



**ACCORDO DI PROGRAMMA  
IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE DELL' INTERVENTO DI GRANDE LOGISTICA  
DEGLI AMBITI PRODUTTIVI ASP A5a+ASP AN2.2  
DENOMINATI SAN PAOLO 1-2 NELL'HUB METROPOLITANO DI SAN CARLO**

fra

la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Castel Guelfo di Bologna e  
Immobiliare Arca S.r.l.-Soggetto attuatore

ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017, dell'art. 42 del PTM e cap. 4.2 parte B) del PUMS;

in variante al PSC e RUE con valore di PUA  
del Comune di Castel Guelfo di Bologna

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 L.R. 24/2017 PER RECEPIRE LE  
INDICAZIONI PUMS E PTM SULLA GRANDE LOGISTICA SPECIALIZZATA NELL'HUB METROPOLITANO DI  
SAN CARLO IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL NUOVO  
CIRCONDARIO IMOLESE COME INTEGRATO CON LA MODIFICA DELL'ART. 4 SOTTOSCRITTO in data  
29.04.2020

Sottoscritto il .....2023

L'anno 2023 il giorno..., i sottoscritti

**Matteo Lepore**, nato a ...il... il quale interviene in questo atto non in proprio, ma nella sua qualità di Sindaco Metropolitano e pertanto in rappresentanza della Città Metropolitana di Bologna;

**Claudio Franceschi**, nato a...il...il quale interviene in questo atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Sindaco e pertanto in rappresentanza del Comune di Castel Guelfo di Bologna;

**Daniele del Vecchio** nato \_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di \_\_\_\_\_ della Società "Immobiliare Arca S.r.l." (P.I. 02458790405) con sede in Forlì alla Via L. Lama n. \_\_\_\_, la quale società d'ora in poi nel presente atto sarà indicata anche come "Soggetto attuatore" o "SA";

## IN PRIMO LUOGO

tra le predette parti si condividono le seguenti definizioni e premesse.

### DEFINIZIONI

AT- Accordo Territoriale ex art. 58 L.R. 24/17

APEA – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

AdPA - Accordo di Programma d'Ambito ex Art. 59 L.R. 24/2017 approvato dal Sindaco Metropolitano con atto n.7del 01/09/2021

AdP - Accordo di Programma in variante ex art. 60 L.R. 24/2017. Questo accordo di programma.

BURERT- Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna

DEA – Dotazioni Ecologiche Ambientali

NTA – PTM - Norme Tecniche di Attuazione del PTM

PdC – Permesso di Costruire

POC – Piano Operativo Comunale

PSC – Piano Strutturale Comunale Castel Guelfo di Bologna

PTM- Piano Territoriale Metropolitano Bologna

PULS- Piano Urbano della Logistica Sostenibile

PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile

PUA – Piano Urbanistico Attuativo

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio Castel Guelfo di Bologna

SA – Soggetto Attuatore

ST – Superficie Territoriale

SF- Superficie Fondiaria

SU – Superficie Utile

SUAP – Sportello Unico delle Attività Produttive

VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ex art. 18 L.R. 24/2017

## PREMESSE

### 1- Premesse generali

1. Con deliberazione del 27/10/2014 la Città Metropolitana ha approvato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese successivamente integrato in data 29/4/2020 con la modifica dell'Art. 4 in riferimento alla grande logistica indicando la piena vocazione degli Ambiti Produttivi intercomunali di San Carlo e di Imola all'insediamento di funzioni logistiche di medie e grandi dimensioni maggiori di 10.000 mq e prevedendo la realizzazione di piani complessivi di assetto, effettuabili anche per stralci funzionali collegati ai vari interventi, intesi a rendere sostenibile l'insieme degli insediamenti, a conformarli alla Green Logistic" e ad assicurare i requisiti APEA all'Ambito;
2. L'Ambito produttivo-artigianale San Carlo, già individuato dal PTCP quale Ambito sovracomunale di sviluppo, ricadente nei comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, oggi è definito dal PTM come "Hub metropolitano" e dal PUMS come idoneo per la localizzazione di funzioni logistiche in quanto prossimo al casello dell'autostrada A14 e servito dalla viabilità costituita dalle SP 19 (direttrice est-ovest) e dalla SP 31 (direttrice nord-sud);
3. la Città Metropolitana ha approvato l'Accordo di Programma art. 59 della L.R. 24/2017 sottoscritto tra la Città Metropolitana di Bologna, i Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna ed i soggetti attuatori FIGURA 11 SRL, FAP INVESTMENTS SRL, Immobiliare Arca srl, IRGEN RE GROUP SRL e approvato dal Sindaco Metropolitano con Decreto n° 51687 in data 1/09/2021. Tale Accordo di Programma ex art. 59, approvato nei termini di cui sopra, oltre ad individuare gli ambiti in sviluppo su cui insediare la grande logistica, definisce e disciplina l'insieme degli interventi ed azioni associate all'hub metropolitano San Carlo funzionali agli obiettivi di sviluppo sostenibile del tessuto produttivo, conformando gli interventi alla Green Logistic e alle esigenze di infrastrutturazione dell'area, oltre che della tutela dei lavoratori;
4. tali interventi, qualificati come opere pubbliche di interesse strategico sovracomunale, assumono rilievo per il rilancio economico e occupazionale dei territori comunali contermini e rispondono a quanto richiesto dal PTM, PUMS e PULS relativamente alla mobilità sostenibile delle merci per la logistica industriale e prevedono, per la sostenibilità, servizi minimi agli addetti che devono essere collegati attraverso una rete ciclabile al TPM e al centro abitato più vicino. Nello stesso Accordo di Programma vengono inoltre regolate le modalità di esecuzione degli interventi previsti da parte di ciascun soggetto contraente;
5. Il SA individua i terreni oggetto del presente AdP come insediamento per la grande logistica in quanto nel territorio comunale di Castel Guelfo di Bologna, e più nello specifico in Località Poggio Piccolo, come si evince anche dai vigenti strumenti urbanistici, all'interno del TU l'unico ambito produttivo non ancora attuato è il cosiddetto San Paolo 1 (ASP\_A5a) il quale confina con l'ambito ASP\_AN2.2, unica area passibile di nuova urbanizzazione prevalentemente produttiva e terziaria ai sensi della relativa Scheda VIP del PSC. Tale area era stata valutata già con l'AdP art. 59 – LR 24/2017 approvato dal Sindaco Metropolitano con decreto del 1^settembre 2021.

6. A supporto di tale scelta insediativa si rileva che già negli anni 2005-2010 era stata predisposta una bozza di AdP, in variante allo strumento urbanistico, fra i comuni di Castel san Pietro, Castel Guelfo di Bologna e l'allora Provincia di Bologna che prevedeva di localizzare proprio nell'area oggetto dell'odierno AdP art. 60 – LR 24/2017 le possibili espansioni concesse dall'Accordo Territoriale "San Carlo". Infatti dopo che il PTCP aveva riconosciuto all'ambito produttivo San Carlo la valenza di polo funzionale suscettibile di sviluppo, oltre alle sempre più importanti richieste di nuovi insediamenti, era stato rivisitato e corretto il limite di tale sviluppo ad EST costituito dal canale di Medicina supportato principalmente dai contenuti della "Progettazione ecologica San Carlo" (integralmente assunti nell'Accordo Territoriale). Le nuove scelte avevano dirottato i futuri investimenti produttivi a Nord dell'autostrada A14 e ad Est del canale di Medicina (di fatto inglobandolo all'interno degli insediamenti artigianali, industriali e terziari), canale che, da orizzonte visuale, diveniva, potenzialmente, ulteriore asse portante con valenza naturalistica in complementarità con l'altro asse infrastrutturale costituito dalla nuova provinciale San Carlo. Da tali nuove valutazioni nasce e si sviluppa il concetto di APEA. Questo nuovo comparto produttivo individuato con l'Accordo di Programma sul confine comunale in continuità con quello da realizzarsi in Comune di Castel San Pietro Terme si connette razionalmente e conseguentemente con quest'ultimo, consentendo un sistema della viabilità coordinato e integrato fra gli insediamenti già presenti, in corso di attuazione e potenzialmente localizzabili nel rispetto della nuova strumentazione urbanistica in corso di redazione nel Circondario Imolese (PUG) e che potrebbero coinvolgere i territori dei due Comuni.
7. le singole convenzioni urbanistiche attuative dei PUA richiamano, integrano e si allineano agli impegni ed alle tempistiche dettate dal Cronoprogramma dell'AdP San Carlo e garantiscono l'adeguato controllo dell'attuazione degli interventi previsti e la verifica del rispetto delle condizioni fissate dall' AdP;
8. l'AdP oltre alla realizzazione delle opere e degli interventi di cui sopra prevede, altresì, la contribuzione al Fondo perequativo metropolitano secondo le disposizioni dell'AT e del PTM il quale prevede all'art. 51 apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitano e pertanto, laddove ne ricorrano i presupposti, anche gli interventi relativi alle aree di cui all'AdP San Carlo (da attuarsi con successivi strumenti urbanistici in conformità con la LR 24/2017 e ss.mm.ii) saranno assoggettati alle disposizioni di cui sopra;
9. l'art. 10 dell'AdPA prevede quanto segue "Le parti condividono che la Perequazione Territoriale Metropolitana dovrà essere coerente sia con l'AT richiamato e sia con quanto definite dal PTM approvato con Del. n. 16 del 12.05.2021 il quale prevede all'art.51 "Fondo Perequativo Metropolitano e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse" apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitano, le modalità di contribuzione al quale sono definite, oltre che dall'art. 51 di cui sopra anche dal Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo Metropolitano.
10. L'elenco degli elaborati e dei documenti costituenti il presente Accordo di programma è riportato in allegato al presente atto.
11. Il sindaco di Castel Guelfo di Bologna ha coinvolto i portatori di interesse ed ha stimolato la partecipazione dei cittadini attraverso i seguenti strumenti:
  - Newsletter comunale;
  - Sito istituzionale del Comune <https://www.comune.castelguelfo.bo.it>;
  - Pagina istituzionale del Comune di Castel Guelfo di Bologna su facebook "Comune di Castel Guelfo di Bologna";
  - iniziative pubbliche;

## 2- Previsioni urbanistiche di valenza territoriale relative all'ambito oggetto dell'accordo di programma

1. Il PTM Città Metropolitana di Bologna, in recepimento al PUMS ha individuato gli HUB Metropolitan di sviluppo, tra i quali anche l'Ambito San Carlo;
2. il PTM ha assunto (nel contesto del sistema della viabilità provinciale) specifici indirizzi normativi (declinati all'art. 42 delle correlate NTA) relativi alla localizzazione, nel territorio metropolitano, degli insediamenti costituenti "grande logistica", indicando i siti idonei all'allocatione di attività logistiche in dimensionamento superiore a mq. 10.000 di SU;
3. il PTM all'art. 51 ha definito il "Fondo Perequativo Metropolitano e la regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse" e apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitano. Le modalità di contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitano sono altresì definite, oltre che dall'art. 51 di cui sopra, anche dal Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo Metropolitano;
4. il PUMS adottato dal Sindaco Metropolitano approvato in data 27.11.2019, ha operato una complessiva rivisitazione delle politiche relative al settore della logistica, individuando come siti idonei ad ospitare insediamenti di "grande logistica" (i.e. magazzini, depositi e spedizionieri) anche gli ambiti produttivi sovracomunali localizzati in contesti prossimi a caselli o diramazioni autostradali (Imola, Castel San Pietro, Martignone e Altedo). In particolare, nel contesto del PUMS, ed in applicazione dei criteri di cui sopra, è stata attestata l'idoneità dell'Ambito San Carlo ad ospitare insediamenti qualificati come di "grande logistica" subordinatamente alla previsione di un adeguato livello di servizio del trasporto pubblico per gli addetti, in collegamento con la stazione SFM di Castel San Pietro;
5. tale diversa politica inerente la disciplina del settore della logistica, così come contenuta nel PUMS approvato, ha trovato declinazione e disciplina nel Piano Territoriale Metropolitano, approvato, con delibera del consiglio metropolitano n. 16 in data 12.05.2020, il quale nel Glossario 2 ha meglio specificato le soglie di classificazione della grande, media e piccolo logistica;
6. nel contesto programmatico di cui sopra, l'area oggetto del presente Accordo di Programma in attuazione con quanto previsto dal PUMS e dal PTM per la "grande logistica" e dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese sottoscritto il 27/10/2014 - poi integrato con modifica dell'art. 4 in riferimento alla grande logistica nel territorio del Circondario Imolese - coincide con le aree costituite dai comparti ASP A5a e ASP AN2.2 qui riunite in un unico ambito di intervento denominato San Paolo 1 e 2, avente superficie Territoriale pari a mq. 313.570;
7. Con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 42 del 23/12/2020 è stato adottato il Piano territoriale Metropolitano, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 16 del 12/05/2021. Con successiva Deliberazione di Consiglio Metropolitano n. 41 del 27/07/2022, è stato approvato lo schema di Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna tra la Regione Emilia-Romagna e la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale, sottoscritto in data 01/08/2022.
8. L'ambito in oggetto confina ad ovest con il Canale di Medicina con un settore che risulta interessato sul margine occidentale dalla fascia di pertinenza fluviale dello stesso Canale come individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati;
9. l'area è, altresì, individuata nelle tavole 1 del PTM come "Hub metropolitano" idoneo ad ospitare insediamenti di grande logistica così come definita nell'appendice 2 "Glossario delle funzioni logistiche" del PTM e per i quali occorre garantire il rispetto dei requisiti di Green Logistic e delle condizioni di sostenibilità definite dal PTM e dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;

10. l'area è classificata dal PSC del Comune di Castel Guelfo di Bologna approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20/03/2019 come segue:
- Ambito ASP A5a (Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo nel Territorio Urbanizzato) posta a nord dell'insediamento interessata da un PP vigente approvato con Del. CC 66/2011 e convenzionato in data 17/09/2008 e successivamente in data 07/08/2012;
  - Ambito ASP AN2.2 (Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo fuori dal Territorio Urbanizzato) posta a sud dell'insediamento proposto. La scheda del PSC prevede la possibilità di attuare l'area in espansione con il POC di cui il comune di Castel Guelfo di Bologna non è dotato; all'interno dello stesso ambito è situato un nucleo colonico esistente denominato Cascina Gessa che si ritiene escluso dall'ambito a destinazione logistica;
11. per l'attuazione dell'ambito di potenziale espansione (ASP AN2.2) e la contestuale variante al PP vigente a destinazione industriale e commerciale, le parti condividono, di sottoscrivere apposito Accordo di Programma in variante al PSC e RUE (art. 60 L.R. 24/2017);
12. Il nuovo assetto proposto prevede per l'ambito AN A5a la modifica del PUA, seppur non attuato, convenzionato e vigente per il quale si prevede la modifica ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e della successiva DGR 1956/2021 con la contestuale modifica dell'estensione del perimetro dell'area di intervento anche sull'ambito ASP\_AN2.2 attraverso apposita variante al PSC e RUE. (tali strumenti infatti subordinavano l'attuazione a preliminare inserimento in POC di cui il Comune di Castel Guelfo di Bologna non è dotato);
13. il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale della Città Metropolitana di Bologna promuove lo sviluppo del territorio, al fine della piena e buona occupazione; ciò, in coerenza con il Patto per il Lavoro Regionale del 2015 che prevede l'impegno ad investire sulla qualità del lavoro come azione per contrastare irregolarità ed illegalità occupazionale, al fine del rilancio – nel territorio regionale - della crescita e della buona occupazione;
14. il Piano Urbano della Logistica Sostenibile, approvato contestualmente al PUMS, assume a proprio fondamento obiettivi coerenti sia con quelli declinati nel Patto Metropolitano per il Lavoro e lo Sviluppo Economico e Sociale, sia con quelli contenuti nel PSM 2.0, essendo orientato al perseguimento della buona e piena occupazione, della qualità del lavoro e dell'inserimento lavorativo, ed individua - quali condizioni nei criteri per la razionalizzazione degli insediamenti logistici - il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro;
15. in data 27/01/2022 è stata, altresì, sottoscritta dalla Città metropolitana, dalle Unioni dei Comuni, dai Comuni, dalle sigle sindacali e di categoria, nonché dalle associazioni imprenditoriali del settore, la Carta metropolitana della Logistica etica.

### **3- Procedura urbanistica dell'accordo di programma in variante**

1. Le Parti danno atto che il procedimento in oggetto ha seguito l'iter di cui all'art. 60 della LR 24/2017;
2. Il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha ricevuto dalla IRGENRE GROUP SRL e IMMOBILIARE ARCA SRL IN LIQUIDAZIONE in qualità di proprietaria delle aree interessate in prima istanza, proposta di Accordo di Programma con la relativa documentazione, ed ha avviato la procedura di cui all'art. 60 della LR 24/2017;
3. il Comune di Castel Guelfo di Bologna, avviando la procedura finalizzata all'espressione dell'assenso preliminare, ha indetto, trasmettendone avviso alle Amministrazioni ed ai soggetti coinvolti nel procedimento, in data 29/11/2021 prot. n. 7922, la conferenza preliminare ex art.14, comma 3, L 241/90 per progetti di particolare complessità, a seguito di motivata richiesta del soggetto attuatore pervenuta

- in data 5 novembre 2021; tale conferenza preliminare svolta ex art.14, comma 3 L.241/90 si è conclusa come da determinazione dirigenziale n. 27 del 1 marzo 2022;
4. in data 05/04/2022 con prot. 2286 i soggetti attuatori hanno depositato il progetto conformato ai pareri/contributi tecnici espressi dalle Amministrazioni/Enti a seguito della Conferenza preliminare di cui sopra e in data 20/04/22 il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha indetto la Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2, L. 241/1990 finalizzata all'espressione dell'assenso preliminare all'accordo di programma e alle varianti che lo stesso comporta; in data 03/05/ 2022 e 19 luglio 2022 si sono svolte in modalità telematica la 1° e le 2° e conclusiva seduta di Conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, comma 2, L. 241/1990 smi; in esito alle indicate 1° e 2° seduta della Conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, comma 2, L. 241/1990 smi sono stati acquisiti i pareri degli enti partecipanti, anche ai sensi di quanto previsto dall'art.14-ter, comma 7, secondo periodo della L.241/1990; in data 29/07/2022, con Delibera n. 39, il Consiglio Comunale del Comune di Castel Guelfo di Bologna ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di Programma in oggetto; in data 11/10/2022 con Atto del Sindaco Metropolitano n. 215 è stato espresso assenso preliminare all'Accordo e parere preventivo di valutazione ambientale (prot. Com.n. 7562 del 12/10/2022);
  5. durante le fasi endoprocedimentali della Conferenza preliminare prevista dall'art. 60, comma 3 LR 24/17, secondo quanto previsto dalla L.241/1990, sono stati acquisite richieste di integrazioni, contributi tecnici e pareri formulati dai seguenti enti competenti:
    - Città Metropolitana di Bologna - Area Pianificazione Territoriale;
    - Consorzio Bonifica Renana;
    - Autostrade per l'Italia;
    - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
    - ARPAE APAM;
    - NCI Sismica;
    - Comando VVF;
    - HERA IN-RETE;
    - AUSL di Imola;
    - SOLARIS srl
    - TELECOM;
    - ATERSIR
    - Servizio Area Reno e Po di Volano (RER);
  6. a conclusione della Conferenza preliminare, gli Enti partecipanti hanno espresso il proprio assenso preliminare in merito alla proposta di Accordo di Programma, preceduto dall'assunzione per ciascuno di essi di specifica determinazione dell'Organo competente (cfr. deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Castel Guelfo di Bologna n. 39 del 29 luglio 2022 e atto del Sindaco metropolitano di Bologna n. 215 dell'11.10.2022);
  7. il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha pubblicato, sul proprio sito istituzionale, la proposta di Accordo di Programma e la relativa documentazione per 60 giorni consecutivi (dal 26 ottobre 2022 al 24 dicembre 2022) in conformità, peraltro, a quanto disposto dall'art. 60, comma 5, LR 24/2017;
  8. la suddetta proposta di Accordo di Programma – corredata dalla documentazione tecnica a relativo corredo – ha formato oggetto di deposito, presso le sedi degli Enti territoriali partecipanti all'Accordo medesimo, per il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT di avviso di avvenuta conclusione, nei termini di cui al precedente punto 2.6), dalla Conferenza di Servizi preliminare. Entro il termine suddetto non sono pervenute osservazioni. Conseguentemente, gli

- elaborati dell'Accordo sono stati aggiornati ai pareri favorevoli e/o favorevoli con prescrizioni pervenuti e come sopra indicate, e ogni Ente/Soggetto partecipante ha espresso il proprio assenso;
9. Con nota PG 8526 del 15/02/2023 la Città metropolitana ha richiesto al Comune di Castel Guelfo di Bologna di effettuare una verifica dei pareri degli Enti acquisiti in sede di conferenza preliminare che dovranno essere, laddove necessario, opportunamente aggiornati in riferimento della documentazione completa e integrata al fine delle valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) necessaria al fine della conclusione del procedimento.
  10. IRGENRE GROUP S.R.L. per atto rep.43115, raccolta 28729 in data 27 febbraio 2023, del Notaio Maltoni, è diventata unico socio della società IMMOBILIARE ARCA S.R.L. avendo acquistato dal CONSORZIO COOPERATIVE GIOVANNI QUERZOLI - SOCIETA' COOPERATIVA una quota rappresentativa dell'intero capitale sociale della IMMOBILIARE ARCA S.R.L. – in liquidazione. Con verbale di assemblea per atto Notaio dott. Privitera n. 72749/48505 in data 22 giugno 2023, lo stato di liquidazione di IMMOBILIARE ARCA s.r.l. è stato revocato, con efficacia dal 23 agosto 2023.
  11. Con PG della Città Metropolitana n. 4140, 41413, 41415, 41419, 41452, 41455, 41457, 41458, 41461, 41465 e 41557 del 5/7/2023, il Comune di Castel Guelfo di Bologna, completata l'attività di verifica dei pareri e di integrazione di cui al punto 9 che precede, nonché le attività di verifica di cui al punto 10 e il possesso dei requisiti del SA alla sottoscrizione del presente AdP, ha trasmesso tutta la documentazione aggiornata a CMBO-Unità Pianificazione Territoriale, richiedendo l'avvio della fase di emissione da parte della struttura ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni del parere finale di competenza, propedeutico all'espressione del assenso definitivo.
  12. Rispettivamente con atto del Sindaco Metropolitano n....del ... e delibera del Consiglio Comunale n....del ..., CMBO e il Comune di Castel Guelfo di Bologna hanno espresso determinazione favorevole alla conclusione dell'Adp, ai sensi dell'art. 60, comma 7, ultimo periodo, della LR 24/2017.
  13. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 60, comma 6 della LR 24/2017, tenuto conto della sospensione del procedimento disposta dal RUP con atto n.1105/2023 del 16 febbraio 2023 e del successivo riavvio disposto dal RUP con atto... del ..., il Sindaco di Castel Guelfo di Bologna ha convocato la Conferenza conclusiva dell'AdP in data ... tutti i soggetti pubblici e privati partecipanti, per la conclusione dell'accordo stesso.
  14. I soggetti partecipanti, tra cui l'autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, hanno espresso le loro determinazioni con riferimento anche a:
    - Il parere di Valutazione Ambientale di cui all'art.18 della LR 24/2017 e dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008 è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna in merito alle varianti agli strumenti urbanistici comunali e alla sostenibilità della proposta in oggetto;
    - Il parere tecnico in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte, rispetto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della LR 19/2008 è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna.
  15. Le parti, dato atto della partecipazione del Comune di Castel San Pietro Terme alla Conferenza Preliminare dei Servizi, hanno condiviso che la natura del presente AdP non necessita della sottoscrizione di detto Comune atteso che la individuazione degli ambiti di intervento per la logistica dell'Hub San Carlo e i criteri generali e specifici di attuazione degli interventi di sostenibilità connessi sono definiti dall'AdPA ex art. 59 San Carlo per il quale sono state già effettuate anche alcune sedute del relativo Collegio di Vigilanza.
  16. Le parti danno atto dell'avvenuta sottoscrizione in data xxxx della Convenzione tra il Comune di Castel Guelfo di Bologna, il Comune di Castel San Pietro e il Settore strade e sicurezza della Città Metropolitana di Bologna al fine della realizzazione di tutte le opere pubbliche che interferiscono con la viabilità provinciale (SP 31 "Colunga", SP 19 "San Carlo")
  17. Le parti danno atto che il SA, in coordinamento con i SA firmatari dell'Accordo di programma art.59 LR

24/2017, ha condiviso con ASPI la procedura per la realizzazione del ponte sull'A14 e del relativo allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso), opera infrastrutturale già prevista da tale accordo e da attuare mediante procedimento unico art.53 L.R. 24/2017. Come risulta dalla comunicazione acquisita al prot. Com. N. 2982 del 4/5/2023, ASPI ha evidenziato la necessità di procedere con una specifica concessione e non mediante convenzione. Il relativo progetto preliminare, comprendente l'allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso), è stato trasmesso in data 3 aprile 2023 ad ASPI e acquisito al prot. Com. N.2982 del 4/5/2023. Al termine del richiamato iter procedurale e pertanto nell'ambito del procedimento art.53 LR 24/2017 ASPI rilascerà il provvedimento concessorio.

18. Il Sindaco Metropolitano, a seguito della conferenza conclusiva e della sottoscrizione dell'AdP, provvederà con l'emanazione del Decreto di approvazione corredato dalla copia integrale dell'Accordo di Programma e dei suoi allegati tecnici, che sarà oggetto di pubblicazione anche sul sito web della Città Metropolitana di Bologna e sul BURERT ai sensi di legge;
19. In conformità a quanto disposto dall'art. 60, commi 9 e 10 della LR 24/2017, il decreto del Sindaco metropolitano di approvazione dell'Accordo di Programma in variante, comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ivi previste, variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Castel Guelfo di Bologna di Bologna PSC e RUE, con valenza di PUA, nonché l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso a condizione che alla medesima data, ai sensi dell' articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web del Comune promotore dell'accordo di programma;
20. Il presente Accordo di Programma non ha valore ed effetti di titolo edilizio ai sensi dell'art. 60 comma 10 pertanto la realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva sottoscrizione del presente accordo, della convenzione urbanistica e del rilascio del titolo edilizio nel rispetto della normativa in materia con particolare riferimento alla dalla LR 15/13.
21. A seguito dell'intervenuta approvazione, nei termini di cui sopra, dell'Accordo di Programma, e della variazione, in termini corrispondenti, degli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al precedente punto nonché a seguito della stipula della Convenzione Urbanistica, il SUAP del Comune di Castel Guelfo di Bologna procederà al rilascio di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire) relativo sia alle opere di urbanizzazione meglio definite nel presente Accordo, sia agli edifici private nel rispetto delle modalità, tempistiche e delle fasi di cui all'art. 6 del presente AdP.

#### 4- Principali contenuti dell'AdP

1. L'Accordo di programma in variante fa riferimento alle normative urbanistiche regionali che riconoscono l'interesse pubblico a sostenere insediamenti produttivi e politiche di rigenerazione urbana attraverso procedure speciali di programmazione negoziata ritenendo che lo sviluppo di attività economiche private "costituisca già di per sé un interesse pubblico ..." (Circolare Regionale PG.2015.03.08657 del 13/05/2015);
2. Nel 2020 i comuni del Nuovo Circondario Imolese e la Città Metropolitana di Bologna hanno modificato l'Art. 4 dell'Accordo Territoriale, per recepire le indicazioni del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) e del PUMS che, oltre all'Interporto, identifica 4 ambiti produttivi vocati alla grande logistica, (Imola, San Carlo, Altedo, Martignone), quindi prevedendo funzioni logistiche di grandi dimensioni negli Ambiti Produttivi intercomunali di San Carlo e di Imola, tramite la formazione di "piani complessivi di assetto" da parte dei Comuni, della Città Metropolitana di

- Bologna e delle aziende interessate, nella forma di Accordi di Programma (art. 59 della LR 24/2017), intesi a rendere sostenibile l'insieme degli interventi, ad assicurare maggiore qualità di APEA all'Ambito complessivo e a conformare gli interventi alla Green Logistic.
3. L'Accordo di Programma di Ambito ex art. 59 sottoscritto tra la Città Metropolitana di Bologna, i Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna di Bologna ed i soggetti attuatori FIGURA 11 SRL, FAP INVESTMENTS SRL, Immobiliare Arca srl, IRGEN RE GROUP SRL e approvato dal Sindaco Metropolitano in data 01/09/2021 definisce per l'Hub San Carlo sia il quadro degli interventi previsti a carico dei Soggetti Attuatori avendo analizzato la sostenibilità della rete stradale e individuato gli adeguamenti alle infrastrutture viarie, le opere ciclabili, le dotazioni ambientali tra cui il parco del canale di Medicina, che la localizzazione ed il dimensionamento dei comparti per la grande logistica.
  4. Il comparto San Paolo 1 e 2 è tra quelli promossi dall'Accordo di Ambito ed è costituito dalle due aree ASP A5a e ASP AN2.2, oggetto del presente Accordo di Programma in variante.
  5. La variante urbanistica definisce un nuovo unico ambito generato dalla fusione dei perimetri dei due ambiti in un unico denominato ASP\_A10.
  6. L'interesse pubblico del presente Accordo di Programma è correlato sia al valore degli investimenti per il Complesso Logistico che all'insieme di opere pubbliche e di interesse pubblico, per un valore complessivo di circa 139.000.000,00 di Euro a carico del SA.
  7. Il presente Accordo di Programma realizzerà sia opere di urbanizzazione primaria sia opere extra comparto, interventi di sostenibilità e dotazioni territoriali, quali il collegamento ciclabile all'asse San Carlo, la rotatoria sulla SP 31 all'intersezione con via dell'Industria e il Parco del Canale di Medicina. Tali opere a carico del soggetto attuatore dell'ambito San Paolo 1-2 sono definite nelle caratteristiche morfologiche, costruttive e tipologiche, nei costi e nei tempi con il cronoprogramma compreso nello schema di convenzione che sarà allegato al presente accordo.
  8. Il Complesso Logistico produrrà nuova occupazione nell'ordine di 400/500 addetti, determinando insieme alla realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma di Ambito una ricaduta economica positiva sul territorio interessato.
  9. La attuazione delle previsioni dell'Accordo di Programma garantisce altresì:
    - la presenza di un sistema di trasporto pubblico per gli addetti, in grado di garantire un livello di servizio adeguato in relazione ai turni lavorativi previsti, rispetto al bacino di utenza dei lavoratori;
    - l'acquisto di abbonamenti al servizio trasporto pubblico per tutti gli addetti logistici;
    - la presenza di un'adeguata rete ciclabile di connessione tra l'attività logistica in oggetto e la fermata SFM e le direttrici ciclabili previste dal Masterplan dell'Accordo di Programma e in estensione alla rete comunale.
  10. In relazione ai prescritti requisiti APEA e GREEN LOGISTIC il progetto prevede una serie di azioni e misure meglio individuate nell'Allegato al presente Accordo "Verifica requisiti Green Logistic"
  11. L'attuazione dell'Accordo di Programma, in linea con gli indirizzi del PUMS Metropolitano, e attuandone le previsioni per il sistema della logistica, determinerà un significativo incremento della competitività del territorio e del livello socio- occupazionale dell'ambito San Carlo.

## TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato, le parti come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'art. 60 L.R. 24/2017 e art. 34 del D.Lgs. 267/2000 convengono e sottoscrivono il seguente accordo:

### Art. 1 – Dichiarazione di recepimento delle premesse

Tutte le premesse soprariportate e gli atti in essa richiamati, pur non essendo materialmente allegati al presente Accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (in seguito anche Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati.

Al presente Accordo di Programma sono annessi i documenti elencati nell'Allegato 1 costituente l'elenco elaborati" (che pur non essendo materialmente allegati al presente Accordo), ne costituiscono parte integrante e sostanziale, oltre a quanto forma parte degli allegati indicati in calce.

### Art. 2 - Oggetto dell'Accordo di Programma

1. Il presente Accordo di Programma è stipulato ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017, in coerenza con i principi di cui all'art. 11 L. 241/1990. Esso produce effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale (PSC e RUE), nei termini meglio indicati negli elaborati tecnici parte integrante dell'Accordo medesimo, in attuazione all'AdP art. 59 sottoscritto e richiamato nelle premesse che precedono;
2. L'Accordo di Programma ha, altresì valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente all'attuazione degli interventi pubblici e privati ivi previsti e approva altresì i progetti definitivi delle opere meglio elencate nell'art. 6.3;
3. L'approvazione del presente Accordo di Programma, al prodursi degli effetti di cui ai commi 9 e 10 dell'art. 60 LR 24/2017, comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore, nel rispetto delle disposizioni dell'Accordo di Programma ex art. 59 della Legge Regionale n. 24/2017 richiamato in premessa;
4. L'attuazione del presente Accordo di Programma è definita dalle tempistiche indicate all'art. 6 e nello specifico Cronoprogramma ivi annesso. L'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di cui sopra sarà curato direttamente dal Comune di Castel Guelfo di Bologna, ovvero dagli altri Enti competenti che uniformeranno la propria attività a principi di celerità, efficacia ed efficienza, nel rispetto dei disposti del DPR 327/2001, nonché di quanto stabilito nell'atto convenzionale di cui in premessa sottoscritto tra il comune di Castel Guelfo di Bologna, Castel San Pietro e la Città Metropolitana relativamente alle opere da realizzarsi sulla viabilità demaniale
5. L'attuazione del tracciato ciclabile che coinvolge il territorio del comune di Medicina è stata stabilita attraverso la definizione di un accordo art.15 L.142/90, preceduto da un protocollo d'intesa, contenente l'impegno del Comune di Medicina alla progettazione e realizzazione del tracciato per la porzione che insiste sul proprio territorio.
6. L'attuazione del ponte ciclabile è stata regolamentata secondo quanto contenuto nel punto 3.15 delle premesse
7. Le Parti si danno reciprocamente atto che la definizione e l'approvazione del presente Accordo di Programma sono intervenute secondo l'iter procedimentale previsto dall'art. 60 della LR 24/2017, ed ha formato oggetto delle forme di partecipazione, di pubblicità, di controllo e di valutazione previste nella citata legge regionale;

8. Oggetto del presente Accordo di Programma, che ha effetti di variante agli strumenti di pianificazione indicati al precedente comma 1, e la tempestiva, organica e coordinata attuazione delle previsioni ivi contenute, in conformità ai disposti di cui all'Accordo di Programma art. 59 e dell'Accordo Territoriale modificato nei termini indicati nelle superiori premesse;
9. Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di polo logistico denominato San Paolo 1 e 2, le dotazioni territoriali e opere pubbliche da realizzare infra ed extracomparto a totale o parziale carico del soggetto proponente, secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 50/2016. Tali opere sono previste nell'ambito territoriale definito nell'AdP art. 59 attraverso la qualificazione territoriale e alla sostenibilità entro il quale è prevista la realizzazione dell'insediamento logistico di circa 150.000 mq. di SU sulla Superficie Territoriale (ST) complessiva di 313.570 mq. Inoltre regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico di realizzazione dell'insediamento logistico per conto terzi di grandi dimensioni nei comparti denominati ASP A5a e ASP An2.2 San Paolo 1 e 2 di PSC che interessa una superficie Superficie Territoriale (ST) complessiva di circa mq 313.570;
10. La finalità dell'accordo consiste nell'attuazione di un intervento privato di rilevante interesse pubblico con la consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza generino di per sé un interesse pubblico in senso stretto per le numerose e positive ricadute che genera sul territorio;
11. Gli elaborati, parte integrante del presente accordo, descrivono puntualmente il progetto dell'insediamento logistico e lo stesso garantirà la possibilità di dotare il territorio dell'area metropolitana bolognese di una infrastruttura per la logistica di vaste dimensioni, inserita nell'Hub metropolitano San Carlo, direttamente collegato al vicino casello autostradale di Castel San Pietro e alla grande viabilità metropolitana. La localizzazione particolarmente favorevole fa ritenere che gli effetti di redistribuzione del traffico delle merci comporteranno benefici significativi di riduzione del traffico pesante nell'area urbana e di conseguente rilevante riduzione dei percorsi dei mezzi e degli impatti sulle componenti atmosfera, acustica e traffico sulle reti urbane;
12. L'Accordo di Programma in variante, come risulta dall'elaborato A2 di progetto, ha ad oggetto le seguenti aree, aventi Superficie Territoriale (ST), complessiva, pari a mq. 313.570:  
CATASTO TERRENI  
Foglio 31 part. 33 34 35 36 37 39 40 4 258  
Foglio 32 part. 36 37 38 39 40 41 42 50 57
13. Il comparto risultante ha pertanto Superficie Territoriale (ST) complessiva di mq. 313.570. Come risulta dal punto 2 del documento R1 "Relazione illustrativa e criteri urbanistici di progetto, dalla verifica strumentale e sulle singole particelle catastali, risulta uno scostamento rispetto al valore di superficie complessiva catastale sopra indicato in difetto di circa l'1%, stimato in circa 3.358 mq che non darà però luogo ad alcun successivo riproporzionamento dei dati di progetto.
14. IMMOBILIARE ARCA s.r.l., società la cui proprietà è interamente detenuta da IRGEN GROUP S.R.L. in qualità di socio unico e per la quale risulta revocata la procedura di liquidazione, risulta proprietaria di tutte le aree interessate dal progetto ed assume con la sottoscrizione del presente accordo di programma la veste di soggetto Attuatore.

### Articolo 3 - Finalità di interesse pubblico e principali caratteristiche del progetto

1. La proposta di realizzazione di una piattaforma logistica si presenta sul piano tecnico come strategica per attuare un insediamento per la grande logistica ed è caratterizzato da un rilevante interesse pubblico per le ragioni richiamate in premessa e così come meglio rappresentato nell'elaborato "R1-Relazione Illustrativa."
2. In questo quadro l'area risulta, rispetto al trasporto su gomma, funzionalmente idonea ad un insediamento per la logistica, sia per la qualità dell'accessibilità alle diverse scale territoriali (da quella locale a quella nazionale e internazionale), sia per la contenuta presenza di fattori limitanti, sia infine

per la concreta fattibilità tecnica ed economica che, alla luce delle valutazioni effettuate, è stata pienamente riscontrata.

3. Gli esiti di interesse pubblico che i sottoscrittori del presente accordo individuano nel progetto sono:
- I rilevanti benefici indotti sul sistema socioeconomico, sia in termini diretti (investimenti per la realizzazione delle opere infrastrutturali ed edilizie; incremento dell'occupazione diretta e indotta), che in termini indiretti (vedi gli "impatti e benefici attesi" richiamati sopra). Il sistema economico dell'area metropolitana bolognese si giova dell'attuazione dell'intervento proposto in quanto i servizi forniti dal centro logistico proposto produrranno, oltre agli immediati benefici occupazionali, un concorso significativo al processo di riorganizzazione della logistica;
  - I limitati impatti ambientali, costituiti essenzialmente da un incremento dei flussi di traffico (ma su una viabilità particolarmente vocata al traffico merci sia a livello di area metropolitana che a scala nazionale, ed in parte su una viabilità locale che l'intervento adegua con le modalità espresse in questo Accordo), e da impatti sull'ambiente acustico, peraltro limitati a un numero molto ristretto di situazioni, facilmente mitigabili;
  - la proposta si può inquadrare in un più complessivo adeguamento del sistema della viabilità locale, inserendosi in un processo di potenziamento viabilistico attraverso la realizzazione di opere infrastrutturali quali rotatorie e assi ciclabili meglio descritte nell'art. 6.3 del presente accordo.

#### **Articolo 4 – Consumo di suolo e interventi di rigenerazione**

Nel rispetto dei limiti quantitativi di cui all'articolo 6 comma 5 della L.R. 24/2017, il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo.

L'area oggetto del presente AdP, che sarà denominato ASP\_A10, ha una superficie territoriale catastale, complessiva, di mq. 313.570 determinata dagli ambiti oggetto di modifica ASP\_A5 ed ASP\_AN2.2 di superficie territoriale rispettivamente mq. 202.778 e mq. 110.792. Ambedue i comparti nel vigente PSC e RUE hanno destinazione industriale e commerciale, inoltre il primo comparto ASP\_A5 è interessato da un PUA vigente approvato e convenzionato, sottoscritto il 17/09/2008 tuttora vigente così come documentato dalla documentazione agli atti dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle proroghe concesse ai sensi di legge.

Le parti concordano che gli insediamenti attuativi di cui al presente AdP non soggetti a PUA vigente e convenzionato, consumano suolo per la superficie corrispondente a quella dell'attuale ambito ASP\_AN2.2 per una ST pari a 110.792 mq. Con riferimento agli articoli 5 e 6 della LR 24/2017 il presente AdP comporta pertanto un consumo di suolo pari a 110.792 mq ovvero 11,07 ha.

Le parti condividono che le azioni di rigenerazione e sostenibilità previste ai sensi dell'art. 50 comma 5 del PTM sono quelle di rigenerazione ambientale e riqualificazione del contesto previste a carico del comparto dall'All. 6 dell'AdP di Ambito art. 59 e dettagliatamente descritte e quantificate nel punto 6.3 che segue.

## Articolo 5 – Parametri urbanistici e Dotazioni Territoriali (standard urbanistici)

5.1 Il progetto, a fronte di una capacità edificatoria complessiva di mq 150.000 di SU correlata ad una Superficie Territoriale (ST) complessiva dell’Ambito oggetto di Accordo di Programma pari a mq 313.570, assicura il reperimento nel comparto di una dotazione complessiva di aree per urbanizzazioni primarie e standard urbanistici pari a mq. 60.685 secondo l’articolazione di seguito indicata:

- mq. 43.547 compresa DEA = verde pubblico di prevista cessione gratuita al comune di Castel Guelfo di Bologna che costituisce il Parco lungo il canale Medicina;
- Strade e marciapiedi pubblici mq. 9.350;
- parcheggi pubblici mq. 7.788 (>5% SU art. 6.1.2 NTA RUE).

A questi si aggiungono mq. 15.000 di verde pubblico di prevista cessione extracomparto rappresentata dal prolungamento a N del Parco del Canale e della pista ciclabile;

Per quanto riguarda gli interventi di mitigazione, previsti in conformità a quanto previsto all’art 21 comma 3 lettere b), c), d) della LR 24/2017 e del Glossario 2 del PTM in materia di APEA e Green Logistic il progetto prevedrà la realizzazione di fasce di verde alberate sia sul confine nord, est e sud oltre che nel versante ovest lungo il Canale di Medicina dove saranno le aree verdi di maggiore consistenza ed il percorso ciclopeditonale di fruizione del Parco.

Le destinazioni funzionali contemplate nel presente Accordo di Programma, nonché le Superfici Utili (SU) ammesse sono definite negli elaborati annessi all’Accordo medesimo, con la precisazione che le relative modalità di attuazione sono meglio declinate nelle specifiche NTA ivi annesse e nella correlata convenzione attuativa.

Per quel che concerne le destinazioni funzionali, è ammessa l’allocazione in sito di funzioni di “Grande Logistica” (in dimensionamento superiore a mq. 10.000 di SU), nonché di destinazioni complementari, compatibili ed accessorie (i.e. uffici, attività direzionali, mensa, spazi di aggregazione e di socialità per gli addetti, ecc.).

Il parco logistico ospiterà grande logistica costituita da più magazzini logistico specializzati come definiti dal PTM Glossario 2 Il comparto ha un’estensione catastale complessiva di circa 313.570 mq. Al suo interno il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile massima di 150.000 mq. con superficie coperta SQ mq. 144.000, h. massima m. 14,50.

Al comparto si accede dalla via Fornace attraverso il ponte esistente posto a ovest del canale di Medicina.

Nell’ambito dell’AdP art. 59 è prevista la realizzazione di un accesso secondario e di servizio da sud, a cavallo del confine comunale e collegato alla via Brina.

Le NTA ammettono, per uno sviluppo in pianta non superiore al 10% della SQ, la realizzazione di magazzini automatizzati o strutture speciali con H max m. 30,00 salvo conguaglio degli oneri U1 e U2. Il progetto di PdC dell’insediamento logistico è costituito da tre magazzini e locali accessori e di servizio:

Magazzino 1	62.059 mq. SU;
Magazzino 2	62.259 mq. SU;
Magazzino 3	19.044 mq. SU;
Locali accessori	732 mq. SU.

Lo sviluppo progettuale e le caratteristiche di dettaglio dell’intervento in oggetto sono puntualmente descritte negli elaborati di progetto ai quali si rimanda per gli aspetti non precisati nel presente accordo.

5.2 Le dotazioni territoriali (standard urbanistici) e di qualità ambientale previste a corredo dell'intervento dedotto in Accordo di Programma (avente effetti anche di PUA) nonché le opere pubbliche e di interesse pubblico e generale previste a relativo corredo sono di seguito indicate:

**Verde Pubblico mq.43.547;**

(PUA comprende DEA e D\_Fs)

**Parcheggi Pubblici mq.7.788;**

P1A + P1B + P1C + Sosta Bus (> 5% della SU - art. 6.1.2 RUE = 7.500 mq.) = di 7.788 mq (183 posti auto e 2 stalli per mezzi pesanti e 57 stalli bici)

**Strade, marciapiedi pubblici mq. 9.350;**

**Totale aree di cessione mq.60.685;**

**Parcheggi pertinenziali privati**

vedi RUE (1 p.a. ogni 150 mq. di SU) = 1000 posti auto

(348 posti auto, 278 posti TIR (x2), 196 stalli bici (x 0,5))

### **Superfici Permeabili.**

Per la verifica delle Superfici Permeabili, si deve fare riferimento all'art. 42 del PTM che prescrive per la logistica il 30% di superficie permeabile.

La richiesta complessiva, riferita alla intera Superficie catastale (e quindi includendo la DEA), è pari a  $(313.570 \times 0,30) =$  **mq. 94.071.**

La superficie permeabile di progetto risulta:

**verde pubblico** - comprende DEA, parte permeabile D\_Fs, sentiero ciclabile **mq. 43.547;**

**il verde di arredo**- aiuole viabilità pubblica e parcheggi **mq. 1.092;**

**verde privato** **mq. 37.962;**

**pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici** **mq. 6.446;**

**pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi privati** **mq. 7.215,**

**Totale superfici permeabili mq. 96.262**

### **5.3 Infrastrutture per la viabilità**

Il progetto prevede la realizzazione del prolungamento della via Fornace che attraverso il ponte esistente collega il nuovo ambito logistico oggetto di accordo. Il collegamento interno dell'insediamento logistico viene assicurato dalla nuova viabilità interna che dal parco del canale di Medicina, posto ad ovest, si dirama con nuove rotatorie di distribuzione dei flussi interni all'insediamento definendo i 3 fabbricati di progetto.

A sud dell'insediamento è previsto, con oneri a carico del SA, come previsto dall'AdP, ex art. 59, l'allargamento della via Brina intesa come viabilità secondaria di sicurezza: il tracciato della nuova strada risulta a cavallo del confine tra i Comuni di Castel San Pietro e Castel Guelfo di Bologna e sarà oggetto di uno specifico procedimento ex art. 53 L.R. 24/2017.

### **Art. 6 - Impegni fra le Parti**

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi attribuiti dall'Accordo di Programma art. 59 qui recepiti integralmente e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

### 6.1 Impegni del Comune di Castel Guelfo di Bologna e della Città Metropolitana di Bologna

La Città Metropolitana e il Comune di Castel Guelfo di Bologna di Bologna si impegnano, ciascuno per le proprie competenze, nello svolgimento delle seguenti attività:

- a garantire la pianificazione territoriale e urbanistica integrata dell'insediamento logistico di cui al presente accordo anche con le misure per la mobilità sostenibile;
- ad utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e controllo previsti dalla normativa vigente;
- a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad essi imputabile, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti;
- a farsi carico, ove necessario e nell'ambito delle reciproche competenze dell'espletamento delle procedure espropriative o di acquisizione bonaria delle aree oggetto di interventi extra comparto, oltre a garantire la piena disponibilità delle stesse, così come condiviso nell'ambito della Convenzione tra il Comune di Castel Guelfo di Bologna, il Comune di Castel San Pietro e CMBO - Settore strade e sicurezza al fine della realizzazione di tutte le opere pubbliche che interferiscono con la viabilità provinciale;
- a definire in accordo con i Comuni coinvolti il progetto di implementazione del trasporto pubblico di linea ordinaria/collettivo sulla tratta SFM Castel San Pietro – Centro abitato – polo produttivo di San Carlo - Centro abitato di Castel Guelfo di Bologna secondo le modalità condivise all'art. 2 punto g) e 3.4 dell'Accordo di Programma art. 59 e delle attività del Collegio di Vigilanza;
- a coinvolgere, tutte le aziende insediate nell'Hub logistico San Carlo nel suo complesso, nella partecipazione al servizio di trasporto pubblico, allo scopo di allargare la possibilità di fruizione a tutti gli addetti. Le modalità e le tempistiche sono definite in coerenza con quanto previsto all'art.6.3 - C.1 del presente Accordo di programma ferme restando le valutazioni da effettuarsi, laddove occorra, nell'ambito delle sedute del Collegio di Vigilanza di cui all'AdP ex art. 59.
- a sottoscrivere le convenzioni necessarie per la realizzazione di opere pubbliche previo coordinamento con il Comune di Castel San Pietro.
- La Città metropolitana di Bologna si impegna altresì a:
- valutare tempestivamente le modifiche introdotte dal Comune di Castel Guelfo di Bologna nel PSC e RUE, anche attraverso la conclusione del procedimento di VAS/ValSAT in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza preliminare di cui al presente AdP a seguito dell'esame del Rapporto ambientale allegato al progetto, ai fini della approvazione definitiva di tali strumenti, nei termini definiti dalla LR 24/2017 e al fine di garantire l'attuazione del presente AdP.
- verificare e coordinare, per il tramite dei servizi competenti, le opere progettuali che coinvolgono il demanio stradale SP31 e SP18 compresa l'attuazione in conformità con i contenuti dell'atto convenzionale sottoscritto fra il comune di Castel San Pietro, Castel Guelfo di Bologna e Città Metropolitana il Settore strade e sicurezza, nonché il pieno rispetto della procedura definita

con ASPI e precedentemente descritta al punto 16 della sezione 3 che precede, per la realizzazione del ponte ciclabile sulla A14 e l'allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso).

- farsi carico, ove necessario, nell'ambito delle reciproche competenze e attraverso i servizi tecnici competenti dell'espletamento delle procedure espropriative o di acquisizione bonaria delle aree oggetto di interventi extracomparto, oltre a garantire la piena disponibilità delle stesse, così come regolato dalla Convenzione sottoscritta tra il Comune di Castel Guelfo, il Comune di Castel San Pietro Terme e il Settore strade e sicurezza della Città metropolitana.

## 6.2 Impegni del Comune di Castel Guelfo di Bologna

Il Comune di Castel Guelfo di Bologna provvederà, per quanto di propria spettanza e nelle forme di legge:

- alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa del presente Accordo di Programma in variante entro 30 giorni dalla pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione dell'Accordo medesimo, fermo restando l'obbligo del soggetto attuatore di produrre con congruo anticipo (almeno 15 gg) tutta la documentazione a cura del Soggetto attuatore e dello studio notarile dallo stesso incaricato (minuta atto, CDU, fidejussioni, visure, ecc.). In caso di inadempienza da parte degli Enti sottoscrittori, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 13, con riferimento all'esercizio dei poteri del Collegio di Vigilanza;
- a rilasciare i Permessi di Costruire alla realizzazione delle nuove costruzioni a destinazione logistica (i.e. "Grande logistica"), anche articolate per Lotti funzionali nel rispetto del presente AdP e in conformità ai disposti di cui all'art. 28, comma 6-bis L. 1150/1942;
- a rilasciare i titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi urbanizzativi (i.e. urbanizzazioni primaria infra ed extra comparto) e delle opere di prevista realizzazione a titolo di interventi di sostenibilità entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta correttamente formulata e completa di tutti gli atti e comunque entro e non oltre i termini definiti dalla LR 15/13 e ss.mm.ii;
- avviare per quanto di competenza, le procedure finalizzate a dare attuazione alle opere di cui all'allegato "cronoprogramma" del presente Accordo (tra le quali quelle di cui alla procedura ex art 53 della legge regionale 24/2017).
- ad attivare, con ogni tempestività e celerità, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla approvazione del presente Accordo di Programma, tutte le procedure necessarie per l'acquisizione mediante esproprio delle aree – non versanti nella titolarità del soggetto attuatore – necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lettera c);
- a convocare la prima seduta del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma entro 30 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui al primo capoverso del precedente punto 6.2.
- a corrispondere quando dovuto ai sensi dell'art. 51 del PTM così come indicato all'art. 7 del presente Accordo e dell'art. 10 dell'Accordo di Programma ex art. 59 della LR 24/2017.

### 6.3 Impegni del soggetto attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione e gratuita cessione al Comune delle seguenti Opere di urbanizzazione primaria, Opere di interesse pubblico, dotazioni territoriali indicate all'art. 5 del presente Accordo, sviluppate negli elaborati progettuali.

Si elencano di seguito alle lettere A e B e relativi sub, le opere che il SA si impegna a progettare (fino al livello esecutivo) e a realizzare integralmente, ad esclusiva propria cura e spese, indipendentemente da eventuali variazioni economiche derivanti dalle successive fasi progettuali.

L'utilizzo di eventuali economie/risparmi riscontrate a seguito della realizzazione delle stesse sarà valutato dal collegio di vigilanza, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale.

Come da nota PG xxxx del xxx il Comune di Castel Guelfo di Bologna dichiara che l'avvenuta valutazione della progettazione definitiva delle opere di cui al presente Accordo di Programma non ha evidenziato criticità, come risulta dalle validazioni effettuate dal RUP del Settore "Ufficio tecnico e servizi per il territorio", agli atti dell'Amministrazione Comunale. Le parti danno altresì atto che l'approvazione della progettazione definitiva di alcune opere avverrà nell'ambito di specifici e autonomi procedimenti unici ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 come meglio rappresentato nell'allegato xxx e così come condiviso anche in sede di Collegio di Vigilanza dell'AdPA.

**A. Opere di urbanizzazione interne al comparto**, per un valore complessivo presunto di €2.168.036 (oltre IVA e spese tecniche), di cui:

▪ realizzazione del verde pubblico	€310.248,89;
▪ viabilità stradale ciclabile e pedonale	€1.050.938,55;
▪ opere idrauliche acque bianche ed acque nere	€ 264.514,66;
▪ impianti di rete ENEL, acquedotto e fognature, della pubblica illuminazione nelle aree destinate convenzionalmente a cessione gratuita a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna	€ 425.351,44;
▪ Scavi e saggi	€ 116.982,46
▪ opere di realizzazione del Parco del Canale di Medicina	€ 350.000,00

### B. Opere pubbliche e infrastrutturali

**B.1 - previste dall'AdP art.59 e ad attuazione disciplinata nell'ambito del presente accordo di programma in variante.** Le opere in oggetto che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ad esclusiva e complete propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui all'art. 3 dell'AdP art. 59 e fermo restando l'obbligo della partecipazione al Fondo perequativo metropolitano si cui all'art. 7 del presente AdP, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori

e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

B.1.1 OPERE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

- Parco lungo canale di Medicina – Zona A, rif. n. 14 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore di **€140.000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);
- Parco del canale di Medicina, rif. n. 15 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore di **€350.0000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);
- Ristrutturazione verde - Zona B, rif. n. 16 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore di **€ 121.5000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);

B.1.2 OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE STRADALE

- Realizzazione della rotonda sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria compresi espropri e spese tecniche), rif. 17 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore di **€350.000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);

B.1.3 OPERE CICLABILI

- Realizzazione della pista ciclabile asse San Carlo tratto E-F-G-H-H1-I rif. 18, dell'All.6.dell'AdP ex art. 59 (per un valore di **€293.175** comprensivo di spese tecniche ed espropri);

**B.2-previste dall'AdP art.59, ad attuazione disciplinata da successive procedure ex art.53 LR 24/2017.** Le opere in oggetto che il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, interamente o per quota parte come dettagliato al punto D che segue, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui all'art. 3 dell'AdP art. 59, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale, sono le seguenti:

B.2.1 OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE STRADALE

- Realizzazione parziale della strada di servizio di via Brina e manutenzione parco, rif. 21 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore per l'SA di **€ 230.000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);

B.2.2 OPERE CICLABILI

- Realizzazione della pista ciclabile asse San Carlo tratto A-B-B1-C-D-E rif. 7, dell'All.6 dell'AdP ex art. 59 (per un valore per l'SA di **€242.410** comprensivo di spese tecniche ed espropri);
- Realizzazione della pista ciclabile esterna Castel Guelfo rif. 12, dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore per l'SA di **€ 611.000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);
- Realizzazione parziale della pista ciclabile tratto O-I Colunga, rif. 13 dell'All.6 dell'AdP ex art. 59 (per un valore per l'SA di **€52.300** comprensivo di spese tecniche ed espropri);
- Realizzazione parziale della pista ciclabile di Medicina da SP31 al confine comunale con Castel Guelfo, rif. 23 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore per l'SA di **€200.000** comprensivo di spese tecniche ed espropri);
- Realizzazione parziale ciclabile ponte A14 rif. 4 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore per l'SA di **€120.000**).

B.2.3 ALTRE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE

- Realizzazione di spazi per servizi consortili e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani, rif. 22 dell'All.6. dell'AdP ex art. 59 (per un valore di **€470.000** comprensivo di spese tecniche). La progettazione e la realizzazione di tale opera dovranno essere coordinate con la progettazione e la realizzazione dell'intervento generale di recupero di parte del Palazzo Malvezzi Hercolani già inserito nella programmazione comunale e gestito a cura e spese del Comune di Castel Guelfo di Bologna. A tal fine la realizzazione dei lavori avverrà nel rispetto delle tempistiche di cui al cronoprogramma allegato al presente accordo fermo restando che i lavori saranno subordinati al coordinamento dell'intervento generale in accordo con il Comune.

L'esecuzione delle opere di infrastrutturazione stradale e ciclabile di cui ai punti B.1 e B.2 che interferiscono con la viabilità di rango provinciale dovrà avvenire nel rispetto della convenzione stipulata tra Città Metropolitana – il Settore strade e sicurezza ed i Comuni di Castel San Pietro e Castel Guelfo di Bologna e, per quanto riguarda la realizzazione del ponte ciclabile sulla A14, comprendente l'allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso), osservando la procedura descritta al punto 16 della sezione 3 che precede.

Il SA con la sottoscrizione del presente assume inoltre gli impegni di cui alle lettere C-D-E e relativi sub, che seguono.

**C. Altri contributi ed impegni a carico del soggetto attuatore previsti dall'accordo di programma art. 59 e oggetto del presente accordo di programma in variante.**

C.1 SERVIZIO TRASPORTO PUBBLICO PER GLI ADDETTI

Il S.A. si impegna ad attivare un servizio pubblico di linea ordinaria/collettivo sulla tratta Castel San Pietro SFM-centro Castel Guelfo di Bologna funzionale agli insediamenti logistici che si insedieranno nell'Hub in oggetto, come già previsto dall'art.3.4 dell'AdP art.59, e a tal fine si obbliga:

- ad acquistare abbonamenti annuali al trasporto pubblico per tutti gli addetti che opereranno effettivamente all'interno dei magazzini di San Paolo 1-2;
- a trasferire l'impegno dell'acquisto degli abbonamenti in capo ai successivi aventi causa e/o utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;
- a versare entro 30 giorni dalla richiesta motivata da parte del Comune di Castel Guelfo di Bologna e con le modalità ivi specificate, il contributo per implementazione del Trasporto Pubblico Metropolitan pari ad **€192.000** (punto 9 All. 6 dell'AdP) finalizzato ad assicurare corse indicativamente ogni 60' nelle ore di punta (III livello potenziato del PUMS). A tal fine il servizio sarà da attivare in relazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico (I stralcio funzionale);
- a prestare alla firma della convenzione urbanistica apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per ognuno degli addetti ivi previsti, o per il mantenimento in esercizio della linea di trasporto collettivo come indicato all'art. 3.4 dell'AdP art.59.

Le parti si danno reciprocamente atto di quanto condiviso e definito nella seduta del collegio di vigilanza sull'attuazione dell'AdpA art.59, svoltasi in data 26 luglio 2023, e più precisamente della opportunità di individuare, anche con il ricorso a professionalità esterne ai soggetti partecipanti all'AdPA medesimo finanziate con parziale ricorso alle risorse di cui al presente punto C.1 (corrispondenti a quelle di cui al punto 9 All. 6 dell'Adp art.59), una progettualità condivisa e coordinata anche nella fase attuativa, per l'intero territorio compreso dall'Adp art.59. Le parti danno tuttavia atto che tali valutazioni sono in corso e verranno opportunamente valutate e approvate dallo stesso collegio di vigilanza. Nelle more dell'approvazione di cui sopra le parti condividono il rispetto delle disposizioni di cui all'AdPA ex art. 59 e del presente AdP con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 3.4 dello stesso AdPA.

#### C.2 CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il SA si impegna al versamento dell'importo di **€ 600.000** (€/mq. SU = 4,00) in coerenza con quanto contenuto nell'AdPA, fermo restando l'obbligo del Comune di Castel Guelfo di Bologna di corrispondere ulteriormente quanto dovuto ai sensi dell'art. 51, comma 3, del PTM come indicato all'art. 7 del presente Accordo e all'art.10 dell'Accordo di Programma ex art. 59 della LR 24/2017.

#### **D. Coordinamento attuativo delle opere di infrastrutturazione e ciclabili, previste dall'accordo di programma ex art.59 LR 24/2017, in condivisione con altri SA.**

Per quanto riguarda le opere ciclabili e infrastrutturali stradali, già indicate al precedente punto B.2.1 e la cui attuazione è da coordinare con gli altri soggetti attuatori sottoscrittori dell'Accordo di Programma art. 59, si rimanda alle decisioni del Collegio di Vigilanza del 1 aprile 2022 con le quali, dato atto della necessità di procedere con art. 53 come da tabella allegato 7 al presente accordo di programma, il Comune di Castel San Pietro è stato individuato coordinatore fra i comparti per elaborare i progetti di fattibilità tecnico economica condivisi fra gli enti interessati. Tale coordinamento è stato sviluppato in recepimento dell'atto convenzionale sottoscritto in data xxx fra i comuni di Castel Guelfo di Bologna, Castel San Pietro e il Servizio Progettazione costruzioni e manutenzione strade della Città Metropolitana relativamente alle opere da realizzarsi sulle strade di competenza metropolitana SP19 ed SP31. Per quanto riguarda la realizzazione del ponte ciclabile sull'A14 comprendente l'allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso) le parti danno atto che il coordinamento in fase di progettazione e realizzazione avverrà osservando la procedura definita tra i SA e ASPI, descritta al punto 16 della sezione 3 che precede.

I progetti definitivi delle opere di seguito elencate, da realizzare per quota parte a carico di San Paolo 1-2, le approvazioni dei progetti esecutivi e le relative realizzazioni devono essere garantite nei tempi disposti dallo specifico cronoprogramma allegato 7 al presente Accordo di programma, preventivamente condiviso con il Comune di Castel San Pietro e i soggetti attuatori, che definirà anche le tempistiche progettuali e attuative attraverso specifiche procedure art. 53 L.R. 24/2017 essendo tali opere in condivisione con altri S.A. come di seguito in dettaglio specificato:

- Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14 per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti è di **€120.000** (punto 4 del Q.E ½ con CB7);

- Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di **€ 242.410** (punto 6-7 del Q.E quota parte con CB6);
- La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di **€52.300** (punto 13 del Q.E 1/3 a carico di SP1-2, gli altri 2/3 CB6 e CB7);
- Opere extracomparto: realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina per un costo previsto comprese spese tecniche ed espropri di **€230.000** (punto 21-22 del Q.E);
- Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo (1/2 della spesa) per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq., spese tecniche e imprevisti è di **€ 200.000** (punto 23 del Q.E ½ a carico di SP1-2, ½ CB5 e CB7).

#### **E . Tempi e modalità generali di attuazione degli interventi**

Ogni onere per la progettazione, anche esecutiva, direzione lavori e realizzazione delle opere sopra descritte, 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, nel rispetto della normativa in materia, a tecnici incaricati dal Soggetto Attuatore e sotto l'alta sorveglianza effettuata a discrezione e cura degli uffici tecnici comunali.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere pubbliche (o analogo provvedimento deliberativo) verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, predisposto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e del DPR 207/2010.

Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013 e s.m.i., in correlazione alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.

Resta inteso che la presentazione della richiesta del titolo edilizio inerente la realizzazione dei fabbricati privati potrà avvenire solo a seguito della presentazione dei titoli edilizi (o approvazione di analoghi provvedimenti deliberativi) inerenti le opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche oggetto del presente AdP.

La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) degli interventi privati (fabbricati produttivi/logistici) potrà essere presentata non prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione –in applicazione di quanto previsto dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001 - e della regolare esecuzione e/o collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di interesse pubblico di cui all'allegato xx del presente Accordo ferme restando le valutazioni effettuate nell'ambito del Collegio di Vigilanza per le opere da realizzare in collaborazione con altri soggetti attuatori. Resta inteso che la SCCEA di cui sopra potrà essere presentata al Comune di Castel Guelfo solo a seguito dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 5 e che il SA dovrà progettare e realizzare a suo totale carico;

La Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) degli interventi privati (fabbricati produttivi/logistici) potrà essere presentata all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche nel rispetto dei contenuti di cui all'allegato 7 del presente Accordo e delle decisioni assunte in sede di 1° seduta del Collegio di Vigilanza tenutasi in data xxx., anche in assenza di formale Certificato di Collaudo e/o di Certificato di Regolare Esecuzione, previa autocertificazione di avvenuta regolare esecuzione di lavori redatta dal Direttore dei Lavori. Tale autocertificazione dovrà essere accertata in contraddittorio con Il Comune di Castel Guelfo di Bologna, mediante verifica del completamento o almeno un avanzamento dei lavori nel rispetto delle previsioni del Cronoprogramma per le opere previste

dall'Accordo di Programma di Ambito e di competenza del comparto ASP\_A10 (San Paolo 1 e 2) interne o esterne al comparto (Allegato xxx) e che sia altresì accertato l'integrale adempimento degli altri impegni di contribuzione previsti dall'AdP di Ambito. Il Comune di Castel Guelfo di Bologna si impegna a relazionare quanto sopra al Collegio di Vigilanza nell'ambito dello svolgimento delle sedute del collegio stesso. L'efficacia della SCEEA è pertanto subordinata alla condizione di cui sopra.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre:

- A corrispondere gli importi dovuti ai sensi di legge per la realizzazione degli interventi comprensivo di quanto dovuto, ai fini della perequazione metropolitana, ai sensi dell'art. 7 del presente AdP.
- a stipulare la convenzione urbanistica attuativa entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del presente Accordo di programma;
- a rispettare nell'attuazione degli interventi il Cronoprogramma i criteri di priorità dei lavori segnalando tempestivamente gli eventuali ritardi, criticità;
- ad inviare ai Comuni territorialmente competenti, con cadenza semestrale, un rapporto di monitoraggio;
- a trasferire tutti gli impegni di cui al presente Accordo di programma in capo a eventuali successivi aventi causa;
- a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nell'ambito San Paolo i seguenti impegni:
  - impegno all'acquisto di abbonamenti al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici di San Paolo I e II, anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico (come descritto al punto C.1 che precede);
  - all'attuazione di politiche aziendali qualificanti la Green Logistic come definita al punto 2 del Glossario del PTM;
  - all'incremento della formazione professionale di tutti gli attori della filiera per le nuove competenze richieste dalla digitalizzazione della logistica;
  - alla promozione ed incentivazione all'utilizzo di veicoli commerciali ecologici;
  - ad assicurare che il ricorso al sistema dell'esternalizzazione dei servizi relativi alla logistica sia effettivamente necessitato da esigenze produttive e di organizzazione aziendale;
  - a prevedere lo studio di nuove formule di contratto di appalto di servizi nel quale siano previsti da parte degli operatori di logistica momenti di verifica, comunicazione e confronto con i committenti in modo periodico e sistematico.

#### **F – Mantenimento delle dotazioni ambientali e mitigazione dei rischi ambientali.**

Al fine di garantire il mantenimento delle dotazioni ambientali è previsto che la manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei parcheggi pubblici resterà, per un periodo di 10 (dieci) anni successivamente alla cessione gratuita delle aree suddette, a carico del soggetto attuatore e propri aventi causa, escludendosi tale obbligo dalle garanzie fideiussorie di cui alla Convenzione Urbanistica.

In relazione alle previsioni del PULS per il tema Green Logistic, il SA si impegna ad attuare, congiuntamente alle misure di cui ai punti precedenti, misure di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla attività logistica ed in tal senso il progetto prevede la realizzazione di fasce arboree ad alto assorbimento di CO2 così come si evince dagli elaborati di progetto.

## **G – Qualità del lavoro - Impegni del soggetto sottoscrittore in relazione alla qualità del lavoro- La carta metropolitana della Logistica etica**

Il SA si impegna, altresì, a garantire il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro i cui requisiti sono l'uso di mezzi non inquinanti o elettrici, il programma di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica, il programma aziendale di sostenibilità ambientale, quello di aggiornamento aziendale sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili, la continua analisi delle prestazioni dei veicoli e dei mezzi, la modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali.

Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio dell'attività ed al mantenimento della stessa.

Con riferimento alla Carta metropolitana della Logistica etica sottoscritta in data 27/01/2022 le parti danno atto che la stessa stabilisce alcuni principi trasversali sui temi della qualità del lavoro e della "diversity and inclusion" prevedendo che i soggetti interessati collaborino *"per la costruzione di una cultura aziendale e del lavoro inclusive basata sulla valorizzazione delle differenze individuali quali fattori di innovazione e di miglioramento delle performance personali e organizzative"* con particolare riferimento alla sicurezza e alla qualità del lavoro della logistica. A tal fine nell'ambito del presente Accordo le parti, ciascuna per quanto di propria competenza, assumono gli impegni derivanti dalla sottoscrizione di cui sopra.

L'attuazione dei Comparti San Paolo 1 e 2 tiene conto degli obiettivi per l'area metropolitana di Bologna delineati nel quadro della programmazione strategica, della pianificazione territoriale, nel Patto Metropolitano e in quello Regionale per il lavoro, e delle azioni condivise in materia di sviluppo economico e del lavoro anche con riferimento ai traguardi coerenti con l'Agenda 2030, alla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, e all'orientamento a valorizzare le previsioni di investimento ed in senso più ampio al rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio.

A tal fine la Convenzione Urbanistica prevede l'impegno dei soggetti sottoscrittori, ciascuno per i propri ruoli e competenze, ad aderire e promuovere fattivamente un'Intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione.

In tal senso, in aderenza alle prescrizioni dell'art. 5 dell'Accordo di Programma art.59, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli impegni di cui al presente Accordo di programma in capo a eventuali successivi aventi causa, nonché a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nei comparti San Paolo 1 e 2 i seguenti impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto:

- l'impegno all'acquisto di abbonamenti al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici di San Paolo 1 e 2 in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;
- l'impegno all'attuazione di politiche aziendali qualificanti la Green Logistic come definita al punto 2 del Glossario del PTM;
- l'impegno all'incremento della formazione professionale di tutti gli attori della filiera per le nuove competenze richieste dalla digitalizzazione della logistica;



contributo straordinario, ai sensi della vigente disciplina normativa di fonte statale e regionale. Il Comune si obbliga, altresì, a trasferire le risorse di cui sopra all'atto del rilascio dei titoli edilizi e, in caso di scomputo come sopra specificato, mediante l'utilizzo di risorse appositamente stanziare nel proprio bilancio. A tal fine il Comune si impegna a garantire la copertura finanziaria mediante apposita variazione di bilancio da approvare entro il 31 agosto 2023 e comunque entro e non oltre il termine previsto per l'espressione della determinazione finale della Città metropolitana (Atto del Sindaco metropolitano) comprensiva della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. A tale fine il Comune di Castel Guelfo di Bologna dichiara l'avvenuta variazione di Bilancio con DCC n. 24 del 27/07/2023 a conferma dell'impegno di cui sopra;

#### **Articolo 8 – Adattamenti e modifiche progettuali in sede attuativa**

1. La necessità di effettuare approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non vengano modificati i contenuti essenziali e l'assetto del Progetto Urbano. Le modifiche di natura sostanziale e non sostanziale sono indicate, nelle annesse NTA PUA- Elaborato R3.1, all'art.8.
2. L'eventuale modifica delle opere pubbliche previste a valere su quota parte delle risorse rese disponibili a titolo di contributo di sostenibilità necessita di preventiva, favorevole deliberazione da parte del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma.
3. Eventuali modifiche progettuali e costruttive relative agli interventi sui lotti fondiari, comprese le variazioni dimensionali degli edifici previsti dal PdC sono ammesse nei limiti stabiliti dalle NTA PUA - Elaborato R3.1, art.8, alle quali si rinvia.

#### **Articolo 9 - Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo di Programma – Condizione sospensiva**

1. Ai sensi del comma 9 dell'art. 60 della LR 24/2017 l'efficacia del presente Accordo di Programma e l'assunzione degli impegni ivi indicati, decorrono dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitano di approvazione dell'Accordo di Programma;
2. Ai sensi dell'art. 60, comma 10, della LR 24/2017, la sottoscrizione del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso (ai sensi del DPR 327/2001) a coloro che risultino proprietari delle aree interessate da provvedimenti ablativi, secondo le risultanze dei registri catastali. La comunicazione di cui sopra dovrà essere effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n.82 (Codice dell'amministrazione digitale).
3. Le parti danno atto che il presente accordo di programma non ha valore ed effetti di titolo edilizio e che pertanto la realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva sottoscrizione del presente accordo, della convenzione urbanistica e del rilascio del titolo edilizio, nel rispetto della normativa in materia con particolare riferimento alla LR 15/13.
4. Per il Soggetto Attuatore ed eventuali aventi causa resta l'obbligazione alla cessione gratuita in favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna delle aree e delle opere indicate nella Convenzione urbanistica attuativa.

5. In caso di comunicazione antimafia interdittiva, il Comune di Castel Guelfo di Bologna procede alla risoluzione dell'Accordo di Programma e della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, come espressamente previsto all'art. 12 che segue.

#### Articolo 10 – Garanzie

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (*infra* ed *extra* comparto), degli interventi di sostenibilità e del versamento del contributo perequativo previsti dal presente Accordo di Programma e in recepimento dell'AdP art. 59, come determinati e ripartiti ai sensi del presente Accordo, il Soggetto Attuatore – all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica – presta le garanzie fidejussorie, così come di seguito indicato:

(i) polizza bancaria o assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € xxx (Euro xxx), corrispondente al 110% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(ii) polizza bancaria o assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € xxx (Euro xxx), corrispondente al 110% del valore degli interventi di sostenibilità da realizzarsi in conformità dell'accordo di programma art. 59; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(ii) polizza bancaria o assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € xxx (Euro xxx), corrispondente al 110% del valore del contributo perequativo previsto dall'accordo di programma art. 59; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(ii) polizza bancaria o assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € xxx (Euro xxx), corrispondente al 110% del valore del contributo all'attivazione del servizio di trasporto pubblico previsto dall'accordo di programma art. 59; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(ii) polizza bancaria o assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € xxx (Euro xxx), a garanzia dell'impegno al conseguimento e al mantenimento della certificazione Green Logistic e del suo mantenimento; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

2. Le fidejussioni di cui sopra potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti a titolo di contributo di sostenibilità. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere pubbliche in previsione (anche in corso d'opera) a seguito della consegna da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa degli stati di avanzamento attestati, sotto la propria responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni

concluse, come attestato da certificato di regolare esecuzione. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del Collaudatore.

3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dal Comune di Castel Guelfo di Bologna a un anno dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti nell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio, prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc.).

4. Il soggetto attuatore si obbliga altresì a prestare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica attuativa apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici (400-500 addetti). Tali garanzie fidejussorie, i cui importi saranno successivamente ed esattamente determinati nell'ambito dei procedimenti volti al rilascio dei permessi di costruire (in relazione al costo degli abbonamenti e al numero effettivo degli addetti), dovranno essere rilasciati da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comuni interessati. Tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C. Le garanzie potranno essere poi ridotte proporzionalmente in corso di funzionamento del servizio.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tale impegno anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico.

5. Analogamente a quanto sopra, le fideiussioni previste a garanzia del pagamento degli importi a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna e della Città Metropolitana saranno svincolate in correlazione agli effettivi pagamenti.

6. Eventuali più restrittive condizioni indicate nella Convenzione urbanistica attuativa, sono da considerarsi prevalenti rispetto alle disposizioni contenute nel presente articolo.

#### **Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 6.3 –Decadenza dall'Accordo - Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto attuatore, degli obblighi di cui all'art. 6.3 entro il termine di vigenza del presente Accordo di Programma, consegnerà la decadenza dell'Accordo medesimo. Sono fatte comunque salve eventuali proroghe assentite dal Collegio di Vigilanza, ovvero stabilite per legge.

2. Per quel che concerne la stipula della convenzione urbanistica, nel caso in cui – entro il termine di 30 giorni previsto al precedente art. 6.3 lett. E – il Soggetto attuatore non addivenga alla relativa sottoscrizione, il medesimo verrà messo in mora con assegnazione di un termine per la stipula non superiore ad ulteriori 30 giorni, decorsi inutilmente i quali verrà dichiarata la decadenza dell'Accordo di Programma. Non si concreta la decadenza nel caso in cui, entro i 30 giorni assegnati, il Soggetto attuatore fornisca agli Enti idonee motivazioni atte a giustificare la mancata stipula della convenzione entro i termini assegnati, con l'indicazione del termine massimo entro il quale avrà a provvedere.

3. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Castel Guelfo di Bologna degli obblighi di cui agli articoli, consegnerà la convocazione del Collegio di Vigilanza, per l'assunzione delle azioni e delle misure idonee finalizzate all'attuazione dell'Accordo, rimuovendo eventuali cause o elementi ostativi. Nel caso in cui il Comune di Castel Guelfo di Bologna non dovesse rendersi disponibile alla stipula della

Convenzione urbanistica attuativa nel termine di 30 giorni previsto dal precedente art.6.2 il Soggetto Attuatore ha la facoltà di richiedere la convocazione del Collegio di Vigilanza, anche al fine dell'assunzione da parte di detto Organo dei poteri sostitutivi.

4. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge.

5. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.

Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitano della Città Metropolitana di Bologna di approvazione dell'Accordo salvo che il dies a quo sia diversamente indicato per uno specifico adempimento.

L'accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art.34 del D.Lgs. 267/2000.

#### **Articolo 12 – Clausola risolutiva espressa Informazione antimafia**

Ai sensi dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 il Comune dichiara di aver richiesto tramite Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) le *informazioni ai sensi dell'Art. 91 del D. Lgs. 159/2011 smi* in merito ai seguenti soggetti:

- IMMOBILIARE ARCA SRL - IN LIQUIDAZIONE: Prot. n. PR\_MIUTG\_Ingresso\_0148469\_20230510 (della B.D.N.A.) del 10/05/2023;
- IRGENRE GROUP SRL: Prot. n. PR\_MIUTG\_Ingresso\_0148494\_20230510 (della B.D.N.A.) del 10/05/2023.

In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 e degli articoli 12 e 5 del protocollo d'intesa per la prevenzione e la repressione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia, stipulato il 9 marzo 2018, i soggetti partecipanti dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente accordo di programma, qualora, in qualsiasi momento, dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.

Nell'ipotesi di risoluzione di cui al comma 1 non è dovuto alcun indennizzo ai soggetti partecipanti all'accordo, mentre a carico dell'impresa oggetto della informativa interdittiva, è applicata una penale nella misura del 10% del valore degli investimenti privati previsti dall'accordo. La penale è incamerata dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente.

La risoluzione dell'accordo di programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'accordo stesso.

#### **Articolo 13 – Vigilanza sull'attuazione dell'accordo**

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco

di Castel Guelfo di Bologna, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Città Metropolitana. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante del soggetto attuatore del Progetto.

L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente. Il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA.

Il Collegio di Vigilanza, inoltre:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
- valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo, dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo;
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie fideiussorie;
- prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di verifica sul Monitoraggio, l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali;
- svolge ogni altra attività prevista dal presente Accordo di Programma.

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Castel Guelfo di Bologna in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

Il Collegio di Vigilanza costituito per vigilare come sopra specificato in merito all'esecuzione dell'AdP in oggetto dovrà anche tenere conto delle decisioni prese dal CdV costituito relativamente alla esecuzione delle opere a carico dei soggetti attuatori sottoscrittori dell'AdP ambito San Carlo ex art. 59 all'art.9 secondo le tempistiche definite nel cronoprogramma, allineate nel Cronoprogramma opere in compartecipazione con altri soggetti attuatori allegato ... al presente accordo di programma.

#### **Articolo 14 – Efficacia - Durata dell'Accordo di Programma e modifiche**

Il presente Accordo decorre dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta conclusione dell'accordo stesso. Il presente Accordo resterà efficace fino al completo adempimento di tutte le obbligazioni previste dall'Accordo stesso e dalle sue eventuali integrazioni e/o modificazioni e comunque per non oltre 10 anni.

L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo e nel Cronoprogramma di dettaglio sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto interessato.

Eventuali modifiche non sostanziali al presente Accordo che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 13.

Le parti danno atto che la necessità di effettuare approfondimenti progettuali nella fase di attuazione, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne vengano modificati i contenuti essenziali e l'assetto del Progetto Urbano, secondo quanto meglio specificato nelle annesse NTA.

Eventuali altre modifiche giudicate di tipo sostanziale così come definite nelle NTA del PUA, (a titolo esemplificativo: modifiche alle opere pubbliche, modifiche che possono comportare mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, aumento della SU massima ammissibile, diminuzione della dotazione di standard e dotazioni ecologico-ambientali, modifica sostanziale dell'articolazione planivolumetrica degli interventi ecc..) saranno oggetto di un aggiornamento del presente Accordo con le stesse procedure previste dalla normativa vigente e comporteranno la modifica del presente accordo previo atto di assenso a procedere da parte del Collegio di Vigilanza.

Il presente AdP in variante costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Le parti danno atto che in caso di modifica dei soggetti attuatori dell'Accordo di Programma tale eventuale modifica, non necessita dell'approvazione con le stesse modalità dell'accordo di programma ma la stessa dovrà essere valutata preventivamente dal Collegio di Vigilanza rispetto all'ammissibilità degli eventuali subentranti (antimafia e credibilità finanziaria) nonché approvata dallo stesso Collegio di Vigilanza appositamente convocato dal Comune. Il nuovo testo dell'Accordo di Programma, che individua gli eventuali nuovi soggetti attuatori, dovrà essere riapprovato dagli organi istituzionalmente competenti.

#### **Articolo 15 – Vincolatività dell'Accordo**

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

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

I soggetti che stipulano il presente accordo devono trasferire nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni a qualunque titolo effettuati gli impegni assunti con il presente atto, nessuno escluso.

Gli aventi causa dal soggetto attuatore (come definito in premessa) dovranno accettare, espressamente, l'assunzione a proprio carico degli obblighi discendenti dall'Accordo medesimo e/o dai successivi atti attuativi, subentrando in luogo dei soggetti originari anche negli obblighi fideiussori di cui al precedente art. 14.

#### **Articolo 16 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma**

Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della LR n.24/2017 e a cura della Regione viene pubblicato sul Bollettino della Regione Emilia-Romagna.

### **Articolo 17 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo**

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitano della Città Metropolitana di Bologna di approvazione dell'Accordo salvo che il *dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento. L'accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art.34 del D.Lgs. 267/2000.

### **Articolo 18 – Spese – Disposizioni varie e finali**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società IMMOBILIARE ARCA SRL.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, riferita all'interpretazione, esecuzione, risoluzione degli impegni assunti con il presente Accordo di Programma, le Parti si rimettono sin d'ora al TAR Emilia Romagna – Sezione di Bologna.

Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici, si compone di n. -- fogli ed è sottoscritto con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.

### **Articolo 19 – Allegati**

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e come tali sottoscritti dalle parti ai fini dell'approvazione degli elaborati i documenti sotto riportati nonché quelli richiamati all'articolo 1 del presente Accordo.

Allegato 1 - Elenco elaborati

Allegato 2 - Tabella stima di massima della perequazione territoriale metropolitana

Allegato 3 - Cronoprogramma e Cronoprogramma opere in compartecipazione con altri S.A.

Allegato 4 - Quadro economico finanziario

Allegato 5 - Schema di convenzione urbanistica

Allegato 6 - Verifica requisiti Green Logistic

<i>Tipologia di contribuzione</i>	<i>Totale contributo</i>	<i>Importo a favore CM</i>	<i>Importo a favore Comune</i>
Contributo Sostenibilità (4 euro/mq da Adp allegato 6)	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 0,00
Contributo Straordinario (da calcolare ai sensi della DAL 186/2018) <b>NON DOVUTO</b> poiché non si ritiene configurabile incremento di valore immobiliare tra la destinazione del PSC e la destinazione in progetto	€ 0,00	50% del totale	€ 0,00
U1		€ 0,00	
U2 (€/mq 2,80 - come da tabella DAL 186/2018, comune in 4° classe)	€ 420.000,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00
<b>U3</b>	<b>ONERE NON PRESENTE NEL COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA</b>		
D+S		€ 0,00	
ERS	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
monetizzazioni <b>NON PREVISTE</b>	€ 0,00	50% del totale	€ 0,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 210.000,00</b>	<b>€ 210.000,00</b>
<b>TOTALE ONERI</b>		<b>€ 420.000,00</b>	

**INQUADRAMENTO OPERE E CRONOPROGRAMMA**

descrizione opere INFRASTRUTTURALI da allegato AdP	CB5 FIGURA 11 srl	CB6 FAP Investment srl	CB7 FIGURA 11 srl	SP 1-2 IRGEN GROUP srl	Dara presunta progetto preliminare (definitivo)	Data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi opere da AdP art. 59 dalla firma della convenzione urb. (mesi)
rotatoria SP31 via Industria				350.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	30/10/2024	AdP Art. 60	18
strada via Brina				230.000 €	30/05/2023	30/04/2023	30/10/2024	Art. 53 CG + CSP	18
recupero pal Malvezzi				470.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/12/2025	PdC	32
				<b>1.050.000 €</b>					
descrizione opere CICLABILI da allegato AdP "RIPARTO OPERE"	CB5	CB6	CB7	SP 1-2	Dara presunta progetto preliminare (definitivo)	data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi dalla firma della convenzione urb. (mesi)
Ponte A14 ciclabile			120.000 €	120.000 €	30/06/2023	30/04/2023	30/10/2024	Art. 53 CSP	18
Ciclabile San Carlo D-E				242.410 €	30/06/2023	30/04/2023	31/12/2024	Art. 53 CSP	20
Ciclabile colunga O-I		52.300 €	52.300 €	52.300 €	30/06/2023	30/04/2023	28/07/2024	Art. 53 CG	15
Ciclabile medicina SP31-confine CG	100.000 €	100.000 €		200.000 €	30/06/2023	30/04/2023	28/02/2025	Art. 53 CG	22
Ciclabile esterna CG				611.000 €	30/06/2023	30/04/2023	28/02/2025	Art. 53 CG	22
Ciclabile San Carlo E- F- G- H- H1- I				293.175 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/07/2024	AdP Art. 60	15
				<b>1.518.885 €</b>					
descrizione opere di RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE da allegato AdP	CB5	CB6	CB7	SP 1-2	Dara presunta progetto fattibilità o definitivo	data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi dalla firma della convenzione urb. (mesi)
Parco canale di Medicina zona A				140.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/12/2024	AdP art. 60	20
parco canale di Medicina				350.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	28/02/2025	AdP art. 60	22
ristrutturazione zona B				121.500 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/12/2024	AdP art. 60	20
				<b>611.500 €</b>					
altri contributi da AdP	CB5	CB6	CB7	SP 1-2					fidejussione da erogare all'atto del rilascio Titolo edilizio
contributo perequativo 4€	239.600 €	329.200 €	244.160 €	600.000 €					600.000 €
contributo per attivazione TPM 3 anni	96.000 €	96.000 €	96.000 €	192.000 €					192.000 €
				<b>792.000 €</b>					<b>792.000 €</b>

ACCORDO DI PROGRAMMA AMBITO SAN CARLO - INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITA' E CRITERI DI RIPARTO					
<b>COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO</b>					
<b>INTERVENTI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA - CSP</b>					
SIGLA	DESCRIZIONE INTERVENTO	NOTE	costi complessivi di intervento (esclusa Iva)	competenza	
1 CSP12	Rotonda sulla SP 31 in loc. Poggio		€ 380.000,00	CB7	
2	Ponte San Biagio	verifiche di stabilità	€ 10.000,00	CB7	
3 CSP15	Rotatoria sulla San Carlo al casello A14	progetto ASPI prestazioni tecniche esecutivo esproprio DI sicurezza	€ 800.000,00	CB5	€ 1.050.000,00
4	Ponte A14 ciclabile		€ 240.000,00	CB7 + San Paolo 1 e 2 *	
5	Ristrutturazione verde Ca Bianca 1-2-3-4		€ 145.000,00	CB5+CB7	
6	Ciclabile principale Asse San Carlo tratto A-B-B1-C-D-E	circa 2/3 della ciclabile dalla stazione FS alla rotatoria Ca Bianca	€ 484.820,00	CB6	
7	Ciclabile principale Asse San Carlo tratto A-B-B1-C-D-E	circa 1/3 della ciclabile dalla stazione FS alla rotatoria Ca Bianca	€ 242.410,00	SAN PAOLO 1 E 2 *	
<b>TOTALE INTERVENTI AT CASTEL SAN PIETRO</b>			<b>€ 2.302.230,00</b>		
<b>ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA CSP</b>					
8	Studio Trasportistico di Ambito - AIRIS e POC opere infrastrutturali	quota parte CSP	€ 36.000,00		
9	Contributo per implementazione Trasporto Pubblico	32.000/anno per ciascuno dei 3 comparti (CA BIANCA 5+6+7) per 3 anni	€ 288.000,00		
<b>TOTALE ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ADP CASTEL SAN PIETRO</b>			<b>€ 324.000,00</b>		
<b>ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO CSP</b>					
10 CSP6	Rotonda all'intersezione tra la via Emilia e via Roma	progetto Ing. Barozzi per Accordo art. 18 specifico CB7 stima da confermare	€ 850.000,00	CB7	€ 1.703.680,00
11	Ciclabile interna W tratto L-M-E-N	sviluppo circa m. 1750	€ 175.000,00	CB5 + CB7	
	Ciclabile a fianco della Colunga - tratto O-I - 2/3 della spesa		€ 104.600,00	CB6 + CB7	
	Ciclabile interna E tratti F - CB6	sviluppo circa m. 500	€ 50.000,00	CB6	€ 655.740,00
	CICLABILE DI MEDICINA DA SP 31 AL CONFINE COMUNALE CG	1/2 DELLA SPESA	€ 200.000,00	CB6+CB5	
<b>TOTALE ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO</b>			<b>€ 1.379.600,00</b>		
<b>TOTALE INTERVENTI E ONERI ATTIVATI DALL'ADP A CASTEL SAN PIETRO</b>			<b>€ 4.005.830,00</b>		
<b>COMUNE DI CASTEL GUELFO</b>					
<b>INTERVENTI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA NEL TERRITORIO DI CASTEL GUELFO</b>					
12	Ciclabile Esterna Castel Guelfo	sviluppo circa m 3000 escluso tratto lungo il canale	€ 611.000,00 SAN PAOLO 1+2		
13	Ciclabile O-I Colunga 1/3 della spesa		€ 52.300,00 SAN PAOLO 1+2		
14	Parco lungo canale ZONA A		€ 140.000,00 SAN PAOLO 1+2		
15	Parco del canale di Medicina		€ 350.000,00 San Paolo 1+2	quota parte verde e altro comprese nel computo OOUU	
16	RISTRUTTURAZIONE VERDE ZONA B - CG - ESISTENTE		€ 121.500,00 San Paolo 1+2		
17 CG1	Rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria	diam. 50	€ 350.000,00 SAN PAOLO 1+2		
18	Ciclabile Asse San Carlo tratto E-F-G-H-I-L-I	vedi Alboco circa m. 1750	€ 293.175,00 SAN PAOLO 1+2	da Rot.San Carlo a Rot.su Colunga via Industria	
<b>TOTALE INTERVENTI ADP CASTEL GUELFO</b>			<b>€ 1.917.975,00</b>		
<b>ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA CG</b>					
19	Studio Trasportistico di Ambito - AIRIS e POC infrastrutture	quota parte CG	€ 24.000,00 San Paolo 1+2		
20	Contributo per implementazione Trasporto Pubblico	32.000/anno per ciascuno dei 2 comparti (san paolo 1 e 2) per 3 anni	€ 192.000,00 San Paolo 1+2		
<b>TOTALE ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ADP CASTEL GUELFO</b>			<b>€ 216.000,00</b>		
<b>ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO CG</b>					
21	STRADA DI SERVIZIO SICUREZZA E MANUTENZIONE PARCO TRA SAN PAOLO E CA BIANCA 6 /verso via Brina)	Tra S. Paolo 2 e CB 6 c.ca m. 750 e mq. 4.500	€ 700.000,00 circa € 230.000 San Paolo 1+2		
22	HUB SAN CARLO - realizzazione di spazi per servizi consortili, promozione alle imprese	recupero Palazzo Malvezzi Hercolani		circa € 470.000 San Paolo 1+2	
23	CICLABILE DI MEDICINA DA SP 31 AL CONFINE COMUNALE CG	1/2 DELLA SPESA	€ 200.000,00 San Paolo 1+2		
<b>TOTALE ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO CG</b>			<b>€ 900.000,00</b>		
<b>TOTALE INTERVENTI E ONERI ATTIVATI DALL'ADP A CASTEL GUELFO</b>			<b>€ 3.033.975,00</b>		
<b>RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER COMUNE DI APPARTENENZA DEI COMPARTI</b>					
SPESE ATTRIBITE AI COMPARTI CASTEL GUELFO			€ 3.396.385,00	comprende quota parte ponte A14 e tratto ciclabile (*)	
SPESE ATTRIBITE AI COMPARTI CASTEL SAN PIETRO			€ 3.643.420,00	esclusa quota parte ponte A14 e tratto ciclabile (*)	
<b>TOTALE CSP + CG</b>			<b>€ 7.039.805,00</b>		
<b>RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER TIPOLOGIA</b>					
CICLABILI COMPRESO PONTE A14			€ 2.653.905,00	37,69%	
SISTEMAZIONI AMBIENTALI			€ 756.500,00	10,75%	
INFRASTRUTTURE STRADALI			€ 3.090.000,00	43,89%	
TRASPORTO PUBBLICO			€ 480.000,00	6,82%	
STUDI TRASPORTISTICI E POC OPERE INFRASTRUTTURALI			€ 60.000,00	0,85%	
<b>TOTALE CSP + CG</b>			<b>€ 7.039.805,00</b>	<b>100,00%</b>	
<i>spese tecniche comprese nelle stime / verranno esplicitate in sede di progetto esecutivo</i>					

**CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

**COMUNE DI CASTEL GUELFO**

**COMPARTI PRODUTTIVI ASP A10 - SAN PAOLO -**

**PROCEDURA ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE EX ART. 60 L.R.  
24/2017 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PIASTRA LOGISTICA**

### **R3. BOZZA DI CONVENZIONE**

**Committenti :**

**IMMOBILIARE ARCA SRL in liquidazione** via Luciano Lama 5, Forlì C.F. P. IVA 02458790405  
**IRGENRE GROUP SRL** via Generale Gustavo Fara 39 Milano C.F. P. IVA 09629500969

**Progettisti:**

**DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.R.L.** Arezzo (AR) C.F. e P. IVA 02320730514  
**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS** Milano (MI) C.F. e P. IVA 10465020963

Agg. giugno 2022

repertorio n. .... Raccolta n. ....

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PIASTRA LOGISTICA IN  
ATTUAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI ASP A5 + ASP AN2.2 SAN PAOLO 1 E 2° IN LOC. POGGIO  
DEL COMUNE DI CASTEL GUELFO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017**

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

Sono presenti i Signori:

-....., nato a ..... il....., domiciliato per la funzione in Castel Guelfo (BO), presso la Residenza Municipale in via Gramsci, 10, il quale interviene in questo atto, non in proprio, ma nella sua veste di Dirigente del "Servizio Edilizia Urbanistica e Territorio" e quindi in nome e per conto del "Comune di Castel Guelfo" con sede in Castel Guelfo, ove sopra, Codice Fiscale XXXXXXXXXX, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale in data ..... n ..... , immediatamente eseguibile che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- ing. Corrado Negri nato a Castellammare di Stabia (NA) il 20/02/1954 domiciliato per la carica in Milano via Generale Gustavo Fara 39, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico di IRGENRE GROUP SRL con sede in Milano via Generale Gustavo Fara 39 C.F. 09629500969. Comparenti 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

I terreni oggetto del PUA, costituiscono il comparto ASP\_A10 di superficie catastale ST mq. 202.778 + 110.792 = mq. 313.570.

Il comparto, definito dalla variante al PSC e RUE e che comprende nell'Ambito destinato a convenzione urbanistica unitaria porzioni classificate DEA e DF\_s, ha destinazione industriale logistica e per attrezzature pubbliche.

Nel precedente PSC e RUE l'area era classificata parte come zona ASP\_AN2.2 e parte come zona ASP A5a interessata da un PUA vigente approvato con Del. CC 66/2011.

Il comparto è ricompreso nell'Ambito Sovracomunale San Carlo oggetto della variante all'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del NCI in riferimento all'adeguamento al PUMS ed alla previsione insediativa della grande logistica.

- a. In data ... la Società IRGENRE GROUP srl ha stipulato con IMMOBILIARE ARCA srl in liquidazione un contratto preliminare 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 da presentarsi entro il ....;
- b. Con successivo atto ... a rogito ... la Società IRGENRE GROUP srl ha acquisito la proprietà dell'intero compendio immobiliare;
- c. IRGENRE GROUP srl si è resa disponibile a realizzare sui terreni anzidetti il nuovo stabilimento logistico anche per conto terzi da dare in locazione alla SOCIETA' ESERCENTE ATTIVITA';
- d. IRGENRE GROUP srl ovvero la società che ci si riserva di nominare entro il termine di stipula della presente convenzione sarà il Soggetto Attuatore dell'intervento;
- e. il Comune di Castel Guelfo ha condiviso di poter procedere all'attuazione del nuovo *complesso* PIASTRA LOGISTICA San Paolo inizialmente mediante la procedura dell'accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 e successivamente mediante procedura di Accordo di Programma in variante ex art. 60 della stessa L.R.;
- f. In data XXXXX la Città Metropolitana ha espresso parere preliminare favorevole alla proposta dell'accordo di programma in variante di cui all'art. 60 della L.R. 24/2017; urbanistici) per l'attuazione diretta dell'intervento logistico denominato Piastra Logistica San Paolo all'interno dell'ambito in conformità delle previsioni della contestuale variante al PSC e al RUE;
- g. In data.....il Consiglio del Comune di Castel Guelfo, con deliberazione N° .del... ha approvato l'esito della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi avente però oggetto il progetto di intervento in questione;
- h. L'area oggetto della presente convenzione è sita in Comune di Castel Guelfo a S della via Colunga e lungo il Canale di Medicina e risulta distinta al Catasto di detto Comune come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 31 part. 33 34 35 36 37 39 40 41 258

Foglio 32 part. 36 37 38 39 40 41 42 50 57

i. Il comparto ha pertanto superficie complessiva catastale di mq. 313.570.

IRGEN GROUP s.r.l. risulta pertanto proprietaria dell'intero comparto oggetto della proposta di Accordo di Programma in variante e della presente richiesta di PUA.

I sopradescritti immobili sono pervenuti nella disponibilità esclusiva alla società "SOGGETTO ATTUATORE" in forza dei seguenti titoli:

- Atto per cessione Notaio XXXXXXXXXXXX del DATA Repertorio n. XXXXX Raccolta n. XXXXX registrato a XXXXXX il XXXXXX al n. XXXXXX, serie XX

### **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 - CONTENUTI DELLA CONVENZIONE E ACCORDO DI PROGRAMMA**

La presente convenzione disciplina contenuti, obblighi, modalità attuative e programma di realizzazione degli interventi previsti, secondo i parametri elencati all'Art. 3, in rispondenza dei contenuti richiamati dall'Art. 28-bis del DPR 380/2001.

La presente convenzione disciplina inoltre le modalità esecutive del progetto di intervento proposto dalla Società IRGENRE GROUP SRL

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 56 del 19/04/2017 ove pertinente.

Si richiama integralmente il contenuto della Conferenza dei Servizi conclusasi nella seduta del .... , i cui contenuti sono stati definitivamente approvati dal Consiglio del Comune di Castel Guelfo con la già richiamata Deliberazione N° .....del.....

La presente convenzione attua, per quanto al comparto San Paolo, le previsioni dell'Accordi Programma in attuazione della Variante all'Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo San Carlo, stipulato in data 31/07/2021 e definitivamente approvato dal Sindaco Metropolitano in data 01/09/2021 e che si intende qui espressamente richiamato a costituire parte integrante ed essenziale delle presente Convenzione Urbanistica.

Il Soggetto Attuatore assume pertanto per sé e per gli eventuali aventi causa, tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dall'Accordo di Programma in relazione alla attuazione delle previsioni urbanistiche relative ai comparto San Paolo .

## **ART. 2 SVILUPPO E SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE**

L'attuazione del Comparto ASP\_A10 San Paolo tiene conto degli obiettivi per l'area metropolitana di Bologna delineati nel quadro della programmazione strategica, della pianificazione territoriale, nel Patto Metropolitano e in quello Regionale per il lavoro, e delle azioni condivise in materia di sviluppo economico e del lavoro anche con riferimento ai traguardi coerenti con l'Agenda 2030, alla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, e all'orientamento a valorizzare le previsioni di investimento ed in senso più ampio al rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio.

A tal fine la Convenzione Urbanistica prevede l'impegno dei soggetti sottoscrittori, ciascuno per i propri ruoli e competenze, ad aderire e promuovere fattivamente un'Intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione.

In tal senso, in aderenza alle prescrizioni dell'art. 5 dell'Accordo di Programma, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli impegni di cui alla presente Convenzione e dell'Accordo di programma in capo a eventuali successivi aventi causa, nonché a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nel comparto San Paolo i seguenti impegni:

- a trasferire l'impegno all'acquisto di abbonamenti al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici del comparto in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;
- all'attuazione di politiche aziendali qualificanti la Green Logistic come definita al punto 2 del Glossario del PTM;
- all'incremento della formazione professionale di tutti gli attori della filiera per le nuove competenze richieste dalla digitalizzazione della logistica;
- alla promozione ed incentivazione all'utilizzo di veicoli commerciali ecologici;
- ad assicurare che il ricorso al sistema dell'esternalizzazione dei servizi relativi alla logistica sia effettivamente necessitato da esigenze produttive e di organizzazione aziendale;
- a prevedere lo studio di nuove formule di contratto di appalto di servizi nel quale siano previsti da parte degli operatori di logistica momenti di verifica, comunicazione e confronto con i

committenti in modo periodico e sistematico

- al rispetto del CCNL Logistica;
- a prevedere clausole in seno ai contratti di appalto dei servizi di logistica, fra cui la clausola sociale per quei CCNL che ne prevedono l'utilizzo, da adottarsi esclusivamente come da disposizioni di legge e di CCNL, a tutela della salvaguardia occupazionale in caso di risoluzione del contratto di appalto.

Il SA si impegna, altresì, a garantire il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro i cui requisiti sono l'uso di mezzi non inquinanti o elettrici, il programma di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica, il programma aziendale di sostenibilità ambientale, quello di aggiornamento aziendale sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili, la continua analisi delle prestazioni dei veicoli e dei mezzi, la modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali.

Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio della attività ed al mantenimento della stessa.

### **Art 3 - Consistenza dell'intervento**

L'entità dell'intervento oggetto della presente convenzione attuabile mediante intervento diretto è pari ad una Superficie Territoriale catastale mq. 313.570 circa, salvo più esatta individuazione in sede di frazionamento.

Di seguito vengono elencati gli elaborati costitutivi del Permesso di Costruire della Piastra Logistica 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**

##### **ASP A10 San Paolo.**

- **SUPERFICIE DELL'AMBITO** mq. **313.570;**
- **SUPERFICIE DI PROGETTO** mq. **313.570;** **catastale**
- **SUPERFICIE RILEVATA** mq. **310.213;**
- **DEA** mq. **21.713;**

- D\_Fs mq. 38.972;
- SF mq. 249.528;
- Superficie permeabile > 30 %
- Caratteristiche APEA SI
- Caratteristiche Green Logistic SI
- SU max di PUA mq. 150.000;
- SQ max di PUA mq. 144.000;
- Uf 0,60
- Ut 0,48
- H MAX m. 14,50 m. 30,00 magazzini automa

tizzati < 10% SU

- distanze minime dai confini degli edifici 5 m. e comunque > 0,4h;
- distanze minime dai confini impianti tecnologici 5 m.;
- Verde Pubblico con DEA mq. 43.547;
- Parcheggi Pubblici mq. 7.788;
- Strade, marciapiedi pubblici mq. 9.350;
- TOTALE AREE DI CESSIONE mq. 60.685;

**Vp = VERDE PUBBLICO RICHIESTO = 10% SU = mq. 15.000**

**P1 = PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI = 5% SU = mq. 7.500 (art. 6.1.2 NTA RUE).**

Per quanto alla verifica della **Superficie Permeabile**, dobbiamo fare riferimento sia ai criteri APEA del 25% per il lotto a N sia alla prescrizione della scheda VIP per il lotto a S che deve avere il 40% di superficie permeabile.

La richiesta complessiva, riferita alla intera superficie di proprietà (e quindi includendo la DEA), sarà quindi pari a mq.  $(202.778 \times 0,25) = \text{mq. } 50.695 + \text{mq. } (110.792 \times 0,40) = \text{mq. } 44.317$  per un totale di mq. **95.012**.

Per quanto alla verifica delle Superfici Permeabili, si deve fare riferimento all'art. 42 del PTM che prescrive per la logistica il 30% di superficie permeabile.

La richiesta complessiva, riferita alla intera ST (e quindi includendo la DEA), sarà pari a mq.  $(313.570 \times 0,30) = \text{mq. } 94.071$ .

La superficie permeabile di progetto è pari al verde pubblico di progetto (mq. 43.547) comprensivo di DEA, parte permeabile D\_Fs, del sentiero ciclabile del parco (mq. 620) + il verde di arredo (aiuole viabilità pubblica e parcheggi - mq. 1.260) + il verde privato di progetto pari a

mq. 37.962 + la pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici pari a mq. 5.766 e dei parcheggi privati (solo auto) per mq. 7.215 questi ultimi conteggiati come da norme APEA a concorrenza di meno del 10 % del totale, per un totale generale pari a mq. 96.370 verificato, Si nota che in tale conteggio non sono considerati i mq. 15.000 dell'area di parco a N di collegamento alla Colunga, prevista dall'Accordo di Programma e attuata nell'ambito del presente PUA, che porta il totale generale della Superficie Permeabile a mq. 111.370, con una incidenza del 33,92 % sul totale della ST incrementata dell'area a N.

Si specifica che la diversa superficie derivante dai progetti esecutivi e dai frazionamenti, potrà essere tollerata fino a uno scostamento massimo non superiore al 1% del totale.

#### **Art. 4 - ELABORATI DEL PUA, DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLA PIASTRA LOGISTICA E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

ELENCO ALLEGATI

....

#### **Art. 5 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono quelle previste dalla scheda di RUE:

Usi Ammessi:

**D - Funzioni produttive ed assimilabili:**

d1) attività manifatturiere artigianali ed industriali limitatamente alle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilate a queste funzioni i concessionari di auto, moto, ecc. con i relativi servizi di assistenza e commercializzazione dei materiali annessi;

d2) commercio all'ingrosso;

d3) magazzini autorimesse con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;

d5) produzione e commercializzazione dell'energia;

Ammesse ai sensi del vigente Accordo Territoriale per le Aree Produttive del Nuovo Circondario Imolese, dell'Accordo di Programma di Ambito, del PUMS e del PTM vigenti della Città Metropolitana di Bologna le seguenti attività:

dx) grande logistica anche per conto terzi (rif. Glossario PTM);

dy) piccola e media logistica (rif. Glossario PTM);

dz) logistica industriale.

Non sono ammesse attività a rischio di incidenti rilevanti.

Non ammesse attività particolarmente idroesigenti.

Sono 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 (Art. 15.3.4, comma 12)

G - Dotazioni e infrastrutture (limitatamente alle aree DEA e Vfs ricomprese nel PUA:

g1: dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale;

g2: dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale;

g3: dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate.

L'intervento di attuazione di ASP\_A10 San Paolo ottempererà agli standard previsti per le APEA (Obiettivi Linee Guida Apea), Green Logistic e prescritti all'art.42 e nel Glossario del PTM.

Il nuovo complesso produttivo PIASTRA LOGISTICA San Paolo 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.

Richiamando quanto previsto dall'art. 8 dell'Accordo di Programma si chiarisce che Il procedimento relativo al PUA in oggetto e la relativa VALSAT sono riferiti espressamente ad un uso logistica di media intensità.

Con riferimento al Glossario del PTM tale attività è riferibile alla tipologia di magazzino logistico specializzato.

A tal proposito e ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 8 dell'Accordo di Programma si prescrive che le modifiche agli usi che possono produrre significative variazioni agli impatti ambientali e territoriali come previsti dalla VALSAT di PUA comporteranno la necessità di rivalutazione della sostenibilità ambientale e saranno ammesse solo previo atto di assenso da parte del Collegio di Vigilanza attraverso la modifica dell'Accordo di programma San Carlo.

Resta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di apportare in fase di esecuzione, conformemente alle norme vigenti modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PUA, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non

diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi agli indici e parametri assegnati dal PUA, al regolamento edilizio comunale e, in particolare, alle norme di attuazione del PUA, previo assenso da parte del Comune:

- i. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa da quanto esemplificato negli elaborati del PUA, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- ii. la diversa configurazione delle strade interne, degli spazi accessori ed a verde rispetto alle planimetrie di progetto a condizione che non alterino i rapporti degli standard, che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a verde;
- iii. la diversa ubicazione delle reti interrato di allacciamento e di distribuzione interna dei pubblici servizi, delle vasche di laminazione;
- iv. l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- v. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- vi. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;

~~Al fine di assicurare la necessaria flessibilità di utilizzo del comparto si definiscono i seguenti parametri edificatori massimi che tengono conto di possibili incrementi di superficie senza costituire variante al PUA:~~

~~— Superficie Coperta SQ massima complessiva ammissibile mq. 145.000 senza decremento delle superfici a verde e permeabili.~~

~~— Superficie Utile SU massima complessiva ammissibile mq. 155.000 utilizzabile per ampliamenti fino alla concorrenza della SQ massima ammissibile senza decremento delle superfici a verde e permeabili e per l'eccedenza per soppalcature interne, con le modalità specificate nelle NTA, previo congruaggio degli oneri U1, U2, U3 D+S e ERS.~~

Non costituiscono ~~altresì~~ varianti al PUA le variazioni dimensionali degli edifici nei limiti seguenti:

1. +/- 5% della SU degli edifici comunque nei limiti delle SU max come sopra definita

- e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
2. +/- 5% della SQ degli edifici comunque nei limiti della SQ max come sopra definita e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
3. +/- 10% della superficie permeabile delle aree private comunque nei limiti della superficie permeabile complessiva minima ammessa PTM e APEA di cui sopra.

La realizzazione degli ampliamenti di SU di cui sopra e comunque fino alla SU massima ammissibile comporta il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione (U1, U2, U3, D+S, ERS) come definiti dalla presente convenzione.

## **Art. 6 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

### **6.1 Oneri concessori**

Gli Oneri Concessori sono determinati secondo il disposto della DAL Regione ER 186/2018 in complessivi massimo € 2.370.000,00 di cui (importi massimi in funzione della SU massima del PUA):

<b>1. U1</b>	<b>mq. 150.000 SU x €/mq.</b>	<b>9,60 = € 1.440.000,00</b>
<b>2. U2</b>	<b>mq. 150.000 SU x €/mq.</b>	<b>2,80 = € 420.000,00</b>
<b>3. D+S</b>	<b>mq. 150.000 SU x €/mq.</b>	<b>8,50 = € 510.000,00</b>

Il Contributo Straordinario, non configurandosi incremento di valore immobiliare tra la destinazione di PSC e la destinazione di progetto, non risulta dovuto.

Con riferimento all'Accordo Territoriale le parti pattuiscono che l'importo del Contributo di Sostenibilità da utilizzarsi per la realizzazione delle opere infrastrutturali e altri adempimenti previsti dall'Accordo di Programma nonché ai fini della perequazione territoriale sia determinato in € 30 a mq. di SU e pertanto per un importo complessivo di € 4.500.000,00.

L'ammontare degli oneri ammessi a scomputo a fronte della esecuzione da parte del soggetto attuatore di opere di urbanizzazione di comparto ed extra comparto, è pattuito dalle parti, in aderenza alle disposizioni del DAL 186/2018 pari all'intero ammontare del Contributo di Costruzione ed all'intero ammontare del Contributo di Sostenibilità fatta solo salva la cifra di € 4 a mq. di SU da attribuire al fondo di perequazione territoriale.

Si chiarisce che è ammesso a scomputo anche l'onere da corrispondere per contribuzione alle opere idrauliche del Canale di Medicina.

Gli Oneri e contributi non ammessi a scomputo saranno da corrispondere al Comune di

Castel Guelfo al momento del ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione della piastra logistica ovvero secondo le modalità dilazionate ammesse dalla legislazione vigente.

## **6.2 Esecuzione di opere di urbanizzazione interne al comparto ed extra comparto**

Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione e gratuita cessione al Comune delle seguenti Opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico e delle dotazioni territoriali indicate all'art. XX del presente Accordo e negli elaborati progettuali.

Si elencano di seguito le opere che la proponente si impegna a progettare (fino al livello definitivo-esecutivo) e a realizzare integralmente, ad esclusiva propria cura e spese, indipendentemente da eventuali variazioni economiche derivanti dalle successive fasi progettuali.

L'utilizzo di eventuali economie/risparmi riscontrate a seguito della realizzazione delle stesse sarà valutato dal collegio di vigilanza, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale. 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. 3.1, per quanto attiene al Contributo di Costruzione ivi comprese spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

**6.2.1 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 Castel Guelfo ivi compresa la realizzazione del Parco del Canale di Medicina compreso il percorso ciclopedonale di fruizione del parco e la sistemazione dell'area fino alla SP 31 per l'ammontare preventivato di € 2.168.036,00 oltre spese tecniche.**

**6.2.2 Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito e oggetto del presente Accordo di Programma in variante, intendendosi 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, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:**

- a)** Espropri e opere di sistemazione a verde della fascia di rispetto fluviale a N lungo il Canale di Medicina di superficie circa mq. 15.000 comprese spese tecniche (punto 14 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59);
- b)** Opere di sistemazione a verde del Parco del Canale di Medicina secondo gli indirizzi del progetto delle reti ecologiche del Polo San Carlo, comprese spese tecniche (punto 15 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59)
- c)** Manutenzione e ristrutturazione del verde urbano della zona di via del Lavoro e strade limitrofe, comprese spese tecniche (punto 16 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59);
- d)** Realizzazione della rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria compresi espropri e spese tecniche (punto 17 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59);
- e)** Realizzazione della pista ciclabile interna all'area industriale di Castel Guelfo - tratti E-F-G-H-H1-I, comprese spese tecniche (punto 18 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59).

**6.2.3 Altre Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito e non oggetto del presente Accordo di Programma in variante, intendendosi Le opere che la proponente, in sede di convenzione di PUA, 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, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:**

- a)** Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14 per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti è di € 120.000;

- b) Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq.. spese tecniche e imprevisti è di € 242.410;
- c) La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga verso Castel Guelfo fino allo "zappettificio" (escluso il sentiero ciclopedonale lungo il Canale di Medicina) e i completamenti di tratti di marciapiedi e ciclabili in via del Lavoro e strade limitrofe per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di € 611.000;
- d) La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di € 52.300 (quota parte pari ad 1/3 del totale);
- e) Opere extracomparto: realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani per un costo previsto comprese spese tecniche ed espropri di € 700.000;
- f) Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo (1/2 della spesa) per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq., spese tecniche e imprevisti di € 200.000.

Si chiarisce che il Cronoprogramma degli adempimenti di cui sopra a carico del SA è determinato dagli Allegati all'AdP art. 59 e integrato dallo specifico Cronoprogramma attuativo redatto in accordo con le decisioni del Collegio di Vigilanza ed allegato alla presente convenzione.

Si chiarisce altresì che costituisce parte integrante della presente convenzione l'atto convenzionale stipulato in attuazione dell'AdP art. 59 tra CM settore viabilità ed i Comuni di Castel Guelfo e Castel San Pietro che stabilisce competenze e procedure del rapporto tra gli enti e del procedimento attuativo delle opere pubbliche previste dall'AdP art. 59.

#### **6.2.4 Altri obblighi di contribuzione specifici derivanti dall'Accordo di Programma**

Il Soggetto Attuatore assume altresì per sé e per gli eventuali aventi causa, gli obblighi e gli

oneri derivanti dall'Accordo di Programma in attuazione della Variante all'Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo San Carlo relativamente stipulato in data 31/07/2021 e definitivamente approvato dal Sindaco Metropolitan con decreto 7/2021 che si intende qui espressamente richiamato. a costituire parte integrante ed essenziale delle presenti NTA, del PUA e della Convenzione Urbanistica:

- a) realizzazione di uno studio trasportistico di ambito del POC specifico opere infrastrutturali di ambito, quota parte delle spese di competenza per l'ammontare preventivato di € 12.000(vedi punto 8 Quadro di Ripartizione All. 6 dell'AdP);
- b) contribuzione per un periodo transitorio alla implementazione del servizio di trasporto pubblico dell'ambito quota parte per una spesa preventivata di € 192.000 (vedi punto 9 Quadro di Ripartizione All. 6 e richiamandosi espressamente l'art. 3.4 dell'Accordo di Programma) da versarsi entro 30 giorni dalla richiesta motivata da parte del Comune di Castel San Pietro Terme e con le modalità ivi specificate;
- c) versamento del contributo perequativo metropolitano nella misura di €/mq. SU 4,00 come previsto dall'art. 10 dell'Accordo di Programma. da versarsi in unica soluzione al ritiro del PdC degli edifici.

**6.2.5 ulteriori opere pubbliche nel Comune di Castel Guelfo da definirsi in esecuzione dell'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 proposto dal SA al comune di Castel Guelfo per un importo complessivo di € 853.615,00 comprese spese tecniche.**

**6.2.6 impegno all'acquisto di abbonamenti per il trasporto pubblico per ogni addetto che sarà impiegato nella attività logistica per la durata di tre anni dall'inizio della attività.**

Il costo complessivo degli interventi proposti è pertanto pari a € ..... pari al totale del Contributo di Sostenibilità dovuto.

Si chiarisce che saranno da imputare a scomputo delle somme dovute per il Contributo di Sostenibilità anche gli oneri diversi definiti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di Programma ed in particolare gli oneri di redazione dello Studio Trasportistico di Ambito e gli oneri per il sostegno al trasporto pubblico dell'Ambito San Carlo determinati dall'Accordo di Programma.

**Il Comune di Castel Guelfo si riserva di indicare i lavori di ristrutturazione del Palazzo Comunale come ulteriore opera da eseguirsi a scomputo degli oneri dovuti di cui ai punti**

**precedenti fino alla concorrenza delle somme eventualmente disponibili.**

Ogni onere per la progettazione, anche esecutiva, direzione lavori e realizzazione delle opere sopra descritte (esclusi oneri progettazione opere di cui al punto 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.

**Art. 7 - MANUTENZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO ED EXTRA COMPARTO**

Il soggetto Attuatore si impegna per sé ed aventi causa, alla progettazione, alla costruzione e alla manutenzione delle opere di cui alla presente convenzione, 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 dovrà essere effettuato e certificato in corso d'opera da tecnico proposto all'Amministrazione comunale o indicato dalla stessa con relative spese tecniche a totale carico del Soggetto Attuatore.

Le opere pubbliche anzi dette 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 IRGENRE GROUP 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. 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.

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.15.

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 fideiussorie di cui in appresso.

Viene esclusa la manutenzione straordinaria, secondo quanto stabilito dall'art 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, che successivamente alla consegna ,sarà esclusivamente a carico del Comune di Castel Guelfo

Tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, dovranno essere realizzate nel pieno rispetto dei titoli edilizi rilasciati, eventuali varianti in corso d'opera non comporteranno la necessità di modificare il PUA se non in caso di modifica delle superfici complessive di verde pubblico e parcheggi pubblici, mentre adeguamenti realizzativi di strade e vasca di laminazione ricomprese nella misura del 10% di estensione non comporteranno la necessità di adeguare il PUA.

La scelta dei materiali di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono specifico oggetto dei titoli edilizi.

La realizzazione parziale della Su dei/del fabbricato comporta comunque la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne previste dal progetto di PUA e dalla convenzione attuativa.

## **Art. 8 - CESSIONE DI AREE E TERMINI DI ESECUZIONE E DI CONSEGNA DELLE OPERE.**

### **8.1 Cessione di aree e servitù**

Il soggetto attuatore, si impegna per sé ed aventi causa, alla cessione gratuita al Comune di Castel Guelfo, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per una complessiva superficie catastale non inferiore a mq. 60.685 così costituite:

<b>Verde Pubblico con DEA</b>	<b>mq.</b>	<b>43.547;</b>
-------------------------------	------------	----------------

<b>Parcheggi Pubblici</b>	<b>mq.</b>	<b>7.788;</b>
<b>Strade, marciapiedi pubblici</b>	<b>mq.</b>	<b>9.350;</b>
<b>TOTALE AREE DI CESSIONE</b>	<b>mq.</b>	<b>60.685.</b>

**oltre alla eventuale diversa superficie derivante dai progetti esecutivi e dai frazionamenti, restando inteso che sarà tollerato uno scostamento massimo non superiore al 1% del totale.**

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.

## **8.2 Cronoprogramma**

I lavori dovranno essere realizzati secondo il cronoprogramma che si riassume di seguito:

- a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, il collaudo delle stesse e la cessione delle aree debbano intervenire entro e non oltre 48 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica;
- b) l'esecuzione degli espropri e delle opere di sistemazione a verde della fascia di rispetto fluviale a N lungo il Canale di Medicina e il collaudo delle stesse debbano intervenire entro e non oltre 20 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 14 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);
- c) l'esecuzione delle opere di sistemazione a verde del Parco del Canale di Medicina secondo gli indirizzi del progetto delle reti ecologiche del Polo San Carlo e il collaudo delle stesse debbano intervenire entro e non oltre 22 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 15 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);
- d) la manutenzione e ristrutturazione del verde urbano della zona di via del Lavoro e strade limitrofe debbano intervenire entro e non oltre 20 mesi dalla data di stipula

della convenzione urbanistica (punto 16 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);

e) le opere di realizzazione della rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria compresi espropri, debba intervenire entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 17 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);

f) le opere di realizzazione della Ciclabile Asse San Carlo tratti E-F-G-H-H1-I, debbano intervenire entro e non oltre 15 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 18 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);

Sarà a carico del soggetto attuatore in quota parte riferita al Quadro di Riparto dell'AdP la redazione degli elaborati tecnici atti a conformare urbanisticamente (POC o art. 53) le opere infrastrutturali previste.

La procedura di appalto dei lavori delle opere di cui al punto a) precedente dovrà essere attivata entro 60 giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e contestuale rilascio del relativo PdC.

La procedura di appalto dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ove applicabile,, delle opere di cui ai punti da b) a f) dovrà essere nei termini indicati nel Cronoprogramma dell'AdP con decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

La Piastra Logistica, ai fini dell'agibilità, potrà essere utilizzato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, anche in assenza di formale Certificato di Collaudo, previa autocertificazione redatta dal Direttore dei Lavori, alla condizione, da accertarsi in contraddittorio con Il Comune di Castel Guelfo e con il Collegio di Vigilanza, che sia accertato il completamento o almeno un avanzamento dei lavori congruente con le previsioni del Cronoprogramma per le opere previste dall'Accordo di Programma di Ambito e di competenza del comparto ASP\_A10 (San Paolo 1 e 2) interne o esterne al comparto e i cui termini di esecuzione sono comunque stabiliti ai punti precedenti e che sia altresì accertato l'integrale adempimento degli altri impegni di contribuzione previsti dall'AdP di Ambito.

In caso di inizio di esercizio delle attività logistiche in mancanza di completamento delle opere infrastrutturali previste dall'AdP di Ambito e di propria competenza, il soggetto

attuatore dovrà redigere un documento preliminare di verifica della compatibilità ambientale per la fase transitoria di esercizio dell'attività fino al completamento delle opere dell'AdP.

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 accesso del comparto, il collaudo delle stesse debbano intervenire entro e non oltre 20 mesi dalla data di stipula della presente convenzione e dalla effettiva disponibilità delle aree oggetto di intervento previa effettuazione delle procedure di esproprio ove necessarie.

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 nei termini previsti dall' All. 7 all'AdP di Ambito, restando inteso che a carico del soggetto attuatore non decorrono responsabilità per ritardi dovuti od occasionati dalla mancata disponibilità delle aree per mancato perfezionamento, per qualsiasi motivo, delle procedure di esproprio per pubblica utilità, di competenza procedurale della pubblica amministrazione.

Dovrà essere altresì rispettato quanto previsto dal Cronoprogramma di Inquadramento delle Opere dell'AdP art. 59 allegato all'Accordo di Programma in Variante di cui alla presente procedura, che specifica alcuni ulteriori termini e competenze volte ad assicurare la contestualità della realizzazione delle opere pubbliche con quelle private.

Le aree di standard dovranno essere cedute entro tre mesi dal completamento dei lavori e dall'ottenimento della certificazione di agibilità della Piastra Logistica.

Resta inteso che a carico del soggetto attuatore non decorrono responsabilità per ritardi dovuti od occasionati dalla mancata disponibilità delle aree per mancato perfezionamento, per qualsiasi motivo, delle procedure di esproprio per pubblica utilità, di competenza procedurale della pubblica amministrazione.

L'esecuzione delle opere di infrastrutturazione stradale e ciclabile avverrà nel rispetto della convenzione stipulata tra CM – Servizio Mobilità ed i Comuni di Castel San Pietro e Castel Guelfo.

**Art. 9. DOTAZIONI TERRITORIALI, GREEN LOGISTIC E REQUISITI APEA**

La complessiva valutazione della mitigazione ambientale è effettuata sulla base della valutazione dell'inquinamento indotto dalla matrice traffico come evidenziato nel documento di VALSAT che dimostra come la capacità di assorbimento da parte delle essenze di nuovo impianto dei fattori inquinanti CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> e PM<sub>10</sub>, sia superiore nel ciclo annuale rispetto alle quantità degli stessi inquinanti determinate dal traffico indotto determinata sulla base delle tabelle allegate al PQRA della Regione Toscana.

Al fine di garantire il mantenimento delle dotazioni ambientali si prescrive che 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 fideiussorie di cui alla Convenzione Urbanistica.

La attuazione delle previsioni dell'Accordo di Programma garantisce altresì:

- la presenza di un sistema di trasporto pubblico per gli addetti, in grado di garantire un livello di servizio adeguato in relazione ai turni lavorativi previsti, rispetto al bacino di utenza dei lavoratori;
- l'acquisto di abbonamenti al servizio trasporto pubblico per tutti gli addetti logistici;
- la presenza di un'adeguata rete ciclabile di connessione tra l'attività logistica in oggetto e la fermata SFM e le direttrici ciclabili previste dal Masterplan dell'Accordo di Programma e in estensione alla rete comunale.

In relazione ai prescritti requisiti APEA e GREEN LOGISTIC il progetto di PUA garantisce:

- a) il 30 % della permeabilità, come previsto da PTM approvato;
- b) la realizzare di parcheggi pubblici permeabili e alberati;
- c) la ottimizzare di reti e impianti e della accessibilità dell'area;
- d) individuazione della figura del mobility manager aziendale e redazione annuale del Piano degli spostamenti casa – lavoro;
- e) la mobilità sostenibile delle persone e delle merci con l'utilizzo prevalente per la movimentazione interna all'impianto di veicoli non inquinanti e la sicurezza della circolazione interna viaria e ciclopedonale in sedi separate;
- f) la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale, la laminazione e il recupero acque meteoriche per usi irrigui;
- g) l'efficienza energetica degli edifici - nZEB (nearly Zero Energy Building);

- h) l'uso delle fonti rinnovabili fino a copertura dei consumi complessivi per climatizzazione;
- i) l'ottimizzazione delle prestazioni del sistema di illuminazione naturale ed artificiale;
- j) la raccolta differenziata e la sicurezza nella gestione dei rifiuti;
- k) il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti nell'intorno.

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

In relazione alle previsioni del PULS per il tema Green Logistic, il SA si impegna ad attuare, congiuntamente alle misure di cui ai punti precedenti, misure di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla attività logistica ed in tal senso il progetto prevede la realizzazione di fasce arboree ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>.

Il SA si impegna a garantire il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro i cui requisiti sono l'uso di mezzi non inquinanti o elettrici, il programma di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica, il programma aziendale di sostenibilità ambientale, quello di aggiornamento aziendale sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili, la continua analisi delle prestazioni dei veicoli e dei mezzi, la modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali. Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio della attività ed al mantenimento della stessa.

A tale proposito le parti fanno esplicito riferimento alla tabella Allegato 2 [all'Accordo di Programma in Variante di cui alla presente procedura che dettaglia requisiti e contenuti progettuali e gestionali della Green Logistic,](#)

#### **Art. 10 AZIONI DI MONITORAGGIO DEI FATTORI AMBIENTALI**

Al fine del mantenimento della sostenibilità ambientale dell'attuazione del nuovo insediamento logistico, i soggetti attuatori dovranno impegnarsi ad adottare un piano di monitoraggio [semestrale](#) delle singole componenti ambientali, per un periodo di 3 anni dall'insediamento dell'attività, da inviare [semestralmente](#) ~~annualmente~~ al Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma ed alla Autorità competente per la Valsat (Città Metropolitana di Bologna).

Il piano di monitoraggio riguarderà la matrice acustica e di inquinamento dell'aria anche al fine della valutazione dell'impatto cumulativo della attuazione di tutti i piani previsti per il Polo San Carlo.

Il monitoraggio dovrà anche essere rivolto alla verifica dell'effettivo impatto delle azioni di mobility management per indirizzare al trasporto pubblico o elettrico i flussi del personale addetto.

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto all'effettuazione di una campagna di rilevazione del traffico indotto a regime dell'impianto, attraverso rilevamenti strumentali e verifica del livello di servizio della rotatoria di accesso e della viabilità afferente [entro 6 12 18 24 30 e 36 mesi dal completamento dell'insediamento](#), nonché la rilevazione del clima acustico e della qualità dell'aria negli stessi termini temporali.

Negli stessi termini temporali dovrà essere effettuato altresì, come indicato da ARPAE il monitoraggio delle condizioni paesaggistiche previste dal progetto.

Tali attività potranno essere inserite in azioni di comunità promosse dal Comune e con il coinvolgimento degli altri operatori presenti in zona.

Per quanto al ciclo delle acque verrà effettuato con cadenza biennale la verifica di funzionalità del sistema di laminazione e annualmente la manutenzione dei pozzetti degrassatori.

Eventuali significative variazioni agli impatti ambientali e territoriali previsti dalla VALSAT comporteranno la necessità di rivalutazione della sostenibilità ambientale e l'attuazione a carico dei Soggetti Attuatori delle misure correttive indicate dal Collegio di Vigilanza.

#### **ART. 11 – GARANZIE FIDEIUSSORIE**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Comparto ed extracomparto di cui all'art. 8 precedente, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a presentare fideiussioni bancarie o assicurative a favore del Comune di Castel San Pietro Terme nei termini seguenti, all'atto di sottoscrizione della presente convenzione. Tali fideiussioni dovranno prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma del C.C.

Le garanzie potranno essere poi ridotte proporzionalmente in funzionamento dell'avanzamento degli adempimenti previsti.

Gli importi delle fideiussioni saranno da aggiornare sulla base dei dati derivanti dalla progettazione definitiva delle opere.

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di

Urbanizzazione Primaria e secondaria del comparto e della realizzazione della rotatoria di accesso, fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo senza beneficio di preventiva escussione di € XXXXXXXX; pari al 110% dell'importo di cui ai computi metrici estimativi;

2. a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla esecuzione di opere di cui all' Accordo di Programma ex 59 e oggetto del presente Accordo di Programma in variante (art. 6.2.2 punti da a) a e)) fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo senza beneficio di preventiva escussione di € XXXXXXXX; pari al 110% dell'importo di cui ai punti .... precedenti;
3. a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla esecuzione di opere di cui all' Accordo di Programma (art. 6.2.3 punti da a) a f)) fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo senza beneficio di preventiva escussione di € XXXXXXXX; pari al 110% dell'importo di cui ai punti .... precedenti;
4. a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alle diverse contribuzioni ed adempimenti di cui all' Accordo di Programma (art. 6.2.4 punti da a) a c)) fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo senza beneficio di preventiva escussione di € XXXXXXXX; pari al 110% dell'importo di cui ai punti .... precedenti.

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 competenzarealizzate.

#### **Art.12 MODALITÀ, TEMPI DI ATTUAZIONE, TERMINI DI VALIDITA' E DECADENZA**

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.

Per quanto attiene agli obblighi connessi all'Accordo di Programma si intendono integralmente richiamati i termini di validità e decadenza di cui agli art. 8, 9, 11, 12, 13, 14 dell'Accordo di Programma ex art. 59.

In caso di inadempienza dei soggetti privati, relativamente alle obbligazioni di cui all'art. 8, sarà facoltà del Comune di Castel Guelfo intervenire direttamente tramite escussione delle garanziefideiussorie ed operando successivamente nel pieno rispetto del D.lgs. 50/2016 con procedimenti di opere pubbliche per la realizzazione o il completamento delle opere previste.

#### **Art. 13 - 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.

Il SA si impegna a garantire il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro i cui requisiti sono l'uso di mezzi non inquinanti o elettrici, il programma di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica, il programma aziendale di sostenibilità ambientale, quello di aggiornamento aziendale sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili, la continua analisi delle prestazioni dei veicoli e dei mezzi, la modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali.

Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio della attività ed al mantenimento della stessa.

In tal senso, in aderenza alle prescrizioni dell'art. 5 dell'Accordo di Programma, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli impegni di cui alla presente Convenzione e dell'Accordo di programma in capo a eventuali successivi aventi causa, nonché a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nei comparti San Paolo 1 e 2 i seguenti impegni:

- a trasferire l'impegno all'acquisto di abbonamenti al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici di Cà Bianca 5 in capo

ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;

- all'attuazione di politiche aziendali qualificanti la Green Logistic come definita al punto 2 del Glossario del PTM;
- all'incremento della formazione professionale di tutti gli attori della filiera per le nuove competenze richieste dalla digitalizzazione della logistica;
- alla promozione ed incentivazione all'utilizzo di veicoli commerciali ecologici;
- ad assicurare che il ricorso al sistema dell'esternalizzazione dei servizi relativi alla logistica sia effettivamente necessitato da esigenze produttive e di organizzazione aziendale;
- a prevedere lo studio di nuove formule di contratto di appalto di servizi nel quale siano previsti da parte degli operatori di logistica momenti di verifica, comunicazione e confronto con i committenti in modo periodico e sistematico
- al rispetto del CCNL Logistica;
- a prevedere clausole in seno ai contratti di appalto dei servizi di logistica, fra cui la clausola sociale per quei CCNL che ne prevedono l'utilizzo, da adottarsi esclusivamente come da disposizioni di legge e di CCNL, a tutela della salvaguardia occupazionale in caso di risoluzione del contratto di appalto.

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione relative alla cessione di aree e costituzioni di servitù a favore del Comune di Castel **Guelfo**, verranno totalmente assunte dal SA.

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:

ASP A10 San Paolo.

- SUPERFICIE DI PROGETTO mq. 313.570; catastale
- DEA mq. 21.713;
- D\_Fs mq. 38.972;
- SF mq. 249.528;
- SU max di PUA mq. 150.000;
- Verde Pubblico con DEA mq. 43.547;

- Parcheggi Pubblici                      mq.     7.788;
- Strade, marciapiedi pubblici    mq.     9.350;
- TOTALE AREE DI CESSIONE    mq.     60.685;

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

**Art. 14 – PERMESSO DI COSTRUIRE DEGLI EDIFICI LOGISTICI.**

Il Comune di Castel Guelfo, visto l'esito della istruttoria tecnica e della Conferenza dei Servizi si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire delle opere private interne al lotto contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica.

I dati principali di consistenza del PdC sono i seguenti;

SU	TOTALE	mq. 144.094,0			
Magazzino 1 PT		mq.	54.817,0		
Magazzino 2 PT		mq.	54.817,0		
Magazzino 3 PT		mq.	18.144,0		
Magazzino 1 P1		mq.	5.242,0		
Magazzino 2 P1		mq.	5.242,0		
Uffici 1.1	1.000,0	mq 500	x	2	
Uffici 1.2	1.000,0	mq 500	x	2	
Uffici 2.1	1.200,0	mq 600	x	2	
Uffici 2.2	1.000,0	mq 500	x	2	
Uffici 3	900,0	mq 300	x	3	
Edificio 1	magazzino e uffici				totale mq. 62.059,0
Edificio 2	magazzino e uffici				totale mq. 62.259,0
Edificio 3	magazzino e uffici				totale mq. 19.044,0

Guardiania				totale mq.	36,0
Locali tecnici (cabina elettrica, antincendio)				totale mq.	696,0
SC	130.910,0	mq	tot SC		
Edificio 1	magazzino e uffici			totale mq.	55.817,0
Edificio 2	magazzino e uffici			totale mq.	55.917,0
Edificio 3	magazzino e uffici			totale mq.	18.144,0
Guardiania				totale mq.	36,0
Locali tecnici (cabina elettrica, antincendio)				totale mq.	696,0

#### **ART. 15 – CONTROVERSIE**

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

#### **ART.16 – SANZIONI**

Nel caso di inosservanza delle obbligazioni relative alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione e garantite dalle garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 5, la proprietà attuatrice sin d'ora autorizza il Comune di Castel Guelfo, 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 dovuta 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.17 – 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 .....

F.to: .....

**COMUNE DI CASTEL GUELFO**  
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AMBITO ASP A10**  
(Art. 60 LR 24/2017)

<i>Committente</i>	<i>Timbro e Firma del committente</i>
<b>DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.R.L.</b> Via Isonzo, 44 52100 Arezzo AR	
<i>Società e professionisti incaricati</i>	<i>Timbro e Firma del tecnico</i>
 <p>Via del Porto, 1 - 40122 Bologna Tel 051/266075 - Fax 266401 e-mail: info@airis.it</p> <p>Gruppo di lavoro: Dott. Francesca RAMETTA* <i>Responsabile di Commessa</i> Arch. Camilla ALESSI Dott. Juri ALBERTAZZI* Ing. Irene BUGAMELLI* Arch. Lorenzo DIANI Geol. Valeriano FRANCHI Ing. Francesco MAZZA Dott. Fabio MONTIGIANI Ing. Giacomo NONINO Ing. Gildo TOMASSETTI* Geom. Andrea BARBIERI</p> <p style="font-size: small;">* tecnico acustico competente, abilitato ai sensi della legge 447/95 e Decreto Legislativo n° 42/2017</p>	

<b>VALSAT - APPENDICE</b>	N. Elaborato Unico
	Scala: Varie

C						
B						
A	25/06/2022	Emissione		VARI	FR	IB
Revisione	Data	Descrizione	Dimensioni	Sigla	Sigla	Sigla
				Redazione	Controllo - emissione	autorizzazione

Nome file	VARI	Codice commessa	20104SAVA	Data	Giugno 2022
-----------	------	-----------------	-----------	------	-------------

## INDICE

<b>1</b>	<b>ADEMPIMENTI COLLEGATI ALLA INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE LOGISTICA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>CERTIFICAZIONE GREEN LOGISTIC: APPENDICE “2. GLOSSARIO DELLE FUNZIONI LOGISTICHE” - NTA DEL PTM DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA .....</b>	<b>3</b>



## 1 ADEMPIMENTI COLLEGATI ALLA INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE LOGISTICA

### 1.1 *Certificazione Green Logistic: Appendice “2. Glossario delle funzioni logistiche” - NTA del PTM della Città Metropolitana di Bologna*

Il PUA in oggetto prevede l’inserimento della funzione logistico nel Comparto ASP\_A10 San Paolo del Polo S. Carlo a Castel Guelfo.

L’attuazione di quanto previsto prevede per il SA l’assunzione di tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dall’Accordo di Programma relativamente alle opere da realizzarsi nell’ambito dell’Accordo Territoriale. Tra queste vi è l’impegno all’ottenimento della certificazione Green Logistic per le attività di logistica.

Nel presente paragrafo viene analizzata l’Appendice denominata “*Glossario delle funzioni logistiche*” contenuta nelle Norme del PTM adottato dalla Città Metropolitana di Bologna che definisce i caratteri e le prestazioni richieste a tali attività.

#### *Definizioni*

*LOGISTICA: Attività di movimentazione efficiente delle merci fatta secondo le seguenti tipologie:*

- *Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato),*
- *Centri di Distribuzione alimentare,*
- *Spedizionieri*
- *Corrieri Espressi (door to door)*
- *Deposito Cross Docking*
- *Magazzino non specializzato*
- *E-commerce*

*PICCOLA LOGISTICA: Attività di logistica a prevalente carattere distributivo finalizzata a servire la zona urbana comunale e i comuni confinanti, l’attività si svolge principalmente utilizzando mezzi di medie dimensioni in entrata (conferimento merci) e mezzi di piccole dimensioni in uscita (distribuzione merci), può interessare una superficie utile non superiore a 5.000 mq.*

*MEDIA LOGISTICA: Attività di logistica a prevalente carattere industriale finalizzata a fornire servizi di scala metropolitana/interprovinciale, attraverso l’utilizzo di mezzi di trasporto, sia in entrata che in uscita, di medio/grandi dimensioni, che necessitano di una rete stradale almeno di rilevanza regionale o metropolitana. La superficie utile massima è pari a 10.000 mq.*

*GRANDE LOGISTICA: Attività di logistica a carattere industriale con un bacino di riferimento nazionale/internazionale, utilizza per lo più mezzi di trasporto di rilevanti dimensioni che utilizzano la rete autostradale e la grande rete nazionale e regionale. Tale funzione può occupare anche superfici utili superiori ai 10.000 mq.*

**Il progetto prevede l’insediamento di funzioni di Grande Logistica per 150.000 mq di SU, come ammesso dalla normativa sovraordinata (PUMS e PTM, nonché AT e AdP).**

#### *Analisi trasportistica*

La sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento di logistica andrà comunque verificata, anche in coerenza con la certificazione Green Logistics definita nel PUMS/PULS a cui si rimanda (capitolo 4.2- Parte B - PUMS) condizionante l'insediamento nel territorio metropolitano. In particolare:

- per la Grande e Media Logistica andrà valutata:
  - La possibilità di trasportare su ferro una percentuale dei prodotti movimentati, ovvero attivare sinergie con lo scalo ferroviario delle merci di Interporto di Bologna;
  - la reale capacità della rete stradale in relazione ai flussi di traffico attuali e di previsione in cui il rapporto F/C non deve essere superiore a 0,8;
  - una valutazione del carico urbanistico generato ovvero dell'entità del traffico pesante e leggero, in termini di matrice O/D degli spostamenti attuali e di previsione e di flussi sugli archi della rete, attraverso uno studio di traffico d'ambito/area (non solo del singolo insediamento), utilizzando i seguenti parametri di carico urbanistico (che rappresentano i valori massimi consentiti) differenziati in relazione alla tipologia di Logistica che si intende insediare:
    - **Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato)**
      - **addetti: 1/250 - 300 mq Su**
      - **conferitori -prelevatori: 1/250 - 300 mq Su**
    - Centri di Distribuzione alimentare
    - Deposito Cross Docking, Corrieri Espressi (door to door)
    - Magazzino non specializzato, Spedizionieri
    - E-commerce
    - Se la tipologia non è nota
  - il livello di incidentalità dell'area al fine di verificare la presenza di criticità e punti neri sulla rete che potrebbero acuirsi con un sovraccarico di mezzi pesanti;
  - la compatibilità con le funzioni circostanti, ovvero la compatibilità del traffico generato dai flussi di merci con le funzioni attraversate, e in particolare con gli insediamenti residenziali;
  - la composizione della flotta veicolare intesa come tipo dei mezzi (di cui almeno il 20% deve essere composta da mezzi non inquinanti) e loro distribuzione oraria durante la giornata tipo (anche notturne);
  - l'attivazione di soluzioni di mobilità sostenibile per gli addetti quali:
    - l'individuazione della figura del mobility manager aziendale (per aziende con più di 100 addetti) e la redazione annuale del Piano degli spostamenti casa – lavoro
    - acquisto servizio trasporto collettivo e abbonamenti anche di collegamento alla più vicina stazione SFM per tutti gli addetti logistici
    - collegamenti ciclabili dedicati dal centro abitato e dalla più vicina stazione SFM all'ambito produttivo
  - Il monitoraggio ex-post (individuando le possibili soluzioni e mitigazioni necessarie per ridurre i conflitti funzionali), dei:
    - flussi veicolari di alcuni punti specifici concordati o lungo determinati archi stradali critici, relativi ad una settimana tipo, suddivisi per ora e tipologia di mezzo;
    - flussi di merci in termine di andamento degli ingressi/egressi al comparto, in una settimana tipo, suddivisi per ora e tipologia di mezzo.

Si evidenzia è stato redatto parallelamente alla stipula dell'AdP lo Studio Trasportistico d'Ambito, riferito all'intero Hub S. Carlo, ora Allegato 8 all'AdP stesso, che valuta la sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste nel Polo S. Carlo (Cà Bianca 5, Cà Bianca 6, Cà Bianca 7, San Paolo 1 e San Paolo 2), compreso dunque quanto riferito specificamente all'Ambito ASP\_10 San Paolo in oggetto.

Lo Studio Trasportistico d'Ambito ha evidenziato la sostenibilità delle previsioni insediative individuando gli interventi infrastrutturali necessari, che sono elencati come Opere pubbliche di interesse strategico sovracomunale all'interno dell'AdP (Allegati 3 e 4 dell'AdP). Inoltre l'AdP tramite gli studi propedeutici svolti ha fissato gli interventi per la riqualificazione ambientale e le indicazioni per la Sostenibilità ambientale degli interventi (Allegato 2: Parcheggi alberati; Integrazione alberature; Riqualificazione viali alberati; Forestazione del Canale di Medicina), parte dei quali, in base al riparto eseguito all'interno dell'AdP medesimo, risultano a carico del presente Ambito, e previste nella Convenzione.

Considerato che al momento non è possibile definire le tipologie di prodotti che verranno movimentati dai nuovi comparti in corso di attuazione, e quindi stabilire le necessità di trasporto, si osserva che la vicinanza del casello autostradale di Castel San Pietro Terme con il Polo San Carlo possa in futuro agevolare la connessione con l'interporto di Bologna, presso il quale potrebbe avvenire il cambio modo di trasporto in favore del treno, almeno per le spedizioni a medio/lungo raggio.

Tale connessione tra il Polo San Carlo e l'interporto di Bologna considerata la breve distanza e il limitato tempo di percorrenza sulla rete autostradale, potrebbe essere svolto in un prossimo futuro da mezzi pesanti elettrici a emissioni zero.

I parametri utilizzati nello Studio Trasportistico d'Ambito (Scenario "cautelativo"), medesi anche presentati nel documento di Valsat, fanno riferimento alla tipologia di logistica "Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato)" e considera:

- 1 addetto ogni 300 mq di Su;
- 1 conferitore/prelevatore ogni 300 mq di Su.

Il carico urbanistico delle proposte insediative in ragione dei parametri di generazione adottati è esplicitato all'interno del documento di Valsat, al capitolo Mobilità e Traffico.

In riferimento all'incidentalità nell'area di sviluppo del Polo San Carlo, facendo riferimento ai dati raccolti dalla Città metropolitana di Bologna, si può osservare come durante l'anno 2019 (periodo pre-Covid) il numero di incidenti sul territorio tra Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, nell'area produttiva siano abbastanza limitati.

Dalla mappa che segue, si riscontano diversi sinistri sul tratto autostradale della A14 Bologna-Taranto, altri punti specifici si osservano in prossimità dell'intersezione tra il casello autostradale e la SP n.19 San Carlo e in prossimità delle principali intersezioni sulla SP n.31 Stradelli Guelfi.

Si ricorda che gli interventi infrastrutturali previsti nell'Accordo di Programma e dei quali si è tenuto in considerazione nelle simulazioni modellistiche andranno ad interessare le intersezioni che da dati storici presentano incidenti stradali.

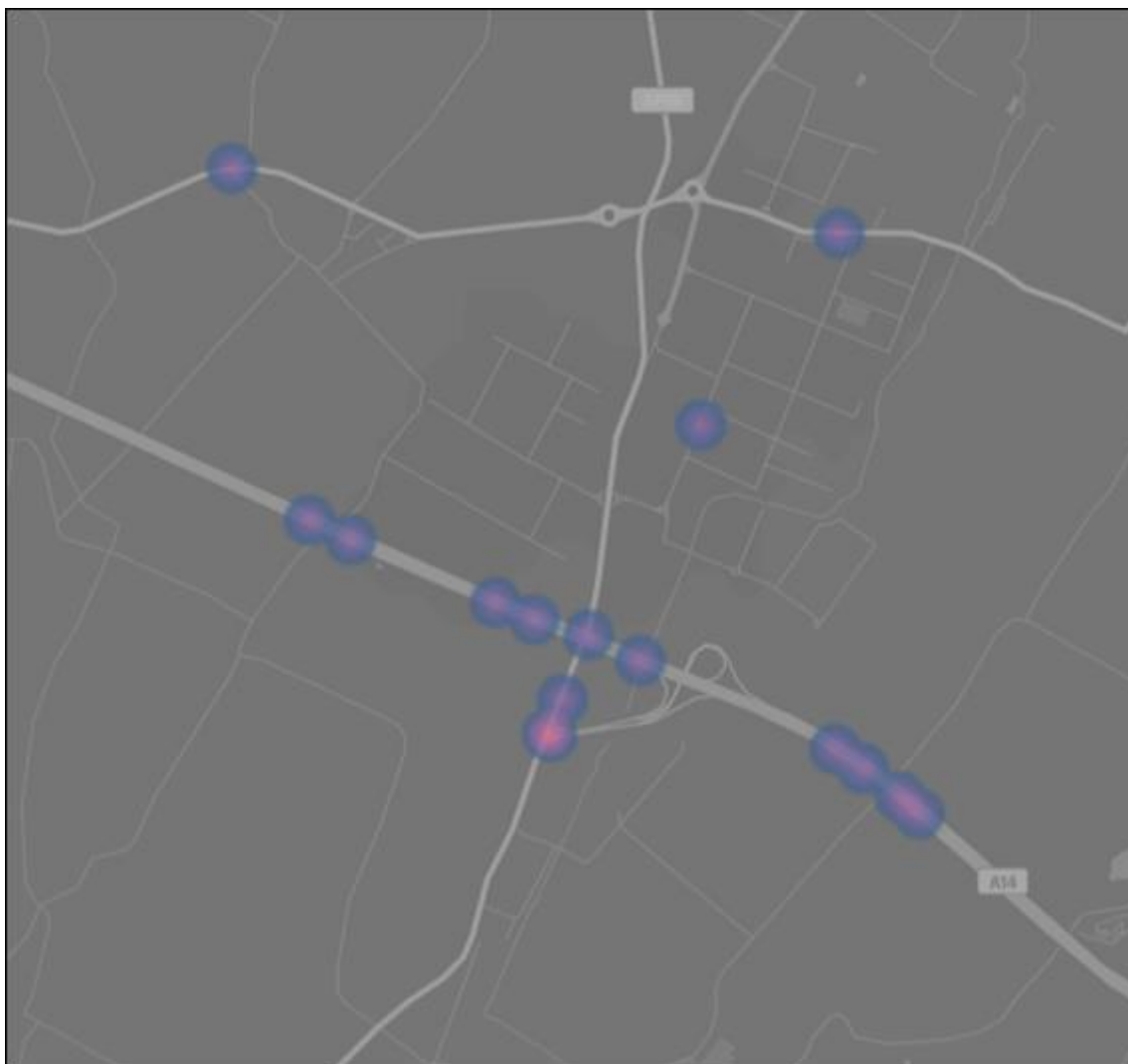
In particolare, verranno trasformate in rotatorie a raso le seguenti intersezioni:

- Trasformazione dell'intersezione tra il collegamento al casello autostradale di Castel San Pietro Terme sulla A14 e la SP n.19 via San Carlo in intersezione a rotatoria;
- Trasformazione dell'intersezione tra la SS n.9 via Emilia Levante, via Cova e via Roma in intersezione a rotatoria;

- **Trasformazione dell'intersezione tra la SP 31 via Stradelli Guelfi e via Legnana in intersezione a rotatoria;**
- **Trasformazione dell'intersezione tra la SP n.31 via Stradelli Guelfi e via Cartara in intersezione a rotatoria;**
- **Trasformazione dell'intersezione tra la SP n.31 via Stradelli Guelfi, e via dell'Industria in intersezione a rotatoria.**

**Tali trasformazioni infrastrutturali oltre a migliorare la circolazione sulla rete comporteranno anche a un aumento della sicurezza per gli utenti, riducendo il numero di punti di conflitto sulle intersezioni.**

**Img. 1.1.1 –Mappa di densità degli incidenti stradali sul territorio dei comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, fonte Città metropolitana di Bologna, anno di riferimento 2019**



Quanto alla compatibilità dei flussi di traffico sulla rete con le funzioni circostanti, si ritiene che il traffico veicolare generato dai nuovi comparti che si andranno a insediare all'interno del Polo San Carlo, in particolare i mezzi pesanti, seguiranno itinerari sulla viabilità principale (SP n.19, Autostrada A14, SP n.31) tali da non interferire con aree residenziali.

Quanto alla composizione della flotta veicolare, è auspicabile che l'azienda insedianda, al momento attuale non nota, si doti di mezzi non inquinanti in percentuali adeguate, e possa, compatibilmente con le esigenze della propria attività, adottare una distribuzione oraria ottimale nell'arco della giornata.

In ragione delle dimensioni delle strutture aziendali che andranno ad insediarsi, secondo la normativa vigente dovrà essere individuata la figura del Mobility manager aziendale.

In riferimento all'acquisto di servizio trasporto collettivo e abbonamenti e ai collegamenti ciclabili dedicati, vale quanto già riportato riguardo all'Accordo di Programma e agli impegni presi dall'Attuatore in Convenzione.

L'attuatore del comparto ASP\_10 San Carlo secondo quanto definito nell'AdP si impegna a realizzare le opere infrastrutturali ciclabili al fine di collegare il nuovo ambito logistico alla vicina stazione ferroviaria di Castel San Pietro Terme e all'abitato di Medicina.

Nel particolare i tratti ciclabili che si andranno a implementare sono i seguenti:

- Realizzazione della pista ciclabile interna all'area industriale di Castel Guelfo - tratti E-F-G-H-H1-I, (punto 18 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59);
- Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14;
- Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca);
- La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga verso Castel Guelfo fino allo "zappettificio" (escluso il sentiero ciclopedonale lungo il Canale di Medicina) e i completamenti di tratti di marciapiedi e ciclabili in via del Lavoro e strade limitrofe;
- La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina;
- Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo (1/2 della spesa).

Il merito al Piano di Monitoraggio al termine della completata realizzazione del comparto e l'avvio a regime delle attività interne, l'attuatore si impegna a realizzare una campagna di monitoraggio con cadenza semestrale al fine di indagare i flussi veicolari leggeri e pesanti sui principali assi della rete, situati nell'intorno della proposta insediativa.

#### *Analisi ambientale*

*Nella localizzazione e progettazione di nuovi insediamenti di logistica, indipendentemente dalla dimensione, dovranno essere sviluppati i seguenti requisiti ambientali:*

- *la presenza nell'area individuata di edifici dismessi da riqualificare per l'attivazione di processi di rigenerazione territoriale;*
- *miglioramento della sicurezza negli incroci interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;*
- *inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane e adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;*
- *inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore;*
- *inserimento di fascia verde alberata di almeno 20 metri di profondità in presenza di limitrofi usi residenziali o pubblici o nodi della rete ecologica e 10 metri sui bordi dell'insediamento verso il sistema agricolo e 5 metri verso insediamenti produttivi/terziari;*
- *adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, attraverso pareti e coperture verdi, macchie e filari alberati, permeabilità complessiva non inferiore al 30% della ST destinata a forestazione urbana, parcheggi permeabili (ad esclusione delle aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti) e alberati;*
- *adozione di soluzioni verdi per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con le norme del PSAI sull'invarianza idraulica organicamente inserite nella rete ecologica;*
- *adozione di misure di riduzione del rischio alluvioni come richieste dal PGRA attraverso uno specifico studio idraulico;*
- *raccolta e riuso delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione del verde ecc.);*

- qualità progettuale secondo i requisiti APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata);
- laddove il PAIR abbia rilevato il superamento del valore limite giornaliero di PM10, l'incremento di ulteriori fonti di emissioni inquinanti è ammesso a fronte di un bilancio positivo rispetto ad azioni progettuali compensative e mitigative.

In merito alla rispondenza del progetto del Lotto 1 alle tematiche evidenziate dall'Appendice PTM – Analisi Ambientale si specifica che:

- Si prevede la realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani per l'attivazione di processi di rigenerazione territoriale;
- Si prevede la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali per incentivare l'uso in sicurezza di modalità di trasporto alternative;
- È prevista l'installazione di due campi fotovoltaici da 1.120 Kw di picco su ciascuno dei due edifici (1 e 2) e di 370 Kw di picco sull'edificio 3, per un totale quindi di 2.610 Kw di picco che occupano più del 70% della Superficie coperta e assicurano il 100% del fabbisogno energetico.
- Per ridurre le emissioni di rumore, le bocche di carico avranno imbotti di protezione;
- Riguardo le soluzioni adottate per contrastare l'effetto dell'isola di calore e l'inquinamento indotto dal traffico, nonché per la mitigazione paesaggistica della trasformazione, saranno realizzate fasce di verde alberate sia sul confine E che a N ma soprattutto a W lungo il Canale di Medicina dove saranno le aree verdi di maggiore consistenza e l'asse ciclabile di collegamento sia verso il capoluogo che verso l'Outlet a W. Le essenze saranno scelte tra quelle che garantiscono il maggiore assorbimento di CO<sub>2</sub> e di PM10. La qualità delle aree stradali è affidata principalmente alle fasce di verde alberato che affiancano la viabilità principale di progetto; in particolare, nel verde privato sono previste le tipologie: filare alternato di frassino minore e acero campestre a ombreggiare i parcheggi pertinenziali sul limite N del comparto; doppio filare, esterno di pioppi a ombreggiare i parcheggi pertinenziali e interno di arbusti di pruno e sanguinello sul margine E del comparto; siepi compatte di noccioli aceri e prugnoli sui bordi a confine con la colonica a S; siepi compatte di rampicanti o conifere a ridosso delle pareti perimetrali E e W dei capannoni. I parcheggi pubblici previsti saranno ombreggiati da piantumazioni di *Fraxinus minor* (ornus) e *acer campestris* sui bordi. Ad ovest verrà realizzato il Parco lungo il Canale di Medicina, con l'impianto di specie arboree ad alta capacità di assorbimento di PM10 e altri inquinanti ; l'ampia diffusione delle alberature contribuirà a garantire un alto assorbimento di CO<sub>2</sub> mediante l'impianto di specie arboree scelte tra le più performanti contenute nel regolamento del verde del Comune di Bologna. Nella stessa zona, lungo il canale e in prossimità della ciclabile verrà realizzata una zona umida piantumata con canne palustri (*tipha latifolia*, *juncus inflexus* e *carex riparia*).

La collocazione dei filari alberati sui bordi del comparto prospicienti la viabilità e verso le zone agricole contribuirà al miglioramento del clima acustico, per il quale peraltro non si evidenziano specifiche criticità come evidenziato nella VALSAT e nel documento dedicato.

In riferimento alla permeabilità, il progetto per l'Ambito verifica una percentuale di permeabilità superiore al 30% della ST (mq. 96.370 > di mq. 94.071 richiesti pari al 30% di St); tale prestazione sulla permeabilità ottempera anche alle specifiche delle Linee Guida APEA e PTM vigente.

In riferimento alle disposizioni del PTM, il progetto del verde urbano e privato corrisponde all'obiettivo di permeabilità prescritto dall'art. 42 per la logistica e contribuisce con le fasce verdi alberate perimetrali alla ridefinizione dei margini urbani ed alla tutela del territorio rurale (art. 36), mentre il progetto del Parco corrisponde agli indirizzi dell'art. 37 (forestazione urbana).

- Il sistema di laminazione d'area è garantito sfruttando l'invaso di laminazione sul Canale di Medicina (Cassa di espansione di Trifolce) posto a valle dell'area, sul quale sono stati attuati interventi di riequilibrio, anche per far fronte alle lottizzazioni di cui fa parte l'area in oggetto; per ridurre il carico di acque meteoriche verso la rete e favorire l'infiltrazione nel terreno le pavimentazioni dei parcheggi pubblici P1A e P1B (solo auto) e dei parcheggi interni destinati esclusivamente alle autovetture sono integralmente permeabili,
- È previsto il riutilizzo delle acque meteoriche captate dalle coperture che verranno raccolte e utilizzate per l'irrigazione del verde e l'alimentazione delle cassette WC; è inoltre prevista l'adozione di soluzioni tecnologiche a basso consumo idrico;
- Il PUA per l'Ambito è corredato da una Relazione di compatibilità idraulica con il PGRA, che ha definito le misure di protezione e mitigazione al fine di ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di alluvioni;
- La rispondenza ai requisiti per le APEA è esposta nel documento di Valsat, nel capitolo dedicato.

In merito all'ottenimento della certificazione Green Logistic per le attività di logistica, si ritiene che l'Ambito in oggetto abbia tenuto conto delle prescrizioni e dei requisiti indicati nel "Glossario delle funzioni logistiche" dell'Appendice delle Norme del PTM.