

Comune di Valsamoggia
(Città metropolitana di Bologna)

POC CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PARCO LOGISTICO DI VALSAMOGGIA

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno del mese dell'anno, in Comune di Valsamoggia, innanzi a me sono comparsi i signori:

....., che qui interviene in nome e per conto del Comune di Valsamoggia (C.F.) dirigente, domiciliato per la sua carica in Valsamoggia,, delegato con atto del in data PG n.,

e

Sig., nato a il (CF), in qualità di della Società Beghelli SpA, con sede in CF e P.IVA, proprietario di aree situate nel Comune, identificate catastalmente al foglio mappali, classificate dal PSC vigente "ambito produttivo specializzato per la funzione logistica APC.C"

Sig., nato a il (CF), in qualità di della Società Techbau SpA, con sede in CF e P.IVA, promissaria acquirente delle aree sopra individuate.

Di seguito denominati "soggetti attuatori" (s.a.), per i quali, come previsto dal comma 2 dell'art. 59 della L.R. n.24/2017, il Comune di Valsamoggia ha acquisito in data 27/06/2023, con prot. PR_BOUTG_Ingresso_0069785_20230531, dal Ministero dell'Interno la comunicazione antimafia relativa alla Società Beghelli Spa e in data 04/10/2023 PR_MIUTG_Ingresso_0246020_20230803, dal Ministero dell'Interno comunicazione antimafia relativa alla società Techbau rilasciata ai sensi dell'articolo 92, comma 1, del Decreto legislativo n. 159 del 2011 27/06/2023 con prot. PR_BOUTG_Ingresso_0069785_20230531 la comunicazione antimafia relativa alla Società Beghelli Spa, rilasciata ai sensi dell'art. 92 comma 1 del Decreto Legislativo n.159 del 2011, e l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3 del Decreto legislativo n. 159 del 2011, sia con riferimento alla Società Beghelli SpA che alla Società Techbau Spa.

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale OdG n.del, in vigore dal, è stato approvato il Piano Strutturale comunale (PSC), di cui alla LR n.20/2000
- è stato espresso l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della LR n.24/2017, tra Regione Emilia-Romagna, Città metropolitana di Bologna, Comune di Valsamoggia, Beghelli SpA e Società Techbau SpA per l'attuazione del progetto di "Parco Logistico di Valsamoggia", con le seguenti deliberazioni:
 - Consiglio comunale di Valsamoggia n. 174 del 30/11/2022
 - Consiglio metropolitano di Bologna n. 63 del 14/12/2022

- Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.2372 del 27/12/2022
- è stato dato l'assenso conclusivo alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in parola, comprensivo delle valutazioni ambientali a cura delle autorità competenti, con le seguenti deliberazioni:
 - Consiglio comunale di Valsamoggia n. 81 del 25/07/2023
 - Atto del Sindaco metropolitano n. 180 del 25/07/2023
 - Consiglio metropolitano di Bologna n.29 del 31/07/2023;
 - Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 1350 del 31/07/2023;
- tale Accordo è stato sottoscritto in data ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. del, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n del
- l'approvazione dell'Accordo di Programma sopra citato ha comportato:
 - o l'approvazione di Variante al PUMS e al PTM della Città metropolitana di Bologna
 - o l'approvazione di variante al PSC di Valsamoggia, con la modifica della perimetrazione dell'ambito APC.C in località Crespellano e l'introduzione della scheda normativa APC.C "Parco logistico Valsamoggia", ha comportato variante grafica al RUE;
 - o l'approvazione della Variante al POC vigente del Comune di Valsamoggia, con valore ed effetti di PUA, avente ad oggetto il "Parco Logistico di Valsamoggia";
 - o l'approvazione dei progetti definitivi delle OO.PP. collegate;
 - o l'approvazione di tutti gli elaborati di cui agli allegati 1-6 all'Accordo di Programma;

PREMESSO INOLTRE che:

- si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n.1150 del 14/08/1942 e s.m., dell'art. 31 della LR n.20/2000 e dell'art., 4 della LR n.254/2017, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per dare corso al piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati di progetto di cui all'Accordo di programma sottoscritto.
- per quanto eventualmente in contrasto tra le prescrizioni di cui all'Accordo di Programma e i disposti della presente Convenzione Urbanistica, vale quanto indicato nel testo di Accordo di programma sottoscritto tra le parti. Il testo dell'Accordo prevale, pertanto, sulle norme tecniche di attuazione che prevalgono altresì sulle disposizioni della Convenzione urbanistica e sugli allegati dell'Accordo.

Visti, in allegato all'Accordo sopra richiamato, gli elaborati costituenti il PUA e precisamente:

-Piano Urbanistico Attuativo del "Parco logistico Valsamoggia"

A-REL Relazione illustrativa

A-NTA Norme di attuazione (scheda normativa)

A-CONV Schema di Convenzione

A-RID Relazione idraulica

Elaborati cartografici

Tav. A.1 Planimetria dello stato di fatto – scala 1:1000

Tav. A.2 Individuazione su estratto di mappa catastale – scala 1:1000

Tav. A.3 Visure catastali

Tav. A.4 Inquadramento territoriale – scala 1:4000

Tav. A.5a Planimetria di progetto con individuazione sub-comparti – scala 1:1000

Allegati 1 e 2: Pianta coperture con schemi impianti fotovoltaici

- Tav. A.5b Planimetria di progetto su base catastale con individuazione vincoli e rispetti – scala 1:1000
 Tav. A.5c Planimetria rispetto autostradale – scala 1:1000
 Tav. A.6 Dotazioni pubbliche e private – scala 1:1000
 Tav. A.7 Prospetti e Sezioni ambientali – scala 1:500
 Allegato1: Scheda esemplificativa schermatura arborea pareti
 Tav. A.8 Invaso di laminazione – scala 1:500
 Tav. A.9 Tracciati reti tecnologiche – scala 1:1000
 Tav. A.9a Impianto antincendio: schema tipo della stazione di pompaggio
 Tav. A.10 Sistemazioni aree verdi e spazi esterni – scala 1:1000
 Tav. A.11 Interferenze: spostamento e interrimento elettrodotto MT – scala 1:2000

- POC con valenza ed effetti di PUA:

- Relazione illustrativa - NTA/Scheda normativa del POC/PUA
- Elaborati cartografici:
 - Individuazione delle aree e degli interventi oggetto di inserimento nella Variante POC:
 - A Insediamento parco logistico
 - B Infrastruttura viaria di collegamento con la SP 88
 - C Tracciato pista ciclabile di collegamento Crespellano – Cassoletta
 - Perimetrazione vincolo preordinato all'esproprio (Relazione- Elenco ditte)
 - viabilità collegamento SP88 – insediamento
 - tratto pista ciclabile di collegamento Crespellano – via Cassoletta

-progetto definitivo delle opere infrastrutturali previste dall'Accordo di Programma:

- Viabilità di collegamento del Parco logistico alla SP 88

- B-REL Relazione illustrativa
 B-CME Computo metrico estimativo – Quadro economico
 B-PPE-Rel Piano particellare di esproprio: Relazione
 B-PPE-ED Piano particellare di esproprio: Elenco Ditte

Elaborati cartografici

- Tav. B.1 Inquadramento territoriale – scala 1:4.000
 Tav. B.2a Planimetria di progetto – 1:500
 Tav. B.2b Planimetria di progetto su base catastale con individuazione vincoli e rispetti scala 1:1000
 Tav. B.3a Sezione tipo A-A – scala 1:25
 Tav. B.3b Sezione tipo B-B – scala 1.25
 Tav. B.3c Rotatoria sulla SP 88 - Sezione tipo C-C – scala 1:25
 Tav. B.3d Rotatoria sulla via Cassoletta - Sezione tipo D-D – scala 1.25
 Tav. B.4a Opere di tombinamento: Rio Re delle Meraviglie scala 1:500 – 50
 Tav. B.4b Opere di tombinamento: Rio Cassoletta

-percorso ciclabile di collegamento dell'abitato di Crespellano con via Cassoletta

- C-REL Relazione illustrativa
 C-IP.REL Relazione tecnica impianto di illuminazione
 C.IP.ILL Calcoli illuminotecnici impianto di illuminazione
 C-IP.QC Schemi dei quadri elettrici
 C-CME Computo metrico estimativo

C-PPE Piano particellare di esproprio – Elenco Ditte

C-CANT Progetto della cantierizzazione

C-PM Piano di manutenzione

Elaborati cartografici

Tav. C.1 Inquadramento territoriale scala 1:2000 – 1:10.000

Tav. C.1a Planimetria di progetto (tratto sud: Centro, Stazione) - scala 1:500

Tav. C.1b Planimetria di progetto (tratto centrale: Incrocio di via Bargellina) - scala 1:500

Tav. C.1c Planimetria di progetto (tratto nord: via Cassoletta) - scala 1:500

Tav. C.1d Planimetria di progetto (tratto nord: innesto sulla rotonda di progetto) - scala 1:500

TAV. C.2 Sezioni tipo – scala 1:25

Tav. C.3 Planimetria impianti elettrici (illuminazione, pensilina sosta bici) - scala 1:2000

Tav. C.4 Planimetria delle interferenze con i servizi a rete esistenti – Scala 1:2000

CIO' PREMESSO

I Soggetti attuatori degli interventi sopra descritti dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine all'attuazione del PUA, per sé ed i propri successori ed aventi causa, ai sensi dell'art. 15 comma 3 dell'Accordo, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti.

Art. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati. In particolare, per quanto eventualmente in contrasto tra le prescrizioni di cui all'Accordo di Programma e i disposti delle NTA, vale quanto indicato nel testo di Accordo di programma sottoscritto tra le parti.

1. La società Beghelli SpA, in qualità di soggetto proprietario delle aree, d'intesa con la società Techbau SpA, sottoscrittore del contratto preliminare di compravendita condizionata delle aree oggetto dell'Accordo di Programma, nel presente atto denominati congiuntamente "Soggetti attuatori" o "Soggetto attuatore" assumono solidalmente gli oneri ed obblighi dettagliatamente descritti all'art.5 dell'Accordo di Programma, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi e/o deliberativi.
2. Il Soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale ogni tipo di alienazione prevista al fine della successiva variazione del titolo di proprietà e dell'attivazione, a cura del Comune, del collegio di vigilanza, ai sensi dell'art. 15 comma 5 dell'Accordo, e dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune e dei soggetti sottoscrittori per quanto di competenza a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca

le medesime garanzie fidejussorie. Il Comune comunicherà al collegio di vigilanza le inadempienze agli impegni sottoscritti.

Art. 2

OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programma di realizzazione degli interventi previsti dal PUA relativo all'ambito APC.C per l'attuazione del progetto di "Parco Logistico Valsamoggia", d'ora in poi per brevità denominato "Piano", sulla base degli elaborati e degli allegati approvati in sede di Accordo di Programma.

Art. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di **anni dieci** a decorrere dalla data di entrata in vigore del PUA.

Art. 4

BENI OGGETTO DI PUA

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

Proprietà **Beghelli Spa**:

Foglio	Mappale	Superficie catastale (mq)	Intestazione
32	49	81.323	Beghelli Spa
32	53	930	Id.
32	334	1.300	Id.
32	335	340	Id.
32	336	130	Id.
31	15	12.59	Id.
31	220	83.688	Id.
31	221	180	Id.
31	222	230	Id.
31	223	110	Id.
32	325	13.632	Id.
32	323	1.083	Id.
32	366	5.553	Id.

Altre Proprietà (aree interessate dalle opere infrastrutturali esterne al comparto):

Foglio	Mappale	Superficie catastale (mq)	Intestazione
26	499	662	COMELLINI Raffaele COMELLINI Raffaella
26	448	291	NERI Filippo NERI Maria Luisa
	453	1.928	
	69	2.285	
26	267	664	MALAGUTI Roberta

	273	81	
26	346	62	SRL ARREDART STUDIO
26	269	1.282	DOTTI Claudia
26	109	41	DOTTI Tiziana
26	349	116	BELLUZZI Bruna
			MALAGUTI Danila
			MALAGUTI Silvano

L'approvazione dell'Accordo di Programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere previste e comporta ai sensi del comma 10 dell'art. 60 della L.R. n.24/2017 l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (i.e. opere di urbanizzazione primaria, dotazioni territoriali e opere pubbliche come di seguito meglio descritto: strada di collegamento del comparto alla SP88 bretella di raccordo Nuova Bazzanese – casello di Valsamoggia, e relativa intersezione a rotatoria; intersezione a rotatoria della nuova strada con la via Cassoletta; percorso ciclabile di collegamento del Polo logistico con la Stazione ferroviaria metropolitana di Crespellano); a seguito dell'avvio del procedimento di esproprio, il Comune provvederà a consegnare le aree di proprietà sopra indicate al Soggetto attuatore ai fini della realizzazione delle opere, garantendo al Soggetto attuatore il titolo ad intervenire su tali aree; tale atto sancirà contestualmente che nell'ambito del periodo della realizzazione dei lavori le responsabilità giuridiche su tali aree saranno da considerarsi in capo al s.a. stesso nell'ambito dei confini di cantiere.

Sintesi dei dati di Superficie territoriale ST (mq.)

Ambito APC	191.018 mq
Aree per realizzazione infrastruttura viaria di collegamento	13.817mq
Aree per realizzazione rotatoria intersezione con SP 88	1.722 mq
Aree per realizzazione rotatoria intersezione con via Cassoletta	910 mq.
Nuove aree per realizzazione pista ciclabile Crespellano – Parco logistico	9.093 mq.
TOTALE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO Di cui: Infrastrutture viarie 16.449 mq., di cui 8.857 impermeabilizzate e 7.592 aree verdi Piste ciclabili 9.093 mq. , di cui 2.250 mq. in cls drenante e 6.843 mq. aree verdi	29.542 mq

Art. 5

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DEGLI USI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PUA. DOTAZIONI TERRITORIALI

- La **potenzialità edificatoria** complessiva prevista dal PUA è definita dalle seguenti quantità: SU totale 91.500 mq.
Così articolata nei sub-comparti attuativi:
 - Sub-comparto A (ovest) 53.000 mq.

- Sub-comparto B (est) 38.500 mq.

Gli **usi ammessi** sono: Uso c1 – attività manifatturiere industriali o artigianali, limitatamente agli usi della Logistica (mq. 89.300 di SU), e agli usi direzionali e di servizio connessi (2.200 mq. di SU).

H max fabbricati: 16,50 metri

2. L'individuazione dei sub-comparti attuativi è definita nell'elaborato "Tav.5a -Planimetria di progetto con individuazione dei sub-comparti", che si allega al presente atto, debitamente firmata dalle Parti, sotto la lettera "A".
3. Alla perimetrazione dei sub-comparti del Piano potranno essere apportate lievi modifiche in sede attuativa, senza che ciò costituisca variante del PUA, secondo le Norme di Attuazione del Piano e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 dell'Accordo di Programma.
4. Le aree individuate dal Piano per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali (Tav. 6 del PUA) risultano così definite:

Dotazioni territoriali pubbliche:

Parcheggi pubblici P1 + P2: Richiesti: 9551 mq. (5% della ST) ; reperiti: 9.574 mq., di cui almeno il 50 % sarà convertita in forestazione metropolitana, ai sensi dell'art. 37 del PTM; la manutenzione dei parcheggi pubblici rimarrà a carico dei soggetti attuatori anche a seguito del collaudo e presa a carico delle opere di urbanizzazione;

parcheggi motocicli: nr. 18;

parcheggi biciclette: numero pari ad almeno il 10% del numero degli addetti stimati; i posti bici saranno coperti, con supporti di fissaggio per la sicurezza antifurto e dotati in quota parte di colonnine di ricarica elettrica. Dovrà essere realizzato un parcheggio per biciclette anche presso la fermata del TPM prevista in adiacenza alla rotatoria di accesso, coperta con pensilina.

Verde pubblico V: Richiesti: 10% della ST, pari a 19.102 mq.; reperiti: 19.231 mq. la manutenzione del verde pubblico rimarrà a carico dei soggetti attuatori anche a seguito del collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione.

Totale dotazioni territoriali pubbliche: richieste 28.653 mq. – Reperate: 28.805 mq.

Dotazioni territoriali private:

Parcheggi privati pertinenziali P3: richiesti e reperiti: 174 parcheggi auto + 96 baie di carico camion (complessivamente 25.176 mq., comprese corsie).

Si dà atto che tutti i parcheggi dovranno essere coperti da pannelli fotovoltaici sul 100% della superficie, la verifica della realizzazione delle dotazioni territoriali viene effettuata con un bilancio esteso all'intero ambito del PUA, senza tener conto della suddivisione in sub-comparti.

5. Le prescrizioni normative del PUA sono definite nell'elaborato 4 "Variante al POC con valore ed effetti di PUA" NTA Norme di Attuazione, che qui si richiamano come parte integrante degli obblighi convenzionali relativi alle modalità attuative del PUA.

Art. 6

TITOLI ABILITATIVI OPERE PRIVATE

1. Gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, qualora ammissibile, ai sensi dell'art. 9 e 13 della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione degli interventi è determinato in base alle disposizioni normative vigenti al momento del rilascio.
6. Il rilascio del permesso di costruire relativamente alla parte dell'intervento costituita dagli edifici logistici include la parte dell'intervento costituita dalla realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione, quali parti delle dotazioni territoriali globali richieste

dall'intervento complessivo disciplinato dalla presente convenzione.

7. Il Soggetto attuatore nomina fin da ora quale suo Referente Unico, titolato ad interloquire impegnativamente con i tecnici comunali per l'ottenimento del necessario titolo abilitativo,, domiciliato per l'incarico in

L'eventuale sostituzione del Referente Unico dovrà essere comunicata formalmente all'Amministrazione.

Art. 7

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edifici ultimati dovrà essere acquisito dal soggetto attuatore certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n.15/2013 e ss.mm. e ii.
2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n.15/2013 e ss.mm. e ii. e dal DPR 380/01 e ss.mm. e ii.

Art. 8

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE NECESSARIE PER IL NUOVO ASSETTO DELLA RETE VIARIA E DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI CONNESSE

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, a scapito della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento necessarie per il nuovo assetto della rete viaria, interne ed esterne al comparto (di cui ai commi 2 e 3 seguenti), così come evidenziate dagli elaborati del PUA, sulle aree e gli immobili di cui ha la disponibilità e sulle aree pubbliche e/o di uso pubblico messe a disposizione dal Comune.
2. Sono da considerare infrastrutture per l'insediamento la realizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico e il bacino di laminazione, nonché le aree destinate all'accessibilità interna al Parco, i parcheggi privati pertinenziali, e le altre infrastrutture, così come individuate negli specifici elaborati del PUA.

Opere di urbanizzazione primaria a servizio del nuovo insediamento:

- realizzazione del sistema delle dotazioni pubbliche e private interne al comparto del Parco Logistico, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico
- separazione, prima della consegna al Comune di Valsamoggia delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali, delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici

Altre opere di urbanizzazione, non oggetto di cessione in quanto di gestione diretta da parte del soggetto gestore del Parco logistico:

- viabilità interna al Parco logistico
 - baie di carico
 - parcheggi privati pertinenziali
 - reti tecnologiche interne al comparto.
3. Sono da considerare infrastrutture per l'urbanizzazione extra comparto, necessarie per i collegamenti del nuovo comparto alla viabilità esistente, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati del PUA:
 - realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco logistico, costituita da un tratto stradale di circa 600 m. di sviluppo, che collegherà la SP 88 (bretella Nuova Bazzanese – casello Valsamoggia)

alla via Cassoletta e al Parco logistico; tale tratto stradale si innesta con un'intersezione a rotatoria sulla SP 88 ed un'intersezione a rotatoria con la via Cassoletta; la sezione della piattaforma stradale è pari a 9,00 m (11,00 m. in prossimità della fermata autobus), con una corsia per senso di marcia ciascuna di larghezza 3,50 m.

Lungo il tracciato sul fronte sud è prevista una fascia alberata; in corrispondenza della fermata dell'autobus ha inizio, sul lato sud, un percorso ciclo-pedonale di larghezza pari a 2,50 m. che collega la fermata dell'autobus al comparto logistico

- realizzazione della rotatoria all'intersezione della nuova viabilità con la SP 88 (bretella di collegamento tra Nuova Bazzanese e casello di Valsamoggia); la rotatoria rientra nella tipologia di rotatorie convenzionali (De 40-50 m), a 3 bracci con direzioni principali:

- SP 569 "Nuova Bazzanese";
- Casello Autostradale "Valsamoggia", via Emilia (SS n. 9);
- Nuovo "Parco logistico Valsamoggia", via Cassoletta direzione nord e sud;

Il diametro esterno della rotatoria è pari a 50,00 m con una corona rotatoria di 8,00 m organizzata su una sola corsia di 6,00 m con banchine di 1,50 m in dx e 0,50 m in sx., e isola centrale di raggio pari a 17,00 m.

- realizzazione della rotatoria all'intersezione della nuova viabilità con la via Cassoletta; la rotatoria rientra nella tipologia di rotatorie convenzionali (De 30-35 m), a 4 bracci con direzioni principali:

- nuova viabilità di collegamento con la SP 88;
- via Cassoletta nord (in direzione del Casello Autostradale "Valsamoggia");
- Nuovo "Parco logistico Valsamoggia";
- via Cassoletta, direzione sud.

Il diametro esterno della rotatoria è pari a 35,00 m con una corona rotatoria di 8,50 m., organizzata su una sola corsia di 6,00 m con banchine di 1,50 m in dx e 0,50 m in sx., e isola centrale di raggio pari a 9,00 m.

- realizzazione della pista ciclabile extra ambito (via Cassoletta, tratto di via Bargellina all'altezza del cimitero di Pragatto, via Don Minzoni, nuovo tratto lungo il lato nord della linea ferroviaria, fino all'innesto all'intersezione con via Calamandrei con la pista ciclabile lungo via della Stazione, fino alla stazione di Crespellano); detta pista sarà illuminata lungo tutto il percorso e alberata nella parte di nuova realizzazione, e realizzata secondo quanto previsto dal progetto definitivo allegato all'Accordo di Programma, come integrato dalle prescrizioni rilasciate dal Servizio metropolitano competente in sede di atto del Sindaco n.180 del 25/7/2023. (Elaborati: 6, PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI: Pista ciclabile di collegamento dell'abitato di Crespellano con via Cassoletta).

La realizzazione delle opere di cui sopra dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'insediamento privato, quale condizione di sostenibilità per l'avvio dell'attività logistica. A tal fine, l'efficacia della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCEA) relativa all'insediamento logistico è subordinata all'avvenuto collaudo o messa in esercizio della ciclabile stessa.

Nel caso in cui tale collaudo o messa in esercizio non possa avvenire per causa non imputabile ai Soggetti attuatori si applicheranno le disposizioni di cui all'art.5 c.2 lett. c dell'Accordo di Programma, al fine di garantire il superamento di eventuali ostacoli entro i tempi previsti per l'attivazione del polo logistico.

- realizzazione, tramite scomputo dagli oneri U1 se capienti o a propria cura e spese se non capienti, di opere relative alla segnaletica e alla cartellonistica: segnaletica fissa all'uscita dell'autostrada A1 e allo svincolo sulla Nuova Bazzanese; segnaletica verticale fissa di indirizzo lungo la viabilità provinciale e strada comunale, segnaletica relativa alla ciclabile extracomparto fino alla stazione di Crespellano;
4. Sono opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'insediamento previsto le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati del PUA elencati nelle Premesse e allegati alla presente convenzione;
- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale protetto autonomo, e parcheggi protetti per bici, interni ed esterni al comparto, e di tutte le dotazioni pubbliche, come descritto negli elaborati di progetto e in particolare negli elaborati 5 e 6;
 - Realizzazione degli **interventi di seguito elencati** (e come meglio specificato dalle prescrizioni della ValSAT e dettagliato negli elaborati del PUA), In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere dettagliatamente indicate le specie arboree ed arbustive per ogni ambito (privato o pubblico) con i rispettivi quantitativi, oltre che previsto un verde attrezzato secondo quanto indicato nel vigente regolamento del verde pubblico e privato, nonché le linee guida metropolitane. Gli alberi da mettere a dimora sono quelli previsti dall'art. 16 comma 4 del Regolamento del Verde pubblico vigente e art. 3.4.1. comma 1 RUE e più precisamente 1 albero ogni 200 mq. di superficie permeabile di almeno altezza metri 2.00 e diametro del tronco di cm. 6 misurato a un metro da terra. I conteggi delle specie arboree ed arbustive dovranno essere dettagliatamente indicati e divisi per pubblico e privato.
 - realizzazione di interventi di mitigazione dell'impatto acustico, consistenti in:
 - tratto di asfalto basso-emissivo tipo "Asphalt rubber Gap Grade" nel tratto terminale della nuova strada di accesso al Parco logistico per un totale di 275 m.
 - barriere acustiche o dune in terra a protezione dei ricettori ai confini nord-ovest, sud e sud-ovest del comparto, come illustrato negli elaborati di progetto Tav. A.5a
 - realizzazione della vasca di laminazione atta a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento, oltre alla soluzione di specifiche problematiche di assetto idraulico nei termini concordati con il Consorzio della Bonifica Renana e illustrati negli elaborati di progetto
 - intervento di compensazione ambientale per l'assorbimento della CO₂, costituito dalla forestazione di aree verdi interne all'area del comparto del Parco Logistico, con una dimensione minima di 40.000 mq. (corrispondente alla piantumazione di circa 800 alberi, oltre a cespugli nelle parti delle aree verdi nella fascia di rispetto autostradale, dove non è consentita la piantumazione di alberature).

Le specie arboree ad alto assorbimento di CO₂ da impiantare sono le seguenti: *Acer platanoides* (Acero riccio, o Acero platanoides); *Acer campestre* (Acero campestre); *Celtis australis* (Bagolaro); *Tilia Plathyphyllos* Scop. (Tiglio nostrano); *Alnus glutinosa* (Ontano nero); *Quercus cerris* (Cerro); *Betula pendula* (Betulla).

Le specie arbustive ad alto assorbimento di CO₂ da impiantare sono le seguenti: *Ligustrum vulgare* (Ligustro); *Salix cinerea* (Salice grigio); *Prunus spinosa* (Prugnolo); *Hippophae rhamnoides* (Olivello spinoso); *Amelanchier* spp.; *Photinia x Fraseri* "red robin"; *Viburnus tinus* (Viburno tino).

A tale intervento si aggiunge la realizzazione della fascia arborea (con valenza anche paesaggistica) lungo la nuova strada di collegamento con la SP88. La superficie totale della forestazione è vicina al 30% della ST complessivamente interessata dall'insediamento.

La forestazione sarà realizzata in coerenza con il Regolamento comunale del verde, che disciplina gli interventi sulle aree verdi del territorio comunale di Valsamoggia, nonché anche con le linee guida per la forestazione metropolitana.

Superfici permeabili: Dato di progetto del PUA: 57.531 mq pari al 30,12% della ST (Vedi Elaborato Tav. A.6 Planimetria di progetto con individuazione sub-comparti – scala 1:1000). A questa si aggiunge una quota di almeno il 50% di superficie della dotazione dei parcheggi pubblici convertita in forestazione, vista la particolare funzione senza afflusso di pubblico.

- Interramento di un tratto di elettrodotto di MT (Tav. A.9);
 - Indagini geologiche integrative da effettuare in sede di PdC come da NTA;
 - Interventi di riduzione dell'inquinamento atmosferico come definiti nell'apposita sezione delle NTA;
 - Interventi sulla sicurezza idraulica, sulla laminazione recupero acque meteoriche (TAV. A.5a);
 - Redazione di un piano di demolizione e caratterizzazione sulla qualità del suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
 - Realizzazione di sondaggi archeologici preliminari;
 - Interventi di contenimento dell'inquinamento luminoso e dell'isola di calore;
 - Ai sensi dell'art.8 dell'Accordo di Programma, concorso all'attivazione del servizio di trasporto pubblico di linea ordinario, che colleghi il polo logistico con le direttrici della via Emilia e della Bazzanese (Crespellano), con le caratteristiche descritte ai commi 2 e 3 dell'art. 8 dell'Accordo. Per quanto riguarda gli impegni dei Soggetti sottoscrittori dell'Accordo di Programma e le modalità attuative si richiamano i commi da 4 a 7 del citato art.8 dell'Accordo stesso.
 - rispetto delle disposizioni di cui all'art.39 del PTM con riferimento ai servizi ecosistemici di regolazione, come dettagliato alla lett. E del comma 2 dell'art. 5 dell'Accordo di Programma. In particolare, è prevista: l'adozione di pareti verticali verdi nei magazzini logistici nella misura di circa il 70 % dei fronti edilizi, l'elevata efficienza energetica dei volumi edilizi e la produzione di energia pulita sui coperti nella misura del 70% - 74 % della superficie coperta così come definito all'art. 5 lettera E dell'Accordo di Programma, nel rispetto dei requisiti di Green Logistic di cui al Glossario 2 del PTM. Il rilascio dei titoli edilizi o l'efficacia delle SCEA da presentarsi ai sensi delle norme in materia edilizia sono subordinati all'avvenuto adempimento dei suddetti obblighi.
 - Alla realizzazione di una pensilina per biciclette coperta dotata di dispositivi antifurto e colonnine di ricarica elettrica presso la stazione SFM di Crespellano;
 - rispetto degli obiettivi, requisiti e prestazioni definiti per le "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA" e raggiungimento e rispetto dei requisiti "green logistics" nei termini definiti dal PUMS.
 - Alla realizzazione degli interventi di mitigazione dell'impatto acustico previsti dal progetto e ogni altro intervento di mitigazione richiesto dalla Valsat nonché dai pareri degli enti ambientali rilasciati in conferenza dell'Accordi di Programma
 - I soggetti attuatori si impegnano altresì alla realizzazione di ogni altra opera/intervento previsto nell'AdP e suoi Allegati;
5. Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire e collaudare le opere di urbanizzazione generale di cui alla presente convenzione necessarie per la riqualificazione della rete viaria appena descritte entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di costruire, e comunque prima del completamento degli edifici serviti dalle opere di cui alla presente convenzione.

6. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva modifica al PUA e alla presente convenzione, modifiche definite **non sostanziali** ai sensi dell'art. 1.6 delle NTA del PUA e dell'art. 16 comma 5 dell'Accordo di Programma:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti;
- e) modifiche esecutive alla viabilità interna al comparto e/o dei passi carrai purché non interferiscano con i percorsi ciclabili di cui all'Accordo di programma e senza alterazioni delle dotazioni territoriali;
- f) modifiche ed adeguamenti dei tracciati e dei posizionamenti delle reti dei sottoservizi derivanti da esigenze esecutive e/o prescrizioni degli Enti gestori in relazione ai loro standard di realizzazione e manutenzione;
- g) variazioni inferiori al 2% delle quote plano-altimetriche di progetto senza alterazioni delle dotazioni territoriali e nel rispetto di eventuali prescrizioni impartite dagli Enti in sede di Accordo di Programma;
- h) riposizionamento con modesti scostamenti dell'invaso di laminazione a cielo aperto, senza alterazioni metriche delle dotazioni territoriali e nel rispetto di eventuali prescrizioni impartite dagli Enti in sede di Accordo di Programma e/o di rilascio dei titoli edilizi.

La capacità edificatoria pari a 91.500 mq è da intendersi quale superficie massima ammissibile; in coerenza con la variante al PTM, sono esclusi futuri ampliamenti della SU che eccedano tale limite.

Sono da intendersi modifiche di tipo **sostanziale** ai sensi dell'art. 1.6 delle NTA del PUA e dell'art. 16 comma 6 dell'Accordo di Programma, e quindi soggette a valutazione preventiva del Collegio di Vigilanza nonché all'approvazione con le stesse modalità dell'accordo di programma le seguenti modifiche:

- a. modifiche alle opere pubbliche e alle loro tempistiche di attuazione ritenendo le stesse condizione necessaria per l'avvio delle attività private, fermo restando quanto indicato per le modifiche di natura non sostanziale;
- b. modifiche quantitative in riduzione alle dotazioni territoriali, agli standard di verde e parcheggi pubblici nonché al tracciato, alla funzionalità e sicurezza dei percorsi ciclabili interni ed esterni al comparto;
- c. introduzione di attività che prevedano la movimentazione di merci deperibili che richiedono il mantenimento della catena del freddo; ai sensi dell'art. 5 comma 2 lett. V. dell'Accordo di Programma tale attività potrà essere autorizzata, dai soggetti sottoscrittori, attraverso un procedimento di integrazione dell'Accordo, previa valutazione di sostenibilità ambientale limitata agli impatti conseguenti a tale ulteriore attività;

d. modifiche alla superficie utile qualora non ammissibile ai sensi del presente Accordo di Programma;

e. modifiche agli obblighi dei soggetti attuatori di cui all'Accordo di Programma, nonché tutte le altre modifiche non riconducibili a modifiche di tipo non sostanziale sopra elencate e quelle di cui al Parere del Servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia-Romagna PG/1190211/2021 del 29/12/2021.

La modifica dei soggetti attuatori dell'Accordo di Programma costituisce modifica non sostanziale del presente atto (vedi art. 16 comma 4 dell'Accordo stesso), ed è subordinata alla deliberazione favorevole del Collegio di Vigilanza, di cui all'art. 13, informando gli organi istituzionalmente competenti dell'avvenuta deliberazione favorevole da parte del collegio stesso.

Ai fini di tale Valutazione il Collegio di Vigilanza verifica, in particolare, il possesso, da parte dei subentranti, dei requisiti tecnici, professionali e finanziari richiesti per assolvere tutti gli impegni a carico dei soggetti attuatori previsti dal presente Accordo, impegni nei quali i medesimi soggetti subentrano, ai sensi dei commi 3 e 4 del presente articolo. Il Collegio di Vigilanza condiziona altresì detto subentro alla acquisizione della informazione antimafia.

7. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere corredato da un quadro economico, redatto in conformità all'art. 16 del D.P.R. n° 207/2010, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione in oggetto e l'importo per la loro realizzazione.
8. Il soggetto attuatore si obbliga, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni pubbliche. Tali aree sono individuate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette opere, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
9. Le spese tecniche, comprese negli importi a scomputo, relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.
10. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione generale, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni del Servizio Tecnico comunale che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, ai fini della approvazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.

Art. 9

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013 e della DAL Emilia-Romagna n.186/2018, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto espressamente indicato.
Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati tutti a fronte della realizzazione delle opere; laddove la realizzazione delle opere risultasse di importo maggiore rispetto alla quantificazione di tali oneri, nulla sarà dovuto dal Comune al S.A.
Resta inteso che lo scomputo del contributo di costruzione avverrà secondo quanto disposto dall'Accordo di Programma;
2. Il contributo straordinario è calcolato dal Comune in base ai criteri della DAL Emilia-Romagna n.186 del 20.12.2018, e corrisposto al Comune e alla Città Metropolitana dal soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 5 dell'Accordo di Programma.

Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Fondo Perequativo Metropolitan istituito presso la Città Metropolitana ai sensi dell'art.51 del PTM, i seguenti importi a prescindere dalla possibilità del Comune di Valsamoggia di riconoscere al Soggetto Attuatore la realizzazione di opere a scomputo totale e/o parziale nel rispetto delle disposizioni dell'Accordo di Programma e della normativa vigente:

- il Contributo di Sostenibilità così come definito dal PUMS, relativo alla superficie oggetto di intervento di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione, pari a 52.145 mq. di Su complessiva per un importo di 4 euro al mq. di Su;
- il 50% del Contributo Straordinario calcolato sulla base della Deliberazione Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n.186/2018;
- il 50% delle risorse che derivano dagli oneri di urbanizzazione secondaria U2, così come determinati per l'intero intervento in oggetto secondo le modalità previste dalla normativa in materia;
- il 50% di eventuali monetizzazioni.

Gli importi di cui sopra sono definiti nella tabella "Stima di massima perequazione metropolitana", allegata al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale dello stesso. Il calcolo degli importi in via definitiva sarà calcolato all'atto del rilascio del titolo edilizio, così come previsto dalla normativa in materia edilizia.

Art. 10

MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, esonerando espressamente il Comune da qualsivoglia responsabilità, ad uniformarsi nell'esecuzione delle opere previste alle seguenti norme generali:
 - rispetto delle Leggi vigenti e di Regolamenti locali. Si rammentano, fra le Leggi, quelle disciplinanti l'impiego di strutture in conglomerato, il Codice della strada, le Leggi generali e i vincoli di zona sulla tutela del paesaggio e dei monumenti e fra i Regolamenti, quello Edilizio e del Verde;
 - rispetto della procedura di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione generale e primaria concessori come prevista e disciplinata dal Codice degli Appalti vigente (D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36);
 - rispetto dei diritti dei terzi a salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità civile e penale del soggetto attuatore fino a che le opere non siano cedute al Comune. In particolare, la Direzione Lavori dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale;
 - avviso obbligatorio nei confronti del Settore Gestione del Territorio e degli Enti gestori competenti per ogni intervento di controllo ed operativo richiesto dal soggetto attuatore con almeno 7 (sette) giorni di preavviso;
 - facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere da parte del Comune e degli Enti gestori competenti, con diritto di imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati;
 - manutenzione, gestione e pagamento dei corrispettivi di fatturazione emessi dagli Enti titolari fino all'atto di cessione all'Amministrazione Comunale di tutti i servizi (aree ed opere) elencati all'art. 3 ed all'art. 4;
 - divieto di modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati, i quali non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati;

- ove l'impianto di cavi, tubazioni ed altre opere comprese negli obblighi del soggetto attuatore, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questo sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme, di ciascuna opera e della relativa cessione al Comune.

Art.11

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Tutte le opere dovranno essere realizzate a seguito del rilascio dei titoli abilitativi relativi agli elaborati, alle descrizioni e ai progetti infrastrutturali ed edilizi presentati sulla base del PUA approvato.
2. Ad edifici ultimati dovranno essere acquisiti dal Soggetto attuatore i certificati di conformità edilizia e agibilità, si sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013 e ss. Mm. e ii.
3. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto approvato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.
4. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal soggetto attuatore, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
5. Il controllo in corso d'opera sull'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà invece coordinato da un Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
6. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso il Settore comunale interessato per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni degli strumenti urbanistici comunali, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore a quello precedentemente approvato il soggetto attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune previo formale accordo e previo versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.
7. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire; le infrastrutture per l'urbanizzazione generale devono essere completate entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di costruire.
8. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
9. Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro i termini definiti nel Cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma, vale a dire:
 - *Entro 3 novembre 2023*
Sottoscrizione Accordo - Decreto del Presidente della Regione di approvazione dell'AdP e sua pubblicazione sul BURERT (vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità delle opere infrastrutturali)
 - *Entro 10 novembre 2023 (15 gg. dopo l'approvazione dell'AdP)*
Convenzionamento PUA
 - *Entro 15 novembre 2023 (15 gg. dopo il vincolo preordinato all'esproprio)*
Decreto di occupazione d'urgenza. Avviso di immissione in possesso per occupazione d'urgenza - Occupazione aree per realizzazione viabilità
 - *Entro 13 novembre 2023*
Presentazione titoli edilizi opere infrastrutturali esterne al comparto
 - *Entro 15 novembre 2023 (subito dopo la sottoscrizione della convenzione):*
Presentazione titoli edilizi opere interne al comparto

- *Entro 20 dicembre 2023 (36 gg dopo la presentazione in ipotesi di prima conferenza i servizi favorevole)*
Rilascio permessi di costruire opere infrastrutturali esterne al comparto
 - *Entro 20 dicembre 2023 (34 gg. dopo la presentazione in ipotesi di prima conferenza i servizi favorevole)*
Rilascio permessi di costruire opere interne al comparto
 - *Dal 20 dicembre 2023*
Cantierizzazioni stralci opere infrastrutturali esterne al comparto
 - *Entro 15 gennaio 2024*
Cantierizzazione area parco logistico
 - *Entro 15 febbraio 2024 (60 gg da rilascio autorizzazioni)*
Demolizioni e bonifiche
 - *Entro 30 novembre 2024 (10/12 mesi dalla cantierizzazione)*
Esecuzione opere esterne al comparto
 - *Entro 31 marzo 2025 (12/14 mesi dalle demolizioni e bonifiche)*
Esecuzione opere interne al comparto del parco logistico
 - *Entro 31 maggio 2025*
Avvio dell'attività logistica.
10. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione, sentito il collegio di vigilanza, di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del soggetto attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.
 11. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte dell'attuatore prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
 12. Il rilascio del permesso di costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione dell'opera oggetto del permesso, e maggiori costi per la realizzazione dell'opera medesima rispetto al computo metrico presentato, dovuti a imprevisti di importo superiore a quello previsto nel piano economico, dovranno essere assorbiti direttamente dal Soggetto attuatore. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:
 - a) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
 - b) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
 - c) agli Elenchi prezzi unitari, aggiornati, in uso al Comune;
 - d) al progetto definitivo approvato;
 - e) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto.

Art. 12

CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DELLE OPERE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL POC CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. L'efficacia della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) degli edifici oggetto di richieste di permessi di costruire rilasciati in conformità al PUA è condizionata alla avvenuta ultimazione delle opere di infrastrutturazione generale, di quelle extracomparto e delle

opere di urbanizzazione primaria previste nei singoli stralci funzionali (sub-comparti A, B). Si potrà inoltre procedere a collaudi parziali per stralci funzionali delle opere di infrastrutturazione generale e di urbanizzazione primaria, tali da consentire il rilascio dell'agibilità degli edifici serviti, ad esclusione delle opere extracomparto (ciclabile Parco logistico-Stazione SFM Crespellano). Nel caso in cui il collaudo o messa in esercizio della ciclabile extra comparto non possa avvenire per causa non imputabile ai Soggetti attuatori si applicheranno le disposizioni di cui all'art.5 c.2 lett. c dell'Accordo di Programma, al fine di garantire il superamento di eventuali ostacoli entro i tempi previsti per l'attivazione del polo logistico.

Art. 13

MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo e verifica di conformità secondo quanto previsto dal Codice degli Appalti all'art. 116 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36 e dal relativo Regolamento per l'affidamento e l'esecuzione di lavori, servizi e forniture, e secondo quanto indicato al comma successivo.
2. La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere sarà affidata a tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi.
3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU ed al ROU, la data di inizio nonché di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché la data di fine lavori, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni altro dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.
4. Il controllo in corso d'opera, per quanto di competenza comunale, è coordinato dal ROU, che può proporre al Direttore del Settore preposto l'eventuale ordinanza di sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo.
Contestualmente alla prima comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore dovrà comunicare il nominativo del Collaudatore incaricato per il collaudo tecnico delle stesse, diversamente non si potrà procedere alla realizzazione delle opere. Il collaudatore viene scelto in base alla terna indicata dall'Amministrazione comunale, i costi della prestazione sono a totale carico dell'Attuatore. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR. N° 554 / 1999.
5. Il collaudo dovrà sancire, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture in progetto (raccordo stradale, parcheggi, marciapiede, tratto di fognatura e di impianto di illuminazione pubblica), la rispettiva conformità.
6. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, RPU, Direttore dei Lavori, Impresa esecutrice.
7. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.
8. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al ROU, RPU e allo stesso Direttore dei Lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
9. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

10. Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità delle unità immobiliari dello stralcio servito dalle opere di cui alla presente, ove non sia ancora stato rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico del Comune potrà assumere in consegna provvisoria, anche per stralci funzionali, le opere di urbanizzazione, previa verifica del loro regolare funzionamento, ed acconsentire l'uso, fermo restando l'obbligo della manutenzione in carico al soggetto attuatore sino al collaudo definitivo.
12. Sino alla presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e detta presa in carico, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, delle sostituzioni e dei ripristini che si rendessero necessari.
13. Il collaudo costituisce condizione indispensabile alla acquisizione al demanio comunale e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, che dovrà avvenire entro 90 gg. da tale approvazione, salvo i casi di presa in carico anticipata, o per garantire la funzionalità e la continuità della circolazione preesistente, fermo restando la manutenzione e gestione delle stesse a carico del soggetto attuatore, come di seguito descritte.
14. La presa in carico al demanio del Comune delle opere pubbliche e la loro apertura all'uso pubblico/messa in esercizio comporteranno la contestuale attribuzione ai soggetti attuatori gestori titolari dell'erogazione degli specifici servizi ai termini di legge, regolamentari e contrattuali delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere stesse. Le spese relative ai rilievi ed ai frazionamenti saranno a carico del Soggetto attuatore
16. La presa in carico al demanio del Comune assume efficacia dal momento della sottoscrizione di apposito, specifico certificato di collaudo ivi compresi i soggetti gestori di cui al comma precedente. Le spese relative alle cessioni delle aree saranno a carico del soggetto attuatore.
17. Il soggetto attuatore è tenuto a prestare, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
18. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. In relazione a ciò gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc). I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
19. Tutte le opere di urbanizzazione (e le aree sulle quali sono state realizzate, qualora le stesse non siano state oggetto di cessione anticipata o non risultino comunque già di proprietà comunale) saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile, previa approvazione del certificato di regolare esecuzione e comunque entro 90 giorni dall'approvazione del collaudo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori.

Art. 14 GARANZIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con l'Accordo di programma è prevista:
 - A. all'atto della stipula dell'Accordo la costituzione, pari a euro 1.030.367, di apposita fidejussione o deposito cauzionale presso la tesoreria dell'ente a garanzia del versamento del Contributo straordinario e del Contributo di sostenibilità, ai sensi del punto T dell'art. 5 dell'Accordo di Programma, in favore della Città Metropolitana;

B. all'atto della stipula dell'Accordo la costituzione, pari a euro 821.787, di apposita fidejussione o deposito cauzionale presso la tesoreria dell'ente a garanzia del versamento del Contributo straordinario, ai sensi del punto T dell'art. 5 dell'Accordo di Programma, in favore del Comune di Valsamoggia;

C. antecedentemente al rilascio dei titoli edilizi abilitativi la costituzione di apposite garanzie fideiussorie o deposito cauzionale presso la tesoreria dell'ente pari a:

- Euro 1.220.966,40 per le opere interne al Comparto, fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato dal competente servizio comunale all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o secondo le modalità previste dalla normativa in materia;
- Euro 1.164.809,88 per le opere extra Comparto, fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato dal competente servizio comunale all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o secondo le modalità previste dalla normativa in materia.

2. Le garanzie dovranno soddisfare i requisiti e le condizioni indicate dall'art. 5 del vigente Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione

ART. 15

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune, sentito il Collegio di Vigilanza può chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.). In caso di risoluzione, decadrà l'accordo di Programma e tutto ciò che esso ha approvato.
2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere.
3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
6. L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di completamento o sistemazione delle opere in oggetto, al fine della loro collaudabilità. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 16

RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione relativa alla realizzazione delle opere potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici.

ART. 17

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04 e ss.mm. e ii.

ART. 18

DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. del, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro con bollettino postale sul conto corrente n. in data _____.

ART. 19

SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Valsamoggia, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.
2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. 4.

ART. 20

RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento agli atti approvati dell'Accordo di Programma, che prevalgono sulla presente Convenzione, nonché alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti e agli strumenti urbanistici del Comune di Valsamoggia vigenti alla data di approvazione del presente Progetto.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna, nonché il Collegio di Vigilanza di cui all'AdP per le parti di sua competenza.

Allegati: Elaborati costitutivi del P.U.A.