



ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LEGGE REGIONALE DELL'EMILIA-ROMAGNA N. 24/2017 PER LA REALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO DI GRANDE LOGISTICA PREVISTO PER L'AMBITO "APF6: POLO PER LA GRANDE LOGISTICA" IN COMUNE DI IMOLA

fra

la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Imola
e le società Sunny Village s.r.l. in liquidazione e Develog 6 s.r.l

ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 24/2017,
dell'art. 42 del Piano Territoriale Metropolitan e
cap. 4.2 parte B) del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile;

in variante

al Piano Strutturale Comunale, al Piano Operativo Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio
del Comune di Imola

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL POLO FUNZIONALE
METROPOLITANO INTEGRATO "SELICE -A14" COSÌ COME MODIFICATO DALL'ADDENDUM
SOTTOSCRITTO IN DATA 04/03/2024

Sottoscritto il GG/MM/AAAA

In data GG/MM/AAAA presso la sede del Comune di Imola, in modalità videoconferenza, a seguito della convocazione effettuata dal Sindaco del Comune di Imola Marco Panieri ai soggetti interessati in data GG/MM/AAAA con protocollo XXXX, ai sensi dell'art.60 comma 7 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.24/2017 si è riunita la Conferenza per la conclusione dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti, come di seguito sotto elencati:

- **COMUNE DI IMOLA (di seguito Comune)**, rappresentato dal Sindaco Marco Panieri, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Imola, via Mazzini n. 4;
- **CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA (di seguito CMBO)**, rappresentata dal Sindaco Metropolitan Matteo Lepore, domiciliato per la carica presso la sede della Città metropolitana di Bologna, Via Zamboni, 13 Bologna,
- **SUNNY VILLAGE IN LIQUIDAZIONE s.r.l.**, con sede in Imola (BO), in via Sabbatani n. 14, C.F. e P.IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna (BO) 0256341200, in persona del Dott. Giovanni Lambertini in qualità di rappresentante legale e liquidatore della società, in qualità di proprietaria delle aree, in seguito anche definita "Sunny Village" e individuato quale "Soggetto Attuatore";
- **DEVELOG 6 s.r.l.**, con sede in Milano (MI), in via Durini 9, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi 11191830964, in persona del Dott. Alberto Billi in qualità di rappresentante legale, in qualità di promissario acquirente dell'ambito APF.6 ed in forza di procura con atto a rogito Notaio Damascelli di Imola registrato a Bologna il 28/01/2022 n. 3566 Serie 1T, trascritto a Bologna il 28/01/2022 N. 2890 particolare N. 4040 generale, in seguito anche definita "Develog" e individuato quale "Soggetto Attuatore";

Tra le predette "Parti", a seguito del perfezionamento delle procedure come infra meglio precisate e specificate, si conviene e si stipula quanto segue.

IN PRIMO LUOGO

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

DEFINIZIONI

L.R. 24/2017: Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.24/2017 e ss.mm.ii. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"

L.R.15/2013: Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.15/2013 e ss.mm.ii. "Semplificazione della disciplina edilizia"

AT: Accordo Territoriale, ovvero

– Accordo Territoriale per il Polo Funzionale metropolitano integrato "Selice-A14" sottoscritto fra Città Metropolitana di Bologna, Nuovo Circondario Imolese e Comune di Imola in data 08/07/2021 ai sensi dell'art. 58 L.R. .24/17 e relativo addendum sottoscritto in data 04/03/2024;

– Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese sottoscritto fra la Città metropolitana di Bologna il Nuovo Circondario Imolese e i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Imola, Medicina, Mordano in data 27/10/2014 e successivamente integrato in data 29/04/2020;

– Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto fra Regione Emilia-Romagna e Città Metropolitana di Bologna, in data 01/08/2022

APEA: Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

AdP ovvero **Accordo**: Accordo di Programma in variante ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017. Il presente Accordo di programma.

BURERT: Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna

NTA: Norme Tecniche di Attuazione

PdC: Permesso di Costruire

POC: Piano Operativo Comunale del Comune di Imola

PSC: Piano Strutturale Comunale del Comune di Imola

RUE: Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Imola

PTM: Piano Territoriale Metropolitan della Città Metropolitana di Bologna

PUMS: Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Bologna

PULS: Piano Urbano della Logistica Sostenibile parte B del PUMS della Città Metropolitana di Bologna

ValSAT: Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale ai sensi dell'art. 18 L.R. 24/2017

SCCEA: Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità ai sensi dell'art.23 della L.R.15/2013

TPM: Trasporto Pubblico Metropolitan

TPL: Trasporto Pubblico Locale

Definizioni cui alla deliberazione di Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 922/2017 "atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della legge regionale n. 15/2013" - Allegato "Definizioni Tecniche Uniformi":

ST: Superficie Territoriale

SF: Superficie Fondiaria

SU: Superficie Utile

PREMESSO CHE:

1. In data 27/10/2014 è stato sottoscritto l'AT per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese fra la Città metropolitana di Bologna il Nuovo Circondario Imolese e i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Imola, Medicina, Mordano e successivamente integrato in data 29/04/2020, modificando l'articolo 4 in riferimento alla grande logistica indicando la piena vocazione degli Ambiti Produttivi sovracomunali di San Carlo e di Imola all'insediamento di funzioni logistiche di medie e grandi dimensioni (maggiori di 10.000 mq di Su) 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. con deliberazione del Consiglio Metropolitan n.54 del 27/11/2019, la Città Metropolitana ha approvato il PUMS;
3. con deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 42 del 23/12/2020 è stato adottato il PTM, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12/05/2021 e vigente dal 26/05/2021;
4. In data 8/7/2021 è stato sottoscritto fra la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Imola e il Nuovo Circondario Imolese l'AT per il polo funzionale metropolitan integrato Selice-A14, disciplinante gli interventi da attuare negli ambiti ricompresi all'interno del Polo medesimo per la realizzazione di destinazioni miste (commerciale non alimentare, ricettivo, direzionale, produttivo e logistico) nella forma di area commerciale integrata comprendente gli ambiti ASP_AN2.7,

ASP_AN2.9, N24A e APF.6 della zona industriale di Imola, funzionale 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;

5. nell'ambito dell'AT Selice A-14 alcuni interventi che sono stati 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 AT vengono inoltre regolate le modalità di esecuzione degli interventi previsti da parte di ciascun soggetto attuatore;
6. con deliberazione di Giunta Regionale n. 1289 del 27/7/2022 e con Deliberazione di Consiglio metropolitano n. 41 del 27/07/2022, è stato approvato, fra la Regione Emilia- Romagna e la Città Metropolitana di Bologna, lo schema di AT per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna ai sensi dell'art. 58 della L.R. n.24/2017, sottoscritto in data 01/08/2022, che prevede, all'art. 5, apposite disposizioni in merito alla conclusione dei procedimenti in corso, così come riportati nella tabella allegata all'AT stesso;
7. ai sensi dell'art. 5 del suddetto AT per il contenimento della funzione logistica, rientrano tra i procedimenti in corso anche gli Accordi di Programma relativi agli ambiti APF.6 e ASP_AN 2.9. Per tale ragione possono essere conclusi in coerenza con lo stesso AT, ferma restando la necessità della verifica della sostenibilità ambientale e territoriale da effettuarsi nell'ambito dei procedimenti di AdP;
8. in data 4/3/2024 è stato sottoscritto tra la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Imola e il Nuovo Circondario Imolese l'addendum all'AT "Selice-A14", che oltre alla rimodulazione delle opere e degli interventi di cui sopra, ha introdotto alcune variazioni alle funzioni previste all'art. 3 dell'AT "Via Selice-A14" ritenendo di interesse delle parti prevedere la funzione di grande logistica anche nell'ambito APF.6;
9. l'Addendum conferma che *"tutti gli interventi finalizzati all'attuazione del Polo funzionale Selice-A14 a prescindere dalle funzioni insediate e insediabili, sono tenuti al trasferimento al Fondo perequativo metropolitano del Contributo Straordinario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, ed eventuali monetizzazioni nella misura del 50% in coerenza con l'art. 51 del PTM oltre agli altri "contributi" dovuti ai sensi dell'art. 8" dell'AT "Selice-A14";*

CONSTATATO CHE:

1. Il PTM declina all'art. 42 specifici indirizzi normativi relativi alla localizzazione, nel territorio metropolitano, degli insediamenti costituenti "grande logistica", indicando i siti idonei all'allocazione di attività logistiche in dimensionamento superiore a mq. 10.000 di SU;
2. il PUMS, 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 Terme, Martignone e Altedo); in particolare, nel contesto del PUMS, ed in applicazione dei criteri di cui sopra, è stata attestata l'idoneità dell'Hub Metropolitano di Imola ad ospitare insediamenti qualificati come di "grande logistica";
3. tale politica inerente il settore della logistica, così come contenuta nel PUMS approvato, ha trovato declinazione e disciplina nel PTM, il quale nel Glossario 2 ha meglio specificato le soglie di classificazione della grande, media e piccola logistica;
4. il PTM all'art. 51 ha definito, altresì, il "Fondo Perequativo Metropolitano e la regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse" con apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitano. Le modalità di contribuzione al

Fondo Perequativo Metropolitan sono definite, oltre che dall'art. 51 di cui sopra, anche dal Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo Metropolitan;

5. l'ambito APF6 in oggetto, individuato dagli strumenti di pianificazione comunale PSC e RUE, approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 233 del 22/12/2015, come Ambito soggetto a disciplina speciale "APF6 Multisala", confina con il sedime stradale della A14 e gli ambiti di PSC ASP_AN2.7, ASP_AN 2.9 e N24A, tutti inseriti all'interno del Polo Funzionale Metropolitan Integrato "Selice A-14" della Zona Industriale di Imola;
6. la Zona Industriale di Imola è 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;
7. il Piano Urbano della Logistica Sostenibile, approvato contestualmente al PUMS, assume a proprio fondamento obiettivi coerenti sia con quelli declinati nel Patto Metropolitan 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;
8. In data 27/01/2022 è stata sottoscritta dalla Città Metropolitana di Bologna, dalle Unioni dei Comuni, dai Comuni, dalle sigle sindacali e di categoria, nonché dalle associazioni imprenditoriali del settore, la Carta metropolitana della Logistica etica. La Carta 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 inclusiva 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;

PRESO ATTO CHE:

1. il procedimento in oggetto ha seguito l'iter di cui all'art. 60 della L.R.24/2017;
2. il Comune di Imola ha ricevuto in data 31/12/2012 prot. 42538 da Sunny Village srl in liquidazione in qualità di proprietaria delle aree interessate in prima istanza, proposta di AdP ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017 con la relativa documentazione, per realizzare nell'ambito APF6 un insediamento di grande logistica di 60.000 mq di Su massima, in variante agli strumenti urbanistici comunali;
3. Develog 6 srl, quale parte promissaria acquirente, come da contratto preliminare sottoscritto con atto Notaio Domenico Damascelli il 20/1/2022 registrato a Bologna il 28/1/2022 n. 3566 Serie 1T, ha partecipato al procedimento,
4. con Atto del Sindaco di Imola n. 1345 del 04/07/2022 il Comune di Imola ha indetto la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017 finalizzata all'assenso preliminare all'Accordo APF6 in oggetto come meglio descritto di seguito;
5. nell'ambito della prima seduta della conferenza preliminare prevista dall'art. 60, comma 3 L.R. 24/17, del 28.7.2022, convocata con nota prot. 24053 del 4/07/2022, è stato illustrato il progetto, come da verbale prot. 26941 del 2.8.2022 per la realizzazione di un insediamento di grande logistica nell'ambito APF.6 per un massimo di 60.000 mq di SU;
6. in data 15.12.2022 si è svolta la prima seduta della conferenza preliminare ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017, convocata con nota prot. 41133 del 1/12/2022, come da verbale prot. 43502 del 20/12/2022, nella quale sono stati discussi e approfonditi elementi progettuali, anticipati alcuni pareri pervenuti e definite le condizioni per l'assenso preliminare;
7. in data 23.7.2023 si è svolta la seconda seduta della Conferenza preliminare, convocata con nota prot. 26429 del 13.7.2023, come da verbale prot. 28835 del 3.8.2023, al fine di individuare le ulteriori integrazioni necessarie per l'espressione del parere degli enti mancanti e per il parere

istruttorio della Città Metropolitana. Durante le fasi endoprocedimentali della Conferenza preliminare prevista dall'art. 60, comma 3 L.R. 24/2017 e così come risulta agli atti, sono state acquisite le richieste di integrazioni, contributi tecnici e pareri formulati dai seguenti enti competenti:

- a. Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- b. Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia (ARPAE) - Area Prevenzione ambientale metropolitana - Distretto metropolitano Imolese;
- c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola - Dipartimento di Sanità Pubblica, UO Igiene e Sanità Pubblica - SSU Igiene dell'abitato, salute ambientale e progetti di comunità;
- d. Autostrade per l'Italia SpA - Direzione III tronco;
- e. Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR);
- f. Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po;
- g. Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale;
- h. HERA spa - Reti - Imola;
- i. SNAM Rete Gas - Sede di Forlì;
- j. Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombarda;
- k. Ministero della Infrastrutture e dei trasporti - Direzione Generale per le strade e le autostrade - UIT Bologna;
- l. Ministero della Difesa - Comando Militare Esercito Emilia Romagna

nonché la richiesta di integrazioni della Città Metropolitana di Bologna acquisita dal Comune di Imola al prot. 29798 del 10.8.2023.

8. per quanto attiene alla valutazione in materia ambientale per il quale la Città Metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo e in forza della Deliberazione di Giunta regionale dell'Emilia-Romagna n.1795 del 31/10/2016, si avvale del "Contributo propedeutico all'espressione dell'assenso preliminare" dell'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia (ARPAE) - Servizio autorizzazioni e concessioni di Bologna - Area Autorizzazioni e concessioni-Area Metropolitana (AACM) il cui contributo è stato acquisito agli atti della Città Metropolitana di Bologna con PG111065 del 20/02/2024;
9. a seguito della Conferenza preliminare, gli Enti partecipanti sottoscrittori dell'Accordo hanno espresso il proprio assenso in merito alla proposta di AdP, preceduto dalla specifica determinazione dell'Organo competente (cfr. deliberazione del Consiglio del Comune di Imola n. 16 dell'8.2.2024 e atto del Sindaco metropolitano di Bologna n. 50 del 5.3.2024);
10. con nota prot. 9964 del 18.3.2024 il Comune di Imola ha convocato per il giorno 21 marzo 2024 la seduta conclusiva della conferenza preliminare per la presa d'atto dell'espressione dell'assenso preliminare da parte degli enti e pertanto della conclusione della conferenza preliminare, come da verbale allegato all'atto dirigenziale n. 341 del 27.3.2024;
11. il Comune di Imola ha coinvolto i portatori di interesse ed ha stimolato la partecipazione dei cittadini attraverso i seguenti strumenti:
 - comunicati stampa in data 21/9/2023 e in data 28/3/2024;
 - incontro pubblico in data 8/5/2024 presso il Centro Sociale La Stalla con illustrazione della proposta progettuale dell'insediamento e del masterplan della rete infrastrutturale viaria e ciclabile;
12. il Comune di Imola ha pubblicato, sul proprio sito istituzionale, la proposta di AdP per il termine di 60 giorni consecutivi dal 27.3.2024 al 27.5.2024; in conformità, a quanto disposto dall'art. 60, comma 5, L.R. 24/2017, la suddetta proposta di AdP - corredata dalla documentazione tecnica- 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 n. 92 del 27.3.2024 di avviso di avvenuta conclusione, nei termini di cui al precedente punto 3), dalla Conferenza di Servizi preliminare;

13. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 60, comma 6 della L.R.24/2017, non sono pervenute osservazioni;
14. con deliberazione consiliare n. 265 del 23/12/2021 il Comune di Imola ha adottato la Variante 9 al Regolamento Urbanistico Edilizio ("RUE") per modificare la scheda dell'Allegato 1 al Tomo III al fine di adeguare le previsioni urbanistiche comunali ai contenuti dell'AT. Con deliberazione consiliare n. 69 del 09/05/2024 il procedimento è stato archiviato in quanto i contenuti sono stati superati dall'approvazione dell'addendum all'AT e dall'Assenso preliminare sopra descritto;
15. Sunny Village e Develog hanno trasmesso al Comune di Imola in data 26.7.2024 prot. 26511 gli elaborati aggiornati in recepimento delle prescrizioni dei pareri e degli assensi preliminari espressi;
16. il Comune di Imola ha successivamente convocato, tramite conferenza di servizi asincrona, con nota prot. 26964 del 30.7.2024 e prot. 27295 del 2.8.2024 gli enti competenti all'espressione di pareri, nulla osta e atti di assenso comunque denominati che in conferenza preliminare avevano espresso condizioni e prescrizioni da recepire negli elaborati, acquisendo i definitivi pareri sugli elaborati aggiornati anche in recepimento degli assensi preliminari espressi, nonché i seguenti enti non precedentemente coinvolti, in considerazione dell'intervenuta approvazione del Piano Speciale Preliminare da parte del Commissario Straordinario con determinazione n. 82 del 23.4.2024:
 - Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile – Bologna - Ravenna
 - Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po – Parma
 - Regione Emilia-Romagna - Settore Difesa del Territorio
17. in seno a sopra detta conferenza sono stati acquisiti i contributi tecnici e pareri formulati dai seguenti enti competenti, come da determinazione dirigenziale conclusiva n. 1130 del 2.10.2024:
 - AUSL parere favorevole
 - ARPAE Distretto Imola, conferma del parere favorevole con prescrizioni, già espresso in fase di conferenza preliminare;
 - Autostrade per l'Italia spa, conferma del parere favorevole già emesso in fase di conferenza preliminare, con ulteriori specificazioni;
 - il Settore Difesa del Territorio della Regione Emilia Romagna ha comunicato di non avere competenza a esprimersi nel procedimento oggetto del presente AdP;i seguenti enti:
 - Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile – Bologna - Ravenna
 - Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po – Parmanon hanno espresso alcuna determinazione né avanzato richieste di integrazioni e pertanto, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge n. 241/90, si considera acquisito l'assenso senza condizioni;
18. il Comune di Imola, completata l'attività di verifica dei pareri e di integrazione di cui al punto che precede, nonché le attività di verifica in relazione alla sostenibilità finanziaria e di cui al successivo art. 14 in relazione all'informativa antimafia dei Soggetti Attuatori per la sottoscrizione del presente AdP, ha trasmesso tutta la documentazione aggiornata alla Città Metropolitana di Bologna in qualità di autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo;
19. la Città Metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo e in forza della Deliberazione di Giunta regionale dell'Emilia-Romagna n.1795 del 31/10/2016, si avvale della "relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale" dell'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia (ARPAE) - Servizio autorizzazioni e concessioni di Bologna – Area Autorizzazioni e concessioni- Area Metropolitana (AACM), che è stata acquisita agli atti della Città Metropolitana di Bologna con PG n. 70620 del 29/10/2024;
20. Rispettivamente con atto del Sindaco Metropolitan n. ___ del 14/11/2024 e deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del ___ CMBO e il Comune di Imola hanno espresso determinazione

favorevole alla conclusione dell'AdP, ai sensi dell'art. 60, comma 7, ultimo periodo, della L.R. 24/2017;

21. Con Atto del Sindaco Metropolitan di Bologna n. ____ del 14/11/2024 è stato altresì espresso:
 - a. parere di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art.18 della L.R. 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;
 - b. 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 Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.19/2008 ss.mm.ii. "Norme per la riduzione del rischio sismico" è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna.
22. il SUE del Comune di Imola ha rilasciato l'accertamento di conformità con atto dirigenziale n. _____ del _____ ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera a) della L.R. 15/2013 avente valore ed effetti di PdC per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito APF.6 a carico del Soggetto Attuatore;
23. Il consiglio comunale di Imola con deliberazione n. NN del GG/MM/AAAA ha espresso il parere favorevole in merito a quanto sopra, dichiarando il valore ed effetto di titolo abilitativo edilizio relativamente alle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne, conformemente ai disposti di cui all'art. 60 comma 10 della L.R. 24/2017
24. il Sindaco Metropolitan di Bologna, a seguito della conferenza conclusiva svoltasi in data 14/11/2024 ha emanato il Decreto di approvazione n. ____ del 14/11/2024, corredato dalla copia integrale dell'AdP e dei suoi allegati tecnici, oggetto di pubblicazione sul sito web della Città Metropolitana di Bologna e sul BURERT ai sensi di legge; in conformità a quanto disposto dall'art. 60, comma 10 della L.R. 24/2017, il Decreto, oltre a costituire dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ivi previste, comporta variante agli strumenti urbanistici comunali come descritto all'art. 6 dell'AdP;

Tutto ciò premesso e considerato, le parti interessate, 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 di Programma

Articolo 1 – Premesse

1. Tutte le premesse soprariportate e gli atti in essa richiamati, pur non essendo materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma e si devono intendere quindi integralmente riportati.
2. Al presente Accordo di Programma sono annessi i documenti elencati nell'Allegato 1 "Elenco elaborati" che, pur non essendo materialmente allegati al presente Accordo, ne costituiscono anch'essi parte integrante e sostanziale.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo di Programma

1. L'Accordo è stipulato ai sensi dell'art. 60 della L.R.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 comunale come descritto all'art. 6 e nei termini meglio indicati nell'elaborato 3.b_1 dell'Accordo.
2. L'Accordo disciplina la realizzazione, nell'ambito denominato APF.6, di un insediamento per la grande logistica di 60.000 mq di SU massima oltre alle dotazioni territoriali ed opere pubbliche da realizzare all'interno e all'esterno dell'ambito a totale carico del Soggetto Attuatore, nel rispetto del D. Lgs.36/2023 ss.mm.ii.

3. L'Accordo ha per oggetto le seguenti aree distinte al NCT e NCEU del Comune di Imola: Foglio 117, mappali: 473 sub 1, 2 e 3, 34, 403, 404, 27, 28, 256, 254, 255, 17, 132, 225, 36, 38, 51, 250, 251, 32, 403/p, 404/p, 610 e così per **162.630** mq. di ST.

4. L'Accordo contiene il progetto definitivo delle opere, interventi o programmi di intervento oggetto dell'accordo, il progetto urbano, relativamente all'attuazione degli interventi pubblici e privati ivi previsti ed ha efficacia di Permesso di Costruire ai sensi del comma 10 dell'art.60 L.R.24 per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito APF.6 poste a carico del Soggetto Attuatore. A seguito dell'intervenuta approvazione dell'AdP e della stipula della Convenzione Urbanistica, il SUE del Comune, previa presentazione di apposita richiesta corredata di tutti gli elaborati necessari, procederà al rilascio di titolo edilizio abilitativo relativo agli edifici di progetto, nel rispetto di quanto previsto agli articoli 7 e 11 del presente Accordo.

5. L'approvazione dell'Accordo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere previste ai sensi del comma 10 dell'art. 60 L.R.24/2017 (i.e. opere di urbanizzazione, dotazioni e opere pubbliche come di seguito meglio descritto). L'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di cui sopra sarà curato direttamente dal Comune di Imola, nel rispetto dei disposti del DPR 327/2001, con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

6. I tempi di attuazione dell'Accordo sono definiti all'Allegato 5 "Cronoprogramma".

7. Le Parti si danno reciprocamente atto che la definizione e l'approvazione dell'Accordo di Programma sono intervenute secondo l'iter procedimentale previsto dall'art. 60 della L.R.24/2017, ed ha formato oggetto delle forme di partecipazione, di pubblicità, di controllo e di valutazione previste nella citata legge regionale.

8. Gli elaborati di cui all'Allegato 1 "Elenco Elaborati" descrivono puntualmente il progetto dell'insediamento per la grande logistica e delle dotazioni territoriali interne ed esterne all'ambito che si intendono realizzare e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

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

1. La proposta in oggetto prevede la realizzazione di un insediamento per la grande logistica nell'ambito denominato APF.6 con SU massima di 60.000 mq., caratterizzato da un rilevante interesse pubblico come di seguito descritto.

A) Incremento e qualità occupazionale

Il complesso logistico produrrà incrementi occupazionali che si stimano nell'ordine di 200 lavoratori in coerenza con quanto indicato negli elaborati di progetto e nella ValSAT, con ciò generandosi positive ricadute socio occupazionali relativamente all'intero contesto territoriale di riferimento.

L'Accordo in oggetto è sottoscritto in coerenza con il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale della Città Metropolitana di Bologna il quale persegue l'obiettivo di promuovere lo sviluppo del territorio, al fine di pervenire alla piena e buona occupazione; ciò, in coerenza con il Patto per il Lavoro regionale (siglato da Regione Emilia Romagna, dalle parti sociali e dalle componenti della società regionale in data 20/7/2015), che prevede l'impegno ad investire sulla qualità del lavoro come azione per contrastare irregolarità ed illegalità occupazionale, al dichiarato fine di pervenire al rilancio - nel territorio regionale - della crescita e della buona occupazione. In attuazione degli obiettivi declinati negli strumenti di cui sopra, il Piano Strategico Metropolitano 2.0 individua l'incremento della buona occupazione come politica per lo sviluppo strategico del territorio e l'occupazione duratura come elemento qualificante per la sostenibilità degli insediamenti produttivi, ponendo in relazione - con riferimento all'impatto occupazionale - lo sviluppo di nuovi insediamenti con la definizione di appositi accordi da definirsi con il coinvolgimento delle Organizzazioni Sindacali. L'accordo in oggetto recepisce altresì quanto previsto dalla Carta metropolitana della Logistica etica meglio specificata all'art. 9 del presente Accordo.

B) Ricadute economiche dirette e indirette

Gli investimenti diretti assunti a carico della società firmataria dell'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi in progetto che ammontano a circa **30 milioni** di Euro così come si evince dal Quadro economico finanziario allegato 2 al presente Accordo, origineranno una immediata ricaduta economica positiva sul territorio interessato, e ciò anche in termini di commesse per servizi, lavori e prestazioni professionali.

C) Opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico e generale

L'AdP prevede la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico di particolare valenza strategica, migliorative del livello di infrastrutturazione del territorio, finalizzate alla realizzazione di viabilità alternativa alla via Selice e via Lasie, previste dagli strumenti urbanistici vigenti PSC e RUE e dal PUG assunto, concorrendo al completamento del primo tratto di circonvallazione est della Zona industriale di Imola, favorendo l'accesso da est al casello autostradale e consentendo di sgravare i flussi di traffico veicolare insistenti sulla via Selice.

Per la realizzazione di tali opere sono state stimati e definiti i tempi di realizzazione mediante apposito cronoprogramma (Allegato 5) che dovrà essere recepito integralmente nello schema di convenzione del PUA.

Tali opere infrastrutturali consistono in:

- realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra l'intersezione sulla via Selice con la viabilità di PSC; (A);
- realizzazione e cessione gratuita di quota parte della strada PSC dalla rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale (una corsia per senso di marcia); (N-P)
- realizzazione e cessione gratuita della rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale; (D);
- adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R)
- realizzazione delle piste ciclopedonali nei tratti di nuova viabilità dalla nuova rotatoria su via Selice alla nuova rotatoria baricentrica ai quattro ambiti del Polo funzionale, oltre al tratto dalla nuova rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'uscita del casello autostradale;
- cessione gratuita di tutte le aree interessate dalla viabilità di PSC di proprietà a carico dell'ambito APF.6 ed inoltre delle cessioni definitive ovvero temporanee per la realizzazione della 4 corsia della A14, come da progetto definitivo approvato.

L'interesse pubblico è correlato anche all'elevato valore degli investimenti necessari per la realizzazione di tali opere, che si stima in un investimento complessivo pari a € **5.445.135,53** (al netto di spese tecniche, imprevisti, IVA) a carico del Soggetto Attuatore.

D) Mobilità sostenibile

L'AdP prevede di implementare il servizio di trasporto pubblico di linea esistente incentivandone l'uso da parte dei lavoratori del nuovo centro logistico di progetto. Tale incentivazione sarà finanziata attraverso l'acquisto da parte del soggetto attuatore di abbonamenti annuali metropolitani al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici, come puntualmente descritto nel successivo art. 11.

L'AdP prevede altresì a carico del Soggetto Attuatore la messa in sicurezza delle due fermate del trasporto pubblico di linea esistenti sulla via Selice realizzando sul lato ovest un apposito marciapiede in fregio al Canale dei Molini e sul lato ovest utilizzando la nuova pista ciclopedonale in progetto e adeguando la segnaletica stradale di sosta dei mezzi pubblici.

L'AdP prevede la realizzazione di una rete ciclabile pubblica anche all'interno dell'ambito che consentirà di collegare in sicurezza la via Selice con il nuovo insediamento logistico che sarà pertanto raggiungibile dalla stazione ferroviaria senza soluzione di continuità.

L'AdP prevede infine la realizzazione della segnaletica dedicata della bicipolitana lungo la rete ciclabile di via Selice fino al collegamento con la stazione ferroviaria in via Serraglio.

E) Incremento della massa arborea e della forestazione metropolitana

L'AdP prevede la realizzazione di verde pubblico e fasce di mitigazione nonché parcheggi alberati e piantumazione di nuove alberature su due aree di proprietà comunale che ne sono attualmente sprovviste nella zona a nord della ferrovia come puntualmente descritto all'art. 4. Ciò comporterà, oltre all'assorbimento di CO₂, il miglioramento del microclima e della biodiversità nelle aree interessate e una migliore fruizione dello spazio pubblico.

F) Competitività Territoriale

All'approvazione dell'AdP ed alla conseguente realizzazione di un nuovo insediamento logistico per grande logistica è correlato un significativo incremento della attrattività del territorio, idoneo a consentire alle Amministrazioni locali interessate di promuovere e di sostenere un ampio ventaglio nelle vocazioni territoriali, così da migliorarne il tessuto economico diffuso implementando, altresì, il livello socio-occupazionale dell'intero ambito. L'intervento in oggetto permetterà, altresì, di valorizzare e sfruttare al meglio le infrastrutture esistenti che verranno debitamente potenziate mediante le opere individuate per la sostenibilità dell'intero ambito produttivo anche in materia di ciclabilità e di riqualificazione ambientale come meglio esplicitato nelle tavole di progetto. Alla luce delle considerazioni che precedono, la sussistenza dell'interesse pubblico si caratterizza per questo intervento in "un elevato di aumento della competitività territoriale, in una forte connotazione di intervento di attuazione dell'Hub Metropolitano e delle previsioni dell'AT come integrato dall'Addendum, con la valorizzazione e il miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti e di progetto" avente elementi qualificanti di APEA e soddisfacimento dei requisiti di *green logistic*, come individuati nell'Allegato 8 all'Accordo "Verifica requisiti Green Logistics".

2. I predetti benefici pubblici sono raggiunti con limitati impatti ambientali, costituiti essenzialmente da un incremento dei flussi di traffico su un contesto (hub metropolitano) e una viabilità già particolarmente vocata a sopportare il 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 esposte in questo Accordo.

Articolo 4 – Consumo di suolo e interventi di rigenerazione

1. 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. A tal fine in applicazione del comma 5 dell'art. 6 della L.R. 24/2017, l'amministrazione comunale in collaborazione con il S.A. ha verificato l'assenza di ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo come meglio specificato nell'elaborato 4.a "Relazione VALSAT".

2. Le parti concordano che il presente Accordo con riferimento all'articolo 6 della L.R. 24/2017 comporta un consumo di suolo pari alla superficie corrispondente a quella dell'ambito APF.6, quantificata in 16,26 ha e quella della viabilità di accesso da via Selice fino all'ambito APF6 quantificata in 1,24 ha, per totali 17,50 ha.

3. 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 dell'ambito come dettagliatamente descritte e quantificate negli elaborati di progetto e di seguito sintetizzate:

- a) Messa in sicurezza delle fermate del TPL esistenti lungo via Selice lato est e ovest tra via Lasie e via Molino Rosso;
- b) Realizzazione segnaletica bicipolitana lungo via Selice;

- c) Incremento di forestazione metropolitana nelle aree oggetto dell'insediamento e nell'Hub metropolitano di Imola;
 - d) Realizzazione di filari alberati lungo la nuova viabilità di progetto;
 - e) Riqualificazione area verde pubblica via Serraglio ex Conor "Agenti polizia locale caduti in servizio" in prossimità della ferrovia e area verde pubblica via Serraglio "Vittime innocenti di tutte le mafie" tramite implementazione delle alberature;
4. Gli interventi di cui alla lettera e) costituiscono contributo alla rigenerazione dell'Ambito prioritario di rigenerazione "Ferrovia" individuato dalla Strategia del PUG assunto con delibera G.C. n. 339/2023, con riferimento all'azione 5.1.3 "Miglioramento del benessere ambientale e della vivibilità dei luoghi". Le aree individuate sono di proprietà del Comune di Imola. La scarsità di alberature rende le attrezzature di gioco e sosta presenti poco fruibili e a rischio degrado.

Articolo 5 – Parametri urbanistici e dotazioni territoriali (standard urbanistici)

1. Il polo logistico ospiterà grande logistica. Lo sviluppo progettuale e le caratteristiche di dettaglio dell'intervento in oggetto sono puntualmente descritte negli elaborati di progetto definitivo delle opere, interventi o programmi di intervento delle opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito oggetto dell'accordo e nel progetto urbano ai quali si rimanda per gli aspetti non precisati nell'Accordo (allegato Elenco Elaborati).
2. I parametri urbanistici e le dotazioni territoriali (standard urbanistici) previste all'interno dell'ambito sono le seguenti:
 - Superficie territoriale: 162.630 mq
 - Superficie utile massima 60.000 mq.;
 - Superficie accessoria massima 3.000 mq.;
 - Parcheggi pubblici: n. 177 posti auto per mq. 8.577, superiore al 5% della Superficie territoriale;
 - Verde pubblico mq. 21.950 superiore al 10% della Superficie territoriale;
 - Superficie Permeabile complessiva mq. 64.370 superiore al 30% della Superficie territoriale (minimo di riferimento secondo i criteri APEA e PTM);
 - Parcheggi pertinenziali: n. 1.176 posti auto virtuali per 25.310 mq., superiori a 1 posto auto ogni 150 mq di Su o 1 posto auto ogni 400 mq di Superficie fondiaria (minimo da RUE vigente).
3. Nell'apposto elaborato planimetrico di progetto sono individuate le aree adibite a parcheggio delle auto e dei mezzi commerciali leggeri (furgonati) e quelle destinate ai mezzi pesanti per il carico e lo scarico delle merci.
4. Resta inteso che, per quanto attiene gli edifici in progetto, in sede di rilascio del permesso di costruire ne saranno definite le caratteristiche esecutive, nel rispetto del progetto urbano, dei parametri urbanistici ed edilizi, dei limiti dimensionali e delle prescrizioni funzionali e ambientali espresse nel presente Accordo di programma.

Articolo 6 - Variante agli strumenti urbanistici comunali

1. L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti urbanistici del Comune di Imola, (PSC, POC, RUE) nei termini di seguito sintetizzati e illustrati puntualmente nell'elaborato 3.b_1 "Varianti agli strumenti di pianificazione urbanistica comunali e verifiche di coerenza con piani sovraordinati ed accordi territoriali" di cui all'Elenco elaborati allegato 1 all'Accordo.
2. **Variante al PSC:** modifica all'Elaborato B Norme Tecniche di Attuazione per l'individuazione del polo funzionale nell'art. 5.4.1 "Ambiti Poli funzionali";
3. **Variante al RUE:**
 - 3.1** modifica della Scheda APF6 contenuta nelle NTA Tomo III Allegato 1 Ambiti a disciplina speciale, sintetizzata come segue:
 - Ridenominazione dell'Ambito in "APF6 Polo grande logistica";
 - Modifica degli obiettivi delle trasformazioni;
 - Adeguamento degli standard urbanistici agli usi logistici previsti (funzione produttiva) ovvero: incremento del verde pubblico da realizzare da 3000 mq a 18.000 mq, con

eliminazione della previsione di monetizzazione e riduzione dei parcheggi pubblici da 21.000 mq a 8.200 mq;

- Incremento della Su massima da 46.000 mq a 60.000 mq e della Superficie complessiva da 60.000 mq a 63.000 mq.;
- Individuazione delle opere di viabilità di interesse pubblico e necessarie alla sostenibilità dell'intervento a carico del Soggetto Attuatore;
- Eliminazione degli usi commerciali e terziari e inserimento degli usi produttivi tra cui la specificazione dell'uso di grande logistica incluso nell'uso D3 del RUE;

3.2 Modifica della Tavola 1a Foglio 11 per:

- Modifica della classificazione dell'area da ASP_COM "Ambiti prevalentemente commerciali esistenti" a ASP_A "Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo", al fine di rendere coerente la classificazione con la proposta di creare un polo logistico;
- Eliminazione del perimetro di "polo funzionale da PTCP confermato" dall'ambito APF6, in quanto il polo funzionale riconosciuto dal PTM non è limitato al solo ambito APF6. Per l'individuazione del polo funzionale riconosciuto dal PTM si rimanda alla Variante al PSC.

4. Variante al POC: apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle opere di viabilità esterne agli ambiti del polo funzionale, previste nel PSC Tavola 1 e nel RUE Tavola 1a tra la via Selice e la via Lasie con modifica dei seguenti elaborati:

- Elaborato di POC "Schede opere pubbliche": inserimento di una nuova scheda Intervento n. 17 "Nuova viabilità via Lasie – via Selice -Casello A14" comprensiva di stralcio di PSC e RUE e individuazione catastale delle aree oggetto di esproprio e relativi intestatari;
- Elaborato cartografico di POC "Tavola 1" Interventi e ambiti": inserimento della perimetrazione dell'area dell'intervento 17.

Articolo 7 - Impegni fra le Parti

1. Le Parti firmatarie si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi attribuiti dall'Accordo ed in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.
2. Le Parti si impegnano inoltre a dare attuazione all'Accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.
3. Con specifico riferimento al trasporto pubblico locale, le Parti si impegnano al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11 del presente Accordo, ciascuno per quanto di propria competenza.

Articolo 7bis - Impegni degli enti pubblici

1. La Città Metropolitana di Bologna e il Comune di Imola si impegnano, nello svolgimento delle attività di propria competenza:
 - a) a garantire la pianificazione territoriale e urbanistica integrata dell'insediamento logistico di cui all'Accordo anche con le misure per la mobilità sostenibile;
 - b) 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;
 - c) a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad esso imputabile, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti;
 - d) 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 esterni all'ambito, oltre a garantire la piena disponibilità delle stesse.
2. La Città Metropolitana di Bologna e il Comune di Imola si impegnano inoltre reciprocamente tra di loro, che l'approvazione del testo dell'Accordo, ovvero la sua condivisione, dovrà avvenire entro il termine di cui al comma 5 dell'art. 60 della L.R. 24/2017.
3. Il Comune di Imola provvederà, per quanto di propria competenza, nelle forme di legge:

- a) a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni e delle azioni contenute nel presente Accordo;
- b) a scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria U1 e i contributi D e S, nonché il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 dovuti per la realizzazione degli edifici al rilascio dei relativi titoli edilizi a fronte della realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito APF.6;
- c) a definire con il Soggetto Attuatore le modalità di realizzazione delle opere e degli interventi nel rispetto del presente Accordo di programma;
- d) ad emettere l'atto monocratico dirigenziale di approvazione del collaudo dell'infrastruttura viaria e ciclabile nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato al presente Atto;
- e) alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dell'AdP entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione dell'Accordo medesimo, anche al fine di garantire la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico, sempre che sia prodotta con almeno 15 gg di anticipo tutta la documentazione a cura del Soggetto Attuatore e dello studio notarile dallo stesso incaricato (minuta atto, CDU, fideiussioni, visure, ecc.). In caso di inadempienza da parte del Comune di Imola alla sottoscrizione della convenzione, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. NN comma 3, anche con riferimento all'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del Collegio di Vigilanza mentre in caso di mancata presentazione della documentazione di cui sopra dal Soggetto Attuatore entro i termini di cui sopra trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. NN;
- f) a verificare prima del rilascio del primo titolo edilizio inerente la realizzazione degli edifici, l'avvenuto versamento a favore del Comune di Imola degli importi di cui all'allegato 3 "Tabella stima di massima della perequazione metropolitana" e art. 10 al fine della contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitano e ad effettuare i conseguenti versamenti a favore della Città Metropolitana di Bologna;
- g) a rilasciare i Permessi di Costruire delle nuove costruzioni a destinazione logistica, anche articolate per lotti funzionali, in conformità ai disposti di cui all'art. 28, comma 6-bis L. 1150/1942 nel rispetto degli Elaborati di cui all'allegato 1 "Elenco elaborati", all'allegato 5 "Cronoprogramma" e delle condizioni del presente Accordo;
- h) a verificare che la SCCEA per gli edifici realizzati sia corredata da tutti gli elaborati che dimostrino i presupposti per l'efficacia della stessa con particolare riferimento alle condizioni di cui al presente Accordo.
- i) ad avviare per quanto di competenza, le procedure finalizzate alla realizzazione delle opere di cui all'Allegato 5 "Cronoprogramma" del presente accordo nel rispetto delle tempistiche in esso individuate
- j) ad attivare, con ogni tempestività e celerità, tutte le procedure necessarie per l'acquisizione mediante esproprio delle aree - non versanti nella titolarità del Soggetto Attuatore - necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito;
- k) a convocare il Collegio di Vigilanza dell'AdP al fine di procedere con l'aggiornamento dello stato di attuazione dell'Accordo ogni 12 mesi fino alla completa attuazione dell'Accordo stesso.
- l) ad adempiere agli impegni di cui all'articolo 11 in materia di trasporto pubblico, con particolare riferimento alla necessità di attivare il tavolo tecnico per la definizione del progetto di trasporto pubblico, nonché a coinvolgere tutte le aziende insediate nell'Hub metropolitano Imola nel suo complesso, nella partecipazione al servizio di trasporto pubblico, allo scopo di allargare la possibilità di fruizione a tutti i lavoratori dell'Hub metropolitano e all'abbattimento dei relativi costi;
- m) a individuare un professionista che rivesta il ruolo di Mobility Manager di prossimità per l'Hub metropolitano come meglio specificato nell'articolo 11;
- n) a utilizzare, qualora se ne verificano i presupposti, la fidejussione presentata dal soggetto attuatore per l'avvio del servizio del Trasporto Pubblico come meglio specificato nel successivo articolo 11;

- o) ad attribuire in proprietà al Soggetto Attuatore le aree inserite all'interno dell'ambito afferenti la ex strada vicinale vicolo Bussolo mediante apposita deliberazione; l'accesso dall'ambito stesso alla via Fossetta sarà garantito dalla nuova viabilità di progetto di cui alla Tavola 2.a.1 "Planimetria di progetto planivolumetrico".
4. La Città Metropolitana di Bologna, si impegna:
- a) a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo;
 - b) ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 11 del presente accordo.

Articolo 8 - Impegni dei soggetti attuatori

1. La società Sunny Village, in qualità di soggetto proprietario delle aree, d'intesa con la società Develog, sottoscrittore del contratto preliminare di compravendita condizionata delle aree oggetto dell'Accordo di Programma nel presente atto denominati congiuntamente "Soggetti attuatori" o "soggetto attuatore", ha presentato al Comune di Imola gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati all'espletamento delle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValSAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (cfr. art. 7 della L.R. n. 24/2017).
2. La società Develog si impegna ad acquisire, entro e non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione, pena la decadenza dell'AdP, mediante atto pubblico la proprietà dell'area di cui al preliminare di vendita sottoscritto con atto a rogito Notaio Damascelli di Imola registrato a Bologna il 28/01/2022 n. 3566 Serie 1T, trascritto a Bologna il 28/01/2022 N. 2890 particolare N. 4040 generale, dandone comunicazione al Comune di Imola e alla Città Metropolitana di Bologna nei successivi 10 giorni.
3. All'atto dell'acquisizione dell'area da parte della società Develog è facoltà delle parti sottoscrivere apposito atto che regoli gli impegni delle parti stesse prevedendo, se necessario, che la società Develog assuma il ruolo di unico soggetto attuatore dell'Accordo di Programma. Tale condizione dovrà essere comunicata al Comune e alla Città Metropolitana nell'ambito della comunicazione di cui al punto precedente.
4. I soggetti attuatori si impegnano solidalmente:
 - a) all'insediamento del complesso di attività previste dal progetto di cui agli elaborati dell'Allegato 1 "Elenco elaborati" e al pieno avvio della sua gestione;
 - b) alla progettazione, realizzazione e cessione gratuita delle seguenti opere nei termini di cui al presente Accordo e così come stabilito nel cronoprogramma allegato a proprie totali cura e spese a prescindere dall'importo delle stesse all'atto della progettazione esecutiva, trattandosi di opere necessarie a garantire la sostenibilità degli interventi oggetto del presente Accordo di Programma:
 - A - Opere di urbanizzazione interne all'ambito APF.6 a completo carico del Soggetto Attuatore per un valore complessivo di € 2.676.110,33 (oltre IVA e spese tecniche)
 - B- Opere di urbanizzazione esterne all'ambito APF.6, a completo carico del Soggetto Attuatore, in attuazione dell'AT ed oggetto dell'Accordo, per un valore complessivo di € 2.769.025,20 (oltre IVA e spese tecniche):
 - realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra l'intersezione sulla via Selice con la viabilità di PSC; (A);

- realizzazione e cessione gratuita di quota parte della strada PSC dalla rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale (una corsia per senso di marcia); (N-P)
- realizzazione e cessione gratuita della rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale; (D);
- adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R)
- realizzazione delle piste ciclopedonali nei tratti di nuova viabilità dalla nuova rotatoria su via Selice alla nuova rotatoria baricentrica ai quattro ambiti del Polo funzionale, oltre al tratto dalla nuova rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'uscita del casello autostradale;

C – Opere connesse al servizio di TPL:

- realizzazione della messa in sicurezza delle due fermate bus presenti su via Selice in prossimità della nuova rotatoria di progetto e di tutte le opere descritte nell'elaborato 0.a2 "Progetto opere di urbanizzazione primaria esterne" di cui all'Elenco Elaborati allegato 1 al presente Accordo e necessarie a garantire le condizioni di sicurezza del TPL
- c) a stipulare la convenzione urbanistica attuativa con il Comune di Imola entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del presente Accordo di programma e a cedere contestualmente e gratuitamente al Comune tutte le aree interessate dalle opere predette;
- d) a realizzare a propria cura e spese in accordo con gli uffici competenti del Comune di Imola le seguenti opere di rigenerazione urbana di cui all'art. 51 comma 5 del PTM su aree di proprietà comunale secondo il progetto di fattibilità tecnico-economica da presentare prima della stipula della convenzione urbanistica:
- Riqualificazione area verde pubblica via Serraglio ex Conon "Agenti polizia locale caduti in servizio" tramite implementazione alberature;
 - Riqualificazione area verde pubblica via Serraglio "Vittime innocenti di tutte le mafie" tramite implementazione alberature;
- per circa 100 nuove alberature adulte di I[^] e II[^] grandezza comprensivo di impianto di irrigazione e garanzia di attecchimento per almeno 5 anni.
- e) a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 del PTM con riferimento, a titolo esemplificativo, e così come previsto negli elaborati di progetto, al miglioramento dei servizi ecosistemici di regolazione, aumentando il verde e il drenaggio urbano, in particolare il microclima urbano e l'abbattimento di inquinanti atmosferici, adottando soluzioni progettuali tali per cui le strutture verticali del manufatto siano realizzate con l'utilizzo di pareti verdi salvo le parti interessate dalle aperture, o altro sistema equivalente (es. pannelli, graticci, reti ecc...), in modo che il fronte edilizio, salvo le aperture, sia ricoperto nella misura di circa il 70% da specie vegetali. Tale percentuale dovrà essere verificata ai fini del rilascio/formazione del titolo abilitativo. Dovrà inoltre essere realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia, pulita ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 125/2023, sui coperti dei magazzini nella misura complessiva del 100% della superficie, nel rispetto dei requisiti di Green Logistic di cui al Glossario 2 del PTM;
- f) a corrispondere gli importi dovuti per la contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitano così come meglio esplicitato all'art. 10;
- g) alla realizzazione nell'ambito APF.6 degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, in adempimento ai requisiti della *green logistic* di cui al PTM, costituenti dotazioni ecologiche ed ambientali ai sensi della L.R. 124/2017, come rappresentati negli elaborati progettuali dell'AdP;
- h) ad adempiere agli obblighi di attivazione del TPM come meglio descritto all'articolo 11 del presente Accordo, comprensivo del versamento a TPER delle quote che saranno definite dal tavolo tecnico con il gestore del TPL per l'avvio del trasporto pubblico per i primi tre anni;
- i) al rispetto in fase attuativa delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti negli elaborati di progetto di cui all'elenco elaborati Allegato 1 e in particolare nelle NTA – Norme Tecniche di Attuazione

- (allegato n. 7); il S.A. assume altresì l'impegno di soddisfare i requisiti relativi alla Green Logistic di cui al glossario n.2 del PTM (Allegato 8 "Requisiti Green Logistic"), anche al fine del monitoraggio e della verifica della sostenibilità delle proprie politiche aziendali; tali impegni comprendono il rispetto del requisito di composizione della flotta veicolare con un valore minimo del 20% costituito da mezzi non inquinanti;
- j) all'individuazione della figura del mobility manager aziendale (per aziende con più di 100 addetti) e la redazione annuale del Piano degli spostamenti casa - lavoro;
 - k) al rispetto di tutte le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nell'ambito del procedimento di redazione/approvazione dello stesso Accordo e al rispetto di tutti gli obblighi, nessuno escluso, a carico del S.A. così come previsti dal presente Accordo e suoi allegati;
 - l) a trasferire tutti gli impegni di cui al presente Accordo di programma, nessuno escluso, in capo ad eventuali successivi aventi causa, compresi gli impegni sul trasporto pubblico metropolitano di cui all'art. 11 del presente Accordo;
 - m) a rispettare l'attuazione degli interventi come da Cronoprogramma di cui all'Allegato 5 al presente Accordo, segnalando tempestivamente gli eventuali ritardi e criticità al Collegio di Vigilanza;
 - n) a presentare al Comune di Imola la SCCEA del primo magazzino logistico solo a seguito dell'assolvimento degli impegni di cui all'articolo 10 e 11 del presente Accordo. Nell'ambito della SCCEA dovrà essere dimostrato il rispetto di tutte le condizioni di cui al presente articolo e al presente Accordo di programma con particolare riferimento ai requisiti per la Green Logistic;
 - o) ad inviare al collegio di vigilanza, con cadenza semestrale, un rapporto di monitoraggio come descritto all'art. 13 del presente Accordo;
 - p) al coordinamento attuativo delle opere di infrastrutturazione e ciclabili, previste dall'AT Selice-A14 e suo Addendum, in condivisione con altri SS.AA. sulla base della tabella Allegato 4 al presente accordo;
5. L'utilizzo di eventuali economie/risparmi riscontrate a seguito della realizzazione delle stesse sarà valutato dal Collegio di Vigilanza, ivi compresa l'assunzione degli oneri di esproprio nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori incaricati.
 6. Per la sostenibilità finanziaria e temporale dell'attuazione degli impegni sopra descritti si assumono:
 - il piano economico-finanziario allegato 2 al presente Accordo;
 - specifiche fidejussioni che gli attuatori si impegnano a costituire al momento della stipula della convenzione urbanistica a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito e delle altre opere di compensazione di cui all'art. 4, secondo i disposti del vigente Regolamento Comunale;
 - il cronoprogramma allegato 5 al presente Accordo
 - lo schema di convenzione urbanistica allegato 6 al presente Accordo
 7. Ogni onere per la progettazione, anche esecutiva, direzione lavori e realizzazione delle opere di cui al presente Accordo, 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. La SCCEA degli interventi privati (fabbricati produttivi/logistici) potrà essere presentata non prima dell'avvenuta ultimazione, ai sensi dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001, e collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle altre opere di interesse pubblico di cui al presente articolo e della firma del contratto tra soggetto attuatore e soggetto gestore del TPL che garantisca l'avvio del servizio di TPL e l'acquisto degli abbonamenti per i lavoratori dell'insediamento.

Art. 9 - Impegni in relazione alla qualità del lavoro

1. Il S.A. si impegna per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti di Green Logistic ed al mantenimento della stessa.
2. 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, equity and inclusion" prevedendo che i soggetti interessati collaborino "per la costruzione di una cultura aziendale e del lavoro inclusiva 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 Carta di cui sopra, e si impegnano alla sottoscrizione della stessa.
3. L'attuazione dell'ambito APF.6 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.
4. 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.
5. In tal senso il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nell'ambito APF.6 in particolare in seguenti impegni:
 - a) l'impegno all'incremento della formazione professionale di tutti gli attori della filiera per le nuove competenze richieste dalla digitalizzazione della logistica;
 - b) l'impegno ad assicurare che il ricorso al sistema dell'esternalizzazione dei servizi relativi alla logistica sia limitato ed effettivamente necessitato da esigenze produttive e di organizzazione aziendale;
 - c) l'impegno 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;
 - d) l'impegno al rispetto del CCNL di riferimento sottoscritto dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello nazionale;
 - e) l'impegno 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.

Articolo 10 - Perequazione Territoriale Metropolitana

1. In merito alla Perequazione Territoriale Metropolitana, le parti assumono la definizione da PTM, all'art. 51 "Fondo Perequativo Metropolitano e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse".
2. Si richiama l'Allegato 3 "Stima di massima della perequazione metropolitana" al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale, che contiene la stima di massima degli importi che dovranno essere trasferiti al Comune di Imola e alla Città metropolitana di Bologna in coerenza con le disposizioni del "Regolamento per la gestione del Fondo perequativo metropolitano" approvato con atto del Consiglio metropolitano di Bologna n. 36 del 27/07/2022 che prevedono la possibilità di versamento degli importi anche da parte di soggetti privati.
3. Il Soggetto Attuatore assume l'impegno di versare alla Città Metropolitana di Bologna, all'atto della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, quanto dovuto a titolo di contributo di sostenibilità per

un importo pari ad Euro 4/mq di SU come definito dal vigente AT "Polo funzionale Metropolitano Integrato Selice A-14" art.4 e quindi per un totale di 240.000,00 €.

4. Il Soggetto Attuatore assume l'impegno a corrispondere al Comune di Imola all'atto del rilascio del primo titolo edilizio, quanto dovuto ai sensi dell'art. 51 del PTM ossia il 50% degli oneri U2 calcolato, sulla base della Deliberazione Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n.186/2018, dal SUE comunale e quantificati in circa 210.000,00 € nell'Allegato 3 all'Accordo e il 50% di eventuali monetizzazioni così come calcolate a cura dei servizi competenti dell'amministrazione comunale.

Articolo 11 - Obblighi e attività relativi al servizio di trasporto pubblico (TPL) per i lavoratori

1. In applicazione a quanto previsto dall'art. 35 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 24/2017 comma 2, lett b), in merito alla disciplina delle nuove urbanizzazioni e alla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, il soggetto attuatore si impegna ad assicurare le opere necessarie per l'accessibilità al nuovo insediamento logistico, tra cui la mobilità ciclabile e pedonale protetta, nonché il trasporto pubblico locale compatibilmente con le condizioni locali.
2. Inoltre, al fine di garantire lo sviluppo e la qualità occupazionale come previsto dal Patto Metropolitano per il Lavoro e lo Sviluppo Sostenibile e dal Patto per il Lavoro e per il Clima della Regione Emilia-Romagna, nonché per incentivare l'utilizzo del trasporto pubblico, migliorare il benessere del dipendente e aumentarne la capacità di reddito disponibile, il Soggetto attuatore del polo logistico **si impegna ad attivare il servizio di trasporto pubblico locale (TPL) su gomma, garantendone il finanziamento tramite l'acquisto di abbonamenti annuali per l'intera rete metropolitana per tutti i lavoratori che operano all'interno dei magazzini logistici, per almeno tre anni, integrandolo con risorse aggiuntive qualora gli abbonamenti non ne coprano l'intero costo.**
3. Il servizio di trasporto pubblico da attivare garantirà il collegamento tra la stazione ferroviaria di Imola, l'autostazione di Imola, il Polo funzionale Selice-A14 e l'intorno dell'Hub metropolitano di Imola, tramite corse con frequenza di 60' (II livello PUMS), con un orario di servizio indicativamente dalle 5 alle 23 o comunque compatibilmente ed in funzione dei turni dichiarati dal Soggetto attuatore.
4. Il costo per l'attivazione del servizio di TPL di cui al comma 3 e il relativo impegno finanziario del Soggetto Attuatore saranno definiti dal Collegio di Vigilanza sulla base delle risultanze dei lavori del Tavolo tecnico per l'attivazione del TPL, **prima del rilascio del titolo edilizio del primo fabbricato. Il rilascio di detto titolo edilizio è quindi subordinato:**
 - **alla garanzia della effettiva copertura finanziaria dell'intero costo del servizio di TPL (di cui al comma 3) tramite presentazione di apposita fidejussione al Comune da parte del Soggetto attuatore,**
 - **alla condivisione del progetto di servizio di TPL da parte delle istituzioni coinvolte mediante sottoscrizione del Verbale di intesa fra SRM, gestore del servizio di TPL, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Imola e Soggetto Attuatore ed eventuali altre aziende dell'Hub metropolitano di Imola.**
5. La fidejussione bancaria di cui sopra deve essere rilasciata da una primaria compagnia bancaria o assicurativa a favore del Comune di Imola. Tale garanzia fidejussoria dovrà essere altresì prestata 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.. In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore rispetto ai termini di pagamento fissati nel contratto con il soggetto gestore del TPL, tale garanzia sarà escussa dal Comune per l'importo dovuto al fine di corrisponderlo al soggetto gestore del TPL.
6. **Nel caso di impegno economico di altre aziende al co-finanziamento del servizio di TPL, il Collegio di Vigilanza potrà prevedere una rimodulazione del contributo a carico del soggetto attuatore per l'avvio del servizio di TPL.**
7. Prima del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del primo fabbricato è quindi necessario avviare i lavori del Tavolo tecnico per l'attivazione del TPL costituito da: Comune di Imola, in qualità

di ente procedente, Città Metropolitana di Bologna, SRM, dal gestore del servizio di trasporto pubblico, Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, Mobility Manager e altri soggetti interessati.

8. Nell'ambito del Tavolo tecnico, oltre alla definizione del servizio di TPL da attivare, dovrà essere determinato l'importo a carico del Soggetto attuatore necessario per la presentazione della fidejussione di cui al comma 4 nonché dell'avvio del servizio di cui al comma 3 del presente articolo. Per il dettaglio delle attività necessarie per la definizione e attuazione del trasporto pubblico, si faccia riferimento al "Contributo tecnico per l'attuazione del Trasporto Pubblico negli ambiti logistici", redatto da Città Metropolitana di Bologna e condiviso in data 01/08/2024.
9. Il Comune di Imola si impegna ad attivare e convocare entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Tavolo Tecnico per il TPL, coordinandone le attività in stretta collaborazione con il Mobility Manager aziendale/di prossimità, l'agenzia SRM, la Città Metropolitana di Bologna e il S.A.
10. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a:
 - incaricare la figura del mobility manager (aziendale e/o anche di prossimità) che svolgerà le attività propedeutiche al lavoro del tavolo entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo di Programma.
 - comunicare al Tavolo tecnico, anche tramite il mobility manager, i dati definitivi relativi all'attività logistica che si insedierà in termini di turni, orari e numero di addetti.
11. Il Soggetto attuatore si obbliga a trasferire tutti gli impegni qui definiti anche in capo ai successivi aventi causa e a farlo osservare da parte dei gestori a qualsiasi titolo del magazzino logistico.
12. **L'efficacia della SCCEA finalizzata all'avvio dell'attività logistica del primo edificio realizzato è subordinata all'avvio del servizio di TPL o alla firma del contratto** per l'acquisto del servizio di TPL e degli abbonamenti di cui al comma 3, tra gestore del servizio di TPL, Soggetto Attuatore ed eventuali altre aziende dell'Hub metropolitano di Imola.
13. **Qualora, per motivi non imputabili al Soggetto Attuatore, non si pervenga alla sottoscrizione del contratto o all'avvio del servizio TPL, il soggetto attuatore dovrà ottemperare ai suoi impegni al fine dell'efficacia della SCCEA mediante il versamento al Comune di Imola dell'intera quota definita nell'ambito del Collegio di Vigilanza, sulla base delle risultanze del Tavolo tecnico, con immediata restituzione dell'intera fidejussione prestata.**
14. Il Comune di Imola, in qualità di ente procedente e con il supporto del Tavolo Tecnico sul TPL, promuove all'interno dei lavori del Collegio di Vigilanza, la verifica annuale dell'efficacia del servizio di TPL dell'Hub metropolitano di Imola delle risorse disponibili derivanti dai contributi di altre Aziende insediate o di prossimo insediamento e della necessità di acquisto di un numero di abbonamenti superiore a quello definito contrattualmente con il gestore del servizio.

Articolo 12 - Modalità di attuazione dell'Accordo di Programma

1. Le prescrizioni impartite dai soggetti sottoscrittori in fase di approvazione dell'Accordo sullo schema di Accordo e sugli elaborati materialmente allegati allo stesso dovranno essere recepite prima della sottoscrizione dell'Accordo stesso.
2. Gli interventi privati previsti per l'attuazione del progetto e gli altri interventi contemplati nel presente Accordo di Programma verranno realizzati mediante titoli edilizi previsti dalla normativa in materia da rilasciarsi secondo la convenzione urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Imola.
3. A seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente comma 1, potranno essere presentate le richieste di rilascio dei titoli edilizi abilitativi riferiti agli immobili costituenti il Polo logistico.
4. Le parti danno atto che i titoli edilizi finalizzati alla realizzazione degli interventi privati, ovvero altri eventuali atti finalizzati all'approvazione delle opere pubbliche di cui all'Accordo di Programma, dovranno essere rilasciati e/o adottati dal Comune di Imola nel pieno e rigoroso rispetto delle disposizioni del presente Accordo di Programma, dei suoi allegati e delle prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nel procedimento e dai soggetti pubblici sottoscrittori dell'Accordo stesso.

5. Il conseguimento, mediante SCCEA, delle agibilità delle opere private sarà possibile solamente a seguito della realizzazione di tutte le opere di cui all'art. 8 del presente Accordo "Impegni del soggetto attuatore", secondo le modalità previste dalla Convenzione, nonché dell'assolvimento di tutti gli impegni previsti dal presente Accordo anche in merito alla perequazione territoriale metropolitana di cui all'articolo 10, alla Green Logistic e alle condizioni di cui all'articolo 11.
6. Gli interventi extra comparto, i cui progetti esecutivi non siano approvati con il presente Accordo, saranno approvati con determinazione dirigenziale del Settore competente e appaltate e realizzate a carico del soggetto proponente secondo quanto previsto dal D. Lgs. 36/2023 o dalle previsioni legislative che saranno allora vigenti, e per quanto non direttamente realizzato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dal presente Accordo.
7. Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al T.U. Espropri (DPR 327/2001) e al comma 5 dell'art. 27 della Legge 166/2002.
8. In ogni caso, il Collegio di Vigilanza valuterà se per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputate al Soggetto Attuatore eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma allegato al presente Accordo per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli Enti pubblici sottoscrittori del presente Accordo, per quanto di rispettiva competenza, ad effettuare tutte le attività necessarie a far sì che i lavori possano essere realizzati in conformità con quanto previsto nel cronoprogramma stesso.

Articolo 13 - Piano di Monitoraggio

1. Al fine del mantenimento della sostenibilità ambientale dell'insediamento logistico oggetto del presente Accordo i soggetti attuatori si impegnano ad adottare un piano di monitoraggio semestrale per un periodo di 3 anni dall'insediamento dell'attività, da inviare ogni 6 mesi al Collegio di Vigilanza.
2. Il Piano di monitoraggio riguarderà:
 - la matrice acustica per i ricettori in prossimità dell'insediamento
 - la matrice inquinamento dell'aria
 - il numero di addetti delle attività insediate e l'utilizzo del trasporto pubblico
 - i flussi di traffico in entrata e in uscita dall'ambito e il livello di servizio dei nodi stradali sulla via Selice tramite appositi rilievi strumentali
 - gli effetti delle azioni intraprese dal mobility management dell'insediamento
 - il numero e lo stato vegetativo delle essenze arboree e arbustive impiantate nelle aree pubbliche e private dell'ambito e lungo la viabilità realizzata dal soggetto attuatore
 - la funzionalità del sistema di laminazione e la sua corretta manutenzione.
3. Sono a carico del Soggetto Attuatore o degli eventuali aventi causa i costi delle indagini, dei rilievi e delle relative valutazioni, così come definiti nel Piano di Monitoraggio, che esulano dall'ordinaria attività istituzionale degli enti preposti, nonché i costi delle eventuali azioni correttive valutate necessarie dal Collegio di Vigilanza in rapporto alle attività del Polo logistico, fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi ed infrastrutturali programmati.

Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa (informazione antimafia)

1. In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24/2017, le Parti dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica dell'Accordo, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.
2. 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 di Imola.
3. La risoluzione dell'Accordo di Programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'accordo stesso.

4. Ai sensi dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 il Comune dichiara di aver richiesto e verificato tramite Banca Dati Nazionale Unica Documentazione Antimafia (BDNA) le informazioni ai sensi dell'Art. 91 del D. Lgs. 159/2011 s.m.i. in merito a tutti i soggetti sottoscrittori del presente Accordo:
- Sunny Village srl - in liquidazione: informazione rilasciata da BDNA il 15/1/2023
 - Develog6 srl - Richiesta a BDNA n. 260745 del 12/08/2024, con termine decorso di 30 giorni

Articolo 15 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo di Programma

1. Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione dell'Accordo sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Imola, o suo delegato, che lo presiede e da un rappresentante della Città Metropolitana di Bologna.
2. Alle sedute del Collegio di Vigilanza è invitato a partecipare un rappresentante del Soggetto Attuatore.
3. L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione del decreto sul BURERT. Nell'ambito della prima convocazione il Comune di Imola provvede anche ad aggiornare il collegio di vigilanza in merito al soggetto attuatore dell'Accordo di programma con riferimento a quanto definito all'art. 8, comma 3 del presente Accordo nonché in merito all'avvenuta stipula della Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 18 del presente Accordo e al relativo stato di attuazione.
4. Il Collegio di Vigilanza:
 - a) vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'AdP, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore degli interventi;
 - b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione dell'AdP e propone inoltre le opportune soluzioni,
 - c) propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittrici le eventuali modifiche all'AdP o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
 - d) valuta ed approva le proposte di modifica del Cronoprogramma;
 - e) può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'AdP;
 - f) propone eventuali sanzioni in coerenza e nei limiti di quanto previsto dall'AdP;
 - g) dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione dell'AdP;
 - h) esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'AdP; 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;
 - i) determina l'impegno finanziario per l'attivazione del servizio di trasporto pubblico e l'acquisto degli abbonamenti al trasporto pubblico a carico del soggetto attuatore, a seguito dei lavori del tavolo tecnico finalizzato all'attivazione del TPL di cui all'articolo 11;
 - j) effettua la verifica annuale dell'efficacia del servizio di TPL dell'Hub metropolitano di Imola, il monitoraggio delle risorse eventualmente disponibili derivanti dai contributi di altre Aziende insediate o di prossimo insediamento e valuta la necessità di acquisto di un numero di abbonamenti superiore a quello definito contrattualmente con il gestore del servizio;
 - k) prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di verifica sul Monitoraggio ove istituita, 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;

- l) si esprime, su proposta del Comune di Imola, sulla idoneità tecnico finanziaria ed economica degli eventuali soggetti che intendono subentrare nell'Accordo in luogo dei soggetti sottoscrittori;
 - m) delibera su proposta del Comune di Imola, la modifica del Soggetto Attuatore, previa verifica dei requisiti tecnici, professionali ed economici del soggetto subentrante, e provvede all'acquisizione della relativa informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159 del 2011. In caso di deliberazione favorevole alla modifica dei soggetti attuatori, il Collegio informa gli organi istituzionali competenti dei soggetti sottoscrittori del presente accordo;
 - n) determina, su proposta del Comune di Imola, la modifica dei soggetti attuatori, previa verifica dei requisiti tecnici, professionali ed economici del soggetto subentrante, e provvede all'acquisizione della relativa informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159 del 2011. In caso di determinazione favorevole alla modifica dei soggetti attuatori, il Collegio informa gli organi istituzionali competenti degli enti sottoscrittori del presente Accordo affinché possano deliberare a tal fine e successivamente sottoscrivere nuovamente l'Accordo di Programma.
 - o) svolge ogni altra attività prevista dall'Accordo.
5. Restano salve le competenze istituzionali dei competenti settori del Comune in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

Articolo 16 – Garanzie finanziarie

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare all'atto della stipula della Convenzione urbanistica, le seguenti garanzie fidejussorie all'Amministrazione Comunale:
 - a) polizza bancaria-emessa a garanzia dell'importo di € (Euro), pari alla spesa prevista per realizzare le opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito APF.6, degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall'elaborato *Computo Metrico Estimativo* approvato, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento del Comune di Imola;
 - b) polizza bancaria/assicurativa emessa a garanzia dell'importo di € (Euro), pari alla spesa prevista per realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito APF6, degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall'elaborato *Computo Metrico Estimativo* approvato, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento del Comune di Imola.
2. Prima del rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Imola apposita polizza bancaria/assicurativa, emessa a garanzia dell'importo pari alla spesa prevista per ottemperare agli impegni di trasporto pubblico metropolitano di cui all'art. 11.
3. 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.
4. Le fidejussioni di cui al comma 1 potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti con le modalità definite nella convenzione urbanistica. Non potranno comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dal Comune a un anno dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti nell'esecuzione delle opere pubbliche o di prescrizioni riportate nel certificato di collaudo.
5. La garanzia di cui al comma 2 sarà gradualmente ridotta ad avvenuto versamento delle quote definite dal contratto con il soggetto gestore del TPL e integralmente svincolata ad avvenuto

pagamento dell'intero importo previsto a carico del soggetto attuatore per l'avvio del trasporto pubblico di cui all'art. 11.

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

Articolo 17 – Vincolatività dell'Accordo

1. I soggetti sottoscrittori del presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.
2. I soggetti sottoscrittori del presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.
3. Sunny Village e Develog6 srl devono trasferire agli aventi causa nei successivi atti di compravendita dei beni oggetto del presente Accordo gli impegni assunti nessuno escluso con il medesimo atto. A tal fine il presente Accordo deve costituire parte integrante dell'atto di trasferimento ed essere riportato nella relativa trascrizione nei registri immobiliari.
4. Gli aventi causa dei soggetti di cui al comma 3, dovranno pertanto accettare, espressamente nell'atto di compravendita, 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 agli artt. 8, 11 e 16.
5. Il subentro da parte di terzi in tutti gli impegni assunti dai soggetti sottoscrittori, costituisce modifica non sostanziale del presente atto (vedi art. 18 comma 4), ed è subordinata alla deliberazione favorevole del Collegio di Vigilanza, di cui all'art. 15, informando gli organi istituzionalmente competenti dell'avvenuta deliberazione favorevole da parte del collegio stesso.

Articolo 18 - Durata e modifiche

1. Il presente Accordo ha vigenza a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di emanazione del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017 e 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 un massimo di 10 anni, salvo proroga nelle forme e modalità definite dalla legge previo atto del Collegio di Vigilanza con il voto favorevole di tutti i sottoscrittori, su richiesta del soggetto interessato.
2. Eventuali modifiche non sostanziali al presente Accordo che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza.
3. Le parti danno atto che la necessità di effettuare approfondimenti progettuali nella fase di attuazione e i conseguenti adattamenti non comportano una modifica del presente Accordo ove non ne vengano modificati i contenuti essenziali e l'assetto del Progetto Urbano, secondo quanto meglio di seguito specificato e nelle annesse NTA e sono preventivamente comunicati dal soggetto attuatore al Collegio di Vigilanza.
4. Sono da intendersi modifiche non sostanziali:
 - a) rettifiche degli errori materiali;
 - b) modifiche del progetto urbano che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
 - c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
 - d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani sopravvenuti;

- e) modifiche esecutive alla viabilità carrabile interna al comparto e/o dei passi carrai purché non interferiscano con i percorsi ciclabili e pedonali di cui all'Accordo di programma e senza alterazioni delle dotazioni territoriali;
 - f) modifiche ed adeguamenti dei tracciati e dei posizionamenti delle reti dei sottoservizi derivanti da esigenze esecutive e/o prescrizioni degli Enti gestori in relazione ai loro standard di realizzazione e manutenzione;
 - g) variazioni inferiori al 2% delle quote plano-altimetriche di progetto senza alterazioni delle dotazioni territoriali e nel rispetto di eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti in sede di Accordo di Programma;
 - h) riposizionamento con modesti scostamenti dell'invaso di laminazione a cielo aperto, senza alterazioni metriche delle dotazioni territoriali e nel rispetto di eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti in sede di Accordo di Programma e/o di rilascio dei titoli edilizi.
5. Eventuali altre modifiche giudicate di tipo sostanziale così come definite nelle NTA e nel presente atto potranno essere approvate comunque nel pieno rispetto delle disposizioni del PTM e del PUMS, e dei limiti dimensionali ammessi dal presente Accordo di programma. A titolo esemplificativo, sono da intendersi modifiche di tipo sostanziale e quindi soggette a valutazione preventiva del Collegio di Vigilanza nonché all'approvazione con le stesse modalità dell'accordo di programma le seguenti modifiche:
- a) modifiche alle opere pubbliche e alle loro tempistiche di attuazione ritenendo le stesse condizione necessaria per l'avvio delle attività private, fermo restando quanto indicato per le modifiche di natura non sostanziale;
 - b) modifiche quantitative in riduzione alle dotazioni territoriali, agli standard di verde e parcheggi pubblici, nonché al tracciato, alla funzionalità e sicurezza dei percorsi ciclabili interni ed esterni al comparto. Sono fatte salve eventuali riduzioni al verde pubblico esclusivamente dovute al recepimento delle prescrizioni di ASPi in premessa citato, per i lavori di realizzazione della quarta corsia dell'A14, purché sia garantita la quantità minima definita nella scheda di RUE (Elaborato 3.b.1) e sia mantenuta la capacità e funzionalità del sistema di laminazione previsto.
 - c) modifiche alla superficie utile e accessoria massime qualora non ammissibile ai sensi del presente Accordo di Programma;
 - d) modifiche agli obblighi del SA di cui all'Accordo di Programma, nonché tutte le altre modifiche non riconducibili a modifiche di tipo non sostanziale sopra elencate e quelle di cui al Parere del Servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia-Romagna PG/1190211/2021 del 29/12/2021.
6. Le parti danno atto che la modifica dei soggetti attuatori dell'Accordo di Programma, come indicato all'art. 15 del presente Accordo, sarà approvata dagli organi istituzionalmente competenti della Città Metropolitana di Bologna e del Comune, previa valutazione e approvazione del Collegio di Vigilanza rispetto all'ammissibilità degli eventuali subentranti (antimafia e credibilità finanziaria e professionale), senza necessità di ripetizione dell'iter di cui all'art. 60 L.R. 24/2017.
7. Il testo dell'Accordo di Programma prevale, in caso di contrasto, sulle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), sulle disposizioni della Convenzione urbanistica e sugli allegati dell'Accordo stesso.
8. Le parti condividono che la capacità edificatoria pari a 60.000 mq è da intendersi quale superficie massima ammissibile per l'uso di logistica e sono esclusi futuri ampliamenti della SU per tale uso che eccedano tale limite.

Articolo 19 - Termini di decadenza dell'Accordo e inadempienze

1. In assenza della stipula della convenzione attuativa, comprensiva di tutti gli impegni assunti dal S.A. di cui al presente Accordo, tra il Comune di Imola ed il Soggetto Attuatore entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul BURERT, esso si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo

stesso cessano la loro efficacia, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione territoriale previgenti.

2. Qualora la convenzione urbanistica non risulti conforme al presente Accordo, i rapporti tra i soggetti sottoscrittori sono regolati dal presente Accordo che prevale sulla convenzione e su ogni elaborato tecnico in contrasto con esso.
3. Fatte salve eventuali richieste di proroga dei termini di avvio dei lavori derivanti da eventi imprevisi ed imprevedibili (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: cause non riconducibili al Soggetto Attuatore, motivazioni di interesse pubblico, ecc.), da valutarsi da parte del Collegio di Vigilanza di cui al precedente art. 15, il presente AdP decade qualora non siano stati avviati i lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo stesso, così come definito dal cronoprogramma e dalla Convenzione urbanistica.
4. Fatta salva la facoltà di proroga di cui al precedente comma, la decadenza summenzionata è perfezionata tramite uno specifico Atto di Annullamento dell'Accordo deliberato dall'organo competente di ciascun ente firmatario.
5. Sono fatte comunque salve eventuali proroghe stabilite per legge, ovvero assentite dal Collegio di Vigilanza. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto Attuatore si applicano le disposizioni di legge.
6. Per le inadempienze a ogni altro impegno di cui ai precedenti articoli previsto a carico del Soggetto Attuatore si procederà, previa diffida non ottemperata, con sanzione proposta dal Collegio di Vigilanza.

Articolo 20 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma

1. L'Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano di Bologna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.R.n.24/2017 e viene pubblicato sul Bollettino della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

Articolo 21 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo di Programma

1. 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.
2. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitano di Bologna di approvazione dell'Accordo salvo che *il dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento.
3. L'Accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000.

Articolo 22 – Spese – Disposizioni varie e finali

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.
2. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, riferita all'interpretazione, esecuzione, risoluzione degli impegni assunti con l'Accordo, le Parti si rimettono sin d'ora al TAR Emilia Romagna – Sezione di Bologna.
3. L'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 23 – Allegati

1. Le Parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo e come tali sottoscritti dalle Parti ai fini dell'approvazione degli elaborati, i documenti riportati nell'elenco "Allegati".
2. I file degli elaborati digitali "Allegati" risultano i seguenti:
 - Allegato 1 ELENCO ELABORATI

- Allegato 2 QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO
- Allegato 3 TABELLA STIMA DI MASSIMA DELLA PEREQUAZIONE METROPOLITANA
- Allegato 4 AMBITI E OPERE INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE SELICE-A14 E RELATIVO CRONOPROGRAMMA
- Allegato 5 CRONOPROGRAMMA
- Allegato 6 SCHEMA DI CONVENZIONE
- Allegato 7 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)
- Allegato 8 VERIFICA REQUISITI GREEN LOGISTIC

BOLZA

Allegato 1 - ELENCO ELABORATI

00 – ELENCO ELABORATI ACCORDO DI PROGRAMMA APF6 POLO GRANDE LOGISTICA

- 0.a - Accordo Programma
- 0.a.1 Progetto Urbano
- 0.a_2 - Progetto opere di urbanizzazione primaria esterne
- 1.a – Estratto strumenti urbanistici sovraordinati
- 1.b – Estratto strumenti di pianificazione comunale
- 1.b.1 - Ricognizione dei vincoli - Comparazione con lo stato di progetto
- 1.c – Estratto di mappa catastale
- 1.d – Visure catastali
- 1.e – Inquadramento aerofotogrammetrico
- 1.f – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- 1.g_1 – Reti gas esistenti
- 1.g_2 – Reti acqua esistenti
- 1.g_3 Reti elettriche esistenti
- 1.h – Profili di rilievo dello stato di fatto
- 1.i – Documentazione fotografica
- 2.a.1 Planimetria di progetto planivolumetrico
- 2.a.2 Planimetria di progetto – Verifiche urbanistiche
- 2.a.3 Individuazione aree da cedere
- 2.a.4 Planimetria di progetto – Definizione del verde pubblico e privato
- 2.a.5 Approfondimenti progettuali - Aree parcheggio auto e bici - Postazioni di ricarica mezzi
- 2.a.7 Permeabilità di progetto
- 2.b – Planimetria e profili stradali
- 2.c - Sezioni stradali
- 2.d.1 Progetto degli edifici – Planimetrie
- 2.d.2 Progetto degli edifici - Prospetti e sezioni
- 2.d.3 Progetto degli edifici - Schema di impianto fotovoltaico
- 2.d.4 Progetto architettonico – Viste
- 2.e_1 - Progetto reti gas
- 2.e_1.1 – Interferenze condotta SNAM
- 2.e_2 - Progetto reti acqua
- 2.e_3 - Progetto reti elettriche
- 2.e_4 - Progetto reti illuminazione pubblica
- 2.e_5 - Progetto rete telefonica
- 2.e_6 - Progetto rete fognaria acque nere
- 2.e_7 - Progetto rete fognaria acque bianche
- 2.e_8 - Progetto profilo rete fognaria acque nere
- 2.e_9 - Progetto profilo rete fognaria acque bianche
- 2.f - Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito
- 3.a **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)**
- 3.b Relazione tecnico illustrativa
- 3.b_1 **VARIANTI AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALI E VERIFICHE DI COERENZA CON PIANI SOVRAORDINATI ED ACCORDI TERRITORIALI**
- 3.c - **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA SOTTOSERVIZI A RETE E FOGNE**
- 4.a - Relazione Valsat
- 4.b - Sintesi non tecnica
- 5.c - Estratto di mappa catastale
- 5.d_1 - Visure catastali aree da cedere o di proprietà comunale
- 5.d_2 - Visure catastali aree da espropriare
- 5.e - Inquadramento aerofotogrammetrico
- 5.f - Planimetria rilievo dello stato di fatto
- 5.g_1 - Reti gas esistenti
- 5.g_2 - Reti acqua esistenti

5.g_3 - Reti elettriche esistenti
5.g_4 - Reti illuminazione pubblica esistenti
5.g_5 - Rete telefonica esistenti
5.h - Profili di rilievo dello stato di fatto
5.i_1- Sezioni di rilievo da A – A' a I – I'
5.l - Documentazione fotografica
6.1.a - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Planimetria di progetto
6.1.a1 - Studio planimetrico modifica accesso area Ex Cognetex
6.1.a2 - Progetto segnaletica della bicipolitana
6.1.b - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Profili di progetto
6.1.c - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Sezioni da A a H
6.1.c.2 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Sezioni stradali con indicazioni stratigrafia sottofondo
6.1.d_1 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti gas
6.1.d_2 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti acqua
6.1.d_3 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti elettriche
6.1.d_4 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti illuminazione pubblica
6.1.d_5 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Rete telefonica
6.1.d_6 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Rete fognaria acque nere
6.1.d_7 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Rete fognaria acque bianche
6.1.d_8 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque nere
6.1.d_9 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque bianche
6.1.e - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Individuazione aree da cedere
6.1.e_1 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Individuazione aree da espropriare
6.f - MODALITA' REALIZZATIVE DELLA STRADA DI URBANIZZAZIONE ESTERNA ALL'AMBITO
6.g - COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO
6.h - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO
6.h_1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA
6.i – PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
6.l – ELENCO E CONSISTENZA AREE DA CEDERE
6.m – QUADRO ECONOMICO OPERE ENTRO COMPARTO
6.n – QUADRO ECONOMICO OPERE EXTRA COMPARTO
7.a -Imola_Analisi Geotecniche+Allegati
7.b - Relazione previsionale clima e impatto acustico
7.c - Studio del traffico e analisi degli impatti sulla viabilità
7.d - Valutazione della componente ambientale atmosfera
7.e – Relazione sul rischio idraulico
7.f - progetto del paesaggio
8.a - ANALISI STORICA E DOCUMENTALE SULLA PROBABILITÀ DI RINVENIMENTO DI ORDIGNI BELLICI INESPLOSI
8.b – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI SONDAGGI ARCHEOLOGICI PREVENTIVI
9.a – Schema di convenzione urbanistica
10.a - Relazione economico finanziaria e calcolo del contributo straordinario
10.a - Allegato 1 – Fattibilità economica preliminare
10.a - Allegato 2 – Contributo Straordinario
10.a - Allegato 3 – Visure camerali e bilanci
10.a.b - Allegato 3 – Visure camerali e bilanci Sunny Village
11. Dichiarazione sostitutiva relativa alla proprietà
12. Relazione integrativa campi elettromagnetici ARPAE
13. Relazione integrativa interferenze linea SNAM
14. Dichiarazioni antimafia Develog 6 e Sunny Village

Allegato 2 - QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO E PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

ALLEGATO 2 - QUADRO ECONOMICO

COSTI	descrizione	mq. SU	€/mq.	€	TOT €
Area	costo	60 000,00	85,00	5 100 000,00	5 100 000,00
Costo di costruzione	costo di costruzione edifici di proget	60 000,00	450,00	27 000 000,00	27 000 000,00
TOT U1	totale U1	60 000,00	92,08	5 524 885,53	5 524 885,53
	opere di urbanizzazione primaria interr	60 000,00	44,60	2 676 110,33	-
	opere di urbanizzazione primaria esterr	60 000,00	46,15	2 769 025,20	-
	costo esprop	60 000,00	1,33	79 750,00	79 750,00
TOT U2	oneri di urbanizzazione secondari	60 000,00	3,50	210 000,00	210 000,00
TOT contributo I	contributo I	60 000,00	0,00	0,00	0,00
TOT contributo I'	contributo I'	60 000,00	0,00	0,00	0,00
TOT QCC	contributo sul costo di costruzior	60 000,00	0,00	0,00	0,00
TOT contributo perequativo per la grande logistica	contributo perequativo per grande logistica	60 000,00	4,00	240 000,00	240 000,00
TOT cantierizzazione	oneri per la cantierizzazione delle opere	60 000,00	8,00	540 000,00	540 000,00
TOT progettazione	planivolumetrica, esecutiva, DL e sicurezza (edifici e OOUU)	60 000,00	43,47	2 608 370,84	2 608 370,84
TOT intermediazione	intermediazione e marketing	60 000,00	12,00	720 000,00	720 000,00
notarili	stipula convenzion	60 000,00	0,33	20 000,00	20 000,00
TOTALE COSTI	totale cost	60 000,00	-	-	42 043 006,37
RICAVI	descrizione	mq SU	€/mq.	€	TOT €
capannoni ad uso logistici	capannoni ad uso logistici	60 000,00	800,00	48 000 000,00	48 000 000,00
TOTALE RICAVI	totale ricav	60 000,00	800,00	48 000 000,00	48 000 000,00
finanziari					5 956 993,63

Allegato 3 - STIMA DI MASSIMA DELLA PEREQUAZIONE METROPOLITANA

Allegato B Tabella Oneri - Stima relativa alla Perequazione metropolitana

APF6	€/mq	Su (mq)	importo totale dovuto	Importo a CMBO*	Importo al Comune	Importo scomputato
Contributo di sostenibilità per logistica	4	60000	240 000,00 €	240 000,00 €	0	0
Contributo straordinario	0	60000	- €	- €	0	0
U1	22,8	60000	1 368 000,00 €	- €	0	1 368 000,00 €
U2	7	60000	420 000,00 €	210 000,00 €	0	210 000,00 €
D	3,4	60000	204 000,00 €		- €	204 000,00 €
S	2,55	60000	153 000,00 €		0	153 000,00 €
TOTALI			2 385 000,00 €	450 000,00 €	- €	1 935 000,00 €

Riferimento per calcolo oneri Delibera C.C. n. 121/2019 (usi produttivi, Nuova costruzione fuori dal TU)

Riferimento per scomputo e calcolo contributo straordinario DAL 186/2018 come recepita dalla Delibera C.C. n. 121/2019 (Differenza valore di mercato ante e post variante)

*50% come stabilito dal PTM art. 51 comma 2 lettera g) e comma 3

**Allegato 4 - MASTER PLAN DEL POLO FUNZIONALE METROPOLITANO INTEGRATO
SELICE-A14 DI CUI ALL'ADDENDUM DELL'AT E RIPARTIZIONE DELLE OPERE
INFRASTRUTTURALI FRA I SOGGETTI ATTUATORI DEL POLO FUNZIONALE E
RELATIVO CRONOPROGRAMMA**



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA
SERVIZIO TECNICO, PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Allegato 4

AMBITI E OPERE INFRASTRUTTURALI DEL POLO FUNZIONALE SELICE-A14 E RELATIVO CRONOPROGRAMMA (stato al 31 ottobre 2024)

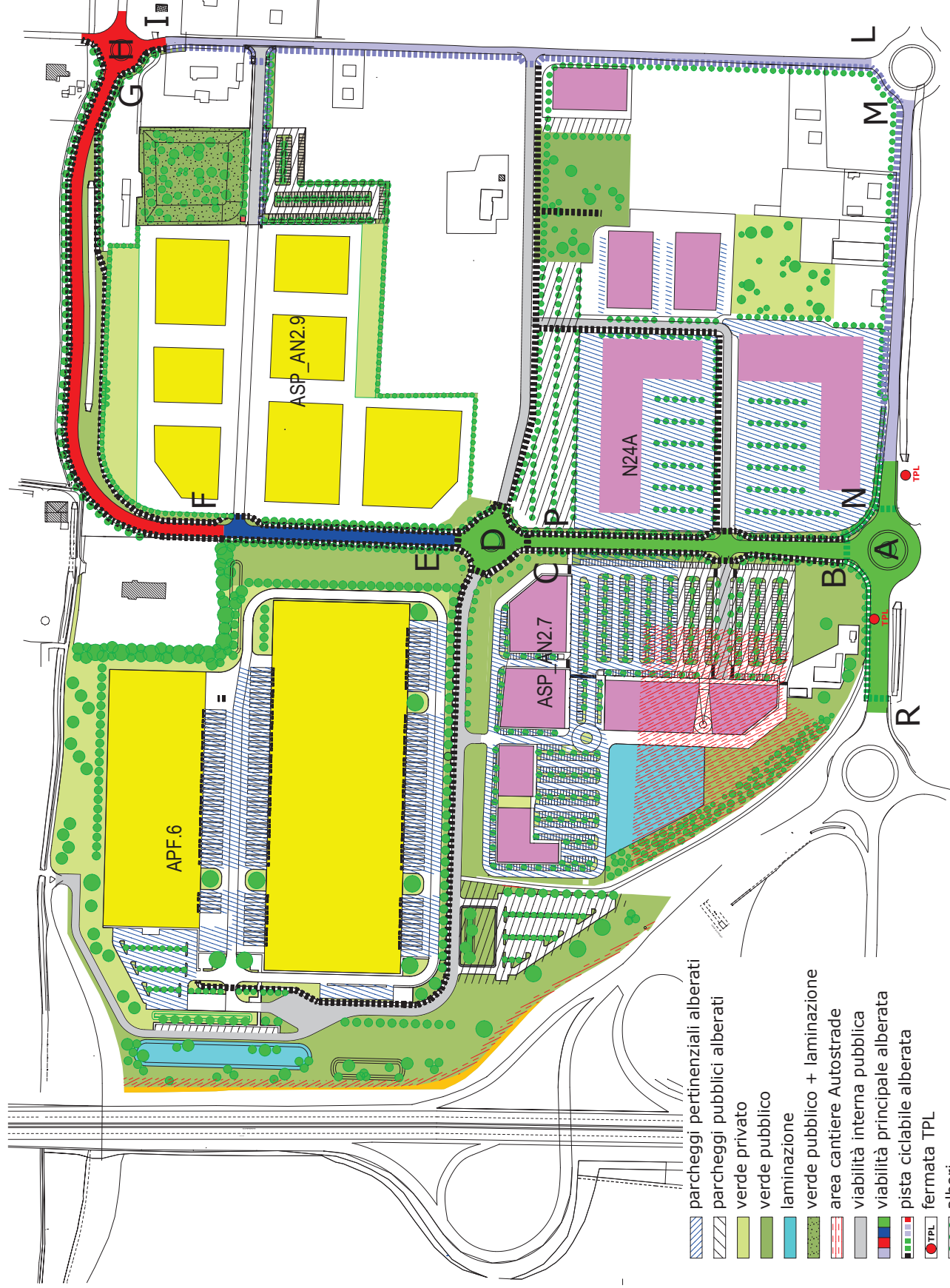
AMBITO	Strumento urbanistico vigente o in corso	uso	Stato di attuazione	Opere di urbanizzazione esterne ai PUA di rispettiva competenza	Cronoprogramma di massima
APF6	AdP proposto con valore di PUA	Produttivo logistico	Procedimento In corso	a1) Realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra l'intersezione sulla via Selice con la viabilità di PSC; (A) a2) Realizzazione e cessione gratuita di quota parte della strada PSC dalla rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale (1° stralcio, una corsia per senso di marcia); (N-P) a3) Realizzazione e cessione gratuita della rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale (D) a5) cessione gratuita di tutte le aree interessate dalla viabilità di PSC di proprietà b1) adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R)	Stipula convenzione urbanistica entro 30 gg dalla pubblicazione sul BURER dell'ADP sottoscritto Termine lavori entro 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica
ASP_AN2.9	PUA vigente Convenzione urbanistica stipulata il AdP in corso	Produttivo logistico	Rilasciato PdC opere di urb. N. 1110 del 1.8.2023 Procedimento in corso per AdP logistica	c2) Realizzazione e cessione gratuita della strada di PSC dalla rotatoria all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale fino alla strada di lottizzazione prevista dal PUA dell'ambito ASP_AN2.9; (E-F)	Termine lavori opere c2) 1.8.2026
ASP_AN2.7	PUA vigente Convenzione urbanistica stipulata il 2.5.2024	Terziario e commerciale	Acquisito PFTE opere esterne il 3.9.2024 prot. 30044 e 30045	c3) Realizzazione e cessione gratuita della strada di PSC dalla strada di lottizzazione prevista dal PUA dell'ambito ASP_AN2.9, via Fossetta Selice fino all'intersezione con via Lasie; (F-G) c4) Realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra via Fossetta Selice e via Lasie; (H)	Termine lavori opere c4) 2.5.2027 Presentazione titolo per opere c3) entro 120 giorni dalla disponibilità delle aree oggetto di occupazione di Società Autostrade spa e termine lavori entro 3 anni dal rilascio del titolo
N24A	PUA vigente Convenzione urbanistica stipulata il 2.5.2024	Terziario commerciale e produttivo	Acquisito PFTE opere esterne il 3.9.2024 prot. 30050	b2) Realizzazione e cessione gratuita pista ciclopedonale lungo via Selice fino alla rotatoria esistente all'incrocio della via Lasie e Selice; (N-M) a4) Realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento della via Lasie dall'incrocio con la via Selice fino alla via Brenta compresa la realizzazione e cessione gratuita della pista ciclabile; (I-L)	Termine lavori opere b2) e a4) 2.5.2027

classe d'uso prevalente

- D - produttivo/logistica: max 90.350 mq SU
- C - commerciale: max 49.690 mq SU
- edifici esistenti

opere esterne a carico di:

- Ambito N24a: Lasie Selice
- Ambito ASP_AN2.7 Lasie
- Ambito ASP_AN2.9 Lasie
- Ambito APF6



- parcheggi pertinenziali alberati
- parcheggi pubblici alberati
- verde privato
- verde pubblico
- laminazione
- verde pubblico + laminazione
- area cantiere Autostrade
- viabilità interna pubblica
- viabilità principale alberata
- pista ciclabile alberata
- fermata TPL
- alberi
- area di esproprio Autostrade

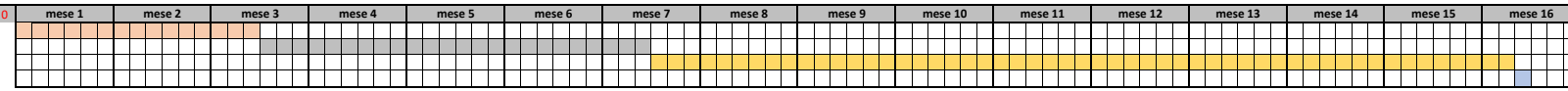
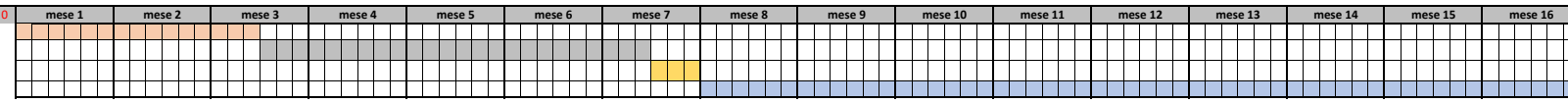
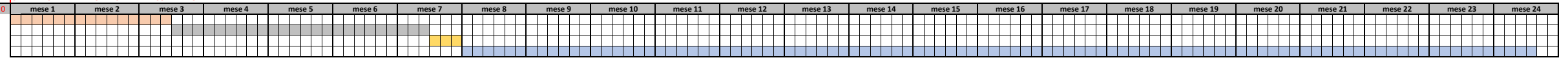
Allegato 5 - CRONOPROGRAMMA

Ambito	Step procedurale	Tempi stimati
Opere di urbanizzazione esterne	Consegna progetto esecutivo	75
	Approvazione progetto esecutivo	120
	Validazione	15
	Lavori	500

Ambito	Step procedurale	Tempi stimati
Opere di urbanizzazione interne	Consegna progetto esecutivo	75
	Approvazione progetto esecutivo	120
	Validazione	15
	Lavori	270

Ambito	Step procedurale	Tempi stimati
Edificio	Presentazione PDC	75
	Rilascio PDC	120
	Lavori	270
	SCIA Agibilità	5

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO



0 = stipula della convenzione urbanistica

Allegato 6 - SCHEMA DI CONVENZIONE



CITTÀ DI IMOLA

Allegato 2

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA SUNNY VILLAGE SRL IN LIQUIDAZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO APF6: POLO PER LA GRANDE LOGISTICA CON REALIZZAZIONE E CESSIONE DI OPERE VIARIE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO, A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE IN VIA SELICE

TRA

il Comune di Imola con sede in Imola, Via Mazzini n. 4, C.F. 00794470377 in persona del dirigente pro tempore _____ nat_ a_____ il _____ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Imola ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ (di seguito denominato “il Comune di Imola”);

E

La Società “Sunny Village s.r.l. in liquidazione” con sede in Imola (BO), via Sabbatani n. 14, C. F e P.IVA 02563431200, in persona del legale rappresentante ed Amministratore unico Giovanni Lambertini nato a Bologna il 7 maggio 1969 e domiciliato per la carica presso la sede della società, a questo atto autorizzato dallo statuto sociale, in qualità di proprietario (d'ora innanzi “soggetto attuatore”) delle aree oggetto dell'intervento denominato “APF.6 Polo per la grande logistica”;

PREMESSO CHE

- In data 8.7.2021 è stato sottoscritto tra il Comune di Imola, il Nuovo Circondario Imolese e la Città Metropolitana di Bologna l'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Metropolitano integrato “Selice-A14” ai sensi dell'art. 58 L.R. 24/2017, per coordinare e disciplinare gli interventi per usi produttivi, commerciali, terziari e logistici negli ambiti N24A, APF6, ASP_AN2.7 e ASP_AN2.9 posti tra via Lasie, via Selice, via Fossetta e l'autostrada A14 nella Zona Industriale di Imola, successivamente modificato dall'Addendum approvato con

delibera CC del Comune di Imola n. 7 del 18/01/2024, con delibera n. 6 del 5/2/2024 del Nuovo Circondario Imolese e con delibera del 28/02/2024 del Consiglio Metropolitanano;

- La Ditta Sunny Village s.r.l. in liquidazione, attuale proprietario dell'area inclusa nell'ambito APF6, ha presentato al prot. 42538 del 31/12/2021 richiesta di realizzare un nuovo polo per la grande logistica mediante Accordo di Programma art. 60 LR 24/17 e smi.
- in data 30/12/2021 prot. n.con Atto del Sindaco n. _____ il Comune di Imola ha indetto la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017 finalizzata all'assenso preliminare dell'oggetto dell'accordo e delle varianti che lo stesso comporta, con contestuale conferenza dei Servizi da svolgersi in modalità sincrona ai sensi della legge 241/90 al fine di acquisire le valutazioni e pareri da parte degli Enti competenti in materia ambientale e gestori delle reti dei sottoservizi;
- con deliberazione di CC del Comune di Imola n.... del le aree inserite all'interno dell'ambito APF.6 afferenti alla ex strada vicinale vicolo Bussolo, sono state attribuite in proprietà all'unico frontista Sunny Village; l'uso pubblico del tratto della ex strada vicinale vicolo Bussolo che garantisce l'accesso dall'ambito stesso alla via Fossetta è garantito dalla nuova viabilità di progetto di cui alla Tav. n. 2.a del Piano;
- il Comune di Imola con deliberazione C.C. n. del e la Città Metropolitana di Bologna con atto del Sindaco Metropolitanano n. del hanno espresso l'assenso preliminare all'Accordo di Programma predetto e approvato la modifica all'Accordo Territoriale per l'incremento della Superficie utile dell'ambito APF6 e l'attivazione in tale ambito dell'uso grande logistica;
- l'Accordo di Programma, **avente valore di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito**, è stato approvato con atto ... in data e sottoscritto il _____ dalla Città Metropolitana di Bologna, dal Comune di Imola e dalla Ditta Sunny Village s.r.l. in liquidazione in qualità di proprietaria delle aree interessate dall'intervento edilizio;
- con medesima deliberazione C.C. n. del è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica che disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito APF6 a scomputo oneri, adeguando lo schema generale approvato con delibera C.C. n. 237 del 18.11.2021 e successiva modifica approvata con delibera C.C. n. del 30.11.2023;
- Il soggetto attuatore dichiara di essere proprietario dell'area inclusa nell'ambito APF6 del PSC-RUE vigenti identificata al Catasto come segue:

al Foglio 117 mappali:

473 (sub 1, 2, 3), 17, 27, 28, 32, 34, 36, 38, 51, 132, 225, 250, 251, 254, 255, 256, 403parte, 404parte per complessivi mq 162.630, come da atti di provenienza: _____

_____;

oltre alle aree di proprietà destinate dal PSC vigente a nuova viabilità esterna da realizzare contestualmente all'intervento edificatorio nell'ambito APF6, identificate al Catasto come segue:

Foglio 117 mappali 403parte e 404 parte;

- il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità di tutte le predette aree interessate dall'Accordo di Programma per l'ambito APF6, per la realizzazione di opere viarie, parcheggi e verde pubblico e dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, **salvo quanto successivamente specificato in merito alle opere esterne all'ambito**;
- sull'area gravano vincoli di natura urbanistica e ambientale e sono stati acquisiti i necessari pareri, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati, dalle Amministrazioni competenti in sede di conferenza preliminare allegati alla deliberazione di approvazione dell'Accordo di Programma e della presente convenzione;
- per la realizzazione delle dotazioni pubbliche a scomputo oneri di urbanizzazione e delle infrastrutture viarie definite dall'Accordo di Programma è necessaria la stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Imola per la definizione degli obblighi del soggetto attuatore;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 174 del 11/12/2013 ha approvato il Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri che trova applicazione con i necessari adeguamenti al D.lgs. 50/2016 e succ. mod. (Codice appalti);
- Visto l'art. 19-bis della Legge regionale 15/2013 e succ. mod.;
- Visto l'art. 4 della Legge regionale 24/2017;
- Visto il D.lgs. 50/2016 e succ. mod.;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Imola e il soggetto attuatore per la realizzazione e cessione **delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito APF6** a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo D e S e **delle opere di viabilità di PSC esterne all'ambito APF6**, in conformità agli elaborati costitutivi dell'Accordo di Programma in premessa richiamato, con valenza di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, come elencati in allegato.

2. I parametri urbanistici ed edilizi generali del Piano oggetto della convenzione sono:

- superficie territoriale da rilievo 162.630 mq
- superficie territoriale catastale 162.869 mq
- superficie utile massima 60.000 mq
- superficie accessoria massima 3.000 mq
- aree costituenti standard pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola come individuate nella Tavola 2.a.1:
 - parcheggi pubblici mq 8.557
 - verde pubblico mq 21.950
- viabilità interna e verde di arredo mq 22.783;
- aree per viabilità esterna all'ambito prevista dal PSC vigente individuate dall'Accordo Territoriale come a5) cessione gratuita di tutte le aree interessate dalla viabilità di PSC di proprietà a carico dell'ambito APF6: mq 2.646.

3. Si rimanda alle NTA (Elaborato 2F) per tutti gli altri parametri e condizioni per la progettazione e realizzazione degli edifici. Gli elaborati grafici del Piano di cui al comma 1 sono da considerarsi:

- previsioni planivolumetriche indicative e non vincolanti per sagoma degli edifici e conformazione dei lotti in quanto assoggettabili agli adattamenti che si renderanno necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva;

- previsioni planivolumetriche di dettaglio di cui all'accertamento di conformità rilasciata dal SUE di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) della L.R. 15/2013 avente efficacia di Permesso di Costruire per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito.

4. Le premesse e gli elaborati indicati al comma 1 sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 Obblighi del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga:

a) a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree interne all'ambito APF6 destinate a strada, parcheggio pubblico, verde pubblico e di arredo definite "Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito", individuate come segue:

- strada interna all'ambito, marciapiede e pista ciclabile al Foglio 117 mappali 32/p, 254/p, 255/p, 256/p, 403/p, 404/p, 473/p;
- parcheggio pubblico al Foglio 117 mappali 17/p, 32/p, 254/p, 256/p;
- verde pubblico al Foglio 117 mappali 17/p, 32/p, 132/p, 225/p, 254/p, 255/p, 256/p, 403/p, 404/p, ad eccezione delle aree di occupazione definitiva e temporanea per 36 mesi occorrenti alla realizzazione dell'ampliamento della 4 corsia A14;
- viabilità e verde di arredo al Foglio 117 mappali 17/p, 32/p, 132/p, 225, 403/p, 404, 473/p.

b) a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree esterne all'ambito destinate a viabilità di PSC individuate al Foglio 117 mappali 403/p, 404/p;

c) a cedere in via definitiva ovvero temporanea ad ASPI le aree per occupazione definitiva ovvero temporanea per 36 mesi per la realizzazione dell'ampliamento della Quarta corsia dell'autostrada A14 come da procedimento espropriativo in corso a cedere gratuitamente al Comune di Imola, in seguito alla fine lavori di ASPI le aree per occupazione temporanea per 36 mesi;

d) a rispettare gli adempimenti posti a carico dell'ambito nell'Accordo di Programma in premessa citato, e più precisamente, a realizzare, entro tre anni dalla stipula della convenzione (salvo proroghe per motivi non imputabili al soggetto attuatore) le seguenti "Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito" comprensive di piste ciclopedonali:

a1) realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra l'intersezione sulla via Selice con la viabilità di PSC;

a2) realizzazione e cessione gratuita della strada PSC dalla rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale (una corsia per senso di marcia);

a3) realizzazione e cessione gratuita della rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale;

b1) adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti;

realizzazione delle piste ciclabili nei tratti di nuova viabilità dalla rotatoria di via Selice alla nuova rotatoria baricentrica ai quattro ambiti del Polo funzionale, oltre al tratto dalla nuova rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'uscita del casello autostradale;

- e) a versare prima del rilascio dei titoli edilizi dei fabbricati alla Città Metropolitana di Bologna il contributo perequativo per l'attivazione della destinazione logistica pari a 4 €/mq di Su, di cui all'art. 4 dell'Accordo Territoriale per le aree produttive del Nuovo Circondario Imolese;
- f) a sostenere i costi per l'acquisto di n. 100 (cento) abbonamenti annuali per n. 3 (tre) anni per l'utilizzo del trasporto pubblico locale da parte dei lavoratori/utilizzatori dell'edificando centro logistico;
- g) a terminare i lavori afferenti le Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo ritardi non imputabili al soggetto attuatore;
- h) a terminare i lavori afferenti le Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito antecedentemente alla fine lavori dei fabbricati di progetto;
- i) a realizzare il programma edificatorio secondo il Cronoprogramma Allegato 1.

2. Il **soggetto attuatore** si obbliga al rispetto delle prescrizioni impartite da Area Blu spa, società in house del Comune, che gestisce le aree pubbliche, per le modalità inerenti la realizzazione di scavi che interessino strade pubbliche e aree di proprietà comunale in genere. L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune ha la facoltà, anche in corso di realizzazione dei lavori, di chiedere modifiche al progetto per comprovate esigenze di natura tecnica e di sicurezza, senza alcun onere a carico del Comune stesso.

3. Il soggetto attuatore dovrà acquisire i titoli abilitativi per gli interventi di edificazione di fabbricati, presentando apposita richiesta di Permesso di Costruire.

4. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione fino al loro completo assolvimento che sarà attestato con appositi atti certificativi.

ART. 3 Affidamento dei lavori

1. Le Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito a scomputo oneri di urbanizzazione oggetto della presente convenzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria. Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli articoli 36 comma 4 D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, nonché in conformità a quanto indicato al punto 2.2 delle Linee guida ANAC n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore/titolare del permesso di costruire, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione oppure da soggetto in possesso dei suddetti requisiti scelto dal titolare stesso e non trova applicazione il Nuovo Codice dei Contratti.

2. Il soggetto attuatore dovrà comunque applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari; a tal fine dovrà acquisire il CIG (Codice Identificativo di Gara) e versare all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) il contributo dovuto.

3. Il Comune ha acquisito il CUP_____ . Il soggetto attuatore è tenuto a fornire al Comune tutti gli elementi necessari al corretto monitoraggio con inserimento dei dati di opera

pubblica presso il portale nazionale BDAP-MOP.

4. Le Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito non sono oggetto di scomputo oneri e pertanto non trova applicazione il D.Lgs. 50/2016 per quanto attiene le procedure di affidamento.

Art. 4 Coordinatore della sicurezza

1. Il coordinatore della sicurezza deve essere nominato dal soggetto attuatore in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, ed assumerà tutti gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

ART. 5 Direzione lavori e collaudo

1. La Direzione Tecnica dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata all'Arch. Francesco Remondini tecnico incaricato dal soggetto attuatore. Eventuali sostituzioni in corso d'opera dovranno essere immediatamente comunicate al Comune.

2. Il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.

3. Prima dell'inizio dei lavori il soggetto attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Pianificazione Urbanistica il nome del collaudatore, le cui spese sono a carico del soggetto attuatore stesso, e la data di inizio dei lavori per la necessaria vigilanza in corso d'opera. Con lettera motivata, il Comune potrà entro 10 giorni chiedere la sostituzione del collaudatore.

4. Il collaudo deve essere accompagnato dagli elaborati in formato digitale, che rappresentino esattamente quanto realizzato (as built), con allegati:

- documentazione comprovante il costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere suddiviso per categorie e tipologie di impianti;
- piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
- dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
- collaudo strutturale, se necessario;
- documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
- documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
- certificati di verifica delle reti e impianti da parte degli enti gestori dei sottoservizi;
- autorizzazione allo scarico in acque superficiali, qualora necessaria.

5. Alle operazioni di collaudo, parteciperà il personale preposto del Comune, che si avvarrà dei tecnici di Area Blu spa per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.

6. E' ammessa la presentazione del collaudo parziale afferente a uno stralcio funzionale delle opere.

7. Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari alla presa in carico delle opere, indicati dal Comune e dagli enti gestori dei sottoservizi entro i termini fissati dal Comune. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 14.

8. Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori

e trasmesso al Comune per la relativa presa d'atto entro 15 giorni dalla sua redazione.

9. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima della presentazione del collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.

10. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

11. Ogni onere relativo alla Direzione dei Lavori e al collaudo è a carico del soggetto attuatore.

ART. 6 Realizzazione delle opere

1. Il Comune di Imola con il presente atto autorizza il soggetto attuatore ad occupare le aree cedute contestualmente alla presente convenzione e le aree stradali di proprietà comunale per quanto strettamente necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito, in conformità agli elaborati del Piano. Il Comune autorizza altresì il soggetto attuatore ad occupare le aree espropriande per la realizzazione delle opere di viabilità esterne all'ambito nel momento in cui ne avrà la disponibilità.

2. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato da parte del soggetto attuatore allo Sportello Unico dell'Edilizia e ad Area Blu spa per la necessaria vigilanza in corso d'opera.

3. Le opere saranno realizzate con l'osservanza delle prescrizioni indicate nei pareri acquisiti in Conferenza Preliminare e di quelle che saranno impartite dal Comune, durante la realizzazione dei lavori.

4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio e per il tempo strettamente necessario, l'interruzione dei lavori per la tutela e sicurezza del traffico stradale, senza che il soggetto attuatore possa pretendere compensi, indennizzi e rimborsi di alcun genere.

5. Durante tutte le fasi dei lavori di cui sopra, dovranno essere apposti e mantenuti in opera, nonché garantiti a completa cura e spese del soggetto attuatore la segnaletica orizzontale e verticale e il controllo di cantiere.

6. Il soggetto attuatore si impegna inoltre, a propria cura e spese, al ripristino di tutte quelle opere e/o servizi di proprietà del Comune o di altri enti (barriere di sicurezza, recinzioni, impianto di illuminazione, reti tecnologiche, ecc.), eventualmente rimossi o spostati per consentire la realizzazione delle opere.

7. Il soggetto attuatore si impegna ad osservare nel corso della realizzazione delle opere tutte le vigenti norme in tema di sicurezza per l'esecuzione dei lavori sulla strada in presenza di traffico nonché le altre leggi e normative regolanti la materia che, pur non richiamate nel presente atto, il soggetto attuatore dichiara di conoscere e osservare.

ART. 7 Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la firma del presente atto, il soggetto attuatore consegna:

- a) fidejussione assicurativa rilasciata da _____ a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'ambito di cui all'art. 2, di importo di € **3.631.162,73** pari alla spesa prevista per realizzare le opere predette (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall' *Elaborato 2f del Piano* redatto in conformità al prezzario *Regione Emilia Romagna* allegato al presente atto, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento. La fidejussione inoltre è a garanzia delle penali di cui al successivo art. 15;

b) fidejussione bancaria rilasciata da _____ a garanzia della realizzazione delle Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito di cui all'art. 2, di importo di € **3.757.237,13** pari alla spesa prevista per realizzare le opere predette (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall'elaborato 6g del Piano *redatto in conformità al prezziario Regione Emilia Romagna*, allegato al presente atto, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento. La fidejussione inoltre è a garanzia delle penali di cui al successivo art. 15;

2. Le fidejussioni hanno i seguenti requisiti:

- a) emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93; resta inteso che la fidejussione di cui al comma 1 lettera b) dovrà essere emessa da istituto bancario;
- b) è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del collaudo esecuzione di cui alla presente convenzione urbanistica;
- c) è escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
- d) contiene l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
- e) è operativa dalla data di consegna al Comune;
- f) è rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.

3. Le fidejussioni saranno svincolate con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione, con atto del Dirigente competente, del collaudo di cui all'art. 5. Sono ammessi svincoli parziali in rapporto a collaudi parziali di stralci autonomi e funzionali delle opere, salvo il mantenimento di un importo pari al 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dopo un anno dall'ultimazione lavori qualora non si verifichi la necessità di rimediare ad inconvenienti nell'esecuzione delle opere realizzate.

4. A garanzia dell'attecchimento del verde sarà altresì mantenuta una quota della fidejussione pari € 12.645,06 da svincolarsi trascorsi 2 anni dal collaudo a fronte dell'attecchimento di almeno il 90% delle alberature oggetto di collaudo.

4. In caso di trasferimento, alienazione totale o parziale delle aree, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

5. Il soggetto attuatore risponde dell'eventuale pregiudizio che possa derivare al Comune, dal mancato o ritardato assolvimento degli obblighi della presente convenzione.

ART. 8 Scomputo oneri di urbanizzazione

1. Le Opere di urbanizzazione primaria **interne** all'ambito da cedere gratuitamente al Comune, in esecuzione della presente convenzione, sono realizzate a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione **primaria e dei contributi D e S** e a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione **secondaria** (*per il 50% dell'importo*). L'importo massimo da scomputare è desunto dall'importo delle opere contenuto nell'Elaborato Computo metrico *2.f - Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito* allegato alla presente convenzione e ribassato del 10% ai sensi dell'art.8 del Regolamento ed è pari a € **2.676.110,33**.

2. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione da scomputare da quanto dovuto per l'intervento edificatorio in premessa descritto è pari a € **1.935.000,00 come di seguito specificato**, calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione per la funzione produttiva:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 intero importo di € 1.368.000,00,

- contributo D intero importo di 204.000,00,
 - contributo S intero importo di € 153.000,00
 - oneri di secondaria U2 per il 50% dell'importo (€ 420.000,00), di € 210.000,00,
- per un totale di € 1.935.000,00**

3. Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del soggetto attuatore che non ha titolo per trasferirli al Comune e che è tenuto a realizzare le opere come da obblighi assunti con la presente convenzione. Nessun conguaglio potrà dunque essere richiesto al Comune per maggiori costi che dovessero risultare dalla rendicontazione finale delle opere realizzate. Nel caso invece i costi risultassero inferiori all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune la relativa differenza.

4. All'atto del ritiro e/o deposito del/i titolo/i edilizi per l'intervento, il soggetto attuatore dovrà corrispondere secondo le tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio, l'intero importo determinato per il costo di costruzione (QCC) qualora dovuto e il conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'importo di € 210.000,00.

5. Si da atto che le Opere di viabilità di PSC esterna all'ambito non sono soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

6. Poiché gli interventi edificatori ricadono tra quelli elencati all'art. 51 comma 2 lettera a) del Piano Territoriale Metropolitan, il Comune provvederà ad accantonare l'importo delle U2 versate pari a € 210.000,00 al fine del versamento nel Fondo Perequativo Metropolitan di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 24/2017.

ART. 9 Prescrizioni per la realizzazione degli edifici

1. Gli interventi edificatori devono rispettare i pareri e le prescrizioni acquisiti con la Conferenza di Servizi come da determinazione conclusiva _____¹.

2. L'efficacia del deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (Segnalazione per l'Agibilità) del/i fabbricato/i da realizzare nell'ambito dell'intervento è condizionata all'avvenuta presentazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 1, completo degli allegati indicati.

ART. 10 Contributo straordinario

1. Le parti danno atto che il contributo straordinario di cui all'art. DPR 380/2001 e s.m.i. per gli interventi edificatori previsti dall'Accordo di Programma di cui alle premesse, non è dovuto in quanto l'incremento di valore dell'area a seguito delle varianti urbanistiche introdotte determinato con i criteri di cui alla deliberazione C.C. n. 121/2019, è pari a zero.

ART. 11 Cessione gratuita aree e dotazioni pubbliche e oneri di manutenzione

1. Il soggetto attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione cede gratuitamente al Comune di Imola la piena proprietà delle seguenti aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione e dotazioni territoriali di cui all'art. 2 come identificate negli elaborati allegati al presente atto²:

2.a.3 - Individuazione aree da cedere;

6.1.e - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Individuazione aree da cedere.

2. Le aree oggetto di cessione gratuita sono libere da trascrizioni di pregiudizio, oneri, vincoli,

¹ Esplicitare compiutamente i pareri, le prescrizioni e i riferimenti della determinazione conclusiva della Conferenza di servizi.

² Indicare gli elaborati

gravami di qualsiasi genere, ipoteche e privilegi anche fiscali.

3. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche necessarie a perfezionare il trasferimento, compreso il frazionamento per l'identificazione catastale delle aree da cedere, nonché le spese notarili, tasse e imposte a qualsiasi titolo dovute.

4. Il Comune di Imola resta estraneo all'eventuale rapporto civilistico che dovesse insorgere tra il soggetto attuatore e terzi, in merito alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.

5. Fino alla presa d'atto del collaudo delle opere da parte del Comune con apposita determina dirigenziale, i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti realizzati, nonché eventuali oneri/canoni per concessioni di qualsiasi natura, sono a carico del soggetto attuatore così come le responsabilità civili e penali.

6. A seguito del collaudo e accettazione delle dotazioni pubbliche realizzate, resterà a carico del soggetto attuatore e/o successori o aventi causa, la manutenzione ordinaria comprensiva della pulizia e del taglio dell'erba, mentre sarà a carico dell'Amministrazione Comunale quella straordinaria, consistente nel rifacimento del tappeto d'usura, della segnaletica stradale e nel reimpianto delle essenze arboree ed arbustive distrutte da calamità naturali o da malattia, ed inoltre nel consumo di energia elettrica per l'illuminazione delle aree.

7. La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

8. Qualora in corso di realizzazione degli interventi si rendano necessarie modifiche che comportino variazione delle aree cedute per opere di urbanizzazione pubbliche, fermo restando le quantità minime di cessione dovute, si darà luogo, previo atto di approvazione del Dirigente, all'adeguamento dei regimi di proprietà tramite retrocessione dal Comune al soggetto attuatore delle aree non più interessate da opere di urbanizzazione pubbliche e contestuale cessione dal soggetto attuatore al Comune delle nuove aree interessate, con costi interamente a carico del soggetto attuatore.

9. Il soggetto attuatore si impegna infine a monitorare con cadenza biennale lo stato di salute dei nuovi impianti vegetali e, conseguentemente, ad aggiornare il calcolo della CO2 assorbita in relazione a quella prodotta.

10. Il soggetto attuatore si impegna a monitorare ex post i flussi veicolari e i flussi di merci in termini di ingressi/uscite dal Polo relativi alla nuova viabilità di progetto in una settimana tipo, suddivisi per ora e tipologia di mezzo.

ART. 12 Espropri delle Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito a carico del soggetto attuatore

1. Il Servizio Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Imola procederà su richiesta e/o d'ufficio agli adempimenti previsti dal T.U. n. 327/2001 e della L.R. 37/02 e smi., ai fini dell'acquisizione forzosa o bonaria e per l'occupazione temporanea delle aree occorrenti alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione esterne all'ambito a carico del soggetto attuatore, non di proprietà di quest'ultimo; su richiesta del soggetto attuatore, il Servizio procederà agli adempimenti necessari per l'accesso alle aree stesse al fine di compiere gli accertamenti tecnici preliminari.

2. Gli oneri e i costi relativi a questi procedimenti sono a carico del soggetto attuatore; tra questi sono ricompresi anche quelli relativi alla corresponsione delle indennità di esproprio, quale che sia il procedimento necessario, amministrativo e giudiziario, che le stabilirà.

ART. 13 Modifiche alla convenzione

1. Non comporteranno necessità di modifica alla convenzione:

- modifiche al progetto che si rendessero necessarie in corso di realizzazione delle opere per esigenze tecniche ferma restando la superficie complessiva delle aree costituenti standard pubblico;
- qualsiasi modifica che rispetti i contenuti dell'Accordo di Programma e della nuova scheda d'ambito di RUE "APF.6: Polo per la grande logistica";
- le modifiche previste all'art. 4 delle NTA (Elaborato 3.a).

ART. 14 Inadempienze, sanzioni, penali, controversie

1. In caso di inadempienze da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione urbanistica, il Comune ordinerà al soggetto attuatore di sanare le irregolarità riscontrate, fissando un termine congruo per l'ottemperanza. In caso di inadempienza totale o parziale, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione come segue:

- mancata ultimazione delle Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito da realizzare entro 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.
- non collaudabilità delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito e delle Opere di viabilità di PSC esterne all'ambito realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune.

2. Salva la facoltà per il Comune di promuovere la risoluzione della convenzione e quindi salvo il risarcimento del maggior danno, troveranno applicazione le seguenti penali:

- 2% sul valore dell'importo a scomputo, fino ad un massimo di €. 10.000,00, qualora resti inottemperata la seconda diffida oltre il termine assegnato di 60 giorni. L'importo di €. 10.000,00 deve essere garantito con la fideiussione di cui all'art. 7;
- 5% sul valore dell'importo a scomputo fino ad un massimo di €. 50.000,00 qualora resti inottemperata la terza diffida oltre il termine assegnato di 60 giorni. L'importo di €. 50.000,00 deve essere garantito con la fideiussione di cui all'art. 7.

3. Qualora l'inadempimento dia luogo a controversia, se non composta amichevolmente, le parti dichiarano competente il Tribunale di Bologna o il TAR di Bologna, a seconda della natura della controversia.

4. Nel caso di interventi difformi dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali e amministrative contenute nel DPR 380/2001 e nella L.R. 23/2004 e succ. mod..

ART. 15 Antimafia

1. In attuazione dell'Intesa l'Amministrazione Comunale ha ottenuto in data _____ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. 159/2011 c.d. "Codice antimafia".

ART. 16 Termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e Validità della convenzione

1. Le Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito a scomputo oneri devono essere completate entro tre anni dalla stipula della convenzione³.
2. Gli interventi edificatori dei singoli edifici devono essere ultimati entro la data di validità dei titoli edilizi e comunque entro il termine di validità della presente convenzione.
3. La presente convenzione ha validità fino al completo adempimento degli obblighi ivi previsti e comunque per un massimo di anni dieci⁴.
4. L'inadempienza da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni di cui al precedente art. 2 comma 1 lettera d) comporta la facoltà per il Comune di dichiarare decaduta la convenzione e, di conseguenza, di potere ripianificare l'ambito APF.6.
5. Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i propri successori e aventi causa a rispettare quanto specificato nella presente convenzione che verrà riportata negli atti di trasferimento di proprietà parziali o totali degli immobili interessati. Per quanto non espressamente convenuto si fa riferimento alle disposizioni generali che regolano la materia.

ART. 17 Norme finali

1. Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a totale carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa.
2. Con la sottoscrizione del presente atto, il Comune di Imola acconsente alla cancellazione presso i registri immobiliari della convenzione urbanistica del 06/05/2010 stipulata con atto a rogito Notaio Toschi di Imola rep. n. 8394 fasc. n. 4277 registrata a Imola il 20/05/2010 al n. 1767 serie 1T, con oneri ad esclusivo carico del soggetto attuatore.
3. Il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, di cui alla presente convenzione, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

Allegati:⁵

³ I termini vanno stabiliti in base alla consistenza e complessità delle opere, e comunque devono assicurare un immediato avvio dell'attuazione degli interventi (art. 4, comma 5 della L.R. 24/2017).

⁴ Fissare il termine in relazione alla complessità dell'intervento. Per i PUA il termine massimo di validità è stabilito dalla legge in anni dieci.

⁵ Indicare puntualmente gli allegati alla convenzione.

Cronoprogramma;

2.a.3 Individuazione aree da cedere;

6.1.e - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Individuazione aree da cedere;

2.f - Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito.

Allegato 7 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DELL'AMBITO APF.6 "POLO PER LA GRANDE LOGISTICA" ALL'INTERNO DEL "POLO FUNZIONALE METROPOLITANO INTEGRATO "SELICE-A14"

Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.

- 1- Le presenti norme ("NTA") disciplinano le trasformazioni dell'Accordo di Programma (di seguito, per brevità, il "AdP" ovvero "il Piano") per l'area di cui alla scheda denominato "APF.6: POLO PER LA GRANDE LOGISTICA". Esso è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.R. 24/2017 e s.m.i.
- 2- L'AdP è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione grande logistica con Superficie Utile ("SU") superiore a 10.000 mq.

Art. 2 Contenuti.

- 1- L'ambito è disciplinato dall'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 e s.m.i. e dall'Accordo Territoriale "Polo funzionale Metropolitan Integrato "Selice-A14" (in seguito per brevità anche "AT").
- 2- La perimetrazione dell'ambito sottoposto al Piano è quella rappresentata nella Tav. n. 2.a di cui al successivo art. 3.
- 3- Le NTA disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione dell'ambito "APF.6: POLO PER LA GRANDE LOGISTICA", unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 4- L'ambito consta di una superficie territoriale di 162.630 mq, ed è situato ad ovest della via Selice, a sud della A14 e ad est della via Fossetta di Imola.

Art. 3 Elementi costitutivi.

- 1- Gli elaborati costitutivi sono i seguenti:
 - 00 – ELENCO ELABORATI
 - 0.a - Accordo Programma
 - 0.a.1 Progetto Urbano
 - 0.a_2 - Progetto opere di urbanizzazione primaria esterne
 - 1.a – Estratto strumenti urbanistici sovraordinati
 - 1.b – Estratto strumenti di pianificazione comunale
 - 1.b.1 - Ricognizione dei vincoli - Comparazione con lo stato di progetto
 - 1.c – Estratto di mappa catastale
 - 1.d – Visure catastali
 - 1.e – Inquadramento aerofotogrammetrico
 - 1.f – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
 - 1.g_1 – Reti gas esistenti

- 1.g_2 – Reti acqua esistenti
- 1.g_3 Reti elettriche esistenti
- 1.h – Profili di rilievo dello stato di fatto
- 1.i – Documentazione fotografica
- 2.a.1 Planimetria di progetto planivolumetrico
- 2.a.2 Planimetria di progetto – Verifiche urbanistiche
- 2.a.3 Individuazione aree da cedere
- 2.a.4 Planimetria di progetto – Definizione del verde pubblico e privato
- 2.a.5 Approfondimenti progettuali - Aree parcheggio auto e bici - Postazioni di ricarica mezzi
- 2.a.7 Permeabilità di progetto
- 2.b – Planimetria e profili stradali
- 2.c - Sezioni stradali
- 2.d.1 Progetto degli edifici – Planimetrie
- 2.d.2 Progetto degli edifici - Prospetti e sezioni
- 2.d.3 Progetto degli edifici - Schema di impianto fotovoltaico
- 2.d.4 Progetto architettonico – Viste
- 2.e_1 - Progetto reti gas
- 2.e_1.1 – Interferenze condotta SNAM
- 2.e_2 - Progetto reti acqua
- 2.e_3 - Progetto reti elettriche
- 2.e_4 - Progetto reti illuminazione pubblica
- 2.e_5 - Progetto rete telefonica
- 2.e_6 - Progetto rete fognaria acque nere
- 2.e_7 - Progetto rete fognaria acque bianche
- 2.e_8 - Progetto profilo rete fognaria acque nere
- 2.e_9 - Progetto profilo rete fognaria acque bianche
- 2.f - Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito
- 3.a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)
- 3.b Relazione tecnico illustrativa
- 3.b_1 VARIANTI AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALI.E VERIFICHE DI COERENZA CON PIANI SOVRAORDINATI ED ACCORDI TERRITORIALI
- 3.c - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA SOTTOSERVIZI A RETE E FOGNE
- 4.a - Relazione Valsat
- 4.b - Sintesi non tecnica
- 5.c - Estratto di mappa catastale
- 5.d_1 - Visure catastali aree da cedere o di proprietà comunale
- 5.d_2 - Visure catastali aree da espropriare
- 5.e - Inquadramento aerofotogrammetrico
- 5.f - Planimetria rilievo dello stato di fatto
- 5.g_1 - Reti gas esistenti
- 5.g_2 - Reti acqua esistenti
- 5.g_3 - Reti elettriche esistenti
- 5.g_4 - Reti illuminazione pubblica esistenti
- 5.g_5 - Rete telefonica esistenti
- 5.h - Profili di rilievo dello stato di fatto
- 5.i_1- Sezioni di rilievo da A – A' a I – I'
- 5.l - Documentazione fotografica
- 6.1.a - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Planimetria di progetto
- 6.1.a1 - Studio planimetrico modifica accesso area Ex Cognetex
- 6.1.a2 - Progetto segnaletica della bicipolitana
- 6.1.b - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Profili di progetto
- 6.1.c - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Sezioni da A a H
- 6.1.c.2 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Sezioni stradali con indicazioni stratigrafia sottofondo
- 6.1.d_1 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti gas
- 6.1.d_2 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti acqua
- 6.1.d_3 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti elettriche
- 6.1.d_4 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Reti illuminazione pubblica
- 6.1.d_5 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Rete telefonica
- 6.1.d_6 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Rete fognaria acque nere

- 6.1.d_7 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Rete fognaria acque bianche
- 6.1.d_8 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque nere
- 6.1.d_9 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque bianche
- 6.1.e - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Individuazione aree da cedere
- 6.1.e_1 - Progetto strada di urbanizzazione esterna all'ambito - Individuazione aree da espropriare
- 6.f - MODALITA' REALIZZATIVE DELLA STRADA DI URBANIZZAZIONE ESTERNA ALL'AMBITO
- 6.g - COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO
- 6.h - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO
- 6.h_1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA
- 6.i – PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- 6.l – ELENCO E CONSISTENZA AREE DA CEDERE
- 6.m – QUADRO ECONOMICO OPERE ENTRO COMPARTO
- 6.n – QUADRO ECONOMICO OPERE EXTRA COMPARTO
- 7.a -Imola_Analisi Geotecniche+Allegati
- 7.b - Relazione previsionale clima e impatto acustico
- 7.c - Studio del traffico e analisi degli impatti sulla viabilità
- 7.d - Valutazione della componente ambientale atmosfera
- 7.e – Relazione sul rischio idraulico
- 7.f - progetto del paesaggio
- 8.a - ANALISI STORICA E DOCUMENTALE SULLA PROBABILITÀ DI RINVENIMENTO DI ORDIGNI BELLICI INESPLOSI
- 8.b - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI SONDAGGI ARCHEOLOGICI PREVENTIVI
- 9.a – Schema di convenzione urbanistica
- 10.a - Relazione economico finanziaria e calcolo del contributo straordinario
- 10.a - Allegato 1 – Fattibilità economica preliminare
- 10.a - Allegato 2 – Contributo Straordinario
- 10.a - Allegato 3 – Visure camerali e bilanci
- 10.a.b - Allegato 3 – Visure camerali e bilanci Sunny Village
- 11. Dichiarazione sostitutiva relativa alla proprietà
- 12. Relazione integrativa campi elettromagnetici ARPAE
- 13. Relazione integrativa interferenze linea SNAM

2- Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici prevale la norma scritta.

Art. 4 Efficacia e Varianti.

- 1- Il presente Piano ha validità a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica ed ha efficacia per dieci anni, nei termini e modalità previste dalla convenzione urbanistica. La validità delle NTA resta fissa fino al termine di efficacia del Piano medesimo, fatto salvo quanto di seguito previsto.
- 2- Le tavole. sono da considerarsi:
 - previsioni planivolumetriche non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva;
 - previsioni planivolumetriche di dettaglio di cui all'accertamento di conformità rilasciato dal SUE di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) della L.R. 15/2013 aventi l'efficacia di Permesso di Costruire ("PDC") per quanto attiene la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria interne che esterne all'ambito.

- 3- Le Varianti al Piano, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termini di legge.
- 4- Non costituiscono variante al Piano:
- a) le rettifiche degli errori materiali;
 - b) modifiche che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti, con la precisazione che è sempre possibile realizzare: una quota inferiore di SU rispetto a quella massima prevista; un'altezza inferiore dei fabbricati di progetto rispetto a quella massima prevista;
 - c) modifiche delle caratteristiche edilizie, dei dettagli costruttivi degli interventi;
 - d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti;
 - e) modifiche esecutive alla viabilità carrabile interna e/o alla localizzazione e numero dei passi carrai;
 - f) modifiche ed adeguamenti dei tracciati e dei posizionamenti delle rete e dei sottoservizi derivanti da esigenze esecutive, ed in generale allo stato di fatto dei luoghi, e/o prescrizioni degli Enti gestori in relazione ai loro standard di realizzazione e manutenzione;
 - g) modifiche alla SU e alla Superficie Accessoria ("SA") attribuita ai diversi lotti indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto della "superficie fondiaria attribuita ai lotti privati" definita della Tav. n. 2.a.1 anche in sede di rilascio dei singoli PDC, rimanendo inteso che è sempre possibile una diversa suddivisione dei lotti, così come il loro accorpamento fino ad un lotto unico. Ai fini del presente comma si precisa che i lotti accorpati saranno considerati come unico lotto e la SU massima assentita sarà equivalente alla somma delle SU ammesse dei lotti accorpati prevista nella tabella A di cui al successivo art. 7, oltre agli eventuali trasferimenti di SU; l'area di sedime massimo dei nuovi lotti così configurati sarà quella risultante dal PDC dei fabbricati di progetto;
 - h) variazioni della superficie permeabile di ogni lotto indicata nella tabella A e graficizzato nella tavola 2.a.2, di cui al successivo art. 7 nel rispetto del limite minimo previsto dall'AT vigente pari a 60.876 mq;
 - i) la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde).

Art. 5 Attuazione del Piano.

- 1- Il Piano:
- ha l'efficacia di titolo abilitativo (PDC), considerate le previsioni planivolumetriche di dettaglio di cui all'accertamento di conformità rilasciato dal SUE di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) della L.R. 15/2013, per quanto attiene la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria interne che esterne all'ambito.
 - verrà attuato mediante il rilascio di uno o più PDC afferenti i fabbricati di progetto.

- 2- Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalle NTA in merito all'attuazione del Piano si rimanda alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Imola vigenti alla data di approvazione del Piano medesimo.

Art. 6 Destinazioni d'Uso ammesse.

- 1- In tutti i lotti, gli usi consentiti sono:
CLASSE D):

d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensiva del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima < a quella degli esercizi commerciali di vicinato
d2) Commercio all'ingrosso
d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
Tale uso comprende l'attività di grande logistica come definita dal PTM
d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agroalimentari e zootecnici.

- 2- All'interno delle zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi si dovranno escludere attività che possono costituire centro di pericolo per la qualità delle acque sotterranee o comportare rischio di contaminazione delle stesse.

Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi.

- 1- L'urbanizzazione e l'edificazione assentita dal Piano è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle vigenti NTA del RUE e dalla D.G. Regione Emilia Romagna n.922 del 28.06.2017 che definisce parametri unici per gli interventi edilizi in Regione E.R.. Tali parametri rimarranno validi nell'ambito del presente Piano sino alla sua scadenza, anche qualora gli strumenti urbanistici generali del Comune subissero modifiche tali da modificare in tutto o in parte la definizione di tali parametri.

- 2- Il progetto di Piano prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST = Superficie territoriale =	162.630 mq.
Sf = Superficie fondiaria	106.075 mq
SU = Superficie Utile =	60.000 mq.
Sa = Superficie Accessoria	max 3.000 mq.
Distanza dalle strade: interne ed esterne all'ambito:	5 m.
Distanza dalla via Fossetta: (art. 2.2.4 PSC):	20 m.
H max fabbricati di progetto:	15 m.
(esclusi i vani tecnici che non hanno vincoli di H)	
Aree di cessione =	53.290 mq.
di cui:	
Dotazione parcheggi pubblici =	8.557 mq.
Dotazione verde pubblico =	21.950 mq.
Viabilità e verde di arredo =	22.783 mq.
Superficie permeabile Sp di progetto =	64.370 mq.
di cui:	
Superficie permeabile Verde pubblico =	21.950 mq.
Superficie permeabile Verde di arredo =	17.300 mq.
Superfici con pavimentazioni drenanti =	4.207 mq.
Superficie permeabile Lotto 1=	5.206 mq.
Superficie permeabile Lotto 2 =	16.081 mq.

Area	Sf mq.	Su mq.	N. piani f.t.	H _m ax (ml.)	Superficie permeabile mq.
Lotto 1	64.207 mq	40.085 mq	2	15	5.206 mq.
Lotto 2	41.868 mq	19.915 mq	2	15	16.081 mq
TOTALE	106.075 mq	56.661 mq	2	15	21. 287 mq

4 La dotazione di parcheggi di pertinenza per tutti gli interventi edilizi previsti è pari a complessivi 23.510 mq.

Art.8 Opere di Urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito.

- 1- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito:
 - le strade e vie pedonali e ciclabili;
 - le fognature;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il bacino per la raccolta delle acque meteoriche;
 - i Parcheggi pubblici;
 - il Verde pubblico.
- 2- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito le seguenti opere previste dall'AT:
 - a1) realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra l'intersezione sulla via Selice con la viabilità di PSC; (A);
 - a2) realizzazione e cessione gratuita di quota parte della strada PSC dalla rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale (una corsia per senso di marcia); (N-P)
 - a3) realizzazione e cessione gratuita della rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale; (D);
 - b1) adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R);
 - realizzazione delle piste ciclopedonali nei tratti di nuova viabilità dalla nuova rotatoria su via Selice alla nuova rotatoria baricentrica ai quattro ambiti del Polo funzionale, oltre al tratto dalla nuova rotatoria della via Selice fino alla rotatoria all'uscita del casello autostradale.
- 3- Tali opere saranno realizzate a cura del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.
- 4- La laminazione delle acque piovane sarà garantita da un vaso costituito da una depressione nel verde pubblico realizzata a ridosso del nastro autostradale. Il progetto esecutivo del sistema di laminazione fa parte del progetto delle Opere di urbanizzazione primaria.
- 5- A carico dell'attuatore sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito:
 - Realizzazione e cessione gratuita di 8.577 mq destinato a parcheggio pubblico;
 - Realizzazione e cessione gratuita di 21.950 mq destinato a verde pubblico;
 - Realizzazione e cessione gratuita di 22.783 mq destinato a viabilità e verde di arredo.
- 6- I progetti preliminari delle opere in previsione dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza al fine di

individuare le migliori modalità di indagine archeologica preventiva, prima della progettazione esecutiva e della realizzazione degli interventi.

- 7- I costi di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito sono stabiliti dai relativi computi metrici estimativi Tav. 2.f e 6.g che sono riportati e disciplinati dalla convenzione urbanistica.

Art.9 Norme tecniche e progetti per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito

- 1- L'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito disposte dal Piano dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici di progetto.
- 2- I progetti esecutivi contengono tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote piano altimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione delle reti di pubblica illuminazione e delle reti infrastrutturali, nonché hanno l'approvazione in linea tecnica degli enti gestori. Sono pertanto allegati i rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto attuale.
- 3- I parcheggi pubblici sono dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale secondo il progetto allegato al Piano; i parcheggi prevedono l'impianto di almeno un albero quattro posti macchina. Gli stalli dei parcheggi di urbanizzazione sono realizzati in pavimentazione drenante costituita da masselli di betonella drenante, mentre i corselli in asfalto.
- 4- Il progetto delle aree destinate a verde pubblico dovrà prevedere la disposizione delle piante ad alto fusto e delle essenze in accordo con l'allegato C) del Regolamento del Verde del Comune di Imola e con le prescrizioni di cui al Piano. Sono inoltre definiti gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi pedonali con i relativi materiali di pavimentazione e della raccolta delle acque.
- 5- Si prescrive un monitoraggio post-operam a cadenza biennale dello stato di salute dei nuovi impianti vegetali ed il conseguente assorbimento della CO₂ assorbita in relazione a quella prodotta.
- 6- Tutte le aree oggetto di cessione dovranno osservare le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche ed essere illuminate nel rispetto della vigente normativa.
- 7- Gli apparecchi di illuminazione ad uso pubblico e privato funzionali al comparto dovranno essere conformi ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. del 29/09/03 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive applicative, nonché avere l'approvazione in linea tecnica dell'ente gestore;
- 8- La segnaletica orizzontale è adeguata al nuovo codice della strada.
- 9- In corrispondenza dell'incrocio della nuova strada di lottizzazione con la via Fossetta, si dovrà prestare estrema attenzione a non alterare o danneggiare il manufatto storico normato alla scheda n. 412 del RUE allegato 4 tomo III.

Art.10 Progetti edilizi.

- 1- La progettazione degli edifici, dovrà essere sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche

dell'urbano circostante.

- 2- Oltre a quanto stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia di rilascio di atti autorizzativi o concessori per la trasformazione del territorio, le pratiche edilizie per gli interventi disciplinati dal Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive degli interventi:
 - a) indicazioni sommarie circa i materiali che si adotteranno nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti;
 - b) nel caso di realizzazione, eventuale materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare, secondo lo schema descritto negli elaborati grafici;
 - c) progetto di sistemazione delle aree libere con indicazione delle pavimentazioni, dei percorsi pedonali e relativi materiali, delle essenze arboree e loro collocazione e di eventuali tettoie o altri arredi fissi. Tabella e perimetrazione delle superfici permeabili;
 - d) profili in scala adeguata con indicazione delle strade pubbliche e di lottizzazione dei parcheggi, del verde e delle alberature, relativi anche al contesto di inserimento. Dovranno essere definite le quote di caposaldo a riferimento della quota massima del fabbricato, identificate con la quota del marciapiede antistante il lotto;
 - e) corredate dalla Valutazione di impatto acustico nella quale si terrà conto anche della eventuale modifica dalla sagoma degli edifici;
 - f) corredate dal calcolo relativo al fabbisogno energetico dell'Ambito relativamente al dimensionamento dell'impianto fotovoltaico da realizzare sulla copertura degli edifici;
 - g) i parcheggi privati saranno realizzati in masselli di betonella drenante;
 - h) saranno da prevedersi anche parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi ed adeguatamente illuminati;
 - i) rispetto agli edifici esterni al perimetro dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione a raccordare le quote di progetto con le quote del piano di campagna attuale.
- 3- Al fine di consentire un'adeguata verifica dell'inserimento degli interventi nell'ambito del contesto circostante, dovrà essere allegata una documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa, che illustri l'area di intervento, le aree al contorno e tutti gli eventuali edifici preesistenti nel lotto e nelle aree limitrofe.
- 4- I progetti preliminari delle opere in previsione dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza al fine di individuare le migliori modalità di indagine archeologica preventiva, prima della progettazione esecutiva e della realizzazione degli interventi.
- 5- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:
 - impostazione del piano di calpestio degli edifici di nuova realizzazione a +00.15 cm rispetto alla quota della via di accesso di progetto (+30.15);
 - la superficie permeabile interna ai lotti dovrà essere sistemata a prato;
 - facciate esterne in elementi prefabbricati, che potranno essere anche rivestiti in metallo o altro tipo di facciata a scelta del progettista, oppure tinteggiati;
 - tetto tipico piano con caratteristiche di omogeneità con particolare attenzione alla quota dei

parapetti che non potrà superare 1,20 m di altezza;

- lattoneria a vista o meno, in lamiera verniciata o prodotti similari;
- marciapiedi interni al lotto in autobloccante o in asfalto;
- ribassamento della copertura con fascia verde di doppio spessore e rientranza delle facciate (con eventuali ornamenti vegetali) che siano in grado di evidenziare la pre esistenza della centuriazione romana, segno storico del territorio, da rispettare, conservare e valorizzare.

- 6- Le aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione potranno essere recintate a scelta della proprietà. Sugli affacci prospicienti le aree pubbliche, qualora la proprietà decidesse di realizzare eventuali recinzioni, quest'ultime dovranno essere realizzate con altezza non superiore a ml. 1,80 complessivi, costituita da muretto alto non più di cm 50 da terra e da inferriata a disegno semplice, maglia non fitta e zincata. Le eventuali suddivisioni interne tra i lotti, qualora necessarie o scelte dalla proprietà, potranno essere realizzate tramite semplice rete metallica su pali ed eventuale siepe.
- 7- I solidi degli impianti tecnologici eventualmente emergenti dalle coperture non costituiranno volume e quindi non soggetti a vincoli di altezza.

Art.11 Norme generali

- 1- La relazione geologica allegata al Piano definisce l'ambito di operatività degli interventi di modificazione del territorio all'interno del perimetro dell'ambito. Tutti gli atti autorizzativi o concessori di attuazione degli interventi previsti nel Piano dovranno tenere conto delle direttive delineate dalla relazione geologica.
- 2- Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire in accordo con i regolamenti vigenti.
- 3- Le Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito saranno sottoposte al rilascio di autorizzazioni allo scarico delle acque di pioggia, controllate dagli enti competenti.

Art.12 Convenzione urbanistica.

- 1- L'attuazione delle previsioni del Piano dovrà essere oggetto della stipula di una convenzione urbanistica per atto pubblico che disciplini gli interventi da realizzare.

Allegato 8 - SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI GREEN LOGISTICS

Allegato 5 - VERIFICA DEI REQUISITI GREEN LOGISTICS

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 60 L.R. 24/2017 AMBITO APF6 MULTISALA – SUNNY VILLAGE SRL

Si specifica che la tipologia di logistica che si intende insediare, secondo quanto previsto dal "2. Glossario delle funzioni logistiche" riportato nelle Norme tecniche del Piano Territoriale Metropolitano è da ricondurre alla tipologia GRANDE LOGISTICA così descritta:

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.

Come specificato dalla stessa Appendice delle norme di PTM per tale categoria di logistica, al fine di verificare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento di logistica, vanno verificati alcuni specifici requisiti denominati "Green Logistics".

Per la rispondenza del progetto ai requisiti GREEN LOGISTICS introdotti dal PTM (Appendice – 2. Glossario delle funzioni logistiche) si rimanda alla seguente tabella.

<i>Requisiti Green Logistic</i>	<i>Grado e modalità di soddisfacimento</i>	<i>Riferimento documentale</i>
<u>Analisi trasportistica</u>		
<i>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</i>	<i>Tutte le strade e/o gli svincoli e rotonde interne all'ambito avranno un livello circolatorio prestazionale C o D</i>	<i>Studio del Traffico ed Impatti sulla Viabilità Elaborato N. 7.c</i>
<i>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, utilizzando i parametri di carico urbanistico (che rappresentano i</i>	<i>La stima dei flussi di traffico attratti/generati è stata effettuata avvalendosi delle metodiche messe a punto dall'Institute of Transportation Engineers (ITE), con particolare riferimento al Trip Generation Manual. In estrema sintesi secondo la metodologia proposta,</i>	<i>Studio del Traffico ed Impatti sulla Viabilità Elaborato N. 7.c</i>

<p><i>valori massimi consentiti) differenziati in relazione alla tipologia di Logistica che si intende insediare (cfr. pag. 91 del PTM)</i></p>	<p><i>la determinazione dei flussi veicolari orari di punta (AM, PM) attesi nella giornata feriata viene svolta partendo dalla valutazione delle previsioni insediative (tipo di destinazione d'uso e relativa consistenza) connesse alla realizzazione di nuovi comparti ed applicando specifici valori medi caratteristici ovvero specifiche relazioni empiriche (in entrambi i casi ricavati dall'ITE sulla base di un accurato monitoraggio ultradecennale di svariate effettive esperienze misurate sul campo).</i></p>	
<p><i>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</i></p>	<p><i>Le intersezioni e gli svincoli sono stati progettati al fine di minimizzare il livello di incidentalità</i></p>	<p><i>Studio del Traffico ed Impatti sulla Viabilità Elaborato N. 7.c</i></p>
<p><i>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</i></p>	<p><i>La nuova Viabilità non interessa insediamenti residenziali</i></p>	<p><i>Studio del Traffico ed Impatti sulla Viabilità Elaborato N. 7.c</i></p>
<p><i>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)</i></p>		
<p><i>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</i></p>		<p><i>Elaborato: O.a Accordo di Programma</i></p>
<p><i>Acquisto servizio trasporto collettivo e</i></p>		

<p><i>abbonamenti anche di collegamento alla più vicina stazione SFM per tutti gli addetti logistici</i></p>		
<p><i>Collegamenti ciclabili dedicati dal centro abitato e dalla più vicina stazione SFM all'ambito produttivo</i></p>		
<p><i>Il monitoraggio ex-post (individuando le possibili soluzioni e mitigazioni necessarie per ridurre i conflitti funzionali), dei:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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;</i> • <i>flussi di merci in termine di andamento degli ingressi/egressi al comparto, in una settimana tipo, suddivisi per ora e tipologia di mezzo</i> 		<p><i>Allegato 6</i></p> <p><i>Elaborato: 0.a Accordo di Programma</i></p>
<p><u>Analisi Ambientale</u></p>		
<p><i>La presenza nell'area individuata di edifici dismessi da riqualificare per l'attivazione di processi di rigenerazione territoriale</i></p>		
<p><i>Miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti</i></p>	<p><i>Soddisfatto.</i></p>	<p><i>Elaborati 2.a.1, 2.a.2, 2.b</i></p> <p><i>Elaborati 6.a, 6.b, 6.c, 6.c.1, 6.f, 7.c</i></p>
<p><i>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</i></p>	<p><i>Soddisfatto. Si prevede inserimento di pannelli fotovoltaici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane e adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle</i></p>	<p><i>Elaborato 2.d.3</i></p>

	<i>norme e dai regolamenti locali (Da integrare in sede di PDC)</i>	
<i>Inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore</i>	<i>Soddisfatto</i>	<i>Elaborati 7.b, 7.f</i>
<i>Inserimento di fascia verde alberata di almeno 20 metri di profondità in presenza di limitrofi usi residenziali o pubblici o nodi della rete ecologica (SIC-ZPS, Corsi d'acqua, ...) e 10 metri sui bordi dell'insediamento verso il sistema agricolo e 5 metri verso altri insediamenti produttivi/terziari</i>	<i>Soddisfatto</i>	<i>Elaborati 2.a.1, 2.a.2, 2.a.3, 2.a.4, 7.f</i>
<i>Adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore con:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>pareti e coperture verdi,</i> • <i>macchie e filari alberati</i> 	<i>Soddisfatto.</i>	<i>Elaborato 7.f</i>
<i>Permeabilità complessiva non inferiore al 30% della St destinata a forestazione urbana utilizzando specie più performanti ad alto assorbimento di Co2</i>	<i>Soddisfatto.</i>	<i>Elaborati 2.a.1, 2.a.2, 2.a.3, 2.a.4</i>
<i>Parcheggi permeabili (ad esclusione delle aree desinate alla sosta dei mezzi pesanti) e alberati nella misura di 1 albero ogni 2 posti auto</i>	<i>Soddisfatto.</i>	<i>Elaborati 2.a.1, 2.a.2, 2.a.3, 2.a.4</i>
<i>Adozione di soluzioni verdi per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con le vigenti norme sull'invarianza idraulica organicamente inserite nella rete ecologica</i>	<i>Soddisfatto.</i>	<i>Elaborati 2.a.1, 2.a.2, 2.a.3, 2.a.4</i>
<i>Adozione di misure di riduzione del rischio alluvioni come richieste dal PGRA attraverso uno specifico studio idraulico</i>	<i>Soddisfatto</i>	<i>Elaborato 7.e</i>
<i>Raccolta e riuso delle acque meteoriche</i>		

<i>per i usi non potabili (cassette wc, irrigazione del verde)</i>		
<i>Qualità progettuale secondo i requisiti APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata)</i>	<i>Soddisfatto</i>	<i>Si veda tabella sottoriportata.</i>
<i>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</i>		<i>Elaborato 7.d, 7.f</i>
<u>Qualità del lavoro</u>		
<i>Rispetto della Carta dei diritti fondamentali dei lavoratori, anche in recepimento della programmazione strategica PSM, del Patto metropolitano e regionale per il lavoro, aderendo e promuovendo fattivamente un'Intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni rivolte a tutti i lavoratori impegnati nella catena logistica (ultimo miglio compreso), finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione</i>	<i>Il Soggetto attuatore si impegna ad aderire ed operare secondo i principi della Carta dei Diritti fondamentali dei lavoratori, del PSM e del Patto metropolitano e regionale del lavoro.</i>	<i>Elaborato: 0.a Accordo di Programma</i>

Requisiti APEA	Grado e modalità di	Riferimento documentale
-----------------------	----------------------------	--------------------------------

	soddisfacimento	
Garantire il 30 % della permeabilità (dal calcolo occorre escludere la superficie semipermeabile dei parcheggi)	SODDISFATTO	Elaborato 2.a.1 Elaborato 2.a.2
Progettare e realizzare i parcheggi permeabili (ad esclusione dei parcheggi per i mezzi pesanti) e alberati nel rapporto di 1 pianta/2 posti auto intercalati da cespugli (andranno a tal fine utilizzate specie ad alto assorbimento di Co2 e di dimensioni non inferiori ai 200 cm);	SODDISFATTO	Elaborato 2.a.1 Elaborato 2.a.2 Elaborato 2.a.5
Garantire efficienza della rete stradale, ottimizzare l'accessibilità dell'area anche dal TPM, affiancare una rete ciclabile, mitigando l'impatto sul paesaggio e creando fasce di ambientazione;	SODDISFATTO	Elaborati 2.a.1, 2.a.2, 2.a.5 Elaborato 7.c Elaborati 6.a, 6.b, 6.c, 6.c.1, 6.f, 7.c
Favorire mobilità sostenibile delle persone e delle merci;	SODDISFATTO	Elaborati 2.a.1, 2.a.2 Elaborato 7.c Elaborati 6.a, 6.b, 6.c, 6.c.1, 6.f, 7.c Elaborato 2.a.5
Massimizzare sicurezza stradale e circolazione interna all'area (viaria e ciclopedonale in sedi separate);	SODDISFATTO	Elaborati 2.a.1, 2.a.2 Elaborato 7.c Elaborati 6.a, 6.b, 6.c, 6.c.1, 6.f, 7.c
Recupero acque meteoriche per usi non potabili e irrigazione del verde, prevedendo cisterne interrato;	SODDISFATTO	Elaborati 2.e, 6.d

Prevedere sistema smaltimento acque separate, garantire sistema depurazione;	SODDISFATTO	Elaborati 2.e, 6.d
Armonizzare l'intervento con gli elementi del paesaggio rurale (fasce arboree di bordo 10-20 m, rete ecologica lungo i corsi d'acqua);	SODDISFATTO	Elaborato 2.a.1 Elaborato 2.a.2 Elaborato 7.f
Garantire qualità degli spazi aperti, strade alberate, aree di forestazione urbana ad alto assorbimento di Co2;	SODDISFATTO	Elaborato 2.a.1 Elaborato 2.a.2 Elaborato 7.f
Migliorare i servizi ecosistemici di regolazione, aumentando il verde e il drenaggio urbano, ridurre l'isola di calore e l'abbattimento di inquinanti atmosferici, adottando soluzioni progettuali tali per cui le strutture verticali del manufatto siano realizzate con l'utilizzo di pareti verdi, in modo che il fronte edilizio sia ricoperto da specie vegetali. L'inverdimento potrebbe essere previsto attraverso pannelli già completi di vegetazione o con specie vegetali messe a dimora al suolo a sviluppo rampicante, ancorate direttamente alla superficie del manufatto edilizio oppure supportate da reti, graticci o cavi ancorati alle facciate o strutture che siano parte integrante della chiusura verticale;	SODDISFATTO	Elaborato 2.a.1 Elaborato 2.a.2 Elaborato 7.f

<p>Efficienza energetica dei volumi: Edifici nZEB (Nearly Zero Energy Building) con consumo di energia quasi zero) e produzione di energia pulita sui coperti;</p>	<p>SODDISFATTO (specificato in sede di esecuzione)</p>	
<p>Massimizzare l'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico, in particolare integrare la produzione di fonti rinnovabili fino a copertura dei consumi complessivi;</p>	<p>SODDISFATTO</p>	<p>Elaborato 2.d.3 Impianti meccanici alimentati da fonti rinnovabili.</p>
<p>Ottimizzare le prestazioni del sistema di illuminazione naturale ed artificiale con obiettivi di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂, applicati ai sistemi di illuminazione interna (come sorgenti a basso consumo, corpi illuminanti efficienti, sensori di presenza e regolatori del flusso luminoso in funzione della luce naturale) ed ai sistemi di illuminazione esterna in applicazione della normativa regionale vigente (LR 19/2003);</p>	<p>SODDISFATTO</p>	<p>Le aperture degli uffici sono state studiate in modo da massimizzare il confort e le prestazioni visive degli ambienti di lavoro</p>
<p>Perseguire il risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso;</p>	<p>SODDISFATTO</p>	<p>Gli impianti di illuminazione saranno dotati di tecnologie a basso consumo energetico in particolare le aree destinate allo stoccaggio saranno regolate da sistemi crepuscolari, timer per la graduale riduzione notturna, sensori di prossimità e fotocellule.</p>

		Anche l'illuminazione dei parcheggi pubblici sarà regolata da sistemi crepuscolari, timer per la graduale riduzione notturna
Ridurre la produzione dei rifiuti e massimizzare la raccolta differenziata;	SODDISFATTO	In fase di progettazione e realizzazione verranno garantite le caratteristiche BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) un sistema volontario di valutazione della sostenibilità degli edifici, in cui molte se non tutte le azioni richieste sono prese in considerazione. All'interno dell'area oggetto dell'intervento verrà prevista un'area ove collocare contenitori per la raccolta differenziata dei vari materiali, lato est dell'edificio. (Da integrare in sede di PDC)
Garantire il clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti nell'intorno e integrare le barriere meccaniche nel paesaggio attraverso l'utilizzo di dune verdi e fasce alberate;	SODDISFATTO	Elaborato 7.b

Allegato 9 - PIANO DI MONITORAGGIO

Allegato 6 - PIANO DI MONITORAGGIO DEI REQUISITI GREEN LOGISTICS

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 60 L.R. 24/2017 AMBITO APF6 MULTISALA – SUNNY VILLAGE SRL

Indice

1. PREMESSA.....	2
2. FASI E TEMPI DEL MONITORAGGIO	Errore. Il segnalibro non è definito.
3. MODALITA' DEL MONITORAGGIO	3
4. INDICATORI AMBIENTALI.....	4
5. MODALITA' DI RESTITUZIONE DEI DATI DI MONITORAGGIO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI MONITORAGGIO	Errore. Il segnalibro non è definito.
7. DURATA DEL PIANO DI MONITORAGGIO	5

1. PREMESSA

La sostenibilità ambientale è uno degli obiettivi che i Piani e dei Programmi devono perseguire a partire dall'introduzione della direttiva 2001/42/CE e dal suo successivo recepimento nella normativa nazionale (Parte Seconda del D.Lgs n. 152/2006). L'articolo 18 del citato Decreto prevede che vengano controllati gli impatti significativi di Piani e Programmi sull'ambiente ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare effetti negativi inattesi ed adottare eventuali misure correttive.

Questo presuppone la definizione di un Piano di Monitoraggio che accompagni la fase di stesura di Piani e Programmi urbanistici e prosegua in quella attuativa fino alla realizzazione delle opere, dandone così una oggettiva valutazione degli effetti attesi sull'ambiente. Solo tramite il monitoraggio è possibile valutare se, e in che misura, le linee di pianificazione adottate consentano il raggiungimento degli obiettivi prefissati, o se viceversa sia necessario apportare misure correttive per riorientare le azioni promosse, qualora gli effetti monitorati si discostino da quelli previsti. Il monitoraggio rappresenta quindi un percorso necessario per verificare, l'efficacia delle scelte effettuate e garantirne la sostenibilità.

Il presente Piano di Monitoraggio è parte integrante dell'Accordo di Programma.

NORME COMUNITARE

- *Direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 che modifica la direttiva 2011/92/UE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati.*
- *Direttiva 2011/92/UE del 13 dicembre 2011 - Valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati.*
- *Direttiva 2003/35/CE del 26 maggio 2003 - Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale e modifica delle direttive del Consiglio 85/377/CEE e 96/61/CE relativamente alla partecipazione del pubblico e all'accesso alla giustizia.*
- *Direttiva 2003/4/CE del 28 gennaio 2003 emessa in sostituzione della direttiva 90/313/CEE. Accesso del pubblico all'informazione ambientale.*
- *Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 - Valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente.*

NORME NAZIONALI

- *D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE (Legge Obiettivo 443/2001).*
- *D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii. - Norme in materia ambientale.*
- *D.Lgs. n. 155 del 15 settembre 2010 - Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente.*
- *D.Lgs. n. 195 del 19 agosto 2005 - Attuazione della direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale.*

NORME REGIONALI

- *L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 - Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.*
- *L.R. 20 aprile 2012, n. 3 - Riforma della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 (disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale). Disposizioni in materia ambientale.*

2. MODALITA' DEL MONITORAGGIO

Il Piano di Monitoraggio contiene la programmazione del monitoraggio delle componenti ambientali (cioè gli elementi costitutivi dell'ambiente come aria, acqua, suolo, etc.) per le quali sono stati individuati impatti ambientali significativi, generati dall'attuazione dell'intervento. Per ogni componente verranno definiti:

- a. le aree di indagine nell'ambito delle quali programmare le attività di monitoraggio e, nell'ambito di queste, le stazioni/punti di monitoraggio in corrispondenza dei quali effettuare i campionamenti (rilevazioni, misure, ecc.);
- b. i parametri analitici descrittivi dello stato qualitativo-quantitativo della componente ambientale attraverso i quali controllare l'evoluzione nello spazio e nel tempo delle sue caratteristiche, la coerenza con le previsioni effettuate nella VAS-ValSAT (stima degli impatti ambientali), l'efficacia delle misure di mitigazione adottate;
- c. le tecniche di campionamento, misura ed analisi e la relativa;

- d. la frequenza dei campionamenti e la durata complessiva dei monitoraggi nelle diverse fasi temporali;
- e. le metodologie di controllo di qualità, validazione, analisi ed elaborazione dei dati del monitoraggio per la valutazione delle variazioni nel tempo dei valori dei parametri analitici utilizzati;
- f. le eventuali azioni da intraprendere (comunicazione alle autorità competenti, verifica e controllo efficacia azioni correttive, indagini integrative sulle dinamiche territoriali e ambientali in atto, aggiornamento del programma lavori, aggiornamento del Piano di monitoraggio) in relazione all'insorgenza di condizioni anomale o critiche inattese rispetto ai valori di riferimento assunti.

3. INDICATORI AMBIENTALI

Gli indicatori ambientali sono parametri che descrivono l'evoluzione di una determinata componente ambientale significativa in quanto interessata dall'intervento che si intende realizzare, attraverso un valore numerico o un giudizio qualitativo. Vengono così rappresentati in modo sintetico i fenomeni ambientali, fornendo informazioni quantitative e qualitative delle realtà di indagine, permettendo il confronto con la condizione precedente al Piano o con i limiti imposti dalla normativa. Attraverso questi parametri è possibile, dunque, individuare in maniera rapida e tempestiva eventuali impatti negativi o non previsti e, di conseguenza, prendere le giuste misure correttive.

Ogni indicatore deve essere scelto secondo i criteri di:

- rappresentatività della tematica in oggetto, e delle trasformazioni e azioni indotte o con ricadute territoriali;
- disponibilità e reperibilità dei dati, sia in termini di esistenza che di grado di aggiornamento
- immediatezza di lettura e comprensione.

Queste caratteristiche permettono di individuare gli effetti negativi imprevisti dal Piano di riferimento ed intraprendere azioni correttive al Piano stesso.

Per ciascun indicatore sono definiti:

- Metodo di misura: dove viene descritto il metodo adottato per la misurazione del dato di monitoraggio. Per tutte le componenti che nello stato di fatto si sono basate su rilievi, si assume la stessa metodica anche nelle fasi successive.
- Unità di misura: relativa allo specifico indicatore monitorato.
- Periodicità: definisce il tempo di campionamento e/o di misura e la frequenza di campionamento.

- Durata del rilievo: rappresenta la durata sulle 24 ore della singola misurazione.
- Riferimento del dato: riferimenti normativi e/o regolamentari laddove disponibili

4. DURATA DEL PIANO DI MONITORAGGIO

Il Monitoraggio avrà una durata pari a quella dell'Accordo di Programma, salvo diverse proposte da parte della Commissione tecnica di verifica, avallate dal Collegio di Vigilanza. Il monitoraggio ex post avrà avvio a 1 anno dall'operatività del sito.

Elementi di monitoraggio:

Componente	Accertamento raggiungimento requisiti APEA - Green Logistic
Indicatore	Relazione annuale
Periodicità	Annuale
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	TRAFFICO
Indicatore	Flussi di traffico veicolare
Metodo di misura	Da definire
Unità di misura	Numero veicoli per tipologia leggeri /pesanti
Periodicità	Venerdì, sabato e lunedì di una settimana tipo
Durata del rilievo	24 ore
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	TRAFFICO
Indicatore	Flussi di traffico merci
Metodo di misura	Da definire
Unità di misura	Numero ingressi/egressi veicoli al comparto per tipologia leggeri /pesanti e orario
Periodicità	Venerdì, sabato e lunedì di una settimana tipo
Durata del rilievo	24 ore
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	RUMORE
------------------------------	---------------

Indicatore	Livelli di pressione sonora
Metodo di misura	Rilievi fonometrici in corrispondenza dei recettori sensibili
Unità di misura	dB(A)
Periodicità	Una giornata feriala con condizioni meteo adeguate
Durata del rilievo	24 ore
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	QUALITA' DELL'ARIA
Indicatore	Livelli di concentrazione di CO2 e PM10, PM2,5
Metodo di misura	Rilevazione attraverso strumentazione conforme al D.Lgs. 155/10 in corrispondenza dei punti sensibili considerati allo stato post operam.
Unità di misura	µg/m ³
Periodicità	Due campagne in periodo estivo ed invernale
Durata del rilievo	30 giorni
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	TPL - Accessibilità tramite trasporto pubblico
Indicatore	Numero di viaggiatori
Metodo di misura	Registrazione da macchine automatiche (obliteratrice)
Unità di misura	Biglietti obliterati
Periodicità	Report annuale
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	TPL - Accessibilità tramite trasporto pubblico
Indicatore	Numero di abbonamenti richiesti
Metodo di misura	Registrazione da macchine automatiche (obliteratrice)
Unità di misura	Abbonamenti obliterati
Periodicità	Report annuale
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	Ciclabilità
Indicatore	Numero di utenti della rete ciclabile
Metodo di misura	n. di biciclette

Unità di misura	Biciclette giornaliere in sosta nelle rastrelliere
Periodicità	Report mensile
Riferimento del dato	Post operam
Componente ambientale	RIFIUTI
Indicatore	Imballaggi di carta e cartone
Metodo di misura	Stima delle quantità smaltite
Unità di misura	Kg
Periodicità	Dati semestrali
Durata del rilievo	Continua
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	RIFIUTI
Indicatore	Imballaggi di materiali plastici
Metodo di misura	Stima delle quantità smaltite
Unità di misura	Kg
Periodicità	Dati semestrali
Durata del rilievo	Continua
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	PAESAGGIO
Indicatore	Stato di attuazione degli interventi mitigativi e compensativi
Metodo di misura	Numero alberi e arbusti piantati
Periodicità	Report annuale
Riferimento del dato	Post operam

Componente ambientale	PAESAGGIO
Indicatore	Efficacia delle manutenzioni sui nuovi impianti previsti
Periodicità	Report annuale
Durata del rilievo	Annuale
Riferimento del dato	Post operam