

## **CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

## **COMUNE DI SALA BOLOGNESE**

## **AMBITO APR SB II - TAVERNELLE**

# **PROGETTO DI POC CON EFFETTI DI PUA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PIASTRA LOGISTICA NELLA ZONA A**

## **R2. BOZZA DI CONVENZIONE**

### **Committenti :**

**AGRESTE s.r.l.** via Murri, 24, Bologna C.F. e P.IVA 02453381200

**FIGURA 11 s.r.l.** Corso Garibaldi 49 Milano (MI) C.F. e P. IVA 05090870964

### **Progettisti:**

**GB PARTNERS S.R.L.** Codogno (LO) C.F. e P. IVA 05096259661

**DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.R.L.** Arezzo (AR) C.F. e P. IVA 02320730514

15 marzo 2021 – agg. Giugno 2021.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE dell'Accordo di Programma in variazione alla pianificazione territoriale vigente per la realizzazione di una piastra logistica nel comparto produttivo Tavernelle Ambito APR SB II in attuazione della Fase II dell'Accordo Territoriale – Accordo di programma in variante ex art. 60 LR. 24/2017,**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_

Sono presenti i Signori:

- arch **XXX**... domiciliata per la carica in Sala Bolognese (BO), Piazza Marconi n. 1, presso la residenza municipale del Comune, la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di responsabile della IV area tecnica del Comune di cui infra, e, come tale, legale rappresentante del COMUNE DI SALA BOLOGNESE, con sede in Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1 – avente codice fiscale 80014630372, al presente atto autorizzata ...., per dare esecuzione al Decreto del Sindaco N...., che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonché alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. e alla Determinazione del Direttore della IV Area Tecnica n. anch'esse allegate in copia conforme al presente atto sotto le lettere "B" e "C".;

- **CORDIOLI ANGELO**, nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 15/12/1960, domiciliato per la carica in MILANO Corso Garibaldi 49, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante e quindi in nome e per conto della società "FIGURA 11 SRL" con sede in MILANO Corso Garibaldi 49, capitale sociale Euro 100.000, interamente versato, C.F. e P. IVA 05090870964,. Componenti della cui personale identità io notaio sono certo i quali, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni in questo atto, d'ora in poi denominato Soggetto Attuatore.

**PREMESSO CHE**

- a. I terreni oggetto della Proposta di Accordo di Programma e di PUA consistono nell'area identificata come APR SB II compresa nella Fase II dell'Accordo Territoriale approvato con DCC n° 45 del 08/06/2005 e catastalmente identificata al C.T. 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,

- b. Tali aree risultavano in proprietà di **"AGRESTE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA"** in breve **"AGRESTE S.R.L."** con sede in Bologna, Via Murri n. 24, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02453381200;
- c. In data ... la Società FIGURA 11 SRL ha stipulato con **"AGRESTE S.R.L"** un contratto di opzione per l'acquisto dell'area in oggetto condizionato alla approvazione di un PUA per la realizzazione di una piastra logistica impegnandosi a far redigere a propria cura e spese il progetto stesso;
- d. Successivamente in data ....., a seguito della avvenuta approvazione del PUA riferito all'area in oggetto la Società FIGURA 11 SRL ha stipulato con **"AGRESTE S.R.L"** un contratto per l'acquisto dell'intera area
- e. FIGURA 11 SRL si è resa disponibile a realizzare sui terreni anzidetti il nuovo stabilimento logistico anche per conto terzi da dare in locazione a terzi e sarà il Soggetto Attuatore dell'intervento;
- f. FIGURA 11 risulta alla data odierna pertanto proprietaria dell'intero comparto oggetto dell' Accordo ex art. 18 sottoscritto e della richiesta di PUA.
- g. I sopradescritti immobili sono pervenuti nella disponibilità esclusiva alla società **"AGRESTE S.R.L."** in forza dei seguenti titoli: Atto per cessione Notaio XXXXXXXXXXXX del DATA Repertorio n.XXXXXX Raccolta n.XXXXXX registrato a XXXXXXXX il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX;
- h. Vista la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni; la Legge 28.01.1997 n. 10 e la legge 05.08.1978 n. 457; la Legge Regionale 24/2017; la delibera del Consiglio Comunale n. ... 61 del ... con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione generale ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale;
- i. Visto l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 8 giugno 2005 e successive varianti ed integrazioni;
- j. Visto l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, attuativo dell'Accordo

Territoriale di cui sopra, relativo all'Ambito Produttivo di Tavernelle sottoscritto in data ... ;

- k. Visto il Verbale del Collegio di Vigilanza dell'Accordo Territoriale del 08/02/2021;
- l. Visto il verbale del CUM del 26/03/2021 che ha precisato la procedura da applicarsi individuata nel POC esteso a tutta la Fase II dell'APR SBII e con effetto di PUA per la sola zona A di proprietà Agreste s.r.l.;
- m. Vista l' ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.II. E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/90 E SS.MM.II stipulato tra il Comune di Sala Bolognese ed il Soggetto Attuatore in data 13 maggio 2021;
- n. Vista la definitiva approvazione con delibera del CC ... del ... del POC esteso a tutta la Fase II dell'APR SBII e con effetto di PUA per la sola zona A di proprietà Agreste s.r.l.;

### **Tutto ciò premesso**

e previa ratifica di quanto esposto in premessa che si vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art.1-Consistenza dell'intervento**

L'entità dell'intervento oggetto della presente convenzione attuabile mediante intervento diretto è pari ad una Superficie Territoriale mq. 267.129 circa, salvo più esatta individuazione in sede di frazionamento.

Di seguito vengono elencati gli elaborati costitutivi del PUA e del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione:

#### **ELENCO ALLEGATI**

.....

Si riportano di seguito i macro dati dell'intervento oggetto della presente convenzione:

#### **Parametri edilizi PUA APR SB II Tavernelle**

- Unico lotto ST mq. 267.129;
- SU mq. 72.138 attuabile mediante PdC.;
- SF mq. 185.000 circa;

- UT mq./mq. 0,2667
- h. max 14,50 m.;
- h. max strutture particolari h. 20 m. (distanza minima da confini 0,4h);
- distanze minime dai confini degli edifici 5 m. e comunque > 0,4h;
- distanze minime dai confini impianti tecnologici 5 m.;
- dotazione minima di parcheggi pertinenziali n° 395 p.a. e 104 stalli mezzi pesanti per mq, 13.345, comunque non inferiori al 15% SU;
- parcheggi pubblici mq. 12.790 (parte permeabili);
- **superficie permeabile** del lotto, pari al verde privato = mq. 31.845 (circa il ... % SF); **non potrà essere inferiore a mq. 18.500**,
- **La superficie permeabile complessiva** (verde pubblico mq.31.740 + verde privato mq. 31.845+ area verde ex raccordo mq. 11.954 + parcheggi permeabili) è pari a mq. 82.549> al 25,00 % della ST e pertanto superiore al 25% richiesto per APEA e anche al 30% richiesto dal PTM adottato;
- **Caratteristiche APEA** **SI**

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono quelle definite dalla Variante all'Accordo di Programma del 2009 con le precisazioni di cui alla scheda VALSAT che comportano tra l'altro la esclusione di attività di smaltimento e stoccaggio rifiuti (U18), la esclusione di attività a rischio incidenti rilevanti e la esclusione di volumi interrati e l'obbligo del piano di imposta dei fabbricati a + 50 cm. dal piano medio di campagna.

Sono pertanto ammessi gli usi previsti dalle NTA del previgente PRG (art. 31ter), integrati con quanto condiviso dal Collegio di Vigilanza del 15.01.2020 richiamato in premessa:

Attività produttive industriali ed artigianali con tutte le attività ad esse strettamente connesse quali:

- a. Magazzino, confezionamento, spedizione e mostre – esposizioni;
- b. Attività di servizio alla produzione: costruzione, preparazione, manutenzione e riparazione macchine, attrezzature ed impianti;
- c. Attività di servizio generale: approvvigionamento, trattamento e Scarico dei fluidi e dell'energia, attività di controllo, attività di deposito degli Scarichi di lavorazione, deposito e sosta autoveicoli;
- d. Attività di servizio al personale: di deposito, preparazione e consumo dei cibi, di riposo, culturali, socializzanti e di istruzione, attività ricreative e sportive, attività di

assistenza medica, sociale, igienico – sanitarie;

e. Attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità cassa, elaborazione dati, servizio personale;

f. Attività tecnico commerciali: di pubblicità, marketing, acquisto e vendita, progettazione e visualizzazione, ricerca e sperimentazione;

g. Attività produttive del settore terziario con tutte le attività connesse: commerciali al minuto e per la grande distribuzione, commercio all'ingrosso, direzionali tecnico amministrative ed elaborazione, magazzinaggio e mostre;

h. Magazzini, depositi, deposito autoveicoli, cantine, magazzini frigoriferi, silos, magazzini per derrate alimentari;

g. Attività di trasporto e logistica specializzata.

La somma delle SC per le attività di cui al punti g) precedente potrà essere pari al 100% della SC della zona di cui al presente PUA.

Non ammesse attività a rischio incidenti rilevanti.

Non ammesse attività particolarmente idroesigenti;

Consentiti elementi di coperture mobili a corredo delle aperture degli edifici per le operazioni di carico e scarico merci a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi.

- **non ammesse attività a rischio incidenti rilevanti;**
- **non ammesse attività particolarmente idroesigenti;**

Il nuovo complesso produttivo PIASTRA LOGISTICA prevede attività qualificate nella tecnologia, nella produzione, nei servizi e nella logistica dedicata all'azienda e anche per conto terzi che non rientra né tra le Aziende a rischio di incidente rilevante né tra le Aziende idroesigenti.

L'intervento PIASTRA LOGISTICA ottempererà agli standard previsti per le APEA (Obiettivi Linee Guida Apea).

## **Art.2 - Contenuti della convenzione**

La presente convenzione disciplina contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti, secondo i parametri elencati all'Art. 1, in rispondenza dei contenuti richiamati dall'Art. 28-bis del DPR 380/2001. Disciplina inoltre le modalità esecutive del progetto di intervento proposto dalla società FIGURA 11 SRL in applicazione del progetto di POC con effetto di PUA presentato in data... e approvato definitivamente con delibera del CC ... del ...

Il presente atto inoltre regola l'esecuzione di interventi da eseguirsi a totale cura e spese del soggetto attuatore ai sensi dell'Art. 20 del D.Lgs 50/ 2016, aggiornato con D.Lgs N° 56 del 19/04/2017.

Si richiama integralmente il contenuto dell'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.II. E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/90 E SS.MM.II. stipulato tra il Comune di Sala Bolognese ed il Soggetto Attuatore in data 13 maggio 2021.

Si richiama altresì l'esito della Conferenza dei Servizi conclusasi nella seduta del ..., i cui contenuti sono stati definitivamente approvati dal Consiglio del Comune di Sala Bolognese con la già richiamata Deliberazione N° .....del.....

La validità della presente Convenzione è fissata in anni dieci dalla data della stipula della stessa.

### **Art.3- Oneri a carico del Soggetto Attuatore**

#### **3.1 Oneri concessori**

Gli Oneri Concessori sono determinati secondo il disposto della Delibera CC n° ...in complessivi massimo € ..... tali oneri sono tutti scomputabili mediante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione interni al lotto (strade, parcheggi, verde, ecc.)

:

- **U1** mq. 72.138 SU x €/mq. 14,40 = € 1.038.787,20
- **U2** mq. 72.138 SU x €/mq. 4,20 = € 302.979,60
- **D+S** mq. 72.138 SU x €/mq. 5,10 = € 367.903,80

Il **Contributo Straordinario o di Sostenibilità** da utilizzarsi per realizzare le opere extra-comparto, per un importo massimo di Euro 40,00 (quaranta/00) per ciascun metro quadrato di superficie utile.

Ai sensi delle nuove disposizioni regionali il SA chiede lo scomputo degli oneri per l'importo degli oneri D+S e per gli oneri inerenti l'Accordo Territoriale.

#### **3.2 Esecuzione di opere**

Le opere che la proponente si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui al precedente art. 3, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio nonchè delle

spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

- A. Opere di urbanizzazione interne al comparto, intendendosi compresa la realizzazione del verde pubblico e della viabilità stradale ciclabile e pedonale prevista dal progetto, delle opere idrauliche e degli allacciamenti di rete ENEL, acquedotto e fognature, della pubblica illuminazione delle aree destinate convenzionalmente a cessione gratuita a favore del Comune di Sala Bolognese, per l'ammontare preventivato di € .... IVA e spese tecniche escluse;**
- B. Opere extracomparto riferite al contributo di sostenibilità di cui al punto precedente per l'ammontare preventivato di € ... IVA e spese tecniche incluse ed in particolare:**

**B1 nuovo innesto Via Stelloni con la SP 18 (se necessario a seguito degli studi del trasporto allegati alla VALSAT);**

**B2 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);**

**B3 realizzazione edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc) pari a Su 375 mq.)**

**Ogni onere per la progettazione, anche esecutiva, direzione lavori e realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera A, comprensive di ogni onere, anche fiscale, contributo per allacciamento anche nei confronti di Enti, Aziende erogatrici o Privati attuatori sarà a totale cura e spese del soggetto attuatore.**

La direzione dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a tecnici incaricati dal Soggetto Attuatore e sotto l'alta sorveglianza effettuata a discrezione e cura degli uffici tecnici comunali.

### **3.3 Manutenzione e collaudo delle opere**

Il soggetto Attuatore si impegna per sé ed aventi causa, alla progettazione, alla costruzione e alla manutenzione delle opere fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune o della Città metropolitana che dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo con esito favorevole.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere extracomparto riferite al contributo di sostenibilità potrà essere effettuato e certificato anche in corso d'opera da tecnico proposto all'Amministrazione comunale o indicato dalla stessa con relative spese tecniche a totale carico del Soggetto Attuatore.

Il collaudo sarà effettuato nei termini e con le modalità di cui all'art. 102 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Le opere pubbliche anzidette saranno realizzate in contemporanea con le opere all'interno del lotto privato e saranno completate entro il termine di validità del permesso di costruire convenzionato.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, sarà a carico dell'attuale Proprietà fino alla presa in consegna formale delle stesse da parte del Comune, che avverrà solo dopo collaudo delle medesime.

Fino a quel momento la Società FIGURA 11 SRL o suoi aventi causa, sarà l'unica garante e responsabile sia della loro perfetta esecuzione che della loro efficienza nel rispetto di tutti gli obblighi che saranno definiti in sede di rilascio del permesso di costruire.

In tema di nomina del collaudatore si richiamano in quanto applicabili le norme di principio sancite dalla normativa di riferimento.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro il termine massimo di 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento di ciascuna delle opere previste.

Le parti si impegnano reciproca-mente a garantire il regolare svolgimento di tutte le attività di propria competenza finalizzate al contenimento dei termini di cui sopra.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Concessionario entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data dell'avvenuto collaudo e comunque entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione scritta dell'ultimazione lavori; il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola. L'esecuzione completa e regolare delle opere dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera.

Le spese, gli oneri e l'onorario del collaudatore sono a carico del Concessionario.

La regolare esecuzione delle opere, la loro accettabilità sono comunque garantite dalle fidejussioni di cui al successivo art. 5.

La natura e le modalità di svincolo di tali fidejussioni corrispondono alle previsioni dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016 commi 2,4,5.

Il Soggetto Attuatore, per se e per i propri aventi causa, si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, al ripristino delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune provvederà d'ufficio a spese del Soggetto Attuatore, suoi eredi o successori e aventi causa anche mediante l'escussione delle garanzie di cui sopra.

Le parti concordano di definire bonariamente qualsiasi vertenza che possa nascere dalle risultanze del collaudo. Nel caso in cui non fosse possibile raggiungere un accordo si farà riferimento a quanto stabilito dal successivo Art.10.

#### **3.4 Manutenzione Ordinaria delle aree verdi e dei parcheggi pubblici successivamente alla consegna.**

La manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei parcheggi pubblici resterà, per un periodo di dieci anni successivamente alla cessione gratuita delle aree suddette, a carico del soggetto attuatore e propri aventi causa, escludendosi tale obbligo dalle garanzie fidejussorie di cui in appresso che dovranno comunque essere svincolate al termine delle operazioni di collaudo ai sensi del precedente art. 3.3.

#### **3.5 Cessione di aree e termini di esecuzione e di consegna delle opere.**

Il soggetto attuatore, si impegna per sé ed aventi causa, alla cessione gratuita al Comune di Sala Bolognese, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi pubblici mq...., verde pubblico mq. ...) previste nel progetto per la superficie di non meno di **mq. ....**, salvo adattamenti conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da concordarsi con l'Area Servizi al Territorio e con gli Enti gestori dei servizi.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità e delle opere di Urbanizzazione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune, che dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo finale concluso in contraddittorio con esito favorevole.

Trascorsi tre mesi dal Collaudo senza accettazione del verbale di consegna, in assenza di contestazioni formali, le aree si intenderanno consegnate a tutti gli effetti in adempimento agli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Dal momento della cessione il soggetto attuatore sarà liberato dall'onere per la manutenzione straordinaria nonché della custodia delle aree destinate a strada di lottizzazione, a parcheggi e a verde pubblico.

LA PIASTRA LOGISTICA, ai fini dell'agibilità, potrà essere utilizzato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'esercizio, anche in assenza di formale Certificato di Collaudo, previa autocertificazione redatta dal Direttore dei Lavori, alla sola condizione che sia completata almeno la sistemazione della viabilità di accesso e anche in difetto del completamento di altre opere interne o esterne al comparto i cui termini di esecuzione sono comunque stabiliti al punto precedente.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, il collaudo delle stesse e la cessione delle aree debbano intervenire entro e non oltre 24 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto (da individuarsi in accordo con l'Amministrazione e nei limiti del valore di scorporo degli oneri dovuti), ivi comprese le procedure di esproprio delle aree interessate, il collaudo delle stesse debbano intervenire entro e non oltre 36 mesi dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro 24 mesi dalla definizione delle procedure di esproprio e dalla effettiva disponibilità delle aree o degli immobili oggetto di intervento, restando inteso che a carico del soggetto attuatore non decorrono responsabilità per ritardi dovuti od occasionati dalla mancata disponibilità delle aree o degli immobili, per mancato perfezionamento, per qualsiasi motivo, delle procedure di esproprio per pubblica utilità, di competenza procedurale della pubblica amministrazione.

La procedura di appalto dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ove applicabile, delle opere di urbanizzazione interne al comparto dovrà essere attivata entro 60 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Il Concessionario dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio dei lavori delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno risultare in ogni caso complete al momento della ultimazione della totalità degli edifici; in caso contrario, saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto e difettoso, utilizzando le fideiussioni a garanzia e facendo gravare sul Concessionario l'eventuale maggiore spesa.

Per quel che concerne, in particolare, l'agibilità degli edifici, si dà atto che la medesima sarà conseguita anche per singole porzioni delle costruzioni o lotti funzionali mediante ricorso all'iter procedurale delineato dall'art. 24 del DPR 380/2001 e dall'art. 23 della LR 15/2013, qualora siano state realizzate e collaudate anche per stralci o lotti funzionali le correlate opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati progettuali.

Le aree di standard dovranno essere cedute entro 24 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione e comunque preliminarmente al primo titolo di agibilità riguardante le opere private.

E' fatta salva, in ogni caso, la possibilità che il Comune provveda al rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi privati anche antecedentemente al rilascio del titolo edilizio abilitativo concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a condizione che sia già intervenuta la stipula della presente convenzione, e sia stata depositata la fidejussione a garanzia dell'importo delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art.4 – Obblighi specifici derivanti dall'Accordo Territoriale e dell'Accordo ex art. 18.**

##### **4.1 Obblighi del Soggetto Attuatore.**

Il SA assume altresì per sé e per gli eventuali aventi causa, gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente convenzione, dall'Accordo ex art. 18 stipulato e dall'Accordo Territoriale relativamente a:

- Progettazione e realizzazione delle opere extra comparto:
- impegno al rispetto dei requisiti APEA sia nella realizzazione che nella gestione dell'insediamento.
- La sottozona in oggetto, come previsto nell' Accordo Territoriale e così come sancito nell'Accordo di Programma deve contribuire con un onere aggiuntivo

o contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 6 LR 20/2000, posto a carico dei soggetti attuatori, di euro 40/mq di Sc. Tali risorse verranno utilizzate per realizzare le opere e gli interventi descritti nell'Accordo Teritoriale citato in premessa e nei successivi aggiornamenti, e dovranno essere funzionali al raggiungimento dello status di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

#### **4.1 Impegno al rispetto dei Requisiti APEA nella realizzazione e nella gestione dell'insediamento.**

Il SA garantisce che il progetto dell'insediamento corrisponde ai requisiti APEA e ne garantisce il mantenimento nel tempo relativamente a:

- permeabilità non inferiore al 25%, parcheggi pubblici permeabili e alberati;
- efficienza di reti, impianti e strade;
- mobilità sostenibile delle persone e delle merci;
- sicurezza idrogeologica e sismica dell'area e del reticolo idrografico superficiale;
- laminazione e recupero acque meteoriche per irrigazione del verde;
- smaltimento e depurazione acque reflue
- tutela del paesaggio realizzazione e mantenimento delle fasce arboree di bordo;
- efficienza energetica (**Edifici nZEB** (Nearly Zero Energy Building) );
- uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico,
- sistema di illuminazione e contenimento dell'inquinamento luminoso;
- sicurezza della gestione e la raccolta differenziata dei rifiuti;
- clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti nell'intorno;

#### **Art.5 – Garanzie fideiussorie.**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Comparto ed extracomparto di cui al punto 3.2 precedente.

il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a presentare fideiussioni bancarie o assicurative a favore del Comune di Sala Bolognese senza beneficio di preventiva escussione pari al 100% dell'importo di cui ai computi metrici estimativi delle opere e relativa congruità dei prezzi unitari.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a presentare le seguenti fideiussioni

bancarie o assicurative a favore del Comune di Sala Bolognese all'atto di sottoscrizione della presente convenzione.

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria del comparto fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Sala Bolognese senza beneficio di preventiva escussione di € XXXXXXXX; pari al 100% dell'importo di cui ai computi metrici estimativi e relativa congruità dei prezzi unitari.
2. A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere convenzionali extracomparto e degli obblighi previsti dall'Accordo ex art. 18, fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Sala Bolognese senza beneficio di preventiva escussione di € XXXXXXXX; pari al 100% dell'importo di cui ai computi metrici estimativi e relativa congruità dei prezzi unitari.

Dette fideiussioni dovranno essere consegnate alla sottoscrizione della presente convenzione, e dovranno essere rinnovate fino al collaudo generale delle opere previste. Le garanzie di cui sopra, potranno essere ridotte in corso d'opera in funzione e in proporzione della realizzazione delle opere stesse e cesseranno al momento del rilascio del certificato di collaudo definitivo e della consegna alla Amministrazione Comunale o agli Enti gestori delle opere di rispettiva competenza realizzate.

La riduzione della fidejussione a garanzia di cui sopra avverrà su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in corso d'opera, fino ad un massimo del 90% dell'ammontare totale dei lavori, sulla base di apposite certificazioni rilasciate dal Direttore dei Lavori mentre il restante 10% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al favorevole collaudo di tutte le opere in parola..

Le fidejussioni saranno durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

#### **Art.6 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria risultano dagli elaborati tecnici di progetto e comunque dovranno essere conformi alle prescrizioni che saranno imposte dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti gestori dei servizi.

L'attivazione della rete di pubblica illuminazione dovrà essere concordata con l'Ente Gestore previo collaudo dell'impianto stesso, fermo restando che le spese di allacciamento saranno a carico della Società attuatrice; dal momento dell'attivazione competeranno all'Ente Gestore gli oneri per i consumi di energia elettrica. Il Soggetto Attuatore resta obbligato e responsabile dei difetti delle opere di urbanizzazione nei termini e per le fattispecie previste dall'art. 1669 del Codice Civile.

Il nuovo insediamento dovrà rispondere alle caratteristiche di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).

L'azienda ESERCENTE ATTIVITA' non rientra tra le attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.P.R. 17 maggio 1988 n.17.

Sono a carico del Concessionario a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione primaria, le seguenti opere e spese, che saranno eseguite in applicazione di quanto disposto dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001:

A) STRADE

La viabilità a servizio della zona A avente le geometrie e le caratteristiche previste nel progetto.

Il cassonetto stradale sarà realizzato per tutte le parti carrabili (viabilità e parcheggi) a più strati di inerti (sabbietta, frantumato di demolizione e misto stabilizzato, ovvero con stabilizzazione a calce), posati secondo gli spessori raffigurati nell'elaborato grafico, ed avrà finitura superficiale in conglomerato bituminoso. La carreggiata e l'area destinata a parcheggio avranno delimitazione con cordoli in cav su tutti i lati. Sarà predisposta idonea segnaletica orizzontale e verticale in ottemperanza al Codice della Strada mediante strisce, segnali a palo al fine di informare l'utenza sulle modalità e caratteristiche della circolazione.

B) PARCHEGGI PUBBLICI

Saranno realizzati parcheggi pubblici per la superficie richiesta e con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo.

C) FOGNATURE

Sono previste due reti di smaltimento separate, una per le acque nere ed una per le acque meteoriche (bianche) aventi sviluppo e diametro evidenziato negli specifici elaborati grafici e nel progetto esecutivo.

La rete acque nere sarà collegata al collettore di raccolta esistente delle acque nere già collegato al depuratore comunale.

La rete acque bianche sarà immessa in una vasca di laminazione e da questa successivamente confluirà nello scolo consorziale.

La rete acque nere sarà posta nella sede stradale con pozzetti di ispezione cadenzati ed eseguita con condutture in PVC ad alta resistenza. L'immissione nella nuova linea di progetto da parte delle reti degli edifici avverrà previo passaggio in pozzetto dotato di Sifone Firenze.

Per quanto attiene le acque bianche, le acque stradali saranno raccolte da caditoie in metallo (ghisa) poste ai margini delle carreggiate e confluenti, tramite cassette in cls, nella dorsale in PVC al centro della strada, che avrà pozzetti di ispezione cadenzati.

La rete fognaria sarà comunque realizzata con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo che verrà approvato dall'A.C.

#### D) RETE IDRICA E GAS

Entrambe le reti si allacceranno sulla strada pubblica e le condotte avranno le sezioni previste da Hera S.p.A..

Le reti saranno poste in sede stradale e collegate ai contatori situati in appositi manufatti per l'alloggiamento degli stessi posti sulle recinzioni di confine.

Sono posti a carico del soggetto attuatore i costi necessari al potenziamento delle reti acqua e gas poste al di fuori del comparto in parola secondo quanto stabilito nell'Accordo di Programma, fatte salve le eventuali nuove prescrizioni dettate dal gestore nell'ambito della procedura di rilascio dei titoli edilizi.

#### E) RETE TELEFONICA

Realizzazione delle reti telefonica e telematica sulle strade al servizio dei lotti come da progetto approvato dall'Amministrazione comunale previo parere di Telecom.

#### F) RETE ENERGIA ELETTRICA

Per l'elettrificazione del comparto è prevista la realizzazione di cabine elettriche come da progetto.

Il progetto prevede linee in MT e BT con pozzetti di ispezione in sede stradale e collegamento ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori posti sulle recinzioni di confine come da progetto approvato da Enel.

La rete di energia elettrica sarà comunque realizzata con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo che verrà approvato dall'Amministrazione comunale previo parere di ENEL

#### G) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di illuminazione pubblica sarà realizzata con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo che verrà approvato dall'Amministrazione comunale e sarà collegata alla attuale rete presente sulla strada pubblica. I pali d'illuminazione saranno del tipo "Italo 1 o 2" con apparato illuminante a LED come da progetto delle Opere di Urbanizzazione.

#### H) SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO

Saranno piantumate alberature ed arbusti in numero adeguato, al fine di creare un ambiente da destinare a corridoio ecologico.

Il Concessionario si impegna altresì ad apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni, con particolare riguardo alle tipologie di materiali impiegati, che l'Amministrazione Comunale richiederà in sede di approvazione del Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in quanto strumento di maggior dettaglio delle medesime.

#### **Art.7 Sviluppo e qualificazione occupazionale:**

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.8 Modalità, tempi di attuazione, garanzie**

La proprietà è tenuta a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio nonché di sospensione e ripresa delle opere relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie, presentando una planimetria con l'indicazione degli eventuali stralci funzionali.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre qualsiasi modifica o prescrizione alle modalità esecutive delle opere, purché tali eventuali modifiche non comportino maggiori costi per il Soggetto Attuatore, al fine di consentire una perfetta esecuzione degli interventi previsti nel progetto.

Le opere di urbanizzazioni previste saranno completate nei termini di cui al precedente punto 3.5, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Pubblica in seguito a richiesta scritta da parte di SOGGETTO ATTUATORE.

E' fatta salva, in ogni caso, la possibilità che il Comune provveda al rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi privati anche antecedentemente al rilascio del titolo edilizio abilitativo concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a condizione che sia già intervenuta la stipula della presente convenzione, e sia stata depositata la fidejussione a garanzia dell'importo delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

### **Art.9 - Alienazioni - Trasferimenti - Registrazioni e trascrizioni**

Nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione e dalla vigente normativa di PSC, la proprietà dovrà trasferire, negli atti di compravendita dell'area oggetto d'intervento aree, i patti qui sottoscritti.

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione relative alla cessione di aree e costituzioni di servitù a favore del Comune di Sala Bolognese verranno totalmente assunte dalla proprietà. Le spese di registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico della proprietà. All'uopo vengono espressamente richiesti tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti. Ai fini della trascrizione le parti danno atto che gli immobili oggetto della presente convenzione sono così suddivisi:

✓ ST intervento:	mq.	267.129;
✓ SF intervento:	mq.	185.000;
✓ SU mx ammessa	mq.	72.138;
✓ SU/ST	mq./mq.	0,2667;
✓ <b>Verde Pubblico</b>	<b>mq.</b>	<b>37.340;</b>
✓ <b>Verde ex raccordo</b>	<b>mq.</b>	<b>11.954;</b>
✓ <b>Parcheggi Pubblici</b>	<b>mq.</b>	<b>12.790;</b>
✓ <b>Strade, marciapiedi</b>	<b>mq.</b>	<b>18.415;</b>
✓ <b>Resede struttura servizi</b>	<b>mq.</b>	<b>1.630;</b>
✓ <b>Totale aree di cessione</b>	<b>mq.</b>	<b>82.129.</b>

Dette aree saranno Catastalmente identificate a seguito di Frazionamento da effettuare a cura e spese del SA prima della cessione al Comune.

### **Art.10 – Controversie**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Sala Bolognese vigenti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione è competente esclusivo il Foro di Bologna

#### **Art.11 – Sanzioni**

Nel caso di inosservanza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà attuatrice sin d'ora autorizza il Comune di Sala Bolognese, previa notifica di messa in mora con congruo anticipo per gli adempimenti, a disporre delle somme fideiussorie, di cui all'art. 5 nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare in conseguenza a quanto sopra. Il Comune potrà provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori e delle opere previste nella presente convenzione in sostituzione della proprietà attuatrice, quando questa non vi provveda a seguito di regolare diffida e preavviso di almeno 3 (tre) mesi, salvo altri casi di impedimenti dovuti a forza maggiore. Nell'esecuzione sostitutiva delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione Comunale sarà titolata ad apportare anche modifiche ai progetti ed agli interventi che motivatamente riterrà di effettuare purché tali eventuali variazioni non comportino maggiori costi per il Soggetto Attuatore.

#### **Art.12 – Dichiarazioni**

La proprietà attuatrice, come sopra rappresentata, sin d'ora espressamente dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione e solleva il signor Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bologna - servizio di pubblicità immobiliare - da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto non previsto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Ho omesso la lettura degli allegati per espressa concorde dispensa, con il mio consenso, avutane dai comparenti.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e confermato. Consta di ... fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e completati a mano da me per ..... pagine intere e ..... righe sin qui di questa .....

**Comune di Sala Bolognese**  
**AGRESTE SRL FIGURA 11 SRL**  
**Variante di POC per l'attuazione dell'Ambito APR SBII con effetto di PUA per la zona A**  
**Progetto di PUA per la realizzazione di una piastra logistica**

F.to: .....