

Esente da imposta
di bollo ai sensi
art. 27bis Tab. all.
B) DPR n. 642/72

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

REP. N.

(Registro delle scritture Private)

BOZZA

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.II.,

DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/90 E SS.MM.II.

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno XX del mese di XXXXX, nella Residenza Municipale di Sala Bolognese, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

- il **COMUNE DI SALA BOLOGNESE** (C.F. 80014630372 - Part. IVA 00702211202), nella persona dell'Arch. GIULIANA ALIMONTI, nata a Bazzano (BO) il 20.01.1982, in qualità di Direttore della IV^ Area "Tecnica", domiciliata per la carica in Sala Bolognese presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi, 1, che interviene ed agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. XX del XX.XX.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, di seguito per brevità denominato "*Comune*",

E

- **AGRSTE s.r.l.** (C.F. e Partita IVA 02453381200) con sede in -40137- Bologna, Via Augusto Murri n. 24, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Umberto Ingenni (C.F. NGNMRT69B09A944I) nato a Bologna il 09.02.1969, residente per la carica presso la sede legale della società, di seguito per brevità "*Agreste o Proprietaria* ", in qualità di *proprietaria* dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) – frazione Osteria Nuova, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 54,

mappali 34, 35 e 44, nonché al foglio 56, mappali 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 501, 502, 523 ed al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 56, mappale 500.

- **FIGURA 11 s.r.l.** (C.F e Partita IVA 05090870964) con sede in -20121- Milano, Corso G. Garibaldi n. 49, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Angelo Cordioli (C.F.) nato a il, residente per la carica presso la sede legale della società, di seguito per brevità "*Figura 11 o Soggetto Attuatore*", in qualità di *soggetto attuatore* degli interventi programmati sul terreno come sopra identificato.

Ognuno per i propri diritti e di seguito congiuntamente denominati, per brevità, "*Soggetto Privato*" quali, rispettivamente, proprietario e soggetto attuatore di un'area localizzata in località Osteria Nuova, Via Stelloni, della superficie territoriale di mq. 267.129, censita al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 54, mappali 34, 35 e 44, nonché al foglio 56, mappali 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 501, 502, 523 ed al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 56, mappale 500, ed individuata nello strumento urbanistico comunale vigente (PSC) come Ambito APR.SB_II (ambiti di possibile trasformazione produttiva).

Premesso che:

- in attuazione di quanto previsto dall'art. 9.1 del PTCP, con deliberazione n. 45 del 08/06/2005, il Consiglio Comunale di Sala Bolognese ha approvato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'Acqua, che disciplina lo sviluppo degli ambiti secondo le disposizioni del PTCP e individua l'ambito di Tavernelle come idoneo ad accogliere la parte principale della domanda insediativa produttiva del contesto territoriale, prevedendone la qualificazione come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) e assegnando una superficie

territoriale di mq 768.000 ed una capacità edificatoria complessiva pari a 220.000 mq di SC;

- oggetto dell'Accordo Territoriale è l'individuazione delle linee di assetto territoriale ed urbanistico degli ambiti produttivi sovracomunali facenti parte dell'Associazione "Terre d'Acqua" e la definizione di specifici indirizzi che consentano agli ambiti produttivi classificati consolidati di raggiungere livelli prestazionali di qualità, mentre per gli ambiti di sviluppo di qualificarsi come APEA;

- l'attuazione dell'ambito produttivo Tavernelle è prevista in due fasi:

- la prima fase coinvolge terreni ricadenti nel Comune di Sala Bolognese nella frazione di Osteria Nuova con accesso dalla Via Stelloni e dalla Via F. Turati, e nel Comune di Calderara di Reno nella frazione di Tavernelle con accesso dalla Via Stelloni; entrambe le localizzazioni sono in diretto contatto con il polo produttivo esistente; Alla prima fase viene attribuita una superficie territoriale complessiva di mq. 386.000 di cui in Comune di Sala Bolognese mq. 284.000 ed in Comune di Calderara di Reno mq. 102.000 ed una capacità edificatoria complessiva pari a 118.000 mq di SC di cui in Comune di Sala Bolognese mq. 86.890 ed in Comune di Calderara di Reno mq. 31.110;
- la seconda fase coinvolge terreni ricadenti nel solo Comune di Sala Bolognese, potrà vedere completata l'espansione dell'Ambito produttivo di Tavernelle nei limiti delle residue possibilità di sviluppo e nel rispetto dei confini fisici definiti precedentemente, e più precisamente una superficie territoriale di mq 382.417 ed una capacità edificatoria complessiva di mq. 102.000.

- l'attuazione della seconda fase era subordinata alla realizzazione del Passante Nord e del nuovo casello autostradale di Sala Bolognese; tali progetti sono superati dall'attuale progetto denominato "passante di mezzo evoluto", sulla base dei seguenti

atti:

- Accordo del 15/04/2016 per il potenziamento del sistema autostradale di Bologna e Opere di adduzione;
- Decreto di VIA n. 133 del 30/03/2018 con cui il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha decretato la compatibilità ambientale del progetto relativo a:
 - AUTOSTRADA A14 BOLOGNA - BARI- TARANTO. Tratto Bologna Borgo Panigale - Bologna San Lazzaro. Potenziamento in sede del sistema Autostradale e Tangenziale di Bologna - "Passante di Bologna";
 - Atto Aggiuntivo all'Accordo del 2016, formalizzato a novembre 2019;
 - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato dalla Città metropolitana di Bologna con Delibera di Consiglio Metropolitan di Bologna n. 54 del 27/11/2019, che assume il progetto del passante urbano nel proprio scenario di riferimento;
 - Procedura in corso ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n.383 per l'approvazione del Progetto Definitivo:
 - AUTOSTRADA A14 BOLOGNA - BARI- TARANTO. Tratto Bologna Borgo Panigale - Bologna San Lazzaro. Potenziamento in sede del sistema Autostradale e Tangenziale di Bologna – "Passante di Bologna".
 - Piano Territoriale Metropolitan (PTM) adottato con Delibera di Consiglio Metropolitan di Bologna n. 42 del 23/12/2020;

- per le aree previste dall'Accordo Territoriale si definisce un onere aggiuntivo, da applicare a carico dei soggetti attuatori, di almeno 40 €/mq di SC. Tali risorse verranno

utilizzate in prima istanza per finanziare le opere e gli interventi relativi alla

qualificazione degli Ambiti e per il raggiungimento di status di Area Ecologicamente

Attrezzata;

- la prima fase dell'Accordo Territoriale, ha trovato attuazione mediante la

sottoscrizione dell'Accordo di Programma in data 08 aprile 2009 con il quale sono

stati sottoscritti gli impegni da parte dei Soggetti Attuatori, anche relativi all'attuazione

delle previsioni dell'Accordo Territoriale;

- I comparti posti in Comune di Sala Bolognese denominati D7.1, D7.2 e D7.3 hanno

utilizzato una superficie territoriale complessiva di mq. 283.583 ed una capacità

edificatoria complessiva di mq. 86.691;

- successivamente il Comune di Calderara di Reno con propria Delibera di Consiglio

Comunale n. 19 del 06/04/2019 ha deciso di non prorogare la validità dell'Accordo di

Programma per le aree di cui al comparto 143, con conseguente modifica della

classificazione urbanistica da zona produttiva a zona agricola.

- Il Comune di Sala Bolognese con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del

08/04/2019 ha prorogato la validità dell'Accordo di Programma per la durata di

ulteriori 5 anni decorrenti dalla scadenza naturale prevista per il 20/05/2019 e cioè fino

al 24/05/2024;

- per la Fase I è tutt'ora in corso un procedimento di modifica dell'Accordo di

Programma in variante al POC e al PUA del comparto D7.3-AP_3*;

PRESO ATTO CHE:

- In data 27/11/2019 la Città Metropolitana di Bologna ha approvato il Piano Urbano

per la Mobilità Sostenibile (PUMS). In sede di controdeduzioni al Piano, il Consiglio

ha parzialmente accolto l'osservazione n. 828 presentata dal Comune di Sala

Bolognese, con la quale chiedeva di prevedere (e confermare) attività di logistica anche

per l'ambito produttivo "Tavernelle", di cui all'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'Acqua sopra richiamato, al fine di consolidare e implementare previsioni logistiche già programmate. La Città Metropolitana ha ritenuto di condividere la proposta, includendola fra le osservazioni "parzialmente accolte", nella cui tipologia rientrano principalmente le osservazioni già in parte contenute nel PUMS che ne sostengono e rafforzano obiettivi, politiche e azioni, contribuendo anche all'indicazione di elementi per la programmazione della fase di attuazione. Ne consegue che detta controdeduzione è stata valutata in sede approvativa coerente con le Azioni del piano, con la medesima natura delle stesse, senza alcuna possibilità di prevalenza.

- Il PTM adottato con Delibera di Consiglio Metropolitan n. 42 del 23/12/2020 ha confermato quanto controdedotto in sede di PUMS in relazione alla validità dell'Accordo Territoriale del 2005 e della possibilità di realizzare il 100% di funzioni logistiche;

- Il PTM adottato conferma pertanto l'ambito produttivo denominato "Tavernelle" individuato dal PTCP, individuandolo nella Carta della Struttura come ambito produttivo sovracomunale di pianura e all'art. 2.1 delle norme specifica che nelle more dell'adeguamento al PTM degli accordi territoriali relativi agli ambiti produttivi attualmente in essere, gli stessi rimangono pienamente validi ed efficaci; in particolare al comma 3 del medesimo articolo, fra gli accordi vigenti è richiamato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'acqua sottoscritto il 26/5/2005 "come meglio specificato in sede di controdeduzioni al PUMS relativamente alle funzioni logistiche ammesse nell'ambito di Tavernelle".

Relativamente alle funzioni logistiche, in attuazione delle strategie per la logistica industriale definite dal PUMS, il PTM valuta gli ambiti produttivi sovracomunali di

pianura idonei ad ospitare insediamenti di media logistica, a condizione della loro

Certificazione Green Logistics (come definita al cap. 4.2 del PUMS e meglio

specificata nell'appendice del PTM adottato) per il monitoraggio e la valutazione di

sostenibilità ambientale e sociale dell'insediamento e delle politiche aziendali,

dimostrando in sede di strumento attuativo:

a) la presenza di un sistema di trasporto pubblico (o collettivo) per gli addetti, in grado

di garantire un livello di servizio adeguato, tra l'insediamento e la stazione SFM più

vicina, incentivandone l'uso attraverso benefit aziendali (abbonamenti) da usufruirsi

da parte dei dipendenti interessati alla fruizione del trasporto pubblico;

b) la presenza di un'adeguata rete ciclabile tra l'attività logistica in oggetto e la fermata

SFM, ovvero il progetto di fattibilità della stessa;

c) laddove il PAIR abbia rilevato il superamento del valore limite giornaliero

di PM10, l'impegno all'implementazione di aree destinate a forestazione

metropolitana ad alto assorbimento di CO2 (art. 3.6):

d) il rispetto delle condizioni di sostenibilità e dei requisiti tecnici descritti in

appendice delle norme del PTM.

PRESO INOLTRE ATTO CHE:

- con delibera consiliare n. 27 del 07/04/2011 è stato approvato il Piano Strutturale

Comunale (P.S.C.) elaborato ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e con deliberazione

consiliare n. 28 del 07/04/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio

(R.U.E.);

- con successiva Delibera Consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante

al R.U.E;

- con Delibera Consiliare n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano

Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018;

- con Delibera Consiliare n. 24 del 21/03/2019 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;

- con Delibera Consiliare n. 30 del 02/04/2019 è stato approvato il primo piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;

CONSIDERATO

- che le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

DATO ATTO

- che l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per l'elaborazione finalizzata all'approvazione del P.O.C.;

- con Delibera Consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

- con successiva Delibera Consiliare n. 32 del 27.07.2018 il Piano Operativo Comunale è stato riadottato;

- con Delibera Consiliare n. 30 del 02.04.2019 il Piano Operativo Comunale è stato approvato;

VISTA

- la nuova LR n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo" la quale ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione territoriale e urbanistica prevedendo elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) volto all'analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio – economiche che su di esso incidenti;

CONSIDERATO

che la nuova legge regionale prevede la possibilità di prevedere le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 4 comma 4

VISTO:

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 con la quale è stato approvato il Documento Programmatico della Qualità Urbana (DPQU) ai sensi del comma 2, lettera a) bis dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.;

- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- che è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo di miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio e valorizzazione degli altri elementi di identità del territorio, riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, miglioramento della viabilità locale e potenziamento del sistema dei servizi e incremento della sicurezza del territorio.

- che in data 12/01/2021, prot. 327 il " Soggetto Privato" ha inoltrato la propria candidatura ad attuare la Fase II dell'Accordo Territoriale per l'insediamento di attività di trasporto e logistica per l'intera superficie complessiva ammessa, previa

presentazione di variante al POC con valore ed effetti di PUA per i soli terreni di proprietà (FASE A);

- che l'Amministrazione Comunale ha indetto ai sensi dell'art. 13 dell'Accordo Territoriale in data 26/01/2021 prot. 1055 il Collegio di Vigilanza per il giorno 08/02/2021;

- che il Collegio di Vigilanza suindicato, ha condiviso la possibilità di procedere con l'attuazione della fase II attraverso la predisposizione di un POC "completo", ovvero che consideri tutti i terreni ricadenti nel perimetro della Fase II, prendendo come riferimento, oltre all'Accordo Territoriale del 2005, anche la Tavola M - Masterplan allegata all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009, al fine di dimostrare che tra le due sottozone; parte A (superficie territoriale di mq 267.129 e superficie utile di mq. 71.250) e parte B (superficie territoriale di mq. 115.288 e superficie utile di mq. 30.750) vi siano i medesimi parametri urbanistici. Il POC dovrà sviluppare i temi della sostenibilità, della rete ecologica, dei requisiti della Green Logistic e dell'APEA (strade, controstrade, viali alberati, parcheggi permeabili, ciclabili, trasporto pubblico, etc) completo di Valsat, allargando il campo di analisi trasportistica fino a comprendere i caselli di collegamento alla rete autostradale. Il Collegio di vigilanza stabilisce che il POC "completo" avrà il valore e gli effetti di PUA soltanto per la FASE A (terreni di proprietà Agreste srl).

- che pertanto i "Soggetti Privati" nella richiamata qualità, potranno risultare titolari alle condizioni definite dal POC dell'assegnazione di diritti edificatori a destinazione "attività di Trasporto e Logistica" previsti dall'Accordo Territoriale e dai piani suindicati a cui sarà possibile sommare la superficie derivante dalla demolizione del fabbricato di proprietà di Agreste, identificato al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese al Foglio 56, mappale 500, ed individuato nel PRG come Corte Colonica n.

414, avente una SC di 888 mq.;

- che il “Soggetto Privato” in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto;

- che il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione del PUA unitario ed al convenzionamento al fine di disciplinare, in tale sede le relative cessioni ed opere da realizzare a carico del “Soggetto Privato”, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso;

- che allegati al POC, oltre ai documenti del PUA per l'attuazione del comparto produttivo, dovranno essere presentati anche i progetti di fattibilità relativi alle opere extra-comparto quale contributo di sostenibilità per il raggiungimento dei requisiti di area ecologicamente attrezzata (APEA);

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione della variante al POC;

Sottolineato che:

- sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione di acquisire impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione della città pubblica, agli interventi di competenza privata, ad acquisire impegni relativamente al rafforzamento delle infrastrutture territoriali di carattere sovra comunale;

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che *"gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi"* e che *"per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990"*;

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: *"Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente"*

per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”

c) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone “1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati”.

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Sala Bolognese, rappresentato dall'Arch. Giuliana Alimonti, Agreste srl in persona del Dott. Umberto Ingenni e Figura 11 srl in persona del Dott Angelo Cordioli, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse

1. Le Parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni del Soggetto Privato

Il Soggetto Privato, ognuno per i propri diritti ma, unitamente in qualità di proprietari/soggetto attuatore della totalità dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati negli allegati al presente accordo:

A - Scheda APR-SB_II

B - Planimetria Generale descrittiva

C – Planimetria Catastale

si impegna ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nella

variante al POC; tali condizioni, individuate nella richiamata Scheda APR-SB II (Allegato A al presente Accordo) consistono nell'assegnazione dei diritti edificatori per usi "Attività di Trasporto e Logistica" nella quantità di 71.377 mq. di Sc (quantificando un indice pari a 0,2672 mq./mq. di St dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso al riordino, nel rispetto degli strumenti urbanistici, dell'area citata in premessa posta in prossimità di Via Stelloni – Via Ducati Lamborghini). L'intervento prevede la realizzazione di 72.265 mq. di Sc (comprensivi anche della Su derivante dalla delocalizzazione della corte colonica, individuata nel PRG con il n. 414, pari a 888 mq. di Su), a destinazione "Attività di trasporto e Logistica" e altri usi associati ammessi.

Il Soggetto Privato si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica per quanto obbligatoriamente previsto (urbanizzazioni) per gli interventi di nuova edificazione, il tutto come declinato in dettaglio nell'allegato "A – Scheda Ambito APR-SB II" .

1. Il Soggetto Privato nella realizzazione degli edifici assegnati tramite POC, si impegna, attraverso il contributo di sostenibilità pari ad € 40,00 per mq di Sc massima, a progettare e realizzare le opere di seguito descritte:

- nuovo innesto Via Stelloni con la SP 18;
- intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna);
-

2. Il Soggetto Privato si impegna a presentare all'Amministrazione Comunale entro 2 mesi dalla data di approvazione del POC, tutti gli elaborati finalizzati

all'adozione del PUA al fine dell'attuazione delle previsioni insediative del comparto.

Il progetto sarà redatto secondo i parametri di cui alla Scheda di Ambito APR-SB_II, (Allegato A al presente Accordo) di seguito sinteticamente riportati:

- 1) St di intervento 267.129 mq.;
- 2) Sc pari a 72.138 mq. (comprensivi anche della Su di mq. 888, derivante dalla demolizione del fabbricato identificato al catasto fabbricati al Foglio 56, mappale 500) destinazione "Attività di Trasporto e Logistica" e altri usi associati;
- 3) Dotazioni territoriali (indicare verde pubblico, vasca di laminazione, parcheggi P1 e strade);
- 4) Realizzazione edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc) pari a Su 375 mq
- 5) Spostamento o interrimento delle linee ENEL che insiste sull'area di proprietà;
- 6) realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di diretta competenza dell'intervento (strade, ciclabili, marciapiedi, sottoservizi, etc)
- 7) spostamento del gasdotto SNAM con nuova percorrenza sui limiti N e E del lotto;
- 8) spostamento della fognatura acque nere con nuova percorrenza sui limiti E e S del lotto;
- 9) spostamento della linea acquedotto;

Resta inteso che tutti gli interventi inerenti opere di urbanizzazione o interventi privati dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione degli stessi.

I PUA, che potranno essere attuati anche per stralci funzionali, dovranno essere redatti nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti, corredato da relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno più precisamente definiti:

- a. I termini per la presentazione dei permessi di costruire delle opere di

urbanizzazione e dei fabbricati;

b. le opere e impianti da realizzare;

c. le ubicazioni degli stessi;

d. tempi e modi della loro realizzazione;

e. garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

Il Soggetto Attuatore si impegna a prestare, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica del PUA, garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di specifiche fidejussioni bancarie o polizze assicurative che dovranno prevedere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta, del Comune. La costituita garanzia potrà essere ridotta fino al 90% in corso d'opera e svincolata definitivamente solo tramite comunicazione scritta del Comune da inviarsi a seguito approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate.

L'importo della garanzia di cui sopra sarà definito sulla base del quadro economico delle opere da realizzare.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere tutti gli oneri e i costi tecnici, relativi agli atti di cessione all'Amministrazione Comunale di aree ed opere con regime fiscale attribuito agli standard ceduti ad enti pubblici.

I Soggetto Attuatore si impegna inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi della nuova area edificabile (da realizzarsi attraverso PUA) al pagamento del contributo di costruzione, (ad eccezione degli interventi eventualmente esonerati dal contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia al momento di realizzazione degli stessi), per la quota relativa al costo di costruzione, mentre

relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è prevista la possibilità di accedere al preventivo scomputo di quanto realizzato, e alla cessione delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC, dal RUE e dal POC.

3. Il Soggetto Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. La Giunta Comunale si impegna a proporre al Consiglio Comunale la variante al POC, con la previsione urbanistica della trasformazione dell'area localizzata in Via Ducati Lamborghini a Osteria Nuova, censita al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 54, mappali 34, 35 e 44, nonché al foglio 56, mappali 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 501, 502, 523 ed al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 56, mappale 500, secondo i contenuti ed i parametri già descritti in precedenza e riportati anche nella Scheda di Ambito APR-SB II, (Allegato A al presente Accordo).

2. Il Comune si impegna a confermare l'impegno al recepimento del presente accordo con la delibera di adozione del POC, ed a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di approfondimento ambientale (acustico, sismico, traffico, idraulico e di ogni altra natura previsti dalla normativa vigente), da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione del POC.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il *Comune* precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e

riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della Legge Regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC, alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale.

3. Il recepimento dei contenuti del presente accordo all'interno della futura convenzione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto e delle opere extra comparto, è subordinato all'ottenimento delle previste autorizzazioni.

4. Laddove il Soggetto Privato, o i loro aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte a seguito dell'approvazione del POC e dell'approvazione nella convenzione urbanistica attuativa del PUA, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

5. Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del Soggetto Privato.

Articolo 5 - Controversie

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Articolo 6 – Disposizioni finali

Il presente accordo è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 27bis della Tab. all. B) al D.P.R. n. 642/72 e sarà soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 – 2° comma del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Il presente accordo, letto dalle Parti, viene sottoscritto con firma autografa; il documento viene poi convertito in file formato “portable document format” (PDF) e firmato digitalmente dal Direttore della IV^ Area Arch. Giuliana Alimonti ai sensi dell'art. 1 – comma 1 – lett. s) del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.).

PER AGRESTE SRL

L'Amministratore Unico

PER FIGURA 11 SRL

L'Amministratore Unico

PER IL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Il Direttore della IV^ Area “Tecnica”

Arch. Giuliana Alimonti

(firmato digitalmente)

Allegati

A - Scheda Ambito APR-SB II

B - Planimetria Generale descrittiva

C - Planimetria Catastale