigliere	A	VERONESI MARCO	Consigliere	P
LOLLI FRANCA	Consigliere	P	BIGNAMI CLAUDIO	Consigliere	A
FELIZIANI FEDERICO	Consigliere	P	MURATORI MARCO	Consigliere	P
VINCENZI MATTEO	Consigliere	P			

**PRESENTI N. 15**

**ASSENTI N. 2**

E' presente l'Assessore esterno ROSSI GIANLUCA

Partecipa il Segretario Generale DALLOLIO PAOLO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PARMEGGIANI ROBERTO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO CHE** il Comune di Sasso Marconi è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 60 del 21.07.2008, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante approvata con delibera consiliare n. 8 del 12.02.2020;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 37 del 06.04.2009, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera consiliare n. 38 del 06.04.2009, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti in parte scaduto e parzialmente in corso di attuazione;

**RICORDATO CHE** in data 15 maggio 2013 venne sottoscritto tra i danti causa dell'attuale proprietà VALLERENO S.R.L. e il Comune un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, che prevede quanto segue:

### **Obblighi della proprietà**

- a) *Cedere in comodato d'uso gratuito al Comune l'area da destinare a parcheggio scambiatore come individuato nella scheda di POC entro 60 giorni dalla data dell'accordo. Detta area, di superficie non inferiore a 1500 mq è da individuare all'interno dell'attuale fascia di rispetto della via Setta. Il Comune destinerà provvisoriamente detta area a parcheggio assumendo ogni onere e responsabilità conseguente per tutta la durata del comodato. Nel Piano Attuativo (vedere lettera d), il sedime del parcheggio potrà essere riformulato, sempre rispettando le dimensioni minime previste dalla scheda del POC vigente. A seguito del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, si impegna a cedere le aree per la realizzazione del parcheggio sopraccitato conformemente al P.U.A. approvato. I lavori potranno essere realizzati a stralci in modo da consentire la fruizione continuativa di almeno il 50% dei posti auto disponibili. Detto parcheggio sarà realizzato con viabilità impermeabile e con stalli permeabili e dovrà essere conteggiato ai fini del raggiungimento della quota prescritta di "aree attrezzate da cedere come standard". A seguito del collaudo dell'opera, si impegna a cederlo al Comune*
- b) *Cedere in comodato d'uso gratuito a titolo di prestazione aggiuntiva con finalità perequativa l'area di proprietà ricompresa tra la scuola della Capra e l'area di proprietà;*
- c) *presentare al Comune entro 60 giorni dalla data dell'accordo una relazione estimativa del valore dell'area ai fini ICI, basata sul valore dell'area edificabile a cui dovranno essere detratti gli oneri conseguenti alle prestazioni aggiuntive con finalità perequative, calcolati in base ad un computo estimativo di massima. Il Comune si riserva una verifica di detti valori estimativi;*
- d) *redigere il Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) dell'area individuata come Ambito AN9a, Località Cinque Cerri, delle Norme del POC. La redazione del PUA dovrà essere conforme alle indicazioni fornite dalle amministrazioni ed enti competenti per legge ad esprimersi in merito e dai competenti organi ed uffici comunali. Nella redazione del PUA la proprietà dovrà provvedere ad ottemperare ogni disposizione presente nella scheda di POC;*
- e) *Le aree a standard urbanistici comprendenti le aree del suddetto parcheggio che il Soggetto Attuatore dovrà cedere in comodato d'uso gratuito al Comune saranno ultimate e messe nella disponibilità dello stesso entro tre anni dalla data di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici, salvo eventuali proroghe ai sensi del comma 3 art. 12 della L.R. 31/2002. Nel caso vengano rilasciati con intervallo temporale superiore ad un anno, dovrà essere prevista la cessione al Comune delle suddette aree a stralci funzionali.*

### **Obblighi del Comune**

*approvare entro 24 mesi dalla data dell'accordo la prima variante al PSC volta a:*

- *ridefinire la quantità di superficie utile massima in carico ai Soggetti Attuatori, portandola a 1200 mq di SU;*
- *ridefinire gli oneri aggiuntivi presenti nella scheda del POC in particolare togliendo la quota parte delle prestazioni aggiuntive minime relative al sub ambito 9a) conformandoli al presente Accordo*

*ed inoltre non dovranno essere reperiti gli altri standard (parcheggi) previsti dal RUE vigente;*

**RICORDATO inoltre che:**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 22/07/2015, a norma della L.R. 20/2000, è stata approvata la terza variante al POC, che classifica le aree oggetto del citato Accordo quali parte dell'Ambito AN9 ed in particolare come "SUB AMBITO AN.9a", destinate ad attrezzature terziarie commerciali, ristorative e di servizio;
- la precedente proprietà ha adempiuto alle obbligazioni di cui alle lettere a) e c) dell'accordo;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12/02/2020 è stata approvata la 1<sup>a</sup> variante al PSC che ridefinisce la superficie utile massima per l'ambito AN9 realizzabile dagli attuatori portandola a complessivi 6.200 mq, di cui 1.200 mq per il sub ambito AN9a, sulla base dell'accordo art. 18 l. 20/2000 richiamato, rinviando la definizione degli oneri aggiuntivi a carico dell'attuatore alla pianificazione attuativa;
- con delibera di Giunta Comunale n. 33 del 10/06/2020 vennero approvati i criteri per l'attuazione delle previsioni di PSC non ancora attuate, mediante accordi operativi ai sensi dell'art.4 della LR n.24/2017;
- come previsto in detta deliberazione, venne pubblicato un avviso di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del PSC da attuarsi con le modalità stabilite dalla citata deliberazione n.33/2020;
- a seguito di detto avviso pubblico il privato presentò proposta attuativa chiedendo la conferma della destinazione urbanistica e delle previsioni di sviluppo contenute nel PSC e nel POC per il sub ambito;
- dopo la valutazione delle proposte presentate il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/1/2020, ha selezionato le previsioni del PSC cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017, disponendo di accogliere quella descritta sopra con richiesta di revisione del progetto;

**Preso atto che** in data 19/07/2021 e 26/07/2021 rispettivamente con prot. n 12718 e 13117, conservate in atti, la Vallereno Srl ha presentato proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 delle L.R. 24/2017 per l'Ambito AN9a, costituita da progetto urbano con relative tavole, schema di convenzione urbanistica attuativa, relazione economico-finanziaria illustrativa e Documento di Valsat;

**Considerato che:**

- il territorio comunale è interessato da rilevanti flussi di traffico, in quanto attraversato dalla SS64 che collega l'alta valle del Reno con il capoluogo di Provincia e caratterizzato dalla presenza di due caselli autostradali; di conseguenza sono necessari adeguati servizi rivolti ai conducenti dei veicoli in transito quali: ricettività, ristoro, rifornimento carburanti e spazi di sosta;
- tra le azioni del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima PAESC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Sasso Marconi n. 24 del 4.3.2021 è previsto di favorire la diffusione dei veicoli elettrici sul territorio comunale attraverso l'installazione di colonnine di ricarica elettrica ad accesso libero privilegiando la produzione da fonti rinnovabili;
- il recente e costante incremento di veicoli alimentati da combustibili alternativi (gpl, metano) o da elettricità richiede una rete distributiva locale adeguata, che si affianca alla fornitura di carburanti derivati dal petrolio, comprensiva dei servizi per i conducenti;
- l'area in oggetto è collocata in posizione strategica rispetto alle principali vie di comunicazione e in particolare nelle immediate vicinanze del casello autostradale Sasso Marconi;
- il privato propone uno sviluppo edilizio dell'area in linea con gli indirizzi della pianificazione esistente, che prevede gli usi di albergo, attrezzature terziarie commerciali, ristorative e di servizio e la possibilità di realizzare un impianto di distribuzione carburanti e ricarica veicoli elettrici in linea con la normativa di settore regionale e nazionale;
- l'attuazione porterà ad una complessiva riqualificazione dell'intera area in oggetto, con un indice di costruzione, per il momento, inferiore a quanto ammesso negli strumenti urbanistici;

**Preso atto che** la proposta è volta a fornire servizi ai conducenti dei veicoli in transito, a potenziare la rete distributiva di carburanti alternativi e di ricarica per veicoli elettrici e rendere disponibile spazi di sosta pubblici in prossimità dell'uscita del casello autostradale di Sasso Marconi;

**Ritenuto quindi che:**

- la proposta di accordo operativo rivesta carattere di rilevante interesse per la Comunità locale, coniugando in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico con quello privato, sia per le finalità sopra indicate che per il perseguimento di obiettivi di riqualificazione dell'Ambito AN9a oltre che per il contributo che sarà assicurato nel favorire la diffusione dei veicoli elettrici sul territorio comunale attraverso l'installazione di colonnine di ricarica elettrica ad accesso libero privilegiando la produzione da fonti rinnovabili;
- il nuovo assetto edificatorio proposto riduce la superficie coperta e prevede larga parte di superficie pavimentata con sistemi che garantiscono la permeabilità;
- la proposta di accordo, per le finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana che permette di perseguire, risulta coerente con le linee programmatiche del mandato amministrativo approvate con deliberazione consiliare n. 28 del 3.7.2019 e con gli indirizzi strategici definiti nel Documento Unico di Programmazione 2022-2024 approvato con deliberazione consiliare n. 80 del 7.10.2021;

**Visto** l'art. 38 della LR n.24/2017 e in particolare

il **comma 6**. *Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia delle proposte di accordo operativo presentate è immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.*

**comma 7**. *Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione. Entro il medesimo termine, laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento ai sensi dell'articolo 34, comma 2, il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. Il termine perentorio per l'esame delle proposte avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, del presente articolo e dall'articolo 4, comma 1, nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento;*

Dato atto che la proposta di accordo operativo è stata presentata alla Commissione consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 22.12.2021 e che gli elaborati che la compongono sono stati messi a disposizione dei consiglieri comunali;

**Visti:**

- il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;

Assessore **Rossi**: viene proposta la realizzazione di un impianto di distributore di diverse tipologie di carburante, anche innovative, in coerenza con la destinazione urbanistica dell'area. Ne illustra l'assetto proposto, che prevede circa 1.500 mq di parcheggio pubblico ed una cortina verde sul lato strada.

Consigliere **Veronesi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): precisa che il distributore sorgerà a lato della rotonda nei pressi del casello autostradale. Interessante la novità del GNL, indirizzato in particolare ai mezzi pesanti, che non potranno sostare come avviene ora, anche se il distributore sarà aperto continuativamente. La Consulta di frazione è stata informata. Si asterrà, pur riconoscendo che si recupera una zona sinora abbandonata che verrà riconvertita a servizi per i viaggiatori.

**Muratori** (Gruppo Misto): chiede se sono previste strutture di ricarica per veicoli elettrici e osserva che l'intervento proposto che pone rimedio a una situazione di degrado. Preannuncia astensione, considerato che le soluzioni progettuali non sono ancora pienamente definite.

Consigliere **Chillari** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): chiede se ci sono previsioni anche per l'area Mattei situata di fronte.

Assessore **Rossi**: precisa che è prevista anche la struttura di ricarica per veicoli elettrici; la proprietà dell'area Mattei non ha manifestato alcuna intenzione o progetto di sviluppo dell'area.

Capogruppo **Lodi** (Centro Sinistra per Sasso Marconi): voto favorevole., finalmente si recupera e si riqualifica un'area in posizione strategica.

**VISTI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D Lgs.n.267/2000, dalla Responsabile del Servizio competente e dalla Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

Presenti n.15

Con 11 voti favorevoli e 4 astenuti (Consiglieri Mastacchi, Chillari, Veronesi e Muratori) espressi per appello nominale

### **DELIBERA**

- per le ragioni indicate in premessa, di riconoscere l'interesse pubblico della proposta di accordo operativo per la riqualificazione urbana dell'Ambito AN9a, presentata da VALLERENO S.R.L. agli atti prot. n 12718 e 13117/2021;

- di procedere al deposito per 60 giorni consecutivi degli elaborati costituenti la proposta dell'accordo operativo per l'Ambito AN9a e successivamente all'avvio della Conferenza dei servizi per l'approvazione dell'accordo stesso;

- di sottoporre nuovamente al consiglio comunale l'accordo operativo al termine del procedimento previsto dall'art.38 citato, per la sua approvazione.

Infine, **il Consiglio Comunale**, stante l'urgenza di procedere allo scopo di consentire agli uffici comunali competenti l'adozione dei provvedimenti dei quali questo atto è presupposto, con separata votazione espressa nei modi e forme di legge con 11 voti favorevoli e 4 astenuti (Consiglieri Mastacchi, Chillari, Veronesi e Muratori)

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco  
PARMEGGIANI ROBERTO

Il Segretario Generale  
DALLOLIO PAOLO