

**MODIFICA SOSTANZIALE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL  
08.04.2009  
( 00.00.2021)**

**IN ATTUAZIONE DELLA PRIMA FASE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LO SVILUPPO DELLE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI DELL'ASSOCIAZIONE TERRE D'ACQUA (sottoscritto nel 2005, come meglio specificato in sede di controdeduzioni al PUMS relativamente alle funzioni logistiche ammesse nell'ambito di Tavernelle) IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS n. 267/2000 E DEGLI ART. 60 DELLA L.R. n. 24/2017**

**MODIFICA ALLA PREVISIONE DI UNA NUOVA AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ESPANSIONE NELL'AMBITO "TAVERNELLE", CON INTERVENTI CONNESSI E FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DELLO STESSO IN AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA "APEA", con particolare riferimento alle funzioni logistiche ammesse in recepimento del PUMS e PTM, all'aggiornamento delle opere infrastrutturali connesse ai comparti e agli assetti del comparto D7.3-AP\_3\***

**TRA**

**COMUNE DI SALA BOLOGNESE, CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA ED I SOGGETTI ATTUATORI DI SEGUITO ELENCATI**

L'anno 2021, il giorno ....., del mese di ....., alle ore ....., presso la sede del Comune di Sala Bolognese, in Piazza Marconi n. 1, a seguito della convocazione effettuata dal Sindaco di Sala Bolognese, alle Amministrazioni e Soggetti Attuatori interessati in data ..... PG..... ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 60 della Legge della Regione Emilia Romagna n. 24/2017, in attuazione dell'Accordo Territoriale per le aree produttive sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua, si è riunita la Conferenza dei Servizi per la conclusione della modifica all'Accordo di Programma del 08.04.2009 (nel testo che segue "**Modifica**") per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- 1. Città Metropolitana di Bologna**, rappresentata da....., nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Città Metropolitana di Bologna, Via Zamboni n. 13 – 40126 Bologna, che agisce in esecuzione della delibera di Consiglio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 2. Il Comune di Sala Bolognese**, rappresentato dal Sindaco sig. Bassi Emanuele .....nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, che agisce in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3. I proprietari dei terreni interessati dai P.U.A.**, posti nel Comune di Sala

Bolognese individuati dal PSC-RUE nell'Ambito produttivo AP\_3\* e di seguito riportati:

**D.7.1 - AP\_3\***

3.1) **P3 Sala Bolognese srl**, con sede in Milano, Piazza Pio XI n. 1, codice fiscale 09968540964, in persona di Jean Luc Saporito nato a Nantes (Francia) il 18.12.1972, domiciliato per la carica presso la sede legale della società a ciò autorizzato dai poteri conferiti da statuto;

3.2) **Domus Holding s.r.l.** con sede in Bologna, Via Dei Poeti n. 1/2, codice fiscale 01916361205, in persona del Sig. Cesare Nanni, nato a Sala Bolognese (BO) il 29.04.1953, in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede legale della società a ciò autorizzato dai poteri conferiti da statuto;

**D.7.2 - AP\_3\***

3.3) sig.ra **Colliva Dina** nata a Sala Bolognese il 01.04.1939, codice fiscale CLL DNI 39D41 H678W, residente in Sala Bolognese (BO) Via A. Gramsci n. 58;

3.4) sig. **Colliva Vittorio** nato a Bologna (BO) il 01.04.1942, codice fiscale CLL VTR 42D01 A944U, residente in Argelato (BO) Via dei Platani n. 8;

3.5) sig.ra **Colliva Alberto** nato a Sala Bolognese (BO) il 28.06.1946, codice fiscale CLL LRT 46H28 H678D, residente in Sala Bolognese (BO) Via A. Gramsci n. 58;

3.6) sig.ra **Colliva Donatella** nata a Bologna (BO) il 03.10.1959, codice fiscale CLL DTL 59R43 A944T, residente in Sala Bolognese (BO) Via A. Gramsci n. 112;

3.7) sig.ra **Iacconi Lucia** nata a Lama Mocogno (MO) il 22.12.1936, codice fiscale CCN LCU 36T62 E426B, residente in Sala Bolognese (BO) Via A. Gramsci n. 112;

3.8) sig.ra **Colliva Milena** nata a Casalecchio di Reno (BO) il 31/08/1955, codice fiscale CLL MLN 55M71 B880R, residente in Bologna via Senzanome n. 5;

**D.7.3 - AP\_3\***

3.8) **D7.3 srl** con sede in Bologna, Via Farini n. 6, codice fiscale 03743881207, in persona del Dott. Marco Leonelli, nato a Bologna il 10.10.1961, in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede legale della società a ciò autorizzato dai poteri conferiti da statuto;

3.9) **Kryalos SGR SpA**, con sede in Milano , Via Cordusio n. 1, codice fiscale 05083780964, in persona di .....nato a .....il .....in qualità di ..... domiciliato per la carica presso la sede legale della società a ciò autorizzato dai poteri conferiti da statuto;

**Premesso:**

a) che nel corso del 2005 è stato sottoscritto l'“Accordo Territoriale” tra la Provincia di Bologna e l'Associazione Intercomunale Terre d'Acqua per gli ambiti produttivi sovracomunali (nel testo che segue “**Accordo Territoriale**”) a seguito dei seguenti atti dei Consigli Comunali e Provinciale:

- Comune di Sala Bolognese: delibera n. 45 del 8 giugno 2005;
- Comune di Calderara di Reno: delibera n. 58 del 26 luglio 2005;
- Provincia di Bologna: delibera n. 62 del 19 luglio 2005.

a.1) che il PTM adottato il 23/12/2020 all'art. 2.1 specifica che nelle more dell'adeguamento al PTM degli Accordi Territoriali sottoscritti, gli stessi rimangono pienamente validi ed efficaci e nel caso specifico dell'AT di Terre d'acqua (sottoscritto nel 2005) la norma precisa che lo stesso viene confermato *come meglio specificato in sede di controdeduzioni al PUMS relativamente alle funzioni logistiche ammesse nell'ambito di Tavernelle* (vedi successivo punto p).

b) che 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;

c) che nello specifico si tratta dell'ambito produttivo già individuato dal PTCP come ambito sovracomunale e confermato dal PTM adottato, denominato "Tavernelle";

d) che nell'Accordo Territoriale del 2005 più precisamente si riconosce:

d.1) che le aree interessate diverranno ambiti produttivi di espansione e aree ecologicamente attrezzate del territorio dell'Associazione APEA;

d.2) che l'area di TAVERNELLE non è interessata da elementi di vulnerabilità ambientale; ne individua inoltre i confini fisici e le regole di sviluppo, stabilendo che, ai sensi dell'art. A-14 dell'allegato alla L.R. 20/2000, le parti si impegnano al raggiungimento della qualificazione dell'ambito produttivo di Tavernelle come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

d.3) che l'Accordo Territoriale assegna una capacità edificatoria complessiva pari a Sc 220.000 mq (76,8 ettari di ST) , di cui 118.000 mq per la Fase I (comprensiva della quota su Calderara di Reno pari a 31.181 mq) (38,6 ettari di ST);

e) che l'Accordo Territoriale prevede due fasi di attuazione dell'Ambito di Tavernelle:

e.1) la prima fase coinvolge terreni ricadenti nel Comune di Sala Bolognese (28,4 ettari di ST) nella frazione di Osteria Nuova con accesso dalla Via Stelloni e dalla Via F. Turati, e nel Comune di Calderara di Reno (10,2 ettari di ST) nella frazione di Tavernelle con accesso dalla Via Stelloni; entrambe le localizzazioni sono in diretto contatto con il polo produttivo esistente, per una capacità edificatoria ;

e.2) la seconda fase coinvolge terreni ricadenti nel solo Comune di Sala Bolognese (38,2 ettari di ST), 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.3) 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 metropolitano 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".

f) che per le aree previste dall'Accordo Territoriale del 2005 si è definito un onere aggiuntivo (contributo di sostenibilità), 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.

Gli interventi riguardano: - Interventi sul sistema della viabilità; - Interventi sulle infrastrutture e le reti tecnologiche; - Interventi sul sistema del verde e sulla rete ecologica; - Interventi sul sistema dei servizi agli addetti e alle imprese.

Inoltre il PUMS nel 2019 ha previsto di finanziare le azioni di mobilità sostenibile contenute nel Piano stesso attraverso il recupero di una quota compresa tra il 10% e il 20% del contributo di sostenibilità derivante da insediamenti logistici;

g) che la prima fase attuativa dell'Accordo Territoriale, ha trovato attuazione mediante la sottoscrizione dell'Accordo di Programma in data 08 aprile 2009 (nel testo che segue "**Accordo di Programma**") con il quale sono stati sottoscritti gli impegni da parte dei Soggetti Attuatori, anche relativi all'attuazione delle previsioni dell'Accordo Territoriale;

h) che l'Accordo di Programma, della durata decennale, pone a carico degli Attuatori della prima fase la realizzazione delle seguenti opere:

h.1) realizzazione di un Centro di produzione pasti;

h.2) realizzazione dell'innesto della Via Valtiera sulla Via Persicetana;

h.3) realizzazione dell'innesto della Via Stelloni sulla Via Padullese;

h.4) realizzazione della pista ciclopedonale che collega il nuovo ambito produttivo "Tavernelle" alla Via Pertini (nel proseguo del presente Accordo denominata semplicemente Pista ciclopedonale);

h.5) la razionalizzazione dell'innesto di Via Valtiera con la Via Stelloni;

h.6) la realizzazione delle barriere acustiche in corrispondenza dei ricettori sensibili denominati B, C, e E.

i) che l'Ambito produttivo "Tavernelle", relativo alla prima fase, oggetto dell'Accordo di Programma, era costituito da quattro comparti, aventi le seguenti distinzioni catastali, denominazioni e consistenze:

i.1) **"sottozona D.7.1" ora D.7.1- AP\_3\***, posto in Comune di Sala Bolognese, di proprietà di Agreste s.r.l. e Domus Holding s.r.l., con superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 147.230 e superficie utile complessiva (Sc) di mq. 45.008 più 1.040 mq derivanti dalla demolizione di edifici esistenti alla data di approvazione dell'Accordo di Programma – individuato al Catasto Terreni del Comune di Sala Bolognese, nel foglio 56 mappali 42, 69, 73, 76, 78, 340, 359, 436, 462, 464, 466, 468, 469, 474, 477 e 479;

i.2) **"sottozona D.7.2" ora D.7.2- AP\_3\***, posto in Comune di Sala Bolognese, di proprietà della sig.ra Corazza Aldina ed altri, della superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 38.852 e della superficie utile complessiva (Sc) di mq. 11.850 – individuato al Catasto Terreni del Comune di Sala Bolognese, nel foglio 55, mappali 7 e 8 e nel foglio 56 mappali 12, 451, 505 e 506;

i.3) **"sottozona D.7.3" ora D.7.3- AP\_3\***, posto in Comune di Sala Bolognese, di proprietà di Turati s.r.l., della superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 98.300 e della superficie utile complessiva (Sc) di mq. 29.806 – individuato al Catasto Terreni del Comune di Sala Bolognese, nel foglio 53 mappali 63, 64, 109, 116 e 213, nel foglio 55 mappali 360 e 361 e nel foglio 56 mappali 9, 195, 205, 206, 208, 487, 488 e 494;

Si specifica che il mappale 213 e 494 sono stati acquistati successivamente alla stipula dell'Accordo di Programma.

i.4) **"comparto 143"**, posto in Comune di Calderara di Reno, di proprietà dei sig.ri Biavati Giuseppe, Nanetti Valeriana, Fiorini Patrizia, Gnudi Marzio e Nanni Silvana, Nanni Silvano e Rambaldi Daniela, Solimando Cesare, Solimando Eleonora, Fiorini Alessandro e Bianconi Silvana, Fiorini Franco e Nanetti Marinella, Nanetti Massimiliano, Nanetti Franco, Nanetti Maurizio, Nanetti Roberto, Nanetti Fabio, Nanetti Sara, Topco Consorzio a r.l. ed Emmezeta Trasporti s.r.l., della superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 106.452 e della Superficie utile complessiva (Sc) di mq. 31.181 – individuato al Catasto Terreni del Comune di Calderara di Reno, nel foglio 18 mappali 158, 179, 315, 322 parte, 352, 354 parte, 357, 317, 321, 316, 323, 122, 314, 138, 139, 329, 73, 77, 78, 137, 295, 344, 124, 341 parte, 305, 308, 311, 307, 310, 349, 351, 300, 302, 309, 312, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 348 e 350;

j) che per l'attuazione del comparto D7.1-AP\_3\* è stata sottoscritta in data 19 luglio 2017 la Convenzione urbanistica con atto a ministero Notaio Rosella Ruffini, registrato a Bologna il 20/07/2017 al n. 14749 raccolta n. 1674. Inoltre:

j.1) con Determina Dirigenziale n. 291 del 18/07/2017 si è preso atto delle risultanze del collegio di vigilanza del 10/05/2017 e che le modifiche presentate con PdC n.4/2017 del 26/05/2017 e con PdC n.5/2017 del 29/05/2017 non comportano la necessità di procedere in variante al piano particolareggiato del comparto D7.1 e all'Accordo di Programma di cui in premessa;

j.2) è stato realizzato un fabbricato ad uso magazzino/deposito per una Sc pari a 29.878,82 mq di cui al Permesso di Costruire n. 4/2017;

j.3) sono state realizzate le opere di urbanizzazione stralcio 1 di cui al Permesso di Costruire n. 5/2017;

j.4) in data 02/12/2019 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica Rep. 42 per la realizzazione di una rotonda con sottopasso ciclopedonale sulla SP3 all'intersezione con Via Gramsci, in sostituzione delle opere extracomparto a carico del comparto D7.1-AP\_3\* previste nell'Accordo di Programma;

j.5) sono tutt'ora in corso i lavori di realizzazione della rotonda con sottopasso ciclopedonale sulla SP3 all'intersezione con Via Gramsci, di cui al Permesso di Costruire n. 2/2019;

j.6) con Determina Dirigenziale n. 291 del 18/07/2017 sono stati modificati inoltre i dati metrici del Piano Urbanistico Attuativo D7.1-AP\_3\*, che risultano essere i seguenti:

j.6.1) Superficie Territoriale Complessiva: mq. 147.230,00;

j.6.2) Indice di utilizzazione territoriale - escluso Lotto 10 - (Ut): 0,3057 mq/mq;

j.6.3) Superficie complessiva edificabile (Sc) ammessa: mq. 45.008,21 + mq. 1.040,00 = mq. 46.048,21;

j.6.4) SU complessiva: 46.048,21 mq., di cui:

– mq. 35.121,27 di SU (comprensiva di mq. 1.040 di SU) di pertinenza delle aree di proprietà della società Agreste s.r.l.;

– mq. 10.926,94 di SUL di pertinenza delle aree di proprietà della società Domus s.r.l.;

j.6.5) Standards pubblici (verde e parcheggi) richiesti (mq. 147.230 x 0,15) mq. 22.084,50 g) - Standards pubblici [(verde e parcheggi) di progetto come da piano urbanistico attuativo approvato con l'Accordo di Programma: mq. 33.545 mq.

k) che a seguito di mutate esigenze delle Amministrazioni interessate sono variate le opere extra comparto da realizzare;

l) che il Comune di Calderara di Reno con D.C.C. 19 del 06/04/2019 ha deciso di non procedere alla proroga della validità dell'Accordo di Programma per le aree di cui al comparto 143 localizzato nel proprio territorio comunale, con conseguente modifica della classificazione urbanistica a zona agricola rinunciando a qualsiasi pretesa economica da parte del Comune stesso derivante dai precedenti accordi emersi nell'ambito delle sedute dei Collegi di Vigilanza, ad eccezione della progettazione definitiva ed esecutiva della pista ciclabile Longara – Castel Campeggi in quanto già in corso di redazione in attuazione del precedente verbale del Collegio di Vigilanza dal 18/10/2017;

m) che in data 08.04.2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 il Comune di Sala Bolognese ha prorogato, a seguito dell'approvazione del Verbale del Collegio di Vigilanza, la validità dell'Accordo di Programma per la durata ulteriore di 5 anni decorrenti dalla scadenza naturale prevista per il 20 maggio 2019 e cioè fino al 24 maggio 2024;

n) che a seguito della decisione del Comune di Calderara di Reno di non prorogare la validità dell'Accordo di Programma 2009, l'Ambito Produttivo "Tavernelle" per la Fase I è ora costituito esclusivamente dai 3 comparti denominati "D.7.1-AP\_3\*", "D.7.2-AP\_3\*", "D.7.3-AP\_3\*" come individuati nel Masterplan – tavola M allegata alla presente Modifica all'Accordo di Programma;

o) che le aree di nuova urbanizzazione saranno attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e che gli stessi prevedono una Convenzione urbanistica che dovrà essere sottoscritta dai singoli soggetti attuatori.

## Constatato

p) 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.

Tale decisione del consiglio metropolitano è stata confermata, con verbale del 15/01/2020, nel Collegio di Vigilanza relativo all'accordo di programma del 2009, che ha quindi ritenuto accoglibile la richiesta del Comune relativa alla possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla Fase I dell'accordo, al fine di rispondere alla richiesta di maggiore flessibilità degli usi previsti e consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva ammessa, salvo le dovute verifiche di sostenibilità che individueranno le opere e servizi necessari all'ambito;

q) che il collegio di Vigilanza ha quindi disposto, con il medesimo verbale del 15/01/2020, di procedere con la modifica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 60 della L.R. n. 24/2017 dando atto inoltre alla necessità di procedere anche con l'aggiornamento di alcune previsioni dell'Accordo stesso considerate superate rispetto all'attuale scenario urbanistico, tra le quali:

- superamento dell'obbligo di realizzazione con intervento diretto del Centro di Produzione Pasti di cui all'art. 8 dell'Accordo di Programma stesso, in quanto già realizzato presso altro Comune all'interno dell'Unione Terre d'Acqua;
- ridefinizione degli obblighi a carico dei soggetti attuatori;
- ridefinizione delle opere di interesse pubblico da realizzare anche alla luce del nuovo scenario infrastrutturale;
- superamento dei limiti previsti nei PUA rispetto all'insediamento della funzione di logistica specializzata (pari al 50% della Sc);

r) che alla luce di quanto stabilito dall'ultimo Collegio di Vigilanza la presente modifica all'Accordo di Programma pone a carico degli attuatori della prima fase (fino alla concorrenza degli importi dovuti da ogni singolo comparto) la realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione della pista ciclopedonale che collega la Via Stelloni (ex tratti A+B) con Via Gramsci, tenendo conto degli adeguamenti al sistema di mobilità ciclabile in corso di attuazione (Ciclovia del Sole e Bicipolitana di emergenza);
- realizzazione dell'innesto della Via Valtiera sulla Via Persicetana;
- realizzazione dell'innesto della Via Stelloni sulla Via Padullese;
- realizzazione della riconfigurazione dell'innesto di Via Valtiera con Via Stelloni, con possibile previsione di inserimento nella riconfigurazione anche di Via Turati;
- realizzazione delle barriere acustiche in corrispondenza dei ricettori sensibili B,C e E.
- realizzazione dell'intersezione a raso tra la SP3 "trasversale di pianura" e la Via A. Gramsci nel centro abitato di Sala mediante nuova rotonda e sottopasso ciclopedonale (già in corso di realizzazione da parte del D.7.1-Ap\_3\* e pertanto non oggetto di modifica);

s) che l'Accordo di Programma prevedeva variante al PRG allora vigente, inserendo all'art. 31 ter delle NTA specifica disciplina per le zone per insediamenti produttivi da edificare D7 con carattere di APEA e la capacità edificatoria complessiva pari a 87.731 mq di SC (paragrafi 3 lett. a) e 6, lett. h));

s.1) che il vigente PSC riconosce i comparti produttivi oggetto dell'AdP del 2009 come AP\_3 in corso di attuazione e all'art. 31 demanda al RUE il richiamo della disciplina urbanistica approvata; il vigente RUE all'art. 44, co. 5 ultimo periodo, rimanda l'attuazione dei comparti AP-3\* ai contenuti dei relativi piani particolareggiati approvati, ancorché non convenzionati, essendo i tempi della stipula della convenzione già fissati nell'Accordo di Programma per l'attuazione dell'ambito produttivo sovracomunale di sviluppo di Tavernelle;

s.2) che la capacità edificatoria attribuita dall'AdP 2009 al Lotto 10 pari a 5.200 mq di Su (con Sf di 13.000 mq e Uf pari a 0,40 mq/mq) non veniva considerata all'interno della Sc complessiva pari a 118.000 mq per la Fase I, in quanto destinata a Centro di Produzione pasti;

t) che l'attuale modifica all'AdP (in recepimento del PUMS) inserisce la possibilità di variare, **previa apposita procedura ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017 e 35 della LR 20/00 corredato di VALSAT**, i Piani Attuativi delle tre sottozone D7.1/AP-3\*, D7.2/AP-3\* e D7.3/AP-3\*, abrogando le specifiche relative alle "Attività di trasporto e logistica" che ponevano limitazioni all'insediamento di tali funzioni nelle tre sottozone, ammettendo l'uso logistico al 100% della Sc, e modifica gli allegati: - Tavola "M": Progetto del Masterplan; - Tavola "OP": Planimetria generale delle opere extra comparto; nonché di variare il POC in merito alle OO.PP.

t.1) che la presente modifica all'AdP approva sia la variante al "PUA ambito D.7.3-AP\_3\*", che riguarda sia le NTA del PUA che la modifica dell'assetto urbanistico del comparto, come riportato negli allegati: - Tavola "M": Progetto del Masterplan; - Tavola "OP": Planimetria generale delle opere extra comparto; e sia la variante al POC relativamente alla individuazione e localizzazione delle OO.PP;

u) che i progetti dei Piani Urbanisti Attuativi (P.U.A.) che fanno parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma sono posti agli atti rispettivamente:

- D7.1-AP\_3\* al PG 0013883 del 22.10.2008 del Comune di Sala Bolognese e aggiornamento PG 8688 del 06/07/2017;
- D7.2-AP\_3\* al PG 0013883 del 22.10.2008 del Comune di Sala Bolognese;
- D7.3-AP\_3\* al PG dal 15038 al 15050 del 12/12/2020 del Comune di Sala Bolognese e aggiornamento del xxxx

#### **Dato atto altresì**

v) che il Comune di Sala Bolognese, con nota PG 11728 del 15/10/2020, ha promosso la stipulazione della presente modifica sostanziale all'Accordo di Programma, in variante alle NTA del PUA D.7.3-AP\_3\*, provvedendo a indire e convocare la conferenza preliminare prevista dall'art. 60 della Legge Regionale n. 24/2017;

w) che nella Conferenza dei servizi preliminare, seduta conclusiva tenutasi in data 04/01/2021 i soggetti partecipanti hanno espresso le loro valutazioni tecniche, formalizzate successivamente a tale seduta dalla Città Metropolitana attraverso l'assenso preliminare del Sindaco Metropolitano con apposita Delibera dell'organo competente, tenendo conto anche delle richieste e condizioni pervenute da altri Enti ambientali nonché delle osservazioni presentate da terzi;

x) l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'assenso preliminare all'accordo è stato pubblicato sul BURERT del XXXXXXXXXXXX n. XXX nonché sul sito web di tutti gli enti pubblici partecipanti all'accordo;

y) che, vista la pandemia in corso, il Comune di Sala Bolognese ha svolto la fase di comunicazione e partecipazione richiesta dalla LR 24/2017 art. 60 comma 4, attraverso la realizzazione di un video pubblicato sul sito dell'Ente e inserito nel canale social "Condividere Sala Bolognese", stante il divieto di organizzare incontri e dibattiti pubblici per il contenimento della diffusione del Covid19;

z) che come disciplinato dall'art. 59, co. 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii il Comune di Sala Bolognese ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, co. 3 del D.Lgs n. 159/2011;

aa) che la proposta di Modifica all'Accordo di Programma è stata quindi depositata per 60 giorni presso le sedi degli enti territoriali partecipanti all'accordo e sui rispettivi siti web ai fini della raccolta delle osservazioni da parte dei soggetti interessati;

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Le Amministrazioni interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'art. 60 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, convengono e sottoscrivono, unitamente ai privati coinvolti, la seguente:

#### **MODIFICA SOSTANZIALE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

#### **ART. 1 – PREMESSE**

1.1 - Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante ed essenziale della presente modifica all'Accordo di Programma costituendo la presente modifica attivazione ed attuazione degli intenti già manifestati e concordati.

## **ART. 2 – OGGETTO DELLA MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

**2.1** - Oggetto della presente modifica è la prima Fase di attuazione dell'Accordo Territoriale relativo ai nuovi ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale "Terre d'Acqua" e, più in dettaglio, delle nuove previsioni insediative riferite all'ambito produttivo "TAVERNELLE" in Comune di Sala Bolognese ed in particolare:

2.1.1 - variante al PUA D.7.3-AP\_3\* del Comune di Sala Bolognese, sia normativa che cartografica, al fine di eliminare le limitazioni previste all'insediamento di "Attività di trasporto e logistica", presentando specifico studio di VALSAT per la compatibilità dell'intervento rispetto alle normative ambientali; e variante al POC relativa alle OO.PP ad esso afferenti;

2.1.2 – la possibilità di estendere l'ammissibilità di insediamenti per "Attività di trasporto e logistica" fino al 100% della SC anche nelle sottozone D.7.1-AP\_3 e D.7.2-AP\_3, a recepimento di quanto approvato nel PUMS, recepito dal Collegio di Vigilanza del 15/01/2020 e dal PTM adottato previa apposita variante ai rispettivi PUA e relativa VALSAT e POC, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 24/2017 e dell'art. 35 della LR n. 20/2000, corredata dalle varie componenti ambientali (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, studio geologico e sismico, studio idraulico, studio del traffico e ogni altra documentazione di legge);

2.1.3 – aggiornamento delle opere extra-comparto a carico dell'ambito D.7.1-AP\_3\*, tutt'ora in corso di esecuzione;

2.1.4 – aggiornamento e realizzazione di opere finalizzate a creare le condizioni per l'attuazione di una zona che possa assumere le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente attrezzata APEA nei restanti ambiti e nello specifico:

a) realizzazione della pista ciclopedonale su Via Stelloni (ex tratti A+B), con adeguamento al sistema di mobilità ciclabile in corso di attuazione (Ciclovía del Sole e Bicipolitana di emergenza) fino a Via Gramsci;

b) - realizzazione dell'innesto di Via Valtiera con Via Stelloni, con possibile previsione di inserimento nella riconfigurazione anche di Via Turati, rimandando ad un tavolo tecnico con Città Metropolitana di Bologna ed Ente proprietario della strada la soluzione definitiva dell'innesto, comprensivo di valutazioni di messa in sicurezza e fluidificazione dell'incrocio;

2.1.5 – in base all'art. 8 dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009 la realizzazione delle barriere acustiche in corrispondenza dei ricettori sensibili B,C ed E era rispettivamente di competenza del D.7.1-AP\_3\* e del D.7.3-AP\_3\*. Con la presente modifica si stabilisce che:

a) lo studio acustico relativo all'attuazione del comparto D.7.3-AP\_3\* ha messo in evidenza che l'intervento in progetto risulta compatibile con il clima acustico territoriale dell'area, sia in periodo diurno sia in periodo notturno, previo accoglimento di quanto segnalato in merito, dalla valutazione ambientale sulla Valsat.;

b) in caso di ulteriori opere attuative con funzione logistica nei comparti D.7.1-AP\_3\* e D.7.2-AP\_3\*, dovranno essere espletate ulteriori valutazioni di impatto acustico derivanti dalle modifiche previste e valutare l'eventuale necessità di realizzare opere mitigative in aggiornamento di quelle previste nel 2009;

2.1.6 – la decisione di non realizzare più il Centro di Produzione Pasti sul Lotto 10 previsto all'interno dell'Accordo Territoriale del 2005 nella sezione "interventi sul sistema dei servizi agli addetti e alle imprese" e ripreso nell'Accordo di Programma del 2009 come opera da realizzare a carico del D.7.3-AP\_3\* mediante la presentazione di un Permesso di Costruire, ma su terreno di proprietà D.7.1-AP\_3\* denominato Lotto 10 (pari a 13.000 mq di Sf e con un indice  $U_f$  pari a 0,40), da cedere successivamente all'Amministrazione Comunale, è motivata dal fatto che tale servizio è stato realizzato nel Comune di Sant'Agata Bolognese, aderente all'Accordo Territoriale del 2005. Inoltre si condivide che:

a) il Comune di Sala Bolognese ha valutato di individuare quale area destinata a "centro servizi e terziario" dell'Ambito Produttivo Tavernelle, il complesso storico di Villa Terracini, da destinare a spazi per la ricerca ed il potere di impresa.

b) il Lotto 10 può trovare una giusta collocazione all'interno delle funzioni produttive applicando l'indice  $U_f$  pari a 0,40 mq/mq. Gli usi previsti nel Lotto 10 saranno gli stessi previsti per il comparto D7.1-AP\_3\* così come variati dalla presente modifica all'Accordo di Programma. Tale capacità logistica aggiuntiva di 5.200 mq di Su, risulta compatibile con l'art. 4.1 comma 17 del PTM adottato che ammette negli ambiti sovracomunali di pianura la possibilità di insediare per ogni proposta funzioni logistiche fino a 10.000 mq di Su.

c) la capacità edificatoria ad uso logistico del Lotto 10 potrà essere autorizzata solo previa procedura di presentazione di un PUA, ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017 e 35 della LR 20/00, con relativa VALSAT, corredata dalle varie componenti ambientali (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, studio geologico e sismico, studio idraulico, studio del traffico e ogni altra documentazione di legge);

d) si prevede inoltre che il D.7.1-AP\_3\* dovrà cedere il Lotto 10 al Comune di Sala Bolognese, ovvero in alternativa, ad insindacabile giudizio del soggetto Attuatore, corrispondere all'Ente l'equivalente importo economico da concordarsi fra le parti, previa perizia di stima da parte di un tecnico scelto dall'Amministrazione comunale, ma a spese dei soggetti attuatori, in quanto l'approfondimento giuridico effettuato dal Comune di Sala Bolognese ha stabilito che il proprietario dell'area ha una posizione differenziata (negoziale) e pertanto è possibile non effettuare un bando di alienazione.

2.2 – con le risorse derivanti dall'onere aggiuntivo, o contributo di sostenibilità, da applicare a carico dei soggetti attuatori di almeno 40 €/mq di Sc (previsto dall'AT 2005), venga corrisposto alla Città Metropolitana CM quota parte di dette risorse (pari al 20%) maturate dalla Su logistica aggiuntiva ammessa all'interno dei comparti (D7.1, 2 e 3) dalla presente modifica all'AdP (in recepimento del PUMS e del PTM).

Tale onere aggiuntivo o contributo di sostenibilità dovrà essere corrisposto al Comune e alla CM per qualunque ulteriore attività di logistica che sarà eventualmente realizzata anche sul Lotto 10, nelle quote sopra indicate;

### **ART. 3 – CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

**3.1** – Il presente Accordo, avente i contenuti propri di Variante ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii prevede in particolare:

- l'approvazione della Scheda di POC, relativamente alla localizzazione del comparto D7.3 e delle OO.PP ad esso collegate:
  - - Tavola "M": Progetto del Masterplan;
  - - Tavola "OP": Planimetria generale delle opere extra comparto.
- variante al "PUA ambito D7.3 Tavernelle" che superando i limiti previsti rispetto all'insediamento della funzione di logistica specializzata (pari al 50% della SC), inserisce la previsione di insediamento di detta funzione fino al 100% della SC e modifica degli allegati;
- approvazione del Rapporto Ambientale e della Valsat relativa al POC e al PUA;
- aggiornamento delle opere di interesse pubblico da realizzare come valutate sostenibili in sede di aggiornamento della VALSAT;
- approvazione dei progetti definitivi della pista ciclabile posta sulla via Stelloni e dell'innesto Valtiera/Stelloni;

#### **ART. 4 – SVILUPPO E QUALIFICAZIONE OCCUPAZIONALE**

4.1 - Tenuto conto degli obiettivi per l'area metropolitana di Bologna delineati nel quadro della programmazione strategica, della pianificazione territoriale, nei patti metropolitano e regionale per il lavoro, e delle azioni condivise in materia di sviluppo economico e del lavoro, in riferimento inoltre ai traguardi coerenti con l'Agenda 2030 e la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, e all'orientamento a valorizzare le previsioni di investimento ed in senso più ampio il rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio, risulta essere impegno dei soggetti sottoscrittori del presente Accordo, ciascuno per i propri ruoli e competenze, aderire e promuovere fattivamente un'Intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione.

#### **ART. 5 – POTENZIAMENTO RETI ACQUA E GAS E DEPURATORE**

5.1 – Allo stato attuale gli interventi previsti all'interno dell'art. 4 dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009 sono da ritenersi superati in quanto non sussistono i presupposti del potenziamento delle reti acqua, gas e del depuratore.

5.2- Nel caso in cui si dovessero effettuare interventi di potenziamento reti acqua, gas e del depuratore, il Comune di Sala Bolognese provvederà ad utilizzare le risorse derivanti dai contributi "D" ed "S" dei singoli Permessi di Costruire dei singoli comparti.

#### **ART. 6 – IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

6.1 – I soggetti attuatori, si impegnano a contribuire con un importo aggiuntivo di 40,00 €/mq di SC ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo Territoriale 2005 di cui in premessa. Tale contributo sarà versato in tutto od in parte in forma di versamento presso le casse del comune di Sala Bolognese dai singoli comparti od in opere equivalenti, e in tale ultimo caso secondo la sotto elencata declaratoria:

6.1.a – I soggetti attuatori del **D.7.1-AP\_3\*** solidalmente tra di loro si impegnano a:

a) – concludere l'intersezione a raso tra la SP3 "trasversale di pianura" e la Via A. Gramsci nel centro abitato di Sala mediante nuova rotatoria e sottopasso ciclopedonale;

b) cedere il Lotto 10 al Comune di Sala Bolognese, ovvero in alternativa, ad insindacabile giudizio del soggetto Attuatore, corrispondere all'Ente l'equivalente importo economico da concordarsi fra le parti, previa perizia di stima dell'area edificabile (5200mq di SU per funzione logistica) da parte di un tecnico scelto dall'Amministrazione comunale, ma a spese dei soggetti attuatori;

c) qualora il Soggetto Attuatore, in accordo con il Comune, opti per la monetizzazione del lotto 10, mediante versamento al Comune di Sala Bolognese della somma dovuta ai sensi del precedente comma 1, il Soggetto attuatore stesso dovrà corrispondere al Comune una somma o contributo di sostenibilità ulteriore di euro 208.000,00 (mq. 5.200 x € 40,00). Detta somma potrà, a scelta del Comune, essere versata ovvero utilizzata per l'esecuzione di opere, definite dal Comune stesso, per pari importo (meno il 20% per politiche di mobilità sostenibile da trasferire alla CM).

d) - versare al Comune di Sala Bolognese, la somma residua, non utilizzata per l'esecuzione delle opere di cui sopra, fino alla concorrenza del contributo dovuto ai sensi del precedente comma 1.

6.1.b – I soggetti attuatori del **D.7.2-AP\_3\***, solidalmente tra di loro, si impegnano a realizzare opere per un importo complessivo di € 475.080,00 (meno il 20% per politiche di mobilità sostenibile da trasferire alla CM), che saranno individuate al momento dell'attuazione della sottozona, oppure versare al Comune di Sala Bolognese, la somma residua, non utilizzata per l'esecuzione delle opere di cui sopra, fino alla concorrenza del contributo dovuto ai sensi del precedente comma 1.

6.1.c – I soggetti attuatori del **D.7.3-AP\_3\***, solidalmente tra di loro, si impegnano a:

a) – realizzare la pista ciclopedonale (ex tratto "A" e tratto "B") su Via Stelloni, dall'attuale ingresso del comparto D7.1-AP\_3\* a Via Gramsci, con adeguamento al sistema di mobilità ciclabile in corso di attuazione (Ciclovía del Sole e Bicipolitana di emergenza);

b) - realizzare la riconfigurazione dell'innesto di Via Valtiera con Via Stelloni, con possibile previsione di inserimento nella riconfigurazione anche di Via Turati, rimandando ad un tavolo tecnico con Città Metropolitana di Bologna ed Ente proprietario della strada la soluzione definitiva dell'innesto, comprensivo di valutazioni di messa in sicurezza e fluidificazione dell'incrocio;

c) - versare al Comune di Sala Bolognese al momento del rilascio del permesso di costruire la somma di € 119.224,00 corrispondente al 20% del contributo dovuto ai sensi del precedente comma 1, per politiche di mobilità sostenibile da trasferire alla CM,

d) - versare al Comune di Sala Bolognese la somma residua, non utilizzata per l'esecuzione delle opere di cui sopra, fino alla concorrenza del contributo dovuto ai sensi del precedente comma 1.

Resta inteso che, qualora il valore effettivo delle suddette opere risulti superiore al contributo dovuto ai sensi del precedente comma 1, la differenza resterà a carico del Comune di Sala Bolognese.

6.2 – I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione previste nei comparti così come sarà meglio regolato nelle convenzioni urbanistiche che saranno stipulate. In particolare, si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione previste nei progetti dei PUA, nonché nei Permessi di Costruire delle stesse, il tutto finalizzato a creare le condizioni per l'attuazione di una zona da destinare ad insediamenti produttivi in ampliamento dell'esistente di Tavernelle, che possa assumere le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente attrezzata APEA; tali opere saranno realizzate con mezzi propri ed oneri a proprio carico, accollandosi altresì tutte le spese per gli adempimenti ulteriori che risultino necessari.

6.3 – I soggetti attuatori e sottoscrittori il presente accordo si impegnano ad attuare le previsioni insediative dei rispettivi PUA direttamente o cedendo le aree ad aziende compatibili con gli usi urbanistici previsti nell'area e trasferendo ai loro aventi causa tutti gli obblighi e gli impegni qui concordati e trasferiti nelle convenzioni urbanistiche.

6.4 – Al fine di garantire ai Comuni una unicità di interlocutore per ogni singolo comparto e/o sottozona, i soggetti attuatori che, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica del singolo comparto e/o sottozona, siano composti da più persone fisiche e/o giuridiche, dovranno obbligatoriamente, nominare un loro rappresentante munendolo della necessaria procura speciale che preveda, tra l'altro l'impegno solidale ad assumere e garantire l'adempimento di tutti gli impegni posti a carico del comparto e/o sottozona in parola, ovvero in alternativa costituire tra di loro uno strumento giuridico idoneo (consorzio) in grado di assolvere quanto sopra descritto.

6.5 – I soggetti attuatori si impegnano alla gestione transitoria delle opere di urbanizzazione realizzate che saranno collaudate e cedute al Comune secondo le modalità previste nelle convenzioni urbanistiche. I soggetti attuatori si impegnano a trasferire detti impegni ai loro aventi causa.

## **ART. 7 – IMPEGNI DEL COMUNE DI SALA BOLOGNESE**

7.1 – Il Comune di Sala Bolognese si impegna a:

7.1.1 – sottoscrivere l'aggiornamento delle convenzioni urbanistiche delle sottozone D.7.1-AP\_3\*, D.7.2-AP\_3\* e D.7.3-AP\_3\*;

7.1.2 – approvare i progetti definitivi ed esecutivi presentati dal comparto D.7.3-AP\_3\* relativi al tratto di pista ciclopedonale più volte descritto e alla riconfigurazione dell'innesto di Via Valtiera con Via Stelloni.

7.1.3 – espletare le procedure espropriative delle aree necessarie alla realizzazione delle opere poste al di fuori dei singoli comparti e ricadenti nel proprio territorio;

7.1.4 – trasferire alla CM la quota del 20% del contributo di sostenibilità o extra onere richiesto ai sensi dell'AT 2005 art. 6, calcolata sulla SU per funzioni logistiche concordata dopo l'approvazione del PUMS e confermata dal PTM adottato, come definita e calcolata nel quadro economico di cui all'art. 8 seguente, che verrà corrisposta al Comune dai soggetti attuatori al

momento del rilascio del primo permesso di costruire dei comparti oggetto della presente modifica all'AdP.

### **ART. 8 – QUADRO ECONOMICO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

Il Quadro economico riferito alla presente modifica dell'Accordo di programma definisce i seguenti importi. Si precisa che il presente quadro economico è relativo alle sole opere riferite all'attuazione del D7.3-AP\_3\*, in quanto il D7.1-AP\_3\* ha già corrisposto il contributo di sostenibilità dovuto ed è in corso la realizzazione della rotatoria SP3/Via Gramsci a Sala Bolognese, mentre per il D7.2-AP\_3\* viene indicato soltanto l'importo totale dell'onere aggiuntivo o contributo di sostenibilità dovuto, che sarà destinato alla realizzazione di una delle opere di cui al punto r) del Constatato, da definire in sede di variante al PUA in base all'avanzamento del progetto del MIT dell'Intermedia di Pianura, opera di adduzione del Passante di Mezzo Evoluto.

Si specifica inoltre che l'eventuale insediamento di attività di logistica nel Lotto 10 dovrà contribuire ai requisiti APEA e al versamento della quota del contributo di sostenibilità prevista dal PUMS (pari al 20%).

<b>Descrizione</b>	<b>D7.1-AP_3*</b>	<b>D7.2-AP_3*</b>	<b>D7.3-AP_3*</b>
Superficie Territoriale ST	147.230 mq	38.852 mq	98.300 mq
Superficie Complessiva Sc	46.048 mq (di cui 1.040 derivanti da demolizione)	11.850 mq	29.806 mq
<b>Onere aggiuntivo o contributo di sostenibilità art. 6 Accordo Territoriale 2005</b>	<b>€ 1.841.920,00 già corrisposti</b> (rotatoria SP3/Via Gramsci in corso di realizzazione)	<b>€ 475.080,00</b> (opere da definire vedi punto r) del Constatato)	<b>€ 1.192.240,00</b>
<b>1) Realizzazione della pista ciclopedonale "tratto A+B" con adeguamenti</b>			€ 620.746,24
- progettazione e DL;			€ 80.697,01
- collaudi;			€ 12.414,92
-IVA e contributi progettazione e collaudi 22%;			€ 20.484,63
- espropri e spese varie.			€ 75.736,80
<b>2) Realizzazione innesto di Valtiera/Stelloni, con eventuale possibilità di inserire Via Turati (con rotatoria)</b>			€ 217.892,73
- progettazione e DL;			€ 26.120,72
- collaudi;			€ 4.357,85
-IVA e contributi progettazione e collaudi 22%;			€ 6.705,29
- espropri e spese varie.			€ 7.834,40
<b>3) Contributo di sostenibilità PUMS (quota compresa nell'onere aggiuntivo)</b>	€ 177.003,29	€ 95.016 (in caso di insediamento logistica)	€ 119.224,00 (conteggiati sull'incremento di logistica)
<b>Totale Opere ed oneri</b>	<b>€ 1.841.920,00</b>	<b>€ 475.080,00</b>	<b>€ 1.192.240,00</b>

<b>extracomparto</b>		
Opere U1	€ 1.123.160,00	€ 429.207,26

8.1 - Gli importi dell'onere aggiuntivo ex art. 6 dell'Accordo Territoriale 2005 come sopra definiti resteranno fissi ed invariabili anche qualora la SC dei singoli comparti, che sarà effettivamente utilizzata, risulti inferiore.

8.2 - Le opere previste nella presente modifica dovranno essere realizzate nei termini indicati nell'Accordo di Programma e come modificati dal presente atto, e nel rispetto delle convenzioni urbanistiche che saranno stipulate per ogni comparto.

8.3 - Nel caso in cui gli impegni sopraelencati dovessero essere modificati per meri motivi funzionali alla gestione razionale dell'esecuzione delle opere, e comunque si dovessero apportare modeste variazioni, non sostanziali, queste ultime saranno approvate dal Collegio di Vigilanza con propria determinazione risultante da apposito verbale

## **ART 9 – VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI E CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**

9.1 – L'approvazione della presente modifica sostanziale all'Accordo di Programma costituisce variante alle NTA del PUA D.7.3-AP\_3\* e più in generale provvede a eliminare le limitazioni previste all'insediamento di "Attività di trasporto e logistica" in tutte e tre le sottozone ricadenti nella Fase I, condizione attuabile solo a seguito di variante ai PUA D.7.1-AP\_3\* e D.7.2-AP\_3\* con relativa VALSAT, ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017 e art. 35 LR 20/00.

9.2 – Le opere extracomparto previste nel presente atto dovranno essere realizzate entro la data di validità dell'Accordo di Programma ovvero entro il 20/05/2024, recependo la proroga come da delibera di Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 37/2019;

9.3 - Entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del Decreto del Sindaco Metropolitan che approva la presente variante all'Accordo di Programma, i soggetti attuatori presenteranno al Comune competente il progetto esecutivo delle opere extra comparto di loro competenza, elaborato sulla base del progetto definitivo approvato con il presente Accordo di Programma.

9.4 - Il Comune, previo esperimento delle procedure espropriative, consegnerà ai soggetti attuatori le aree per i lavori delle opere extra comparto con apposito verbale. Il termine massimo, per il completamento dei lavori dell'opera extra-comparto posta a carico del singolo comparto, è fissato dal cronoprogramma allegato al progetto esecutivo di ciascuna opera, fatto salvo cause di forza maggiore, a far data dalla consegna dei lavori.

9.5 - Le somme destinate agli espropri, che i Soggetti Attuatori devono mettere a disposizione del Comune sono pari a :

- 80% alla definizione bonaria dell'accordo sull'indennità, ovvero alla presa in consegna delle aree;

- 20% sarà versato al momento del rogito di passaggio di proprietà delle aree, a seguito del completamento delle opere e del frazionamento delle aree effettivamente utilizzate per l'esecuzione delle opere stesse.

#### **ART. 10 - PENALI ED ESECUZIONE IN DANNO**

10.1 - In caso di mancata osservanza dei tempi attuativi delle opere extra comparto da parte del soggetto interessato alla loro esecuzione e verificato che il Comune abbia adempiuto alle sue obbligazioni, il Collegio di Vigilanza, (così come definito all'art. 16), nel caso di ingiustificati ritardi o per insufficienti giustificazioni, applicherà una penale pari allo 0,3 per mille del costo dell'opera relativa, per ogni giorno di ritardo, fatte salve cause di forza maggiore per un massimo del 10% del costo dell'opera. L'importo di tale penale potrà essere escussa dalla fideiussione rilasciata a garanzia del completamento dell'opera stessa.

10.2 – decorsi inutilmente 60 giorni dalla fine prevista dell'opera, l'Amministrazione potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere alla escussione della fideiussione presentata e procedere al completamento dell'opera in danno della parte inadempiente.

#### **ART. 11 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

11.1 - Gli interventi previsti dall'Accordo di Programma dovranno essere realizzati con le modalità previste dalle apposite convenzioni che saranno stipulate per ciascun comparto e/o sottozona come sopra individuati.

11.2 – I singoli soggetti attuatori, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si impegnano ad applicare quanto disposto dal D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii e dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **ART. 12– PERMESSO DI COSTRUIRE**

12.1 - Il rilascio dei permessi di costruire, degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nei singoli comparti, avverrà secondo quanto previsto dalla convenzione da stipularsi con il Comune di Sala Bolognese per ogni singolo PUA.

#### **ART. 13 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

13.1 - Il presente Accordo è stipulato dalle Amministrazioni come sopra qui rappresentate al fine di garantire l'accessibilità e la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti produttivi previsti dall'Accordo Territoriale. Gli interventi infrastrutturali assumono pertanto carattere di stretta integrazione ed organicità.

#### **ART. 14 - VINCOLATIVITA' DELL'ACCORDO**

14.1 - I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono compiere validamente atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo di Programma o che contrastino con esso.

14.2 - I soggetti che stipulano il presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.

14.3 - Il presente Accordo di Programma sostituisce qualsiasi altro procedimento in atto che non sia già pervenuto al provvedimento finale.

14.4 - La gestione delle dotazioni territoriali pubbliche sarà a carico del soggetto attuatore (come ad esempio il verde pubblico) da condividere con il Comune di Sala Bolognese attraverso apposita convenzione.

#### **ART. 15 – MODIFICHE**

15.1 - Il presente Accordo può essere modificato, nelle linee generali, con il consenso unanime dei soggetti che lo stipulano, con le stesse procedure previste per la sua promozione, definizione, formazione, stipula ed approvazione.

#### **ART. 16 - GARANZIE FIDEIUSSORIE**

16.1 – Qualunque garanzia fideiussoria che verrà rilasciata al Comune per l'adempimento degli impegni assunti con il presente Accordo sarà rilasciata dai soggetti attuatori di ogni singolo comparto, per il loro intero ammontare, da un unico Istituto garante.

16.2 - L'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione primaria, previsto nei progetti dei PUA di ogni singolo comparto, sarà garantito da apposita fideiussione da rilasciare al momento della sottoscrizione delle Convenzioni urbanistiche relative ai singoli PUA e saranno meglio regolamentate nelle convenzioni urbanistiche dei singoli piani attuativi.

16.3 - Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del Decreto del Sindaco Metropolitano di approvazione dell'Accordo di Programma in parola i soggetti attuatori devono rilasciare polizza fideiussoria a garanzia degli importi da destinare agli espropri delle aree necessarie alla realizzazione delle opere extra comparto di competenza del singolo comparto, al fine di permettere al Comune di procedere con le procedure espropriative, da attivarsi conseguentemente all'approvazione del progetto definitivo, che comporta dichiarazione di pubblica utilità;

16.4 - Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica di ogni PUA dei singoli comparti, il soggetto attuatore dovrà rilasciare al Comune di competenza apposita fideiussione a garanzia della realizzazione dell'opera extra comparto posta a suo carico e dell'ammontare pari al costo, maggiorato dell'I.V.A. di legge, dell'opera stessa; Le garanzie saranno meglio regolamentate nelle convenzioni urbanistiche dei singoli piani attuativi.

16.5 – Tutte le fideiussioni dovranno essere aggiornate a cadenza biennale sulla base della variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

16.6 - Il mancato rilascio delle fideiussioni a garanzia delle opere extra comparto è elemento sufficiente al diniego del rilascio del permesso di costruire.

16.7– Le garanzie fideiussorie saranno ridotte, in corso d'opera proporzionalmente ai lavori effettivamente eseguiti sino ad una concorrenza del 90% del valore dell'opera garantita. Il rimanente 10% potrà essere

svincolato solo a seguito di approvazione del verbale di collaudo definitivo dell'opera da parte dell'Amministrazione comunale competente.

16.8 – Le spese di collaudo sono a carico dei soggetti attuatori obbligati alla realizzazione della singola opera; la nomina del collaudatore sarà effettuata dall'Amministrazione comunale competente e comunicata al soggetto attuatore.

#### **ART. 17 - VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO E POTERI SOSTITUTIVI**

17.1 - A norma dell'art. 34, comma 7, del D. Lgs n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un "Collegio di Vigilanza" composto dal Sindaco di Sala Bolognese, o suo delegato, che lo presiede e dal Sindaco Metropolitan, o suo delegato. Alle sedute del Collegio di vigilanza è invitato a partecipare un rappresentante dei Soggetti Attuatori degli interventi, o suo delegato, individuato sulla base della maggior quota di proprietà di superficie territoriale compresa nel presente Accordo.

17.2 - Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il rappresentante dei soggetti attuatori degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie;
- dispone, ove lo ritenga necessario, l'acquisizione di documenti e di informazioni presso i soggetti stipulanti l'Accordo, al fine di verificare le condizioni per l'esercizio dei poteri sostitutivi previsti dalla legge in caso di inerzia o di ritardo da parte del soggetto attuatore o dei soggetti firmatari del presente Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente accordo;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi ed accertamenti;
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione e attuazione del presente Accordo;
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo e di inadempimento, anche in materia di impegni e di oneri finanziari; a tal fine il Collegio, accertata l'inerzia o il ritardo, diffida, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di notifica tramite l'Ufficiale Giudiziario, i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 30 giorni e decorso inutilmente il termine predetto, richiede al Presidente la nomina di un commissario ad acta per il compimento degli atti o delle attività per le quali si è verificata l'inerzia o il ritardo;

17.3 - Restano salve le competenze ordinarie dei competenti Settori del Comune di Sala Bolognese in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere pubbliche e sull'attività edilizia.

17.4 - L'insediamento del Collegio di Vigilanza avviene su iniziativa del Presidente.

17.5 - Il Collegio di Vigilanza è in ogni caso convocato entro 10 (dieci) mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del decreto d'approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi.

#### **ART. 18 - RISOLUZIONE**

18.1 - Il Collegio di Vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti attuatori o degli Enti firmatari dell'Accordo provvede a:

- contestare l'inadempienza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di notifica per Ufficiale Giudiziario, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine;
- disporre, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
- dichiarare l'eventuale decadenza del programma.

#### **ART. 19 - CONTROVERSIE**

Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Accordo di Programma, che non venga definita bonariamente dal Collegio di Vigilanza ai sensi del presente accordo, sarà devoluta all'organo competente previsto dalla vigente normativa.

#### **ART. 20 – DURATA**

20.1 - Si stabilisce che il termine ultimo d'attuazione degli interventi previsti dalla presente modifica all'Accordo di Programma sia il 20/05/2024, recependo la proroga come da delibera di Consiglio Comunale di sala Bolognese n. 37/2019;

20.2 - L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto richiedente.

#### **ART. 21 – ALLEGATI**

21.1 - Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Modifica i seguenti documenti:

- scheda di POC (comprensivo del piano particellare di esproprio)
- elaborati M e OP
- elaborati del PUA

Letto, condiviso, approvato e sottoscritto in n. 1 (uno) originale alle ore .....

- 1) Città Metropolitana di Bologna
- 2) Comune di Sala Bolognese
- 3) P3 Sala Bolognese srl
- 4) Domus Holding s.r.l.

- 5) Corazza Aldina
- 6) Colliva Dina
- 7) Colliva Vittorio
- 8) Colliva Alberto
- 9) Colliva Donatella
- 10) Iacconi Lucia
- 11) D7.3 s.r.l.
- 12) Kryalos SGR Spa