

ALLEGATO ...1... ALLA DELIBERA
DEL C.C. N° ...99... DEL 30/7/2015



PROVINCIA DI
BOLOGNA

Nuovo
CIRCONDARIO
IMOLESE



Borgo Tossignano



Casalfiumanese



Castel del Rio



Castel Guelfo



Castel San Pietro
Terme



Dozza



Fontanelice



Imola



Medicina



Mordano

ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

*tra la Provincia di Bologna
il Nuovo Circondario Imolese
e i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese,
Castel del Rio, Castel Guelfo, Castel San Pietro Terme, Dozza,
Fontanelice, Imola, Medicina, Mordano
ai sensi degli Artt. 15 LR 20/2000 e 9.1 del PTCP*

(Tale Atto Sostituisce l'Accordo per l'ambito produttivo Sovracomunale S. Carlo sottoscritto il 18/2/2006 e rimanda a specifici e successivi accordi le politiche relative ai Poli Funzionali)

Versione 27 ottobre 2014

ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

La Provincia di Bologna

nella persona di..... come da delibera del C.P. n. ... del

Il Nuovo Circondario Imolese

nella persona di..... come da delibera del C.P. n. ... del

Il Comune di Borgo Tossignano

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Casalfiumanese

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Castel del Rio

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Castel Guelfo

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Castel San Pietro Terme

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Dozza

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Fontanelice

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Imola

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Medicina

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

Il Comune di Mordano

nella persona di..... come da delibera del C.C. n. del

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 del Piani stralcio per i bacini dei Torrenti Samoggia e Senio aggiornamenti - rettifiche errori materiali, approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n°27 del 25/06/2012;
- di riduzione del rischio sismico, approvata con Delibera del Consiglio Provinciale del n°57 del 28/10/2013

La Legge Regionale n. 6 del 24 marzo 2004 con cui è stato istituito il Nuovo Circondario Imolese;

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-13 distingue gli ambiti produttivi in comunali e **sovracomunali** e sancisce che, questi ultimi, siano attuati attraverso *Accordi Territoriali*.

All'art. A-14 prescrive 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 (APEA).

Agli artt. 6 e A-26 sancisce che gli interventi diretti all'attuazione di nuovi insediamenti o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comportino 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 sia delle dotazioni ecologiche e ambientali sia delle dotazioni territoriali.

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP):

In materia di ambiti specializzati per attività produttive, all'art. 9.1 assume i seguenti obiettivi:

- 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;
- sviluppare un'offerta integrata e con caratteristiche di multifunzionalità, ossia idonea per attività manifatturiere, logistiche, commerciali per la grande distribuzione non alimentare, per attività di gestione dei rifiuti, per attività terziarie, per attività del tempo libero a forte attrazione, ove se ne verifichino condizioni sostenibili;
- evitare la compromissione di ulteriore territorio agricolo, salvo che in contiguità con aree già insediate;
- qualificare e promuovere l'offerta del territorio bolognese in campo internazionale.
- qualificare e potenziare le attività di logistica della produzione in relazione ad una adeguata dotazione delle infrastrutture per la mobilità pubblica e privata.

All'art. 9.1 comma 2 ha individuato gli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo **sovra comunale**, caratterizzati da effetti sociali, territoriali e ambientali che interessano più Comuni suddividendoli, in base alle loro caratteristiche nonché alle conseguenti politiche da perseguire, in ambiti **sovra comunali consolidati e con potenzialità di sviluppo strategiche**.

Gli ambiti con potenzialità di sviluppo strategiche vista l'assenza di condizionamenti ambientali e urbanistici nonché la loro valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali sono vocati a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui si manifesterà, mentre gli **ambiti consolidati**, in relazione alla presenza di condizionamenti ambientali e urbanistici, non appaiono indicati per politiche di ulteriore **significativa** espansione dell'offerta insediativa.

Al comma 5, in merito agli **ambiti consolidati**, specifica che le ulteriori nuove espansioni si motivano solo in relazione a esigenze non diversamente soddisfatti di consolidamento di attività già insediate nell'ambito o nei comuni dell'associazione in cui l'ambito ricade.

Gli ambiti sovra comunali indicati dal Piano Territoriale all'interno dell'ambito territoriale di competenza del Nuovo Circondario Imolese, sono:

- **"Ambiti produttivi sovra comunali suscettibili di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare":**
 - Z.P. Imola (Comune di Imola)
 - Z.P. San Carlo (Comuni di Castel San Pietro Terme - Castel Guelfo)
- **"Ambiti produttivi sovra comunali consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere" :**
 - Z.P. Valle del Santerno (Comuni di Borgo Tossignano - Casalfiumanese)
 - Z.P. Osteria Grande (Comune di Castel San Pietro Terme)

• **"Ambito produttivo Fossatone" -:**

Al comma 13 il PTCP ipotizza la possibilità di un incremento dell'offerta insediativa nel Comune di Medicina, tenuto conto delle prospettive di assetto a lungo termine della grande rete e dell'attivazione del fondo di compensazione territoriale. A tal fine in sede di Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo San Carlo (sottoscritto in data 18/02/2004) e successive modifiche, all'art. 12 è stato individuato questo "Ambito produttivo del Fossatone" come luogo dove integrare l'offerta insediativa in questo comune.

Al comma 8 prevede il raggiungimento della qualifica di Area Ecologicamente Attrezzata per ciascuno degli ambiti di rilievo sovra comunale.

Al comma 9 dispone la sottoscrizione, tra la Provincia di Bologna ed i Comuni interessati, di un Accordo territoriale per ciascun ambito specializzato di rilievo sovracomunale.

Al comma 10 prevede che laddove vi siano forme di aggregazioni strutturali di Comuni, preferibilmente l'accordo sarà esteso a riguardare l'insieme degli ambiti specializzati di rilievo sovracomunale ricadenti nel territorio in oggetto.

All'art. 9.2 ha considerato come **aree produttive di rilievo comunale** tutte le aree produttive non facenti parte dei suddetti ambiti specializzati di rilievo sovracomunale, ad esclusione degli insediamenti sparsi in ambito rurale. Tali ambiti comunali sono indirizzati esclusivamente al consolidamento delle attività produttive insediate nell'area per le quali possono essere previsti ampliamenti dell'area stessa, qualora necessari ed opportuni.

All'art. 15.6 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 sovracomunali (**Perequazione territoriale**), sia per rendere indifferente la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati comuni piuttosto che altri, sia per la qualificazione infrastrutturale e ambientale degli ambiti che li hanno generati. A tal fine la Provincia promuove la costituzione di un fondo di compensazione finanziato con le risorse derivanti ai Comuni dagli oneri di urbanizzazione e dall'IMU dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari, nonché da ulteriori eventuali risorse. A tale scopo gli Accordi Territoriali concordano l'entità delle entrate e ne programmano le forme di utilizzo (artt. 15 c.3, e A-13 c.10 della LR 20/2000).

In relazione alle **APEA** la Provincia di Bologna ha elaborato le "Linee guida per la realizzazione delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate", fornendo un elenco dei contenuti, delle prestazioni e della gestione di qualità da garantire attraverso gli strumenti urbanistici comunali.

In sede di elaborazione degli Accordi Territoriali per le aree produttive sovracomunali la provincia di Bologna ha valutato di proporre in via prioritaria, e a specificazione di quanto contenuto all'art. 9.1 del PTCP, **l'impegno a raggiungere prioritariamente lo status di APEA per gli ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo (ambiti produttivi di Imola, San Carlo) nonché per l'ambito produttivo del Fossatone.**

PREMESSO INOLTRE CHE

In data 18/02/2004, successivamente modificato in data 20/10/2005 e in data 13/09/2006, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale S. Carlo che ha coinvolto il Nuovo Circondario Imolese, i Comuni di Castel San Pietro Terme, Castel Guelfo, Medicina, Dozza e ha definito l'assetto, l'organizzazione e gli impegni relativi allo sviluppo dell'ambito.

In data 1 aprile 2005, ai sensi dell'art. 15 LR 20/2000, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale tra Provincia di Bologna, Nuovo Circondario Imolese e i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Imola, Medicina, Mordano per l'elaborazione in forma associata dei Piani Strutturali Comunali (in seguito denominati PSC), nonché il 2° Accordo Territoriale sul medesimo oggetto sottoscritto in data 14 febbraio 2007.

Il Nuovo Circondario Imolese ha svolto la Conferenza di Pianificazione in cui sono stati condivisi un **Quadro Conoscitivo (QC)**, una **VALSAT** e un **Documento Preliminare (DP)** relativi al Piano Strutturale Comunale del Circondario Imolese, che si è conclusa il 20 aprile 2009. In sede di detta Conferenza la Provincia di Bologna si esprime con Del. GP in data 3 aprile 2009 attraverso un "**Contributo conoscitivo e valutativo relativo ai documenti di pianificazione predisposti per la conferenza di pianificazione**". Tale delibera costituisce riferimento per il presente accordo.

CONSTATATO CHE

Gli ambiti sovracomunali presenti nel Circondario possono essere così descritti:

Z.P. IMOLA (*Ambito produttivo sovracomunale suscettibile di sviluppo*): l'ambito si estende, a partire dalla linea Ferroviaria Bologna - Otranto, in direzione Nord fino a lambire l'Autostrada A-14 Bologna Taranto, investendo una superficie territoriale di circa 700 ettari, tra la via Lughese ad Est ed il torrente Correcchio ad Ovest. L'ambito ricade interamente nel Comune di Imola; l'insediamento è caratterizzato prevalentemente da attività manifatturiere affiancate da attività di commercio all'ingrosso e officine per la riparazione di mezzi meccanici. La superficie territoriale residua di PRG ad oggi non convenzionata risulta essere di **59 ha circa**.

Z.P. SAN CARLO (*Ambito produttivo sovracomunale suscettibile di sviluppo*): è compreso nei Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo e si sviluppa lungo il canale di Medicina e la relativa fascia di rispetto a Nord del tracciato autostradale Bologna - Otranto. L'area produttiva ha un'estensione di circa 180 ettari. Nell'ambito sono presenti previsioni di PRG non attuate e confermate dal DP per una superficie di **15 ha circa**.

Z.P. VALLE DEL SANTERNO (*Ambito produttivo sovracomunale consolidato*): L'ambito produttivo consolidato Valle del Santerno ricade sul territorio dei Comuni di Borgo Tossignano e Casalfiumanese. Si estende per una superficie di circa 90 ettari in adiacenza al torrente Santerno, tra il medesimo torrente e la strada provinciale SP 610 Selice - Montanara. L'area confina con uno dei nodi della rete ecologica definita dal PTCP (art. 3.5). La quantità di superficie territoriale residua di PRG vigente a oggi priva di convenzione, è di circa **24 ha**.

Z.P. OSTERIA GRANDE (*Ambito produttivo sovracomunale consolidato*): l'area produttiva è collocata al confine dell'abitato di Osteria Grande a Sud della linea ferroviaria nel territorio comunale di Castel San Pietro; ad oggi l'ambito non presenta residui di PRG.

Z.P. AMBITO FOSSATONE (*Ambito produttivo candidato a ospitare modeste quote di offerta di aree produttive*): l'area produttiva è collocata nel Comune di Medicina, servita dalla San Vitale; è costituita da due comparti separati, il primo posto a Nord della detta provinciale, delimitato a Est dallo scolo Fossatone e a Ovest dal torrente Quaderna, il secondo, posto a Sud della San Vitale, interessa l'area della "ex AGIP". È presente tra i due comparti descritti un'area di concentrazione di materiali archeologici (art. 8.2 comma 2c del PTCP). L'ambito non presenta quantità residue di superficie territoriale del PRG vigente tuttavia è presente un'area di 14 ha (comparto D11-3) non ancora edificata.

AMBITI DI RILIEVO COMUNALE Tutte le altre aree produttive del Circondario, ai sensi dell'art. 9.2 del PTCP, sono da considerarsi ambiti di rilievo comunale, esclusi gli insediamenti sparsi in ambito rurale, e ad oggi sono presenti **8 ha circa** di residui non attuati.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSTATATO

Le parti sottoscriventi stabiliscono i seguenti obiettivi strategici per uno sviluppo degli Ambiti Produttivi sovracomunali del Nuovo Circondario Imolese compatibile con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare le seguenti azioni per garantirne il concreto perseguimento; detti obiettivi e azioni costituiscono riferimento di pianificazione per la approvazione dei PSC del Circondario e successivi strumenti attuativi.

Art. 1 OGGETTO ED OBIETTIVI DELL'ACCORDO TERRITORIALE

Oggetto del presente Accordo è la condivisione degli obiettivi strategici, delle linee di assetto territoriale e urbanistico e delle modalità di attuazione degli ambiti produttivi sovracomunali del Circondario Imolese, in particolare:

della "Z.P. Imola": *Ambito produttivo sovracomunale suscettibile di sviluppo*;

della "Z.P. San Carlo": *Ambito produttivo sovracomunale suscettibile di sviluppo*;

della "Z.P. Valle del Santerno": *Ambito produttivo sovracomunale consolidato*;

della "Z.P. Osteria Grande": *Ambito produttivo sovracomunale consolidato*.

della "Z.P. Fossatone": *Ambito produttivo candidato ad ospitare contenute quote di offerta di aree produttive*

Inoltre l'accordo territoriale relativo all'ambito produttivo S. Carlo sottoscritto in data 13/09/2006 viene integralmente sostituito con la sottoscrizione del presente accordo, avente come riferimento territoriale i 10 Comuni del NCI rimandando a specifici accordi le politiche relative ai Poli Funzionali, fatte salve le disposizioni connesse alla perequazione territoriale contenuta in tale accordo per gli ambiti disciplinati dallo stesso AT (vedi art. 9).

L'Accordo Territoriale, in coerenza con le politiche del PTCP individua prospettive di sviluppo per gli ambiti produttivi sovracomunali, in modo da assicurare una razionale organizzazione territoriale dell'intero sistema produttivo secondo livelli prestazionali di qualità, e persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) concorrere a concentrare le ulteriori potenzialità urbanistiche in siti ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e sostenibili rispetto alle criticità ambientali;
- b) qualificare l'offerta insediativa dei nuovi ambiti produttivi sovracomunali e perseguire la qualificazione degli ambiti sovracomunali di sviluppo in Aree Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- c) assicurare un'equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi economici connessi allo sviluppo ed alla trasformazione degli ambiti produttivi tra tutte le Amministrazioni Comunali aderenti all'Accordo, tramite l'applicazione del principio di perequazione territoriale.

Art. 2 ASSETTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Si precisa che le parti degli ambiti produttivi esistenti nonché i volumi già edificati non sono oggetto delle politiche del presente accordo.

Non fanno inoltre parte del presente Accordo, ma costituiscono elementi conoscitivi, di indirizzo e di valutazione complessiva, gli esistenti e i nuovi ambiti produttivi di tipo comunale; le determinazioni urbanistiche per tali aree, pertanto, non sono assoggettate al presente Accordo Territoriale (ad esclusione di quanto indicato agli art. 3 e 4) ma dovranno essere coerenti con quanto disposto dall'art.9.2 del PTCP.

Le parti si impegnano a perseguire le seguenti politiche per gli ambiti produttivi del Circondario Imolese:

I nuovi **ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo** nella Z.P. Imola e Z.P. San Carlo (Comuni di Castel S. Pietro Terme e Castel Guelfo) sono destinati ad accogliere le nuove espansioni produttive nonché a divenire Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).

Le nuove previsioni urbanistiche saranno programmate secondo quanto definito dal presente Accordo, tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio per i singoli ambiti successivamente descritti.

I nuovi **ambiti produttivi sovracomunali consolidati** nelle Z.P. Valle del Santerno (comuni di Casalfiumanese e Borgo Tossignano) e Z.P. Osteria Grande (Comune di Castel San Pietro T.), in coerenza con gli indirizzi del PTCP, sono destinati a migliorare e riqualificare l'assetto esistente, tramite una razionalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture. Le potenzialità insediative residue presenti nei PRG e confermate nel PSC e ulteriori espansioni insediative saranno da motivare in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali di sviluppo, ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nei Comuni del Circondario, ovvero di attività connesse con la filiera produttiva locale o di aziende insediate nell'area. Inoltre possono essere finalizzati alla rilocalizzazione di attività incongrue (sia da ambito rurale che da altro ambito) prevedendo anche modalità di tipo incentivante perequativo.

Ambito produttivo sovracomunale del "Fossatone": all'ambito viene assegnata una offerta contenuta di nuove aree, le quali dovranno essere caratterizzate secondo i requisiti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), e saranno condizionate in relazione alla necessità imprescindibile di realizzare le dotazioni territoriali mancanti. Le nuove aree potranno ospitare l'insediamento di aziende nei limiti delle quantificazioni concordate al successivo art. 3.

Per le restanti aree produttive si concorda:

- Per gli **ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale**, in coerenza con gli indirizzi promossi dal PTCP, saranno indirizzati al consolidamento delle attività produttive locali e alla rilocalizzazione di quelle ubicate in zone incongrue.
- Relativamente alle attività e agli **insediamenti produttivi isolati e sparsi in ambito rurale**, il mantenimento delle superfici esistenti come le massime ammissibili, fatti salvi modesti ampliamenti finalizzati al soddisfacimento esigenze di tipo igienico sanitario e di sicurezza, valutando comunque di promuovere l'opportunità di trasferire tali attività nei nuovi ambiti sovracomunali, oggetto del presente Accordo Territoriale.
- Per le aziende insediate in aree incongrue o da riqualificare, la loro ricollocazione all'interno di idonei ambiti produttivi (sovracomunali o comunali), per ottenere una progressiva trasformazione degli insediamenti produttivi coerente con l'assetto territoriale descritto nel presente Accordo.

In fase attuativa si utilizzeranno gli strumenti più idonei a garantire che il trasferimento nelle nuove aree corrisponda alla contestuale riqualificazione delle aree di origine, definendo gli impegni dei soggetti privati coinvolti con accordi sottoscritti ai sensi dell'ex art. 18 della LR 20/2000, o atti unilaterali d'obbligo, che saranno opportunamente recepiti in sede di adozione dello strumento di pianificazione di riferimento.

Art. 3

SVILUPPO E DIMENSIONAMENTO PREVISTO PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

Le Parti concordano sulla necessità di promuovere sia una razionale organizzazione territoriale dei nuovi insediamenti, sia il contenimento della programmazione dell'espansione insediativa, anche in ragione della esistente dotazione di insediamenti produttivi non utilizzati e disponibili sul mercato e delle quote residue non completamente attuate derivanti dagli strumenti urbanistici previgenti.

Si condividono pertanto le seguenti politiche specifiche:

- 1- orientare la richiesta di nuovi insediamenti produttivi verso ambiti in corso di attuazione o verso volumi già edificati disponibili e non utilizzati;

- 2- privilegiare nel POC l'attuazione delle nuove aree condivise dal presente Accordo a completamento degli insediamenti esistenti e già infrastrutturati, evitando l'apertura di nuovi fronti di sviluppo su ambiti agricoli ancora non compromessi;
- 3- coordinare a livello di Circondario la programmazione nel POC delle nuove aree produttive condivise, sulla base di una stima aggiornata del fabbisogno complessivo e del monitoraggio della disponibilità residua di aree produttive ;

Le Parti condividono quindi che, per i nuovi Ambiti per funzioni produttive, direzionali, commerciali, terziarie e logistiche **di tipo sovracomunale**, sia di sviluppo che consolidati (riassunti nella tabella di seguito allegata) per l'arco di validità del PSC, la possibilità di realizzare complessivamente nel territorio del NCI 363 ha di cui 98 ha residui non convenzionati in previgenti PRG e confermati dal PSC.

TAB. A) AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI

	AMBITO PRODUTTIVO	COMUNI INTERESSATI	AREE IN ACCORDO TERRITORIALE		
			TOTALE	RESIDUI PRG	NUOVE AREE
AMBITI DI SVILUPPO	ZP IMOLA	IMOLA	210	59	151
	ZP SAN CARLO	CASTEL S. PIETRO T.	68	15	53
		CASTEL GUELFO	13		13
NUOVO AMBITO	FOSSATONE	MEDICINA	39	--	39
TOTALI			330	74	256
AMBITI CONSOLIDATI	ZP VALLE DEL SANTERNO	BORGO TOSSIGNANO	24	24	--
		CASALFUMANESE			
	ZP OSTERIA GRANDE	CASTEL S. PIETRO T.	9	--	9
TOTALI			33	24	9
TOTALI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI			363	98	265

Al fine di completare un dimensionamento complessivo delle aree produttive previste nel PSC, si riporta di seguito anche la tabella in cui sono previste le nuove aree produttive di tipo comunale. Tali aree sommano complessivamente ulteriori 37,5 ha di cui 8 ha residui non convenzionati nei previgenti PRG e confermati dal PSC.

TAB. B) AMBITI COMUNALI

	AMBITO PRODUTTIVO	COMUNI INTERESSATI	AREE CONCORDATE PSC		
			TOTALE	RESIDUI PRG	NUOVE AREE
AMBITI COMUNALI	BORGO TOSSIGNANO	CAPOLUOGO	1	1	--
	CASTEL DEL RIO	CAPOLUOGO	1	--	1
	DOZZA	TOSCANELLA/MONTE DEL RE	3	3	--
	IMOLA	CAPOLUOGO/FRAZIONI	2,5	1	1,5
	MEDICINA	CAPOLUOGO	6	--	6
	MORDANO	CAPOLUOGO/BUBANO/CHIAVICA	24	3	21
TOTAL AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI			37,5	8	29,5

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO AMBITI SOVRA-COMUNALI E COMUNALI:

TOTALE AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI E COMUNALI	TOTALE	RESIDUI PRG	NUOVE AREE
	400.5	106	294.5

In conclusione, tenendo conto anche delle aree comunali, si condivide la possibilità di prevedere complessivamente 400.5 ha di nuove aree urbanizzabili nell'arco di validità del PSC, e di queste 106 ha residuo da determinazioni di PRG prevalenti.

DIRETTRICI DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE

AMBITI PRODUTTIVI

Le nuove quote di superficie produttiva saranno distribuite come segue:

Ambito produttivo suscettibile di sviluppo Z.P. Imola (Comune di Imola):

Considerato che l'ambito produttivo di Imola è candidato ad accogliere nuove superfici di sviluppo, le parti condividono di attribuire all'ambito una capacità di aree urbanizzabili pari a **210** ha circa, di cui 59 ha residui confermati dal PSC.

Tali quote dovranno essere localizzate nelle aree poste a sud dall'autostrada Bologna - Taranto, comprese tra la via Correcchio e la via Lugheze, ad esclusione delle aree ricadenti all'interno delle quadre della centuria interessate dagli abitati di "Chiusura" e "Il Palazzo". al fine di non creare criticità con le funzioni residenziali esistenti.

Inoltre le nuove superfici dovranno essere localizzate prioritariamente a ovest dell'ambito già insediato, al fine di limitare l'impermeabilizzazione delle aree classificate come "Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare", mantenendo nel contempo riconoscibili le quadre della centuria non ancora compromesse.

L'attuazione di dette quote dovrà concorrere a garantire il completamento del sistema viabilistico immaginato a supporto dell'ambito produttivo in modo da assicurare un'adeguata accessibilità alla zona.

Ambito produttivo suscettibile di sviluppo Z.P. San Carlo (Comuni di Castel San Pietro Terme, Castel Guelfo):

Si stabilisce che l'ambito possa accogliere una quota di domanda insediativa pari a **80** ha circa, comprendente le superfici del precedente AT e i residui oggi presenti pari a circa 15 ha. L'attuazione delle nuove espansioni avverrà secondo le politiche e azioni definite nella "Progettazione ecologica dell'Ambito Produttivo San Carlo¹"; in particolare le nuove espansioni saranno realizzate nell'areale delimitato dall'autostrada Bologna-Taranto, dalla via Colunga e a Est si manterrà a una distanza dalla viabilità locale (via Brina e via Madonnina) pari a circa 350/400 m.

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, ad esclusione di un'area di 12 Ha circa posta in fregio alla corsia nord dell'autostrada ed in continuità con l'ambito produttivo esistente posto a est.

Ambito produttivo candidato a ospitare contenute quote di offerta di aree produttive Z.P. Fossatone (Comune di Medicina):

Le parti condividono l'inserimento di contenute nuove quote produttive nell'ambito del Fossatone pari a **39** ha circa, localizzati in continuità con la parte maggiormente insediata posta a nord della Strada San Vitale; l'attuazione dovrà essere condizionata alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali oggi mancanti.

Ambito produttivo sovracomunale consolidato Z.P Valle del Santerno (Comuni di Casalfiumanese e Borgo Tossignano):

¹ Documento concluso il 20/06/05 finalizzato all'intesa fra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Bologna, e i Comuni di Dozza, Medicina, Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna per la progettazione sostenibile dell'ambito San Carlo

Si condivide la conferma parziale delle previsioni del previgente PRG del Comune di Borgo Tossignano in continuità con le aree produttive esistenti, per una superficie territoriale di circa 9 ha.

In comune di Casalfiumanese potranno essere confermate le aree residue di PRG a Sud della SP610 per circa 15 ha di nuova superficie territoriale.

La superficie disponibile sarà pari complessivamente a **24 ha**, fatte salve le verifiche idrauliche, da fare prima della approvazione del PSC, per la porzione d'area ricadente nel perimetro delle aree inondabili per piene generate da eventi di pioggia con tempi di ritorno pari a 200 anni.

L'accessibilità di tali aree dovrà avvenire attraverso la viabilità esistente, al fine di evitare la previsione di nuovi accessi lungo la strada provinciale Selice - Montanara.

Ambito produttivo sovracomunale consolidato Osteria Grande (Comune di Castel San Pietro Terme):

Secondo gli obiettivi e gli indirizzi del PTCP per tale ambito, constatato che ad oggi tutti i residui presenti nell'area risultano attuati, si condivide la possibilità di introdurre nuove superfici di espansione per circa **9 ha** di St, posti fra il confine Nord del tessuto produttivo esistente e la linea ferroviaria.

AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI

In relazione a tali ambiti si individuano le seguenti quote in località:

- Comune di Mordano, con la previsione di ulteriori 21 ha (oltre alla conferma di 3 ha residui) per un totale di **24 ha** attuabili nel periodo di vigenza del PSC,;
- Comune di Imola, nelle frazioni di Sesto Imolese e Sasso Morelli, complessivamente circa **2,5 ha** di cui 1 ha di residuo;
- Comune di Medicina, circa **6 ha** preferibilmente da destinare ad attività che necessitano di ridotta superficie a servizio del centro abitato;
- Comune di Borgo Tossignano, **1 ha** ad oggi ancora non attuato;
- Comune di Dozza, **3 ha** ad oggi ancora non attuati;
- Comune di Castel del Rio, **1 ha** di nuovo inserimento, localizzato in continuità con l'insediamento produttivo esistente (utilizzata anche per deposito corriere), posizionato sulla SP15 Bordona, in sostituzione di una analoga previsione del PRG previgente a Sud del capoluogo.

Gli ambiti produttivi comunali assommano quindi complessivamente a circa **37,5 ha** di cui 8 ha residui da attuarsi nel rispetto del ruolo di conferma e di sviluppo delle attività, come descritto all'art. 2.

Si specifica inoltre che per ogni ambito sopra descritto:

- le quote di superficie edificabile residua, saranno attuate in via prioritaria rispetto alle nuove quote di sviluppo così come individuate dal presente Accordo, in particolare quando a carico di detti residui risultino esservi opere e/o infrastrutture ritenute necessarie per la sostenibilità dell'ambito;
- fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, componenti ambientali, insediamenti per usi non produttivi e altri eventuali vincoli o elementi, la realizzazione di aree di nuova espansione deve orientarsi verso organiche e compatte espansioni dei tessuti produttivi esistenti e si intende tesa a integrare nella maggior misura possibile le reti dei servizi e di accessibilità con quelle dei tessuti esistenti;
- l'attuazione dell'intero ambito sarà pianificata in modo da assicurare, in parallelo alle edificazioni, tutte le dotazioni necessarie al funzionamento delle attività insediate e di un adeguato assetto urbanistico e funzionale. Il POC, che prevederà l'inserimento dei nuovi ambiti, dovrà prefigurare pertanto preventivamente l'impianto distributivo complessivo dell'ambito di PSC individuando le fasi di attuazione per comparti di

intervento, in modo da garantirne la concreta attuazione e la fattibilità tecnica ed economica;

- i comparti d'attuazione dovranno rispettare le quote di superficie permeabile minima stabilite dal PTCP per le zone di protezione delle acque sotterranee e delle APEA (art. 5.3).

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Nei nuovi ambiti produttivi oggetto del presente accordo è da escludere la possibilità di insediamento di **funzioni residenziali**; sono ammessi esclusivamente alloggi, non concentrabili e non accorpabili in alcun modo, per la guardiania/foresteria aziendale a servizio delle aziende per un massimo di **110 mq** per lotto con Sf maggiore di 10.000 mq. Gli alloggi dovranno, attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla conservatoria, tra il Proponente e l'Amministrazione, rimanere pertinenza esclusiva ed inscindibile del lotto e del fabbricato produttivo.

Sono inoltre da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscano all'ambito un adeguato **mix funzionale**, anche in coerenza con l'obiettivo di individuare parti da destinare a centri servizi (servizi postali e bancari, servizi scolastici aziendali, di vigilanza, etc.). Le quote di terziario e commerciale andranno definite in ragione del mix funzionale già presente e delle dotazioni territoriali che potranno essere reperite.

La Programmazione delle **quote commerciali** relative alle grandi strutture di vendita è disciplinata dall'art. 9.5 del PTCP e saranno oggetto di specifici Accordi Territoriali per i Poli Funzionali. Lo stesso piano disciplina le aggregazioni di medie strutture di vendita di rilevanza sovracomunale la cui pianificazione e programmazione sono demandate ai Comuni ovvero alle Associazioni/Unioni nel casi specifici.

LOGISTICA

In coerenza con il titolo 12 del PTCP, le strutture per la logistica di medie e grandi dimensioni (>10.000 mq di Sf) dovranno essere localizzate all'interno di piattaforme logistiche intermodali, al fine di incentivare lo spostamento delle merci su ferro. Le attività di trasporto e logistica di medie dimensioni, che occupano una Sf complessiva non superiore a 10.000 mq, potranno essere localizzate all'interno dei nuovi ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo, in quanto direttamente connessi alla "grande rete" viaria. Infine le attività di trasporto e logistica, inferiori a 5.000 mq di Sf, potranno insediarsi nei nuovi altri ambiti produttivi sovracomunali.

STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

L'insediamento all'interno dei nuovi Ambiti di rilievo sovracomunale di ulteriori stabilimenti di industrie a rischio di incidente rilevante, o modifiche con aggravio di rischio per quelli esistenti sarà permesso previa verifica, da parte degli Enti competenti, della necessaria compatibilità con il tessuto produttivo esistente o pianificato dagli strumenti vigenti e dal presente Accordo Territoriale, ovvero la nuova attività dovrà attivare misure di sicurezza tali da contenere l'area di impatto all'interno del perimetro di competenza.

IMPIANTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI

La realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, comprese le attività di recupero inerti da demolizione nonché i demolitori, è generalmente ammessa all'interno delle aree produttive sovracomunali dell'Associazione, nel rispetto delle limitazioni indicate all'art. 5.3 del PTCP per la tutela delle Acque sotterranee. A tal fine all'interno delle aree produttive sovracomunali potranno essere individuate aree da destinare a tali attività, che dovranno essere convenzionate dalle Amministrazioni Comunali per garantire

modalità di accesso adeguate. A carico di tali attività vi saranno le opere necessarie per integrare le stesse col tessuto produttivo (mitigazioni).

Art. 5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Fermi restando gli strumenti della L.R. 20/2000, le previsioni dell'Accordo Territoriale sono recepite nei PSC e si attuano di norma mediante Piano Operativo Comunale e/o attraverso altri strumenti già previsti dagli accordi vigenti.

Come indirizzi per i POC e i piani attuativi, i PSC dovranno indicare:

- gli strumenti che si intendono utilizzare nell'attribuzione delle potenzialità edificatorie in rapporto anche alle tipologie perequative previste;
- l'indicazione delle opere infrastrutturali condizionanti lo sviluppo dell'ambito;
- l'indicazione delle soluzioni per le qualificazioni degli ambiti secondo l'art. 7 e le criticità presenti negli ambiti;
- l'attuazione delle nuove aree di espansione attraverso progetto unitario per permettere uno sviluppo coordinato delle previsioni e delle mitigazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento nonché il raggiungimento dello status di APEA;
- la specificazione delle modalità con cui le nuove espansioni concorrono alla realizzazione delle infrastrutture necessarie e delle Dotazioni Ecologiche e Ambientali (DEA).

Nei nuovi **ambiti produttivi sovracomunali consolidati** "Valle del Santerno" e "Osteria Grande" le aree pianificate potranno essere introdotte nei POC – nei limiti e alle condizioni stabiliti ai precedenti articoli – previa sottoscrizione di Accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 o atti unilaterali d'obbligo.

Analogamente, nei nuovi **ambiti produttivi comunali** le nuove aree potranno essere introdotte nei POC nei limiti e alle condizioni stabilite dal presente Accordo, previa sottoscrizione di Accordi ex art. 18 della LR 20/2000 o atti unilaterali d'obbligo.

Art. 6 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è lo strumento a disposizione della Pubblica Amministrazione atto al raggiungimento di obiettivi socio economici per favorire la rigenerazione di un tessuto produttivo in grande difficoltà, incentivando soprattutto la creazione di nuova occupazione. L'articolazione delle ipotesi perequative deve essere commisurata alle oggettive situazioni localizzative e ai bisogni che discendono dalle specifiche realtà produttive. Il presente Accordo ipotizza, pertanto, in via non esclusiva ipotesi di perequazione che devono essere puntualmente definite e concertate con specifici Accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. sulla base delle seguenti tipologie perequative:

- 1) Cessione gratuita al Comune, anche in ordine agli oneri per le urbanizzazioni primarie, di una percentuale dal 5 al 10% della Sf prevista, che i Comuni possono assegnare a nuove aziende per la delocalizzazione di attività incongrue, etc. e favorendo attività in grado di incrementare occupazione;
- 2) Congiuntamente o alternativamente alla soluzione 1), esercitare diritti di opzione delle aree da inserire nei POC a prezzi significativamente contenuti rispetto ai valori IMU deliberati dal Comune, da praticare a favore dell'insediamento di nuove attività o delocalizzazione di attività presenti nel territorio;
- 3) Riconoscimento al Comune di un contributo per l'attuazione di interventi ERS ai sensi del comma 1 lett. b) dell'art. A-6-ter della LR 20/2000 e s.m.i., da concertarsi in sede di perequazione urbanistica tramite la definizione di specifici art. 18 ex LR 20/2000;

- 4) Al fine di quantificare i parametri edilizi sulla base dei quali i Comuni possono formulare il perseguimento delle politiche di interesse generale più opportune e relative a effettive necessità attraverso i meccanismi perequativi previsti nel presente Accordo, si conviene di fissare un *range* di capacità edificatoria massima sostenibile pari a un U_f compreso tra $0,60 \text{ mq/mq} \div 0,90 \text{ mq/mq}$. La S_f su cui applicare l'Indice U_f si determina sottraendo dall'ambito le aree necessarie alle urbanizzazioni primarie e alle infrastrutture previste dalla legge, garantendo comunque una quantità di superficie permeabile pari al 25 % del S_t dell'ambito.

Le suddette capacità edificatorie dovranno comunque essere attribuite tenendo conto delle peculiarità dei luoghi (terrazzi fluviali, aree di ricarica, aree di alimentazioni delle sorgenti...) nonché di quanto richiesto relativamente alle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

Art. 7

PRINCIPI GENERALI PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI ESISTENTI

Le Parti concordano con l'obiettivo di garantire la futura sostenibilità territoriale e ambientale degli ambiti produttivi sovracomunali, e di riqualificare le parti esistenti di tali ambiti dal punto di vista urbanistico - architettonico, infrastrutturale e ambientale, oltre che rispetto alla loro dotazione di servizi.

Le Parti si impegnano:

- ad approfondire all'interno del PSC le criticità rilevate negli ambiti produttivi sovracomunali, e a verificare il livello quantitativo, funzionale e prestazionale delle dotazioni territoriali a servizio degli ambiti produttivi;
- a definire gli adeguamenti (in termini di opere infrastrutturali e dotazioni di servizi di pubblico interesse) necessari a supportare i carichi insediativi presenti e futuri; a condizionare a tali adeguamenti le eventuali nuove espansioni (sia quelle introdotte con i PSC, che i residui del PRG non attuati), individuando puntualmente gli impegni e le risorse necessarie per la loro realizzazione a carico di soggetti pubblici e privati;
- ad assicurare che ogni eventuale intervento di riuso e trasformazione assoggettato a convenzionamento, contribuisca al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione degli ambiti stessi e quindi contribuisca, in quota parte, alla realizzazione di interventi tali da soddisfare i requisiti di qualità definiti nel presente articolo;
- a richiedere e garantire per ciascun intervento di nuova costruzione, ristrutturazione e cambio d'uso, il soddisfacimento dei requisiti di qualità definiti nel presente articolo.

Le Parti concordano che la "riqualificazione degli ambiti produttivi" consista nel rispetto dei seguenti **requisiti minimi**:

(a livello d'area)

- a) una rete viaria interna all'ambito in cui siano garantiti: un buono stato del manto stradale e la presenza di percorsi ciclo-pedonali protetti o quanto meno indicati con apposita segnaletica orizzontale;
- b) le strade, i parcheggi e le aree verdi all'interno dell'ambito produttivo presentino elementi volti ad una loro qualificazione in termini ambientali e fruitivi: strade e parcheggi alberati, spazi verdi dotati di attrezzature per la sosta dei lavoratori;
- c) una modalità di gestione dei rifiuti assimilati agli urbani e, per quanto possibile, dei rifiuti speciali tale da favorire la differenziazione e l'avvio al recupero rispetto al semplice smaltimento.

(a livello di ogni singolo nuovo intervento)

- d) in caso di rilevanti interventi di trasformazione, sia richiesta la massimizzazione della superficie permeabile e la realizzazione di sistemi per il recupero e riutilizzo dell'acqua meteorica;

- e) a ogni nuovo ampliamento sia richiesta una progettazione edilizia e impiantistica di buona efficienza energetica (classe energetica non inferiore alla C ai sensi della normativa regionale di riferimento) e che preveda un'attenzione particolare rispetto al rapporto con l'irraggiamento solare (orientamento e schermature volte a proteggere dall'irraggiamento estivo e favorire quello invernale);
- f) le coperture dei nuovi edifici (o le coperture oggetto di ristrutturazione) siano predisposte per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici (oltre a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale) e siano realizzate evitando l'utilizzo di guaine o manti di colore scuro.

Gli interventi finalizzati al soddisfacimento dei requisiti a livello d'area (requisiti a, b, c), oltre che finalizzati alla risoluzione delle criticità esistenti rilevate in ciascun ambito, dovranno essere finanziati mediante:

- contributi richiesti a eventuali interventi di riuso e trasformazione interni agli ambiti produttivi e assoggettati a convenzionamento;
- le apposite risorse economiche derivanti dal "Fondo di compensazione", di cui al successivo art. 9;
- altri accordi con privati o altre risorse individuate dalle Amministrazioni Comunali.

Art. 8

AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA) E GESTIONE UNICA

A specificazione di quanto contenuto all'art. 9.1 del PTCP, mediante il presente Accordo le Parti concordano che l'impegno a raggiungere lo status di APEA è richiesto ai nuovi ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di sviluppo (Imola, San Carlo) nonché all'ambito del Fossatone,

Secondo quanto disposto dell'Atto di Indirizzo Regionale e dalle Linee Guida della Provincia di Bologna, le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) sono riconosciute quando:

- a) la progettazione urbanistica e architettonica dei nuovi ampliamenti è coerente con quanto indicato dalle Linee Guida APEA della Provincia di Bologna;
- b) è individuata una forma di gestione unitaria dell'intero ambito produttivo (Soggetto Gestore unitario);
- c) il Soggetto Gestore si fa carico di garantire un'elevata qualità dei servizi e degli spazi comuni presenti all'interno dell'APEA e perseguire un progressivo miglioramento delle condizioni urbanistiche - architettoniche e ambientali dell'intero ambito produttivo (parti nuove e parti esistenti). Tutto questo attraverso un documento che analizzi lo stato attuale e le criticità presenti (Analisi Ambientale), un documento che definisca una programmazione delle possibili azioni di miglioramento (Programma Ambientale) e infine un Monitoraggio periodico dell'azione svolta e dei miglioramenti conseguiti.

L'Allegato "APEA" al presente Accordo fornisce una sintesi schematica di quanto previsto dalle Linee Guida APEA rispetto alla progettazione dei nuovi ampliamenti e una breve esemplificazione del tema della gestione unitaria.

Art. 9

PEREQUAZIONE TERRITORIALE

In applicazione dell'art. 15 comma 3 della L.R. 20/2000, dell'art. A-13 comma 10 e dell'art. A-17 comma 8 dell'Allegato della stessa legge, i Comuni, il Nuovo circondario Imolese e la Provincia condividono le scelte di applicazione alle politiche sulle aree produttive del criterio della perequazione territoriale, vale a dire dell'equa ripartizione tra i Comuni interessati degli oneri e dei benefici derivanti da scelte urbanistiche di sviluppo di rilievo sovracomunale, al fine di ottimizzare, minimizzando gli effetti sulle finanze dei

Comuni, la localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari, per evitare gli squilibri derivanti dalla tendenziale concentrazione degli stessi negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, nonché per risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere di rilievo sovracomunale.

A tal fine, le Parti deliberano:

- di coordinare le scelte insediative e le politiche urbanistiche da programmare attraverso i POC, relative ad aree, infrastrutture e dotazioni connesse al sistema delle attività produttive del Circondario;
- di istituire il "Fondo di compensazione" dei Comuni del Nuovo Circondario Imolese (in seguito denominato Fondo), entro un anno dall'approvazione del primo POC relativo allo sviluppo del sistema produttivo, secondo le indicazioni in seguito descritte.

Si precisa inoltre che i comuni di Castel Guelfo, Castel San Pietro T. Dozza e Medicina, interessati dall'ambito produttivo sovracomunale "San Carlo", hanno già istituito un Fondo di compensazione autonomamente gestito attraverso un regolamento approvato il 18/09/2006. Pertanto, le risorse finanziarie dei suddetti Comuni già versate nel Fondo di compensazione dell'ambito produttivo San Carlo attinenti ai contenuti degli accordi già in essere non faranno parte del Fondo di compensazione del Circondario, così come stabilito nel citato regolamento, mentre le entrate derivanti dalle future attuazioni dovranno confluire nel Fondo di Compensazione Circondariale. Le parti deliberano quindi di istituire il "Fondo di compensazione" (di seguito denominato Fondo) dei Comuni del Circondario sottoscrittori del presente Accordo secondo le seguenti indicazioni:

1. AREE SOGGETTE ALLA PEREQUAZIONE TERRITORIALE

Sono soggetti a perequazione territoriale tutti gli ambiti specializzati per nuove attività produttive/terziarie di rilievo sovra comunale di sviluppo ubicati nel territorio dei Comuni del Circondario e attuabili mediante strumento urbanistico preventivo.

Non rientrano nelle politiche di perequazione territoriale gli interventi ordinari connessi alla gestione degli ambiti insediati che non rivestano alcuna rilevanza di scala territoriale, quali il subentro di aziende, l'ampliamento, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione e/o il riuso di sedi esistenti, gli interventi di nuovo insediamento puramente integrativi del tessuto edificato (lotti interclusi).

2. RISORSE AFFERENTI IL FONDO DI COMPENSAZIONE (ENTRATE)

Con riferimento agli interventi edilizi che si realizzeranno nelle aree di cui al punto 1, sono attribuite al Fondo le seguenti risorse:

- a) **gli oneri di urbanizzazione secondari** ai sensi dell'art. 28 della LR 31/02 (anche se scomputati per opere che non siano direttamente connesse alla qualificazione dell'ambito), derivanti ai Comuni dell'Associazione dal rilascio di titoli abilitativi per insediamenti produttivi secondari e terziari delle aree produttive sovracomunali nella quota del **20%**;
- b) **le entrate IMU** derivanti ai Comuni dell'Associazione dai nuovi insediamenti produttivi e terziari (classificati nelle categorie catastali prevalenti D e C, ovvero nelle nuove categorie catastali dei gruppi T e Z, esclusa la Z10) che si realizzeranno nelle aree di cui sopra e le entrate derivanti dall'imposta comunale sulle medesime aree edificabili nella quota dell' **30%**;
- c) **il contributo di sostenibilità** come definito al precedente art. 6 (aree cedute o rese disponibili, risorse per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche).

3. UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE AFFERENTI IL FONDO (USCITE)

L'utilizzo delle risorse che afferranno al Fondo sarà destinato a finanziare opere, infrastrutture e servizi e le percentuali sopra indicate potranno essere modificate con atto del collegio di vigilanza, qualora questo accerti annualmente maggiori o minori necessità in ordine ai seguenti obiettivi:

- a) per la qualificazione degli ambiti produttivi sovracomunali definiti dal presente Accordo, con particolare riferimento al raggiungimento dello status di Aree Ecologicamente Attrezzate (cfr. Art. 8 e Allegato 4) e alle necessità di riqualificazione delle parti esistenti degli ambiti stessi (vedi Art. 7 e Allegato 3);
- b) per la realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dell'ERS ritenute necessarie per lo sviluppo funzionale del territorio dell'Associazione;
- c) per attuare lo spostamento, all'interno delle aree ottenute applicando la perequazione urbanistica e il contributo di sostenibilità (vedi art. 6), di previsioni insediative dei previgenti strumenti urbanistici sulla base delle indicazioni del PSC e/o per favorire il trasferimento di aziende da situazioni che il PSC considera incongrue dal punto di vista ambientale e urbanistico;
- d) per realizzare opere di interesse dei singoli Comuni, secondo una ripartizione coordinata o in sede di POC d'Associazione o dal Regolamento del Fondo di perequazione (In base al Documento Programmatico per la Qualità Urbana di ogni Comune, approvato dalla Conferenza dei Sindaci del NCI), secondo criteri e parametri non influenzati dall'origine territoriale delle risorse.

4. IMPEGNI DELLE PARTI

I Comuni del Nuovo Circondario Imolese, con l'assistenza e la collaborazione della Provincia, preventivamente alla istituzione del Fondo di cui sopra assumono l'impegno di:

- stabilire i criteri di suddivisione percentuale delle risorse del Fondo nelle diverse voci di spesa, di cui ai precedenti punti a), b), c) e d);
- stabilire un elenco condiviso delle opere e dei servizi di interesse generale sovracomunale.

ART. 10

ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE E MODIFICHE

Le Parti si impegnano ad assicurare la concreta attuazione degli obiettivi concordati, realizzando gli interventi e le azioni specificatamente previsti negli articoli del presente Accordo (opportunamente articolate), nonché a coordinare gli strumenti di futura adozione con il presente Accordo Territoriale.

Le modifiche e integrazioni al presente Accordo dovranno avvenire in relazione allo sviluppo di ulteriori dati conoscitivi che articolino l'assetto territoriale d'area vasta definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e i principi generali del presente Accordo. Tali modifiche e integrazioni potranno meglio definire gli argomenti che non sono stati oggetto di dettagliate politiche e recepire approfondimenti e modificazioni normative sopravvenute.

Le modifiche relative agli articoli del presente Accordo dovranno coinvolgere tutte le parti firmatarie del medesimo, secondo le procedure di concertazione espresse dalla legge 20/00; le modifiche relative alle disposizioni e indicazioni contenute negli Allegati saranno definite e vagliate dal Collegio di Vigilanza ai sensi dell'art. 11 del presente Accordo.

ART. 11

COLLEGIO DI VIGILANZA

A sensi dell'art. 34, comma 7, del DLgs. 267/2000, le funzioni di vigilanza e controllo sull'esecuzione del presente Accordo e la definizione degli eventuali interventi sostitutivi sono svolte da un collegio di Vigilanza presieduto dal Presidente della Provincia (o suo delegato) o dal Presidente del NCI (composto dai Sindaci o loro delegati dei Comuni sottoscrittori il presente AT), e sarà costituito da Il Presidente della Provincia (o suo delegato), il Presidente del Circondario (o suo delegato) nonché i Sindaci (o loro Delegati) delle amministrazioni firmatarie il presente accordo.

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. A tale scopo, il Collegio individua un percorso di monitoraggio delle procedure descritte nel presente Accordo e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti. In particolare, la valutazione riguarderà gli impegni per la costituzione del Fondo di compensazione e il suo concreto funzionamento, la verifica dell'attuazione delle opere di carattere sovracomunale, le attività previste per l'individuazione della gestione unica degli ambiti produttivi e per il raggiungimento dello status di Area Ecologicamente Attrezzata;
- b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e definisce inoltre le opportune soluzioni;
- c) risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione e 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 e integrazioni all'Accordo Territoriale o le proroghe dei termini in esso stabiliti che si rendessero necessarie;
- e) garantisce la rispondenza dei singoli POC e Accordi di Programma agli impegni individuati negli Allegati al presente Accordo.

Art. 12 ALLEGATI

Gli Allegati elaborati dalla Provincia di Bologna, dal Nuovo Circondario Imolese e dai Comuni del Circondario hanno lo scopo di predisporre i contenuti dell'Accordo Territoriale in oggetto e di individuare gli elementi di qualificazione necessari in prima istanza per l'attuazione dei singoli ambiti.

Gli Allegati sono parte integrante dell'Accordo.

Allegato 1: Tavole dalla A alla G relative agli ambiti

Allegato 2: Elenco temi e obiettivi APEA

Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'

Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-A

Ambito Sovracomunale di sviluppo
Z.I. Imola

Ambiti produttivi di rilievo
sovracomunale suscettibili
di sviluppo (PTCP art. 9.1)



Comparti attuati nell'ambito
produttivo sovracomunale



Aree con ST residua
per funzioni produttive non
convenzionate confermabili
dal PSC



Areali per la localizzazione
di nuove quote di sviluppo



Confini Comunali



Scala 1:25.000

DICEMBRE 2014



Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'

Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-B

Ambito Sovracomunale di sviluppo
San Carlo

Ambiti produttivi di rilievo
sovracomunale suscettibili
di sviluppo (PTCP art. 9.1)



Comparti attuati nell'ambito
produttivo sovracomunale



Aree con ST residua
per funzioni produttive non
convenzionata confermabile
dal PSC



Areali per la localizzazione
di nuove quote di sviluppo



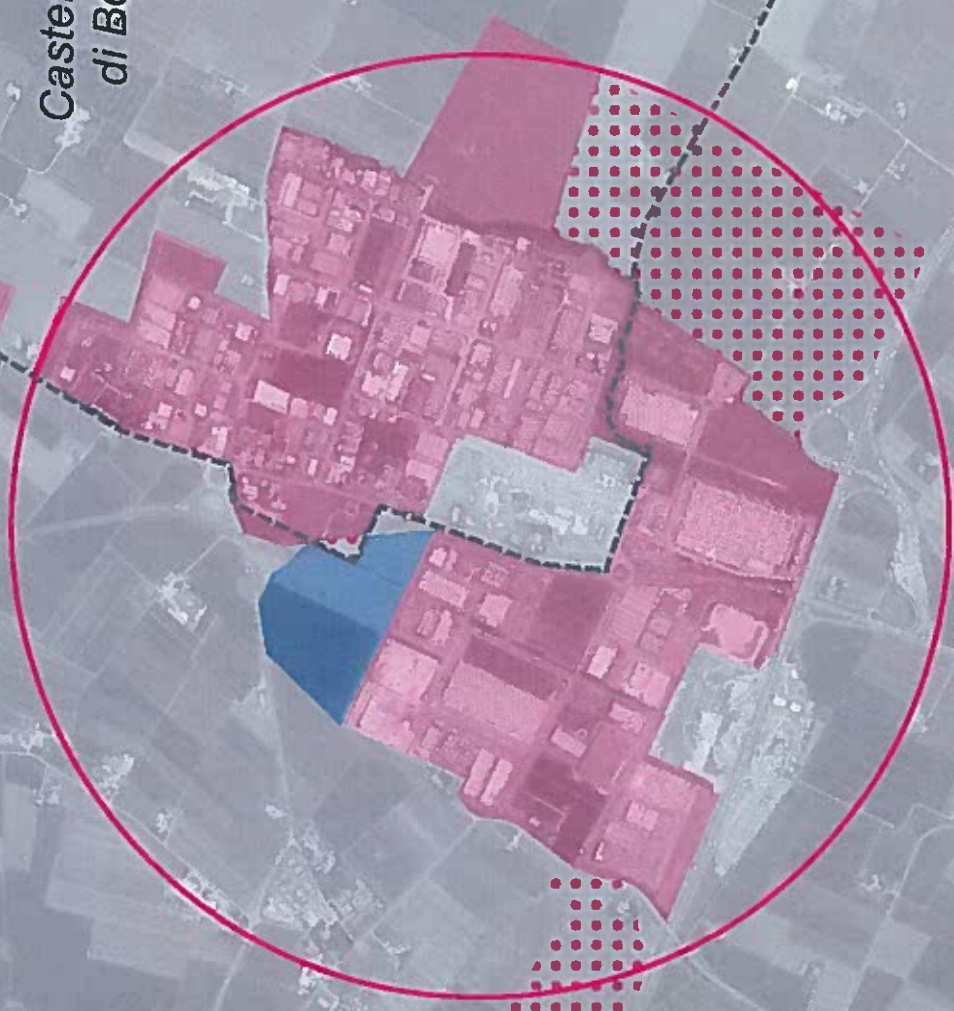
Confini Comunali



Scala 1:20.000
DICEMBRE 2014

Castel Guelfo
di Bologna

Castel San Pietro Terme



Accordo Territoriale
per gli ambiti produttivi dell'

Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-C

Ambito Sovracomunale
Fossatone

Comparti attuati nell'ambito
produttivo sovracomunale



Aree per la localizzazione
di nuove quote di sviluppo



Confini Comunali

Scala 1:20.000
DICEMBRE 2014





Circondario Imolese

Accordo Territoriale
per gli ambiti produttivi dell'

Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-D

Ambito Sovracomunale consolidato
Z.i: Osteria Grande

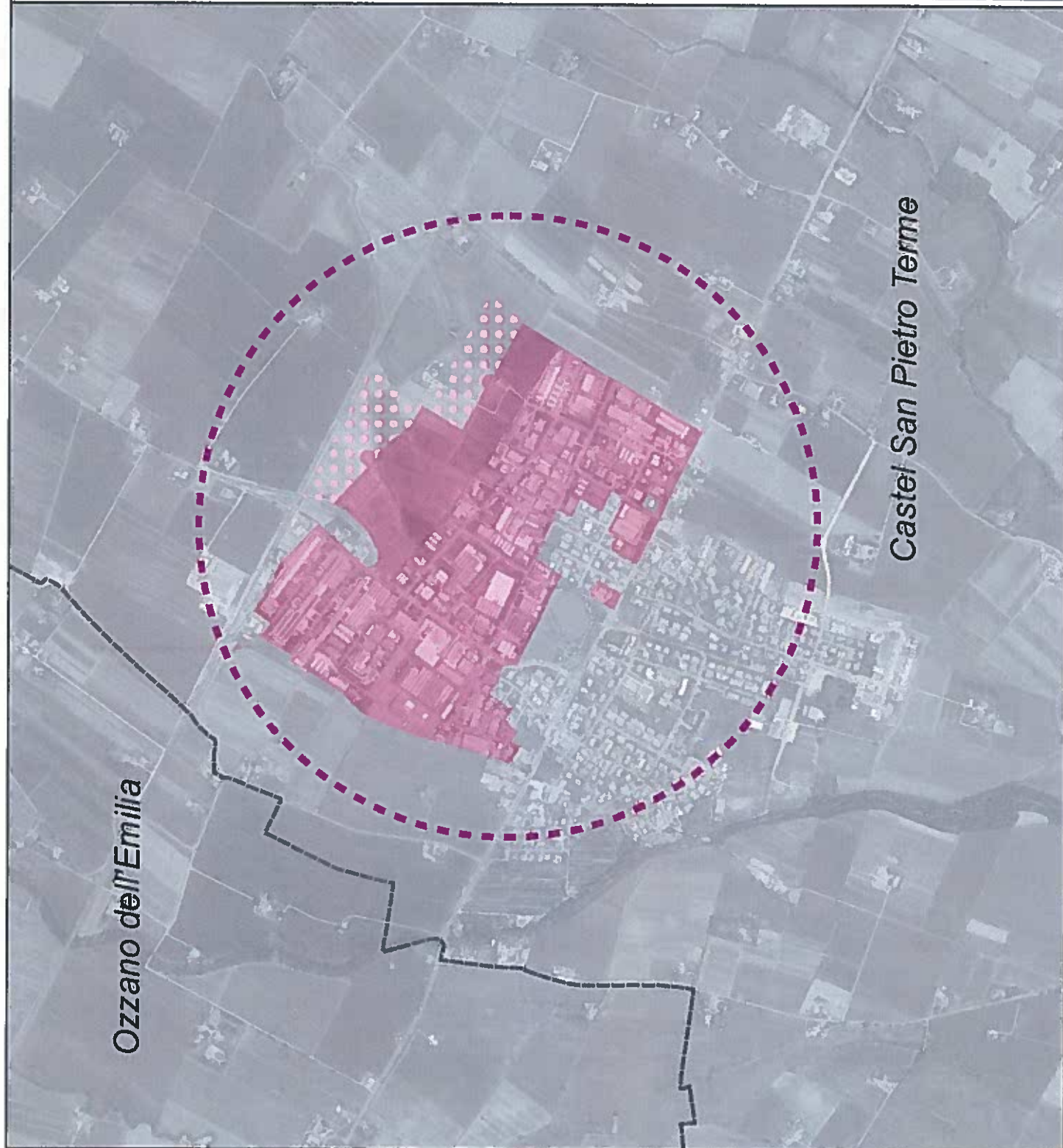
 **Ambiti produttivi di rilievo**
sovracomunale Consolidati
(PTCP art. 9.1)

 **Comparti attuati nell'ambito**
produttivo sovracomunale

 **Aree per la localizzazione**
di nuove quote di sviluppo
finalizzate alle aziende del
Nuovo Circondario Imolese

 **Confini Comunali**

Scala 1:15.000
DICEMBRE 2014





CONDARIO
IMOLESE

Accordo Territoriale
per gli ambiti produttivi dell'

Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-E

Ambito Sovracomunale consolidato
Valle del Santerno

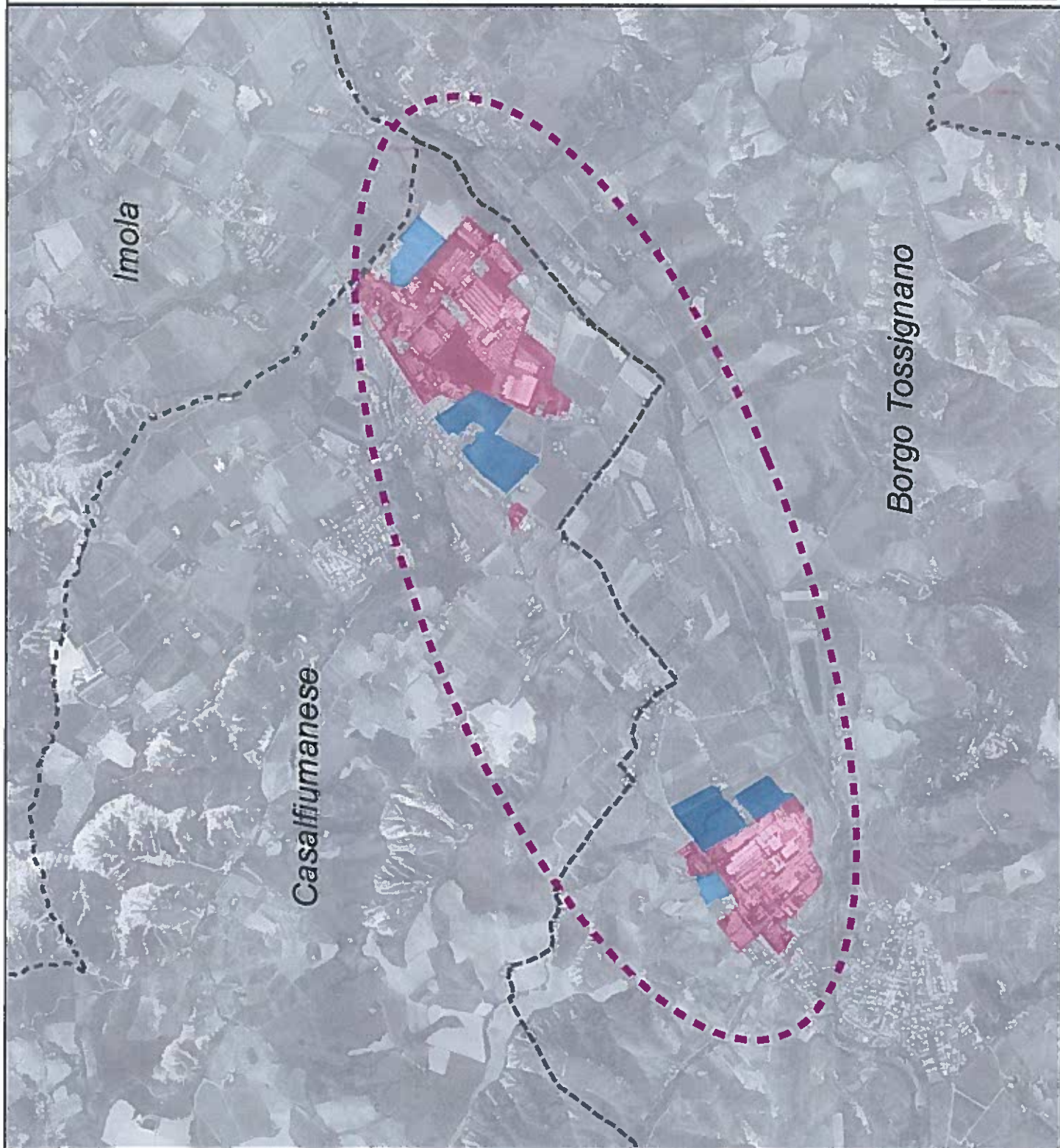
 **Ambiti produttivi di rilievo**
sovracomunale Consolidati
(PTCP art. 9.1)

 **Comparti attuati nell'ambito**
produttivo sovracomunale

 **Aree con ST residua**
per funzioni produttive non
convenzionate confermabili
dal PSC

 **Confini Comunali**

Scala 1:25.000
DICEMBRE 2014





Accordo Territoriale
per gli ambiti produttivi dell'
Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-F

Ambito Comunale di
Mordano

Comparti attuati nell'ambito
produttivo comunale



Aree con ST residua
per funzioni produttive non
convenzionata confermabile
dal PSC



Aree per la localizzazione
di nuove quote di sviluppo
finalizzate alle aziende già
insediate nell'area



Confini Comunali

Scala 1:25.000
DICEMBRE 2014

Mordano

Imola



Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'

Nuovo Circondario Imolese

TAV. 1-G

*Ambiti Comunali nei quali è presente
un offerta di superfici produttive
(residui o nuovi areali)*

Comparti attuati nell'ambito
produttivo comunale

Aree con ST residua
per funzioni produttive non
convenzionata confermabile
dal PSC

Aree per la localizzazione
di nuove quote di sviluppo
finalizzate alle aziende già
insediate nell'area

Confini Comunali

Scala 1:15.000
DICEMBRE 2014



Toscanella (Dozza)



Borgo Tossignano



Medicina capoluogo



Imola Sasso Morelli



Imola Sesto Imolese

ALLEGATO 2: ELENCO DEI TEMI E DEGLI OBIETTIVI APEA

ALLEGATO 2 ALLA DELIBERA
DEL C.C. N° 99 DEL 30/7 / 2015

TEMA	OBIETTIVI
SI SISTEMA SOCIO-ECONOMICO INSEDIATIVO	Ob1. Includere destinazioni d'uso, spazi e servizi che assicurino sostenibilità ambientale, qualità sociale e competitività economica. Ob2. Garantire la presenza degli spazi e dei servizi necessari per realizzare una gestione comune delle emergenze e della sicurezza. Ob3. Ottimizzare la configurazione delle reti e degli impianti tecnologici, e realizzare sistemi avanzati per le telecomunicazioni.
TM TRASPORTI e MOBILITA'	Ob1. Garantire l'efficienza della rete stradale interessata dai flussi generati e attratti, ottimizzare l'accessibilità viabilistica all'area e favorire una mobilità sostenibile delle persone e delle merci. Ob2. Massimizzare la sicurezza stradale e ottimizzare la circolazione internamente all'area, mediante un'adeguata configurazione delle aree di sosta, della rete viaria e ciclo pedonale, e una opportuna regolamentazione del traffico. Ob1. Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area (ridurre le portate di deflusso e contribuire alla ricarica della falda sotterranea) e la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale. Ob2. Ridurre i consumi anche differenziando gli approvvigionamenti in funzione degli usi, attraverso l'adozione di sistemi per il riutilizzo dell'acqua meteorica o di reflui recuperabili.
AQ ACQUA	Ob3. Ridurre lo scarico delle acque reflue attraverso un sistema di smaltimento a reti separate, e garantire un sistema di depurazione dei reflui che riduca l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali.
HP HABITAT e PAESAGGIO	Ob1. Garantire l'armonizzazione dell'intervento con gli elementi del paesaggio naturali ed antropici in cui si inserisce. Ob2. Garantire la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti) e dell'edificio in termini di assetto complessivo e scelte realizzative. Ob1. Ridurre i consumi di energia primaria per riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoisolmetrico negli ambienti interni. Ob2. Controllare/ridurre l'utilizzo delle fonti non rinnovabili per l'approvvigionamento energetico e massimizzare l'utilizzo di fonti rinnovabili. Ob3. Ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale e artificiale negli ambienti interni ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo. Ob4. Perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso negli ambienti esterni pubblici e privati.
EN ENERGIA	
MR MATERIALI e RIFIUTI	Ob1. Garantire la qualità ambientale e la salubrità dei materiali da costruzione utilizzati. Ob2. Ridurre il consumo di materia e la produzione di rifiuti tendendo alla chiusura del ciclo. Ob3. Ridurre i rischi e garantire la sicurezza nella gestione rifiuti.
RU RUMORE	Ob1. Garantire un buon clima acustico, negli ambienti esterni, con particolare attenzione ai ricettori presenti Ob2. Garantire un buon clima acustico negli ambienti con prolungata permanenza di persone.

PROGETTAZIONE DI NUOVE AREE

Secondo il "sistema di valutazione" adottato dalla Provincia (in piena coerenza con l'Atto di indirizzo regionale), per essere definibile "Apea" un Piano Attuativo deve rispondere alle seguenti 40 azioni progettuali e ad altre 10 azioni, individuate dal progettista, che comunque concorrono al raggiungimento degli Obiettivi Apea.

(cfr. Linee Guida Apea della Provincia di Bologna)

Azioni progettuali APEA		Già previste da leggi o piani sovraordinati	Solo progettuali (no ingenti costi aggiuntivi)
SI	Realizzare un Centro Servizi, oppure valorizzare i servizi già presenti nell'area produttiva.		
	Prevedere un'attuazione per "Unità minime di intervento" (UMI) e non per singoli lotti.		
TM	Realizzare dotazioni/sistemi per telecomunicazioni a tecnologia avanzata (WiFi, fibre ottiche).		
	Valutare gli effetti indotti dall'attuazione dell'intervento urbanistico sulla viabilità e sul traffico locali. Risolvere gli eventuali punti critici individuati nel sistema di accessibilità all'area.		
	Garantire la presenza del servizio di trasporto pubblico, oppure prevedere forme di trasporto collettivo.		
	Realizzare piste ciclo-pedonali sia interne all'area che tali da collegare l'area con il centro urbano vicino e/o con le eventuali stazioni SFM in modo rapido, comodo e sicuro.		
AQ	Progettare un'adeguata rete viaria interna all'area (no strade cieche, etc).		
	Realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare, e progettati in modo da agevolare la circolazione.		
	Sviluppare il tema della gestione del ciclo delle acque all'interno delle valutazioni degli impatti ambientali prodotti dagli interventi urbanistici/edilizi.		
	Favorire la riqualificazione dei sistemi idrici (canali, fiumi, macerì, etc) presenti.		
AQ	Garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.		
	Realizzare sistemi per la laminazione delle acque meteoriche mediante soluzioni integrate con il paesaggio.		
	Realizzare (internamente agli edifici) una rete duale per l'approvvigionamento idrico: una rete per la fornitura di acqua potabile; una rete per la fornitura di acqua per usi non potabili alimentabile con acque di recupero.		
	Prescrivere l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua.		
	Realizzare (a livello d'area) una rete duale per l'approvvigionamento idrico: una rete per la fornitura di acqua potabile; una rete per la fornitura di acqua per usi non potabili alimentabile con acque di recupero.		
	Realizzare idonei interventi per la gestione della acque di prima pioggia.		
AQ	Valutare la possibilità di trattamento in loco delle acque nere e/o delle acque di prima pioggia, ovvero la capacità del depuratore comunale esistente, nonché gli eventuali adeguamenti necessari, privilegiando sistemi di trattamento naturali.		
	Sottoporre le acque bianche ad un trattamento naturale estensivo in loco prima della loro immissione in corpo idrico.		

Azioni progettuali APEA

	Già previste da leggi o piani sovraordinati	Solo progettuali (no ingenti costi aggiuntivi)
HP	Predisporre un progetto urbanistico – paesaggistico che individui le principali scelte di assetto della futura area, tali da minimizzare le interferenze, e valorizzare le preesistenze.	
	Conservare e migliorare gli habitat naturali, contribuendo alla realizzazione di reti ecologiche e massimizzando la dotazione di verde.	
HP	Realizzare, ove necessario, adeguate fasce di mitigazione paesaggistica.	
	Definire e qualificare la struttura e l'articolazione dello "spazio aperto" (soprattutto attraverso la progettazione del verde): strade principali, strade di distribuzione, parcheggi, aree verdi in genere, aree per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storica-testimoniale esistenti.	
EN	Applicare il D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e la Del. dell'Assemblea Legislativa ER 156/2008.	
	Definire livelli prestazionali (luce e calore) in relazione alle attività svolte e utilizzare sistemi Bms per ottimizzare le prestazioni del sistema edificio-impianto in relazione a tali esigenze (automazione delle accensioni e dell'intensità luminosa, termostati, etc).	
	Ottimizzare il comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione invernale ed estiva, mediante misure e strategie per il controllo dell'impatto sole-aria.	
	Ottimizzare il rendimento degli impianti termici e di climatizzazione estiva.	
	Contenere le dispersioni termiche per ricambi d'aria non necessari, evitando i ricambi d'aria non indispensabili al mantenimento delle condizioni di salubrità dei locali.	
	Ottimizzare la resistenza termica dell'involucro (opaco e trasparente) dell'edificio.	
	Contenere il fenomeno di "isola di calore" e il carico termico estivo sulla copertura (NO guaine nere).	
	Individuare soluzioni impiantistiche che, a livello d'area o a livello di singolo edificio/UMI, garantiscano un'efficienza energetica maggiore delle tecnologie convenzionali.	
	Installare impianti per la produzione di energia termica ed elettrica alimentati da fonti rinnovabili.	
	Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale per contenere al massimo l'uso della luce artificiale nelle ore diurne.	
MR	In tutte le aree esterne (pubbliche e private) garantire un'illuminazione energeticamente efficiente e utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto.	
	Individuare modalità e criteri qualitativi ottimali in termini di raccolta, recupero e riutilizzo, attraverso cui svolgere la gestione dei rifiuti internamente all'area.	
	Ridurre, recuperare e riutilizzare il materiale inerte risultante da demolizioni o scarti di lavorazione.	
RU	Predisporre adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti, di pertinenza di ogni singola attività insediata.	
	Realizzare un'analisi del clima acustico (ante operam) del contesto nel quale l'area andrà ad inserirsi, al fine di individuare prime strategie per la definizione del lay-out.	
	In riferimento alla Documentazione Previsionale di Clima Acustico definire il lay-out dell'area in modo da minimizzare l'impatto acustico prodotto dall'area nel suo complesso in riferimento ai ricettori esterni ed interni ritenuti significativi.	
	Realizzare, se necessarie, idonee opere di mitigazione acustica, da integrare nella progettazione dell'insediamento.	
	In riferimento al Documento di Impatto Acustico, adottare strategie progettuali volte a ridurre l'impatto acustico prodotto da ogni singola azienda (sia esternamente che internamente all'azienda).	

GESTIONE UNITARIA

L'altra caratteristica necessaria affinché un ambito produttivo possa esser definito Apea (sempre in virtù dell'Atto di indirizzo regionale), è la presenza di una gestione unitaria, o meglio, come definito dalla Regione, la presenza di un Soggetto Responsabile della gestione.

L'obiettivo della gestione unitaria è duplice:

1) ricercare tutte le possibili "economie di scala", rispetto a servizi erogati a livello d'area anziché per singole aziende,

2) condurre attività manutentive ordinarie e, se possibile, straordinarie che consentano un progressivo miglioramento della qualità funzionale e ambientale dell'area (a partire dai nuovi ampliamenti ma puntando ad interessare anche l'ambito esistente) .

Non esiste però una forma giuridico-amministrativa richiesta obbligatoriamente per svolgere la funzione di "Soggetto Gestore".

La Provincia di Bologna nel corso delle prime sperimentazioni si è orientata a proporre e promuovere il seguente modello come **una fra le possibili soluzioni.**

L'idea di base è sfruttare l'attuazione urbanistica dei nuovi ampliamenti per avviare il Soggetto Gestore:

- In sede di approvazione del PUA, attraverso la Convenzione Urbanistica, **richiedere al privato attuatore del comparto urbanistico** di farsi carico della gestione delle parti comuni (aree ed eventuali infrastrutture d'ambito) anche dopo l'avvenuto collaudo e cessione al Comune,
- Negli atti di vendita dei singoli lotti (da trasferire negli atti successivi al primo) prevedere per l'acquirente l'obbligo di entrare a far parte di un soggetto unitario della forma giuridica che più si ritiene opportuna (Consorzio? semplice Condominio?). Di tale soggetto, ovvero del Soggetto Gestore, il privato attuatore dell'urbanizzazione si impegna a far parte **FINO ALL'AVVENUTO INSEDIAMENTO DI UNA RILEVANTE QUOTA DELLE NUOVE AZIENDE** in termini di SU (ad esempio 80%). Questo significa che di fatto, in questa ipotesi, **il Soggetto Gestore "a regime" è costituito unicamente dalle aziende insediate nell'Apea.**
- Definire le funzioni che, di minima, si richiedono al Soggetto Gestore rispetto a cui si potrebbero prevedere forme di collaborazione con l'Amministrazione Comunale.
A mero titolo di esempio, l'Amministrazione Comunale, in cambio di una attività che spetterebbe a lei (verde, neve, etc) potrebbe impegnarsi a trasferire al Soggetto Gestore tutte (o una parte) delle risorse che avrebbe dovuto prevedere in Bilancio Comunale per svolgere quelle stesse attività. In sede di progettazione e convenzionamento di nuovi PUA potrebbe essere riservata una adeguata unità immobiliare (ad uso terziario) da mettere a disposizione, senza costi per le aziende, come sede del Soggetto Gestore. Potrebbe poi essere previsto uno sgravio su tariffe e imposte comunali di importo pari (o quasi) all'ipotetica "quota sociale" delle singole aziende. Con tali quote potrebbe essere finanziata l'attività del Soggetto Gestore (sull'esempio, facendo le debite proporzioni, di Interporto e Centergross).
- La struttura operativa (che a seconda delle dimensioni dell'Apea potrebbe essere anche solo una sorta di "Amministratore dell'Apea") risponderà pertanto direttamente alle aziende insediate e dovrà sostanzialmente svolgere l'attività necessaria per rispondere ai due obiettivi indicati in incipit.
- L'attività del Soggetto Gestore dovrà tentare di rivolgersi anche alle parti esistenti dell'Ambito produttivo, ovviamente offrendo alle aziende già insediate l'opportunità di "associarsi".

Tale ipotesi potrebbe quindi costituire un Soggetto Gestore che "non costa" alle aziende. Infatti i costi operativi (quota sociale delle aziende) potrebbero essere bilanciati (almeno in larga parte) da sgravi che il Comune potrebbe riconoscere alle aziende. Ovviamente questo sacrificio può essere fatto a patto che l'Amministrazione Comunale, e quindi la collettività, riceva in cambio un effettivo e concreto miglioramento dell'efficienza e della qualità ambientale dell'area produttiva presente sul proprio territorio.