

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

**AI SENSI DELL'ARTICOLO 60 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER LA  
REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RIGENERAZIONE FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI  
"GRANDE LOGISTICA" NELL' AMBITO PRODUTTIVO COMUNALE (APC.C), IN COMUNE DI  
VALSAMOGGIA, LOCALITA' CREPELLANO**

**Fra**

**la Regione Emilia-Romagna**

**la Città Metropolitana di Bologna**

**il Comune di Valsamoggia**

**e le società Beghelli SpA e Techbau SpA**

**ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017**

**in variante al PSC, POC e RUE del Comune di Valsamoggia**

**e in variante al PTM e al PUMS**

**BOZZA maggio 2023**

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE METROPOLITANA E URBANISTICA  
AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. 24/2017**

TRA

REGIONE EMILIA ROMAGNA, CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA, COMUNE DI VALSAMOGGIA,  
BEGHELLI SPA E TECHBAU SPA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI POLO LOGISTICO NELL'AMBITO  
DELL'EX STABILIMENTO BEGHELLI IN LOCALITA' CREPELLANO, COMUNE DI VALSAMOGGIA

In data ..... alle ore ..... presso la sede del Comune di Valsamoggia, in via  
....., a seguito della convocazione effettuata dal Sindaco del Comune di Valsamoggia Daniele  
Ruscigno ai soggetti interessati in data ....., ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, dell'art. 14  
della L.241/1990 e ss.mm. e dell'art. 60 della L.R. 24/2017, si è riunita la Conferenza dei servizi per la  
conclusione dell'Accordo di Programma (Accordo) per la realizzazione degli interventi di cui in  
epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- la REGIONE EMILIA ROMAGNA, rappresentata da ..... nella qualità di  
.....;
- la CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA, rappresentata da..... nella qualità di  
.....;
- il COMUNE DI VALSAMOGGIA, rappresentato da ..... nella qualità di  
.....;
- la Società BEGHELLI SpA, rappresentata da ..... nella qualità di  
....., di seguito denominata "proponente" e  
"soggetto attuatore";
- la Società TECHBAU SpA, rappresentata da  
.....nella qualità di promissaria acquirente  
del complesso immobiliare *infra* meglio descritto.

**PREMESSO CHE:**

- La società Beghelli SpA è proprietaria in Comune di Valsamoggia, in aree adiacenti all'autostrada  
A1, dei seguenti compendi immobiliari:  
(i) di un'area industriale, costituita da un lotto di circa 84.000 mq., su cui insiste un'edificazione  
pari a circa 23.500 mq. da tempo dismessa;

(ii) di un adiacente terreno di estensione pari a circa 86.700 mq. ad uso agricolo;

(iii) di un altro terreno adiacente, a fronte autostrada, di estensione pari a di circa 20.000 mq. ad uso produttivo, acquisito dalla Società Sifim srl con atto a rogito Notaio Vico di Bologna in data 2677/2022 rep. 141315 racc. 47588 registrato a Bologna il 2/8/2022 N. 40763;

- relativamente all'area dismessa di cui sopra, si è riscontrata negli anni recenti l'impossibilità di attuare la relativa riqualificazione per funzioni ed attività industriali e al contempo si è orientato il progetto di rigenerazione urbanistica e ambientale sull'obiettivo della realizzazione di una piattaforma logistica di dimensioni significative, da attuarsi attraverso la trasformazione dell'area già edificata e la trasformazione a fini edificatori (per attività logistiche) delle sopra indicate aree adiacenti;
- la Società Techbau SpA (con sede a Milano in via Giovine Italia 3), operante in Italia e all'estero come investitore e General Contractor nei settori dell'impiantistica industriale e delle costruzioni con particolare esperienza nella realizzazione di piattaforme logistiche, ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita immobiliare condizionata con la Società proponente (società Beghelli SpA), proprietaria delle aree, in base al quale, a seguito dell'approvazione definitiva dell'AdP e del rilascio dei Permessi di costruire, darà corso alla realizzazione del polo logistico di Valsamoggia in qualità di soggetto attuatore come sopra specificato e nei termini descritti dal presente Accordo e dettagliati negli elaborati allegati;
- le aree individuate sono localizzate in prossimità del casello autostradale di Valsamoggia: pertanto, il progetto contemplato nell'Accordo di Programma è finalizzato a garantire, in coerenza con il PUMS, un'adeguata riduzione dell'impatto ambientale e trasportistico delle diverse funzioni di logistica ammesse attraverso la conclusione del presente Accordo;
- è condizione dell'allocazione in sito dell'insediamento di grande logistica garantire un livello di accessibilità degli addetti per il raggiungimento del posto di lavoro attraverso una adeguata rete ciclabile e di TPM collegata al centro abitato più vicino;
- i soggetti originariamente proponenti, società Beghelli SpA e società Sifim Srl, hanno presentato, nel settembre 2019, al Comune di Valsamoggia, alla Città metropolitana di Bologna e alla Regione Emilia-Romagna uno studio preliminare di intervento, sotteso a fornire gli elementi fondamentali per una prima valutazione nel merito delle relative previsioni, allo scopo di verificare la possibile condivisione di un obiettivo programmatico e progettuale, e di delineare il percorso attraverso il quale pervenire alla definizione compiuta della proposta e alla sua approvazione e attuazione; la proposta di cui sopra comporta la variante agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti. In particolare, con il procedimento in oggetto il soggetto attuatore propone un intervento in variante al PSC, RUE, POC del Comune di Valsamoggia

nonché in variante al PTM e al PUMS relativamente ai profili meglio specificati al successivo art. 4 del presente Accordo;

- al fine di garantire la coerenza con le politiche relative agli insediamenti logistici del PTM e del PUMS, la Città metropolitana e il Comune di Valsamoggia hanno condiviso la necessità di prevedere la modifica dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno sottoscritto il 28 giugno 2012 che dovrà essere quindi modificato in modo da recepire, sulla base degli obiettivi, delle condizioni e dei requisiti definiti dal PUMS e dal PTM, l'insediamento del nuovo polo per la "grande logistica", nei termini e nei limiti definiti dal presente Accordo che ne costituisce attuazione. Considerate le caratteristiche del polo logistico, la modifica di cui sopra è finalizzata alla realizzazione di un insediamento di "grande logistica" in un ambito produttivo di rilievo comunale in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale e territoriale definiti dal PTM e che sono stati valutati ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale Emilia-Romagna n.24/2017 nell'ambito del procedimento di approvazione del presente Accordo.
- i procedimenti di modifica sono stati avviati rispettivamente attraverso l'istituzione di apposito tavolo tecnico avvenuta con Determinazione PG 29507 del 17/05/2021. In data GG/MM/AAAA si è tenuta la prima seduta del suddetto tavolo tecnico, a seguito del quale si è condiviso lo schema di modifica dell'Accordo Territoriale di cui sopra.
- La modifica dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno del 28 giugno 2012 è stata sottoscritta in data GG/MM/AAAA a seguito della deliberazione n. MM del GG/MM/AAAA del Consiglio Metropolitan di Bologna e delle deliberazioni dei Consigli Comunali di:
  - Comune di Valsamoggia, deliberazione n. NN del GG/MM/AAAA
  - Comune di Casalecchio di Reno, deliberazione n. NN del GG/MM/AAAA
  - Comune di Monte San Pietro, deliberazione n. NN del GG/MM/AAAA
  - Comune di Zola Predosa, deliberazione n. NN del GG/MM/AAAA

..

#### **RILEVATO CHE:**

- Con deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 42 del 23/12/2020 è stato adottato il Piano territoriale Metropolitan, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12/05/2021;
- con successiva Deliberazione di Consiglio Metropolitan n. 41 del 27/07/2022, è stato approvato lo schema di Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitan di Bologna tra la Regione Emilia-Romagna e la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale, sottoscritto in data 01/08/2022. Nell'ambito

di detto Accordo Territoriale, all'articolo 5, in coerenza con l'art.60 della LR 24/2017, le Parti hanno condiviso che la conclusione del presente Accordo di programma è subordinata all'assenso preliminare della Regione Emilia Romagna e della Città Metropolitana, ciascun Ente per quanto di rispettiva competenza;

- L'area oggetto dell'Accordo di Programma è localizzata in prossimità di uno dei caselli autostradali a servizio degli Hub Metropolitan così come definiti dal PUMS e dal PTM;
- l'intervento prevede la rigenerazione e la rifunzionalizzazione di un ambito produttivo comunale dismesso.

#### **DATO ATTO CHE:**

- La dimensione edificatoria proposta (circa 91.500 mq. di Superficie Utile massima – di cui circa 52.000 mq. già ammessi dalla pianificazione vigente – da destinare integralmente all'attività di grande logistica) è stata ipotizzata sulla base di un layout preliminare, a sua volta correlato ad un dimensionamento ritenuto idoneo da parte del Soggetto attuatore, nel rispetto dei requisiti definiti dal PUMS approvato dalla Città metropolitana con particolare riferimento al soddisfacimento dei requisiti di Green Logistic, così come definiti dal Glossario n. 2 del PTM;
- la verifica preliminare della fattibilità della proposta ha comportato una serie di valutazioni tra le quali, a titolo esemplificativo:
  - lo studio delle ipotesi alternative per l'adeguamento della viabilità esistente ed il suo completamento, della relativa fattibilità tecnica, dei costi e della loro efficacia nei confronti del nuovo insediamento proposto e degli altri insediamenti esistenti e previsti;
  - la valutazione degli effetti del nuovo carico urbanistico indotto rispetto alla situazione attuale, in particolare nella distribuzione dei flussi di traffico merci e di accesso del personale;
  - la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale come definita dal PTM;
  - la possibilità di introdurre nel quadro normativo della pianificazione vigente attraverso i procedimenti previsti dalla Legge, le modifiche necessarie agli strumenti di pianificazione urbanistica PSC, RUE e POC del Comune di Valsamoggia nonché agli strumenti di pianificazione territoriale metropolitana, costituiti dal PTM e dal PUMS;
  - la stima dei benefici indotti in termini di qualificazione del sistema della logistica nella Città metropolitana, di investimenti attivati per la realizzazione e per la gestione a regime delle attività, e per la nuova occupazione;
  - gli impatti di varia natura e le misure di mitigazione e compensazione necessarie.

#### **CONSTATATO CHE:**

- gli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 stabiliscono che la conclusione degli Accordi di Programma può essere promossa, anche in variante agli strumenti di pianificazione, per la realizzazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più comuni o di altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati;
- la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali (quale quella dell'Accordo di Programma) per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali (rif. Circolare RER del 13/05/2015);
- il progetto di polo logistico riveste un rilevante interesse pubblico in termini di rigenerazione di un'area industriale da tempo dismessa; tale progetto si colloca, altresì, nella prospettiva di favorire lo sviluppo economico della Città Metropolitana di Bologna, proponendo una trasformazione con controllati effetti sul territorio e sull'ambiente, in quanto trattasi di progetto preordinato a rilanciare per nuovi usi strutture ed infrastrutture esistenti, pervenendo alla complessiva rigenerazione di un'area (già industriale) dismessa, realizzandosi, in tal modo, un polo logistico in piena coerenza con gli obiettivi e le strategie del PUMS metropolitano (ed in particolare del PULS), corredato dalle garanzie di sostenibilità definite dall'Accordo di Programma; in particolare, si rileva la coerenza dell'intervento proposto con il quadro di riferimento programmatico costituito dal PULS: il Polo logistico di Valsamoggia si inquadra, infatti, nelle politiche insediative del PUMS mirate alla razionalizzazione delle funzioni logistiche e al correlato incremento del livello occupazionale e della competitività socio-economica dell'area vasta bazzanese;
- la realizzazione della nuova viabilità di accesso al polo logistico (SP 88, che collega la bretella Nuova Bazzanese-casello di Valsamoggia al polo, con svincolo a rotatoria sulla prima e disegno pure a rotatoria dell'intersezione con la via Cassoletta) concorre a migliorare in modo significativo i collegamenti con i lotti produttivi della zona (piano attuativo "Arredart" ad ovest della Beghelli; aree industriali a nord e a sud dell'autostrada, oggi accessibili solo dalla via Cassoletta, il cui tratto sud viene integralmente alleggerito del transito di traffico pesante);
- il progetto contemplato nell'Accordo di Programma riveste rilevante interesse pubblico in termini di:
  - concorso significativo alla riorganizzazione del sistema della logistica delle merci nell'area metropolitana bolognese, realizzando un polo logistico in un'area particolarmente idonea in quanto prossima e direttamente collegata alla rete

viabilistica di livello regionale e nazionale, a circa 1 Km dal casello autostradale “Valsamoggia”;

- incremento della competitività territoriale, attraverso l’insediamento di un polo di eccellenza per funzioni di scala sovregionale;
- ricadute economiche dirette, relative alla realizzazione delle opere e alla gestione del Polo logistico (occupazione diretta ed attività economiche connesse alla gestione);
- rigenerazione di una importante area industriale dismessa;
- realizzazione a carico dell’investitore privato (anche a scomputo degli oneri a vario titolo dovuti) di infrastrutture viarie funzionali al miglioramento dell’accessibilità ad insediamenti produttivi esistenti, alla qualificazione della rete dei percorsi ciclabili in territorio di Valsamoggia (località Crespellano), che l’Attuatore eseguirà realizzando un collegamento ciclabile diretto con la stazione ferroviaria (SFM); il tema è inoltre connesso da un lato al nuovo ruolo urbano assunto della vecchia Bazzanese (ad avvenuto completamento della Nuova Bazzanese), e dall’altro ai collegamenti con le nuove realtà produttive insediate e insediabili nell’area;
- concorso economico attraverso la contribuzione al Fondo Perequativo metropolitano ai sensi dell’art. 51 del PTM e del PUMS per la realizzazione di interventi e/o programmi di interesse metropolitano definiti dalle politiche del PUMS e del PTM.

#### **RILEVATO INOLTRE CHE:**

- L’ambito territoriale dell’ex stabilimento “Beghelli” è definito dalla pianificazione comunale “Ambito specializzato per attività produttive di livello comunale – APC.c”, ed occupa una superficie territoriale di 10,43 ha con una capacità insediativa massima di 52.146 mq. di SC con destinazione produttiva;
- l’area di proprietà Beghelli SpA a sud dell’insediamento suddetto è classificata come territorio rurale (ambito AVP) e ha una dimensione di 86.700 mq. circa;
- ai fini dell’attuazione del progetto in oggetto, il complesso delle due aree deve essere confermato e ampliato dal PSC come ambito produttivo specializzato APC.c, assegnando ad esso una capacità insediativa massima di 91.500 mq. di SU per la funzione logistica prevedendo altresì specifica disposizione in variante al PTM e al PUMS;
- tale previsione comporta, a relativo corredo, la realizzazione di alcuni interventi pubblici da progettare e realizzare secondo quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016, ovvero secondo la legislazione vigente alla data di effettuazione degli interventi, con oneri a totale carico del Soggetto attuatore, con risorse a valere su quota parte del contributo straordinario (come meglio specificato all’art. 5 del presente Accordo); detti interventi consistono nel collegamento diretto del polo logistico alla Nuova Bazzanese e al casello autostradale di

Valsamoggia, attraverso la realizzazione di una nuova strada che collegherà il polo alla SP 88 (bretella Nuova Bazzanese – casello di Valsamoggia) e nel collegamento ciclabile diretto con la stazione ferroviaria (SFM). Alle finalità di cui sopra, l'approvazione dell'Accordo di Programma comporta ai sensi del comma 10 dell'art. 60 della LR 24/2017 l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nel presente Accordo;

- il PUMS vigente definisce per la logistica (parte definita "PULS") obiettivi e condizioni per la razionalizzazione della funzione logistica nella Città Metropolitana di Bologna, individuando alcune localizzazioni di piattaforme logistiche esistenti e di progetto, e definendo una serie di requisiti che devono essere soddisfatti dalle previsioni localizzative e dalle caratteristiche funzionali, infrastrutturali e ambientali che i poli logistici di rilevanza metropolitana devono soddisfare; in considerazione della piena coerenza con tali requisiti e dell'opportunità costituita dalla rigenerazione dell'area produttiva dismessa, la Città metropolitana riconosce nel progetto le condizioni idonee al suo specifico inserimento nelle previsioni della pianificazione metropolitana, ammettendo l'insediamento del polo logistico alle condizioni urbanistiche, infrastrutturali e ambientali definite dal presente Accordo.

#### **CONSTATATO CHE:**

- il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale della Città Metropolitana di Bologna 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;
- in data 27/01/2022 è stata sottoscritta dalla Città metropolitana, dalle Unioni dei Comuni, dai Comuni, dalle sigle sindacali e di categoria, nonché dalle associazioni imprenditoriali del settore, la Carta metropolitana della Logistica etica. 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;

- la Regione Emilia Romagna, la Città Metropolitana di Bologna e il Comune di Valsamoggia hanno condiviso le valutazioni e gli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati considerando il progetto di Polo logistico di Valsamoggia come iniziativa di rilevante interesse pubblico per la rigenerazione dell’area produttiva dismessa dell’ex stabilimento Beghelli e più in generale per la promozione di azioni strategiche di riorganizzazione dell’attività logistica delle merci nell’area metropolitana, in coerenza con gli obiettivi e le strategie del PUMS;
- in relazione a tali obiettivi gli Enti suddetti si sono impegnati a promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopracitati, attraverso adeguamenti della strumentazione territoriale ed urbanistica;
- la Società Beghelli SpA ha presentato al Comune di Valsamoggia gli elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente finalizzati ad avviare le procedure di approvazione dell’Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed 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 (art. 18 della L.R. n. 24/17).
- Il Comune di Valsamoggia ha pertanto promosso l’Accordo di Programma in oggetto ai sensi del comma 3 dell’art. 60 della LR 24/2017 così come si evince dalla documentazione agli atti dei soggetti pubblici partecipanti.

#### **DATO ALTRESI’ ATTO CHE:**

- con atto P.G. n. 18734 – 18735 – 18737 – 18738 – 18739 – 18740 – 18743 in data 05/05/2020, la Responsabile dell’Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Valsamoggia ha trasmesso agli Enti interessati la documentazione relativa alla proposta di Accordo di Programma in variante ai sensi dell’art. 60 L.R. n. 24/2017 per la realizzazione di un nuovo Polo logistico in località Crespellano (richiedenti originari: Beghelli SpA e Sifim Srl), e ha indetto a tal fine la prima seduta della Conferenza dei Servizi preliminare, convocata in modalità sincrona in videoconferenza per il giorno 10/06/2020, al fine di acquisire i pareri richiesti dalla normativa vigente;
- in data 10/06/2020 si è aperta la Conferenza, a cui sono state invitate anche le Amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati

conoscitivi, le informazioni, i pareri e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del Progetto e dell'intervento;

- in data 19/01/2021 si è svolta la seconda seduta della Conferenza, in cui sono state presentate le integrazioni e modifiche agli elaborati della proposta di AdP (con valenza di PUA), in relazione ai pareri espressi dai soggetti partecipanti;
- in data 06/05/2021, a seguito della trasmissione da parte del Comune di Valsamoggia degli ulteriori elaborati, si è tenuta la terza seduta della Conferenza Preliminare, conclusa con esito favorevole condizionato. Città Metropolitana di Bologna e ARPAE – Unità Presidio Metropolitan OVEST – hanno richiesto ulteriori integrazioni da valutarsi in seduta ristretta con gli Enti richiedenti e a seguito della quale è stata valutata dall'Ente procedente la possibilità di procedere alla convocazione di una quarta conferenza di servizi oppure alla pubblicazione definitiva dell'istanza solo a seguito della valutazione delle integrazioni richieste;
- nel contesto delle successive note PG xxxx del xxxx, PG xxx del xxxx, intercorse tra la Città Metropolitana e il Comune di Valsamoggia, la Città Metropolitana ha fornito anche un'interpretazione autentica sulla Variante al PTM e al PUMS;
- in data 04/01/2022 il Comune di Valsamoggia ha convocato per il giorno 16/02/2022, la quarta seduta della Conferenza di Servizi Conclusiva (assenso preliminare degli Enti) ai sensi dell'art. 60, comma 3, Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, al fine di acquisire i pareri di merito definitivi e conclusivi previsti per l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma;
- in data 10/02/2022 la Città Metropolitana ha chiesto il rinvio della seduta della Conferenza di Servizi già convocata al fine di consentire alcuni approfondimenti nel frattempo resesi necessari;
- in data 11/02/2022 il Comune di Valsamoggia ha rinviato la quarta seduta della Conferenza di Servizi preliminare;
- in data\_\_\_\_\_, il Comune di Valsamoggia, ha quindi convocato per il giorno.... la quarta seduta della Conferenza di Servizi preliminare;
- ai lavori della conferenza di servizi preliminare sono state invitate anche le Amministrazioni e gli Uffici interessati al rilascio di pareri e nulla osta e sono state acquisite le informazioni, i suggerimenti e le prescrizioni in ordine all'intervento oggetto di Accordo di Programma.
- l'elenco degli elaborati e dei documenti costituenti l'Accordo di Programma, così come redatti e modificati in sede di Conferenza di Servizi da parte del Soggetto Attuatore, è riportato in allegato .... al presente atto.

## **RILEVATO CHE:**

- 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, tra la Regione Emilia-Romagna e la Città Metropolitana di Bologna, lo schema di Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale, sottoscritto in data 01/08/2022, che prevede, all'art. 5, apposite disposizioni in merito alla conclusione del presente procedimento di Accordo di Programma;
- l'art. 60, comma 4 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/17 prevede che l'Amministrazione competente definisca modalità e tempi per lo svolgimento di incontri e dibattiti pubblici finalizzati alla partecipazione al procedimento da parte cittadini, all'informazione sui contenuti dell'Accordo ecc.: in ottemperanza a tale disposizione, il Comune di Valsamoggia ha coinvolto i portatori di interesse attraverso i seguenti strumenti ed azioni:
  - Sito istituzionale del Comune;
  - Presentazione del progetto in Commissione Urbanistica Ambiente Territorio e Sicurezza nelle date 28/01/2022 e 21/11/2022, alla quale oltre che i consiglieri Comunali che sono componenti della stessa, sono stati invitati tutti i consiglieri Comunali, i presidenti e vice-presidenti dei Consigli di Municipio;
  - Presentazione in Consiglio di Municipio di Crespellano nelle date 31/01/2022 e 21/11/2022. I Consigli di Municipio sono stati aperti al pubblico con collegamento da remoto e rimangono le registrazioni visibili;
- in merito all'Accordo di Programma in oggetto è stato espresso nuovamente l'assenso preliminare dal Consiglio Comunale di Valsamoggia, reso con deliberazione O.d.G. n. ## del #;
- sull'Accordo di programma in oggetto è stato espresso l'assenso preliminare da parte della Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco metropolitano n. .... del ... e con delibera del Consiglio metropolitano n. .... del ....., assunta ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017;
- sull'Accordo di programma in oggetto è stato espresso l'assenso preliminare da parte della Regione Emilia-Romagna con delibera della Giunta regionale n. .... del ....., assunta ai sensi dell'art. 14 ss della L. 241/1990 e dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017;

- le determinazioni assunte in sede di espressione dei suddetti atti di assenso preliminare sono state esaminate ed assolte tramite la modifica e l'integrazione del testo del presente accordo e/o dei relativi allegati come riportato nel testo;
- a seguito del positivo svolgimento della Conferenza dei Servizi preliminare, di cui all'art. 60, comma 3 LR 24/2014, la proposta di Accordo di Programma è stata depositata per 60 giorni presso la sede del Comune di Valsamoggia a far data dal ....., presso la sede della Città Metropolitana a far data dal .....##, e di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, in data GG/MM/AAAA e sul sito del comune di Valsamoggia al seguente indirizzo ## ;
- nei termini di legge sono state presentate osservazioni ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017;
- gli enti ambientali e, in particolare, l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna Sezione Provinciale e l'Azienda USL hanno confermato *i pareri favorevoli (o favorevoli con prescrizioni)* già espressi in sede di Conferenza Preliminare (parere di Autostrade per l'Italia pervenuto in data 06/05/2023 prot. 23431; parere della Bonifica Renana pervenuto in data 26394 del 10/05/2023; parere di ARPAE pervenuto in data 22/05/2023 prot. 30427);
- Il testo del presente Accordo è stato definitivamente condiviso tra i Soggetti sottoscrittori;
- la Città Metropolitana con Atto del Sindaco metropolitano n. ## ha formulato, in qualità di autorità competente, il Parere ambientale conclusivo sull'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 ed il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 prevedendo (*o non prevedendo*) alcune prescrizioni da recepire nell'ambito del presente Accordo di Programma e suoi allegati;
- la Giunta Regionale ha espresso con Delibera n. .... del .... parere motivato sulla ValSAT delle Varianti al PUMS e al PTM ai sensi del comma 2 dell'art.60 della LR 24/2017.

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

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **Articolo 1 – Contenuti in premessa.**

Le premesse, e gli atti in essa richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito anche solo "Accordo") e si devono intendere quindi integralmente richiamati e riportati.

## **Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo di programma**

1. Il presente Accordo di Programma è stipulato ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017, in coerenza con i principi di cui all'art. 11 Legge n. 241/1990. Esso produce effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale (PSC, POC, RUE) del Comune di Valsamoggia e della Città Metropolitana di Bologna (PTM e PUMS) nei termini meglio indicati negli elaborati tecnici annessi all'Accordo medesimo.
2. L'Accordo di Programma ha, altresì, valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente all'attuazione degli interventi pubblici e privati ivi previsti e approva altresì i progetti definitivi delle opere previste a relativo corredo.
3. L'approvazione del presente Accordo comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere previste e comporta ai sensi del comma 10 dell'art. 60 della LR 24/2017 l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (i.e. opere di urbanizzazione primaria, dotazioni territoriali e opere pubbliche come di seguito meglio descritto).
4. L'attuazione dell'Accordo di Programma è definita dalle tempistiche indicate all'art.... e nello specifico Cronoprogramma ivi annesso. L'eventuale esproprio delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di cui sopra sarà curato direttamente dal Comune di Valsamoggia, ovvero dagli altri Enti competenti che uniformeranno la propria attività a principi di celerità, efficacia ed efficienza, nel rispetto dei disposti del DPR 327/2001.
5. 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 Legge Regionale Emilia-Romagna n.24/2017, ed hanno formato oggetto delle forme di partecipazione, di pubblicità, di controllo e di valutazione previste nella citata legge regionale.
6. Oggetto del presente Accordo di Programma, che produce effetti di variante agli strumenti di pianificazione indicati al precedente comma 1, è la tempestiva, organica e coordinata attuazione delle previsioni ivi contenute.
7. Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di polo logistico (i.e. "grande logistica") in Comune di Valsamoggia e gli interventi infrastrutturali da attuare per l'inserimento del complesso nell'ambito territoriale collegato al casello autostradale "Valsamoggia". Il progetto prevede la rigenerazione dell'area dismessa dell'ex stabilimento "Beghelli" posta in fregio all'autostrada A1 e il suo ampliamento, per realizzare un insediamento logistico di circa 91.500 mq. di SU a valere su una ST complessiva di circa 19 ha, di cui 10,4 insediati e dismessi, e 8,6 di nuovo insediamento (oltre a 16.500 mq. circa di ST costituita dalla nuova viabilità). La finalità dell'Accordo si sostanzia

nell'attuazione di un intervento privato di rilevante interesse pubblico in virtù degli interventi di rigenerazione ivi contemplati, che prevedono, tra l'altro, il recupero di un'area da tempo dismessa, versante in condizioni di progressivo degrado e di obsolescenza funzionale. Le caratteristiche del progetto sono puntualmente descritte negli elaborati dell'Accordo e lo stesso garantirà la possibilità di dotare il territorio dell'area metropolitana bolognese di una infrastruttura per la logistica di vaste dimensioni, direttamente collegata al vicino casello autostradale di Valsamoggia e alla grande viabilità metropolitana attraverso la Nuova Bazzanese. La localizzazione particolarmente favorevole fa ritenere – anche alla luce delle analisi effettuate - che gli effetti di redistribuzione del traffico delle merci comporteranno benefici significativi di riduzione del traffico pesante nell'area urbana e di conseguente rilevante riduzione dei percorsi dei mezzi e degli impatti sulle componenti atmosfera, acustica e traffico sulle reti urbane.

8. L'intervento previsto nell'Accordo di Programma concorre inoltre, attraverso nuove dotazioni territoriali, alla qualificazione del contesto territoriale interessato, con riferimento tra l'altro al collegamento diretto con un tratto di nuova viabilità alla SP 88 (bretella di collegamento Nuova Bazzanese – casello autostradale di Valsamoggia) ed al percorso ciclabile che collegherà la Via Cassola dalla nuova rotatoria alla stazione ferroviaria di Crespellano, con un tracciato che dalla via Cassoletta si sviluppa lungo via Don Minzoni e si raccorda a sud, presso l'incrocio con via Calamandrei, con la pista ciclabile già realizzata in via della Stazione; dette opere saranno realizzate a totale carico del soggetto proponente (con scomputo parziale del contributo straordinario, come meglio specificato all'art.5, lett. B), secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 50/2016, ovvero dalla normativa vigente all'atto dell'effettuazione degli interventi.

Di notevole interesse è infine l'impatto occupazionale incrementale diretto degli investimenti attivati che viene stimato in 150 lavoratori come si evince dagli elaborati di progetto allegati al presente Accordo.

9. Il presente Accordo comporta ai sensi dell'art. xxx della LR 24/2017 un consumo di suolo pari a 10,32 ha, comprensivi di 1,65 ha interessati dalla nuova viabilità pubblica.

### **Articolo 3 - Finalità di interesse pubblico e principali caratteristiche del progetto contemplato nell'Accordo di Programma**

1. La proposta di realizzazione di una piattaforma logistica attraverso l'intervento di rigenerazione e ampliamento dell'area produttiva dismessa dell'ex stabilimento Beghelli si presenta sul piano tecnico come strategica per conferire un nuovo assetto funzionale ad un'area da tempo dismessa divenuta di particolare interesse a seguito del completamento degli importanti interventi infrastrutturali sul sistema autostradale e della grande viabilità (nuovo casello di Valsamoggia sulla A1; completamento della Nuova Bazzanese).

2. In questo quadro, l'area risulta, rispetto al trasporto su gomma, funzionalmente idonea all'allocazione di un insediamento per la logistica, e ciò sia per la qualità dell'accessibilità alle diverse scale territoriali (da quella locale a quella nazionale e internazionale), sia per la contenuta presenza di fattori limitanti, sia infine per la concreta fattibilità tecnica ed economica che, alla luce delle valutazioni effettuate, è stata pienamente riscontrata.

3. I profili di interesse pubblico che i sottoscrittori del presente Accordo individuano nel progetto dedotto nell'Accordo di Programma sono quelli qui di seguito sintetizzati:

- I rilevanti benefici indotti sul **sistema socioeconomico**, sia in termini diretti (investimenti per la realizzazione delle opere infrastrutturali ed edilizie; incremento dell'occupazione diretta e indotta), che in termini indiretti (vedi gli "impatti e benefici attesi" richiamati sopra). Il sistema economico dell'area metropolitana bolognese si giova dell'attuazione dell'intervento proposto in quanto i servizi forniti dal centro logistico proposto produrranno, oltre agli immediati benefici occupazionali, un concorso significativo al processo di riorganizzazione della logistica;
- I **limitati impatti ambientali**, costituiti essenzialmente da un incremento dei flussi di traffico (ma su una viabilità particolarmente vocata al traffico merci sia a livello di area metropolitana che a scala nazionale, ed in parte su una viabilità locale che l'intervento adegua con le modalità esposte in questo Accordo), e da impatti sull'ambiente acustico, peraltro limitati a un numero molto ristretto di situazioni, facilmente mitigabili;
- la **rigenerazione urbanistica** di un'area industriale da anni dismessa, che non presenta nelle condizioni attuali alcuna potenzialità per un riuso a fini produttivi, e che attraverso l'integrazione territoriale e gli adeguamenti infrastrutturali proposti può divenire uno dei più importanti centri logistici dell'area metropolitana bolognese. In proposito la nuova urbanizzazione di una porzione di territorio rurale che caratterizza la proposta costituisce una scelta necessaria a configurare una dimensione del polo logistico adeguata agli standard di qualità e di efficienza oggi richiesti da questo settore di servizi in rapida evoluzione;
- il **complessivo adeguamento del sistema della viabilità** locale, inserendosi le previsioni dell'Accordo in un processo di qualificazione del territorio di Valsamoggia promosso dal PSC vigente e dal POC in fase di attuazione.

#### **Principali caratteristiche dell'insediamento – Dotazioni territoriali**

Il polo logistico ospiterà attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, gomma-gomma.

Il comparto ha un'estensione di circa 191.000 mq di Superficie Territoriale ("ST"); al suo interno il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile massima di 91.500 mq., ripartita in due magazzini, comprensivi di 2.200 mq di Superficie Utile per uffici e per locale guardiania. Lo sviluppo

progettuale e le caratteristiche di dettaglio dell'intervento in oggetto sono puntualmente descritti negli elaborati di progetto ai quali si rimanda.

La superficie destinata a verde pubblico, localizzata nella parte nord-est del comparto, è pari al 10% della Superficie Territoriale di 191.018 mq, quindi il Verde pubblico avrà una superficie non inferiore a 19.102 mq. Una parte dell'area destinata a verde pubblico svolge la funzione di laminazione delle acque bianche del comparto.

Le superfici permeabili sono costituite da 56.977 mq. di aree a verde, a cui per la verifica della permeabilità si aggiunge il 10% (pari a 554 mq) delle superfici semipermeabili; in totale, si tratta quindi di 57.531 mq., pari al 30,12% della superficie territoriale, come meglio rappresentato negli elaborati di progetto.

La superficie destinata a parcheggi pubblici (P1 + P2 min. = 5% della ST = 9.551 mq.) è di 9.574 mq (80 posti auto e 39 stalli per mezzi pesanti). I parcheggi pertinenziali privati dovranno rispettare le quantificazioni e le caratteristiche contenute nella specifica scheda normativa di POC/PUA. Nell'elaborato planimetrico del POC/PUA 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.

Resta inteso che in sede di rilascio dei permessi di costruire saranno definite le caratteristiche esecutive degli edifici e della viabilità di progetto, nel rispetto del progetto definitivo, dei parametri urbanistici ed edilizi, dei limiti dimensionali e delle prescrizioni funzionali e ambientali espresse nel presente Accordo di programma.

### **Infrastrutture per la viabilità**

Il progetto prevede la realizzazione della nuova viabilità di accesso al Polo logistico, costituita da una strada in direzione est-ovest che si raccorda con un'intersezione a rotatoria alla SP 88 (bretella di collegamento tra Nuova Bazzanese e casello di Valsamoggia), interseca la via Cassoletta (con disegno dell'intersezione a rotatoria per consentire manovre in sicurezza da parte di mezzi pesanti provenienti e diretti a stabilimenti produttivi lungo la Cassoletta), e dà accesso diretto al Polo Logistico, con una rotatoria di distribuzione dei flussi interni all'insediamento; per tale tracciato il presente Accordo istituisce il vincolo preordinato all'esproprio.

### **Articolo 4 - Varianti agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti**

**4.1.** L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti urbanistici del Comune di Valsamoggia e agli strumenti di pianificazione metropolitana della Città Metropolitana di Bologna, nonché approvazione di POC con valore ed effetti di PUA, nei termini di seguito illustrati (e documentati negli Allegati di cui all'elenco allegato 1).

#### ***Varianti agli strumenti di pianificazione metropolitana***

In relazione all'opportunità di rigenerazione di un'area industriale da tempo dismessa (classificata dal PSC come APC.c, ambito produttivo consolidato di rilievo comunale), e alla specificità della sua localizzazione in prossimità del nuovo casello autostradale di Valsamoggia, le modifiche agli strumenti di pianificazione metropolitana consistono nella specifica introduzione della possibilità di insediamento delle funzioni logistiche nell'area dismessa dell'ex stabilimento Beghelli (ambito produttivo APC.c del PSC), anche in ampliamento delle stesse attività logistiche a valere su aree agricole contigue e immediatamente adiacenti così come si evince dagli elaborati progettuali.

#### **VARIANTE AL PUMS**

La modifica al PUMS consiste nell'introduzione della possibilità di allocare in sito (i.e. sulle aree interessate dall'Accordo di Programma) un insediamento a destinazione logistica (i.e. "grande logistica") a valere sull'area dismessa dell'ex stabilimento Beghelli (ambito produttivo APC.c del PSC) e su un'area contermina, ubicate in comune di Valsamoggia.

A tal fine si prevede una integrazione alla Relazione a pag.314, attraverso l'inserimento del seguente capoverso:

Testo del PUMS vigente: "Gli ambiti individuati sono riportati in Figura 4-4 e corrispondono alle aree produttive di: Martignone nei comuni di Valsamoggia e Anzola dell'Emilia, S. Carlo, nei Comuni di Castel San Pietro e Castel Guelfo, Imola e Altedo nei comuni di Malalbergo, San Pietro in Casale e Bentivoglio che sorgono in prossimità dei caselli della rete autostradale e del sistema ferroviario".

Testo aggiunto dalla variante: *"È ammessa la localizzazione di funzioni di piccola, media e grande logistica all'interno dei volumi produttivi esistenti dismessi da rigenerare della Ex Beghelli, già classificati come ambito produttivo consolidato di rilievo comunale APC.c nel PSC del Comune di Valsamoggia, anche in ampliamento degli stessi su aree agricole e produttive immediatamente adiacenti e limitatamente alla variante urbanistica approvata con specifico AdP. Tale insediamento dovrà soddisfare le condizioni di accessibilità e di sostenibilità atte a garantirne il minimo impatto, oltre alle indicazioni specifiche previste per la grande logistica dal PTM (artt. 42 commi 12, 13, 15, 16 c), d) e) e 17 e Appendice – 2 Glossario delle funzioni logistiche)".*

#### **VARIANTE AL PTM**

La modifica al PTM prevede l'integrazione nell'elaborato "Regole" dell'art. 42 – Ambiti produttivi – con l'introduzione del seguente nuovo comma 20 bis all'articolo 42:

20 bis. (P) È ammessa la localizzazione di funzioni di piccola, media e grande logistica all'interno dei volumi produttivi esistenti dismessi da rigenerare della Ex Beghelli, classificati come ambito produttivo consolidato di rilievo comunale APC.c nel PSC del Comune di Valsamoggia, anche in ampliamento degli stessi su aree agricole e produttive immediatamente adiacenti e limitatamente alla variante urbanistica approvata con specifico AdP. Tale insediamento dovrà soddisfare le

condizioni di accessibilità e di sostenibilità atte a garantirne il minimo impatto, oltre alle indicazioni specifiche previste per la grande logistica dal PTM (artt. 42 commi 12, 13, 15, 16 c), d) e) e 17, Appendice – 2 Glossario delle funzioni logistiche.

#### MODIFICA AGLI ACCORDI TERRITORIALI UNIONE RENO, LAVINO, SAMOGGIA

Si dà atto che con deliberazione del Consiglio metropolitano n. ... del GG/MM/AAAA e deliberazioni dei Consigli comunali ..... è stata approvata e successivamente sottoscritta in data GG/MM/AAAA la modifica all'Accordo Territoriale, che la Provincia di Bologna, oggi Città metropolitana, ha sottoscritto con l'Associazione intercomunale dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, oggi Unione Reno, Lavino Samoggia, in data 12/03/2012, al fine di ammettere la funzione logistica esclusivamente per l'ambito produttivo comunale APC.C del Comune di Valsamoggia, località Crespellano in luogo dei volumi produttivi esistenti Ex Beghelli e anche in ampliamento degli stessi su aree agricole e produttive immediatamente adiacenti ed esclusivamente e limitatamente alla misura stabilita di cui alla variante urbanistica approvata con il presente Accordo di Programma.

#### **4.2. Variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Valsamoggia**

##### **4.2.1 VARIANTE AL PSC DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA**

- L'attività logistica è prevista per la dimensione complessiva dell'insediamento, nei limiti individuati dal presente Accordo, nell'ambito APC.c confermato e ampliato, con definizione della nuova scheda normativa riferita all'ambito APC.c "Polo Logistico Valsamoggia", in cui sono specificati funzioni, usi, parametri, standard urbanistici, modalità di intervento, obblighi e condizioni per l'attuazione dell'intervento;
- individuazione cartografica del tracciato della viabilità di accesso al nuovo ambito di previsione;
- individuazione cartografica dei collegamenti ciclabili tra l'area in oggetto e i centri urbani, tra i quali quello di collegamento del polo logistico con la stazione ferroviaria di Crespellano, da attuare per iniziativa del Comune di Valsamoggia, avvalendosi della progettazione definitiva e delle risorse economiche derivanti dall'attuazione dell'intervento.

##### **4.2.2 VARIANTE AL RUE DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA**

- Individuazione cartografica del tracciato della viabilità di accesso al nuovo ambito di previsione;
- individuazione cartografica dei collegamenti ciclabili di cui al punto precedente tra l'area in oggetto e i centri urbani.
- aggiornamento della Norma IUC-P CR8 come segue:

***IUC-P CR8 – Via Cassoletta***

*Per questo ambito di intervento i parametri urbanistici sono definiti dalla scheda normativa APC.c (Polo logistico Valsamoggia) del POC con valore ed effetti di PUA, approvato con il presente Accordo di Programma.*

#### **4.2.3 VARIANTE AL POC DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA CON VALORE ED EFFETTI DI PUA**

- Inserimento dell'intervento nel POC, con assegnazione dei diritti edificatori e definizione dell'assetto planivolumetrico, della scheda normativa, delle modalità e condizioni dell'intervento, della convenzione urbanistica. Il Rapporto Ambientale predisposto per l'Accordo di Programma (Allegato sub 1) costituisce l'elaborato richiesto per la procedura di VAS – ValSAT delle Varianti al PSC e al POC/PUA;
- previsione degli interventi infrastrutturali (viabilità di collegamento alla SP 88; pista ciclabile di collegamento con la stazione ferroviaria di Crespellano);
- individuazione catastale delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della nuova viabilità.

Per l'ambito di intervento APC.c – Polo logistico Valsamoggia (IUC-P CR8) sono stabiliti i seguenti parametri:

##### **Destinazioni e parametri ammessi:**

Le destinazioni d'uso ammesse e i parametri urbanistico-edilizi sono definiti dettagliatamente negli elaborati di progetto, allegati all'Accordo di Programma, dai quali si evince quanto segue:

Funzioni ammissibili: c1 - Attività manifatturiere industriali o artigianali, logistica (*i.e.* "grande logistica");

ST complessiva = 191.018 mq

Su max = 91.500,00 mq di cui 89.300 mq. magazzini e 2.200 mq. uffici dell'attività, guardiania (52.145,00 mq ambito APC.c e 39.355,00 mq di nuova assegnazione), comprensiva di tutti gli edifici esistenti che verranno demoliti.

H max = 16,50 metri

##### **Dotazioni territoriali**

**Parcheggi:** richiesti: **P1 + P2** = 5% ST = 9.551 mq.

Dati di progetto del PUA: 9.574 mq., corrispondenti a 80 posti auto e 39 stalli per mezzi pesanti

**P3:** Richiesti e reperiti nel PUA: 174 parcheggi auto e 96 baie di carico (25.176 mq. comprese corsie)

**motocicli:** nr. 18; **biciclette:** nr. 18

Per il parcheggio pubblico P1 posto nelle vicinanze delle parti private ed in promiscuità con esse, si prescrive che la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso rimanga a carico del Soggetto Attuatore anche a seguito del collaudo e presa a carico delle opere di urbanizzazione. Qualora il parcheggio venga recintato ne dovrà essere consentito l'accesso dalle ore 6,00 alle ore 24,00.

**Verde pubblico:** richiesto 10% ST = 19.102 mq. Dati di progetto del PUA: 19.231 mq.

**Modalità di intervento:** Piano urbanistico attuativo (PUA); successivi Permessi di costruire, eventualmente relativi a due stralci funzionali.

#### **Prescrizioni urbanistiche**

Ai sensi degli artt. 16 e A-14 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., l'ambito deve essere attuato in applicazione degli obiettivi, criteri e prestazioni definite per le **“aree produttive ecologicamente attrezzate – APEA”** dalla DAL n.118 del 13 giugno 2007 (“Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate”) e delle Linee guida definite dalla Provincia di Bologna (DGP n.399 del 25.09.2007), nonché secondo quanto prescritto nell'Accordo di Programma.

#### **Articolo 5 - Impegni dei Soggetti attuatori**

1. La società Beghelli SpA, in qualità di soggetto proprietario delle aree, d'intesa con la società Techbau SpA (sottoscrittore del contratto preliminare di compravendita condizionata delle aree oggetto dell'Accordo di Programma) ha presentato al Comune di Valsamoggia gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati all'espletamento delle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed 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 Beghelli SpA, nonché i suoi aventi causa, si impegnano:

- A. all'insediamento del complesso di attività previste dal progetto di Polo Logistico in base agli stralci funzionali definiti nel POC/PUA (di cui agli elaborati allegati “Variante al POC di Valsamoggia con valori ed effetti di PUA” - Elaborati “A” del progetto di PUA e cronoprogramma definito dalla convenzione), e al pieno avvio della sua gestione;
- B. alla progettazione, realizzazione e cessione della nuova viabilità di accesso al Polo logistico, da realizzarsi a scomputo parziale, nei limiti di cui all'art. 8 seguente, della quota del Contributo straordinario a favore del Comune di Valsamoggia e nei termini di cui al presente Accordo. L'importo delle opere, così come derivante dal progetto definitivo delle stesse redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. e approvato con il presente Accordo, è indicato in apposito allegato\_\_\_ al presente Accordo, unitamente agli importi scomputabili, così come autorizzato dal Comune di Valsamoggia. Tale viabilità è costituita da un tratto stradale di circa 600 m. di sviluppo, che collegherà la SP 88 (bretella Nuova Bazzanese – casello Valsamoggia) alla via Cassoletta e al Polo logistico; questo tratto stradale si innesta con un'intersezione a rotatoria

sulla SP 88 ed un'intersezione a rotatoria con la via Cassoletta (di cui agli elaborati allegati "Progetto definitivo delle opere infrastrutturali");

- C. alla progettazione, realizzazione e cessione dell'infrastruttura extra comparto costituita dalla pista ciclabile necessaria per il collegamento del Polo logistico con la Stazione Ferroviaria Metropolitana di Crespellano, nel rispetto dei requisiti previsti per la Green Logistic e definiti nel "Glossario 2 del PTM", il cui progetto definitivo è approvato nell'ambito del presente Accordo. Tale percorso si sviluppa dal Polo logistico lungo la via Cassoletta, poi lungo la via Don Minzoni, e si raccorda a sud, presso l'incrocio con via Calamandrei, con la pista ciclabile già realizzata su viale della Stazione.

La realizzazione delle opere di cui sopra dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'insediamento privato, quale condizione di sostenibilità per l'avvio dell'attività logistica.

A tal fine, l'efficacia della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità ("SCEA") relativa all'insediamento logistico è subordinata all'avvenuto collaudo/messa in esercizio della ciclabile stessa; nel caso in cui le tempistiche di acquisizione delle aree siano tali da incidere sul cronoprogramma realizzativo previsto, gli Enti potranno convenire – su istanza della Soggetto Attuatore – di ammettere l'efficacia della SCEA anche in assenza dell'intervenuta ultimazione delle opere di cui sopra.

Tempi e modalità per la realizzazione delle stesse sono dettagliatamente definite negli elaborati progettuali e nel rispetto delle tempistiche di cui sopra.

- D. alla realizzazione del sistema delle dotazioni interne al comparto del Polo Logistico, e pertanto alla realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, dei parcheggi pertinenziali e delle infrastrutture, ad integrale scomputo degli oneri di U1 (si precisa che il complessivo valore pari ad € 3.724.098 al netto della Iva delle opere di urbanizzazione primaria in previsione è nettamente superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria U1 dovuti, pari ad € 1.220.966,40; conseguentemente, se ne prevede l'integrale scomputo). Risultando l'importo delle opere di urbanizzazione primaria infra comparto a scomputo inferiore alla soglia comunitaria, € 5.380.000,00, si dà atto che la relativa realizzazione sarà attuata in applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, che non assoggetta al codice appalti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali sotto soglia.

In particolare, è prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria a servizio del nuovo insediamento:

- realizzazione del tratto di pista ciclabile di collegamento tra il Polo Logistico e la via Cassoletta fino alla fermata TPM, fermo restando quanto evidenziato al punto C di cui sopra.
  - realizzazione della viabilità di distribuzione interna all'area (vedi allegato sub 4 Tav. A.6);
  - realizzazione di un percorso ciclo-pedonale protetto autonomo, di parcheggi protetti per bici, interni al comparto così come meglio descritto negli elaborati di progetto e in particolare nell'elaborato 6;
- 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, verificando la possibilità tecnica di adottare 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 parzialmente ricoperto da specie vegetali. L'inverdimento potrà essere previsto anche attraverso le modalità alternative individuate dal PTM e tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio; all'efficienza energetica dei volumi edilizi e alla produzione di energia pulita sui coperti nella misura del 70% della superficie coperta nel rispetto dei requisiti di Green Logistic di cui al Glossario 2 del PTM; alla massimizzazione dell'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico perseguendo la copertura dei consumi complessivi; il rilascio dei titoli edilizi o l'efficacia delle SCEA da presentarsi ai sensi delle norme in materia edilizia sono subordinati all'avvenuto adempimento dei suddetti obblighi;
- F. al frazionamento, prima della consegna al Comune di Valsamoggia delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali, e alla separazione delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici;
- G. alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana riconducibili alla rigenerazione dell'area produttiva dismessa, oltre che ad una pensilina per biciclette nei pressi della SFM finalizzata al miglioramento della qualità urbana;
- H. a corrispondere all'atto del ritiro del titolo edilizio, così come meglio esplicitato all'art. 7 e nell'allegato al presente Accordo "Stima di massima della perequazione territoriale metropolitana", al Comune di Valsamoggia il 50% dell'importo del Contributo straordinario quantificato in € 821.787,00 (fatti salvi eventuali scomputi autorizzati dal Comune e ammessi nel rispetto del presente Accordo), ed alla Città Metropolitana di Bologna il 50% del contributo straordinario quantificato in € 821.787,00, e il contributo di sostenibilità quantificato in € 208.500,00, unitamente al 50% degli oneri dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria

quantificati in Euro 178.057,50 da corrispondere nel rispetto delle tempistiche definite dalla normativa in materia edilizia. Resta inteso, pertanto, che il Comune si impegna alla verifica dell'avvenuto versamento degli importi di cui sopra, a favore della Città metropolitana e del Comune stesso, all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o della sua formazione in caso di presentazione di SCIA. Come meglio *infra* descritto, una quota del Contributo Straordinario di competenza del Comune di Valsamoggia è finalizzata alla realizzazione dell'infrastruttura viaria extra comparto, fermo restando che la quota del Contributo Straordinario di cui sopra potrà essere scomputata nel rispetto dell'art. 9 del presente accordo al fine di garantire l'attivazione del TPM. Si precisa che la quota da trasferire alla Città metropolitana è da intendersi in ossequio e nel rispetto di tutte le norme del PTM, che ne disciplinano la destinazione e la relativa funzione in ossequio e nel rispetto di tutte le norme del PTM, che ne disciplinano la destinazione e la relativa funzione.

- I. a corrispondere al Comune di Valsamoggia, nel rispetto delle tempistiche definite dalla normativa in materia edilizia, e così come meglio esplicitato nell'art. 7 e nell'allegato del presente Accordo "Stima di massima della perequazione territoriale metropolitana", il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 quantificati in € 178.057,50, ed i contributi D+S quantificati in € 640.500; a corrispondere alla Città metropolitana di Bologna il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 quantificati in € 178.057,50. Si dà atto che risultando l'importo delle opere realizzate dal soggetto Attuatore largamente superiore agli oneri di urbanizzazione primaria U1, quantificati in € 1.220.966, Il Comune di Valsamoggia applica lo scomputo integrale di tali oneri U1;
- J. alla realizzazione, tramite scomputo dagli oneri U1, di opere relative alla segnaletica e alla cartellonistica: segnaletica fissa all'uscita dell'autostrada A1 e allo svincolo sulla Nuova Bazzanese; segnaletica verticale fissa di indirizzo lungo la viabilità provinciale e strada comunale;
- K. alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, individuati come dotazioni ecologiche ed ambientali negli elaborati del POC/PUA (vedi elenco elaborati allegato 1), a scomputo degli oneri U1;
- L. alla realizzazione degli interventi di mitigazione dell'impatto acustico e ad ogni altro intervento di mitigazione richiesto dalla Valsat e così come descritti negli elaborati del presente Accordo;
- M. ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 8 del presente Accordo;
- N. al rispetto in fase attuativa (per quanto espressamente previsto dal presente Accordo e suoi allegati) delle prescrizioni e all'applicazione degli indirizzi contenuti negli elaborati di progetto e riassunti nell'Allegato n.....; in particolare, i soggetti attuatori assumono, anche attraverso

trasferimento agli eventuali aventi causa degli impegni assunti con il presente Accordo, l'impegno di soddisfare i requisiti relativi alla 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.

- O. 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;
- P. al 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;
- Q. a promuovere, anche attraverso successivi atti con il datore di lavoro, l'adesione attiva alla Carta metropolitana per la logistica etica attraverso la sottoscrizione di una "Intesa per la buona occupazione", in accordo con quanto previsto dalla Carta stessa;
- R. al rispetto, nell'ambito del presente Accordo e suoi allegati, di tutte le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nell'ambito del procedimento di redazione/approvazione dello stesso Accordo;
- S. a trasferire tutti gli impegni di cui al presente Accordo di programma, nessuno escluso, in capo ad eventuali successivi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi gli impegni sul trasporto pubblico metropolitano di cui all'art. 8 del presente Accordo;
- T. al rilascio, all'atto della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, al Comune di Valsamoggia della fideiussione relativa all'intero importo della quota di Contributo straordinario, e al rilascio, all'atto della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, a Città metropolitana di Bologna della fideiussione relativa al Contributo di sostenibilità.

La corresponsione degli importi relativi agli U1, U2, D+S, se dovuti, qualora non oggetto di scomuto, è correlata al rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi, proporzionalmente alla SU ivi assentita.

3. Per la sostenibilità finanziaria e temporale dell'attuazione degli impegni sopra descritti si assumono:

- il piano economico-finanziario allegato al presente Accordo (all. #####);
- specifica fideiussione, oltre a quanto sopra definito, che gli attuatori si impegnano a costituire al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, secondo i disposti del vigente Regolamento Comunale;

- il cronoprogramma allegato alla Convenzione attuativa del POC/PUA e del progetto definitivo redatto ai sensi della normativa in materia di opere pubbliche.

#### **Articolo 6 - Impegni per i Soggetti istituzionali**

1. In virtù delle previsioni contenute nel presente Accordo di Programma, i Soggetti istituzionali, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, assumono gli impegni qui di seguito indicati.

**A.** Il COMUNE DI VALSAMOGGIA si impegna:

1. a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni e delle azioni contenute nel presente Accordo;
2. allo scomputo dei seguenti importi:
  - a. oneri di urbanizzazione primaria (U1) nell'importo totale;
  - b. quota parte del 50% del Contributo Straordinario previsto a favore del Comune di Valsamoggia, ferma restando l'impossibilità di scomputare la quota pari a 300.000 Euro che il Comune si impegna ad accantonare in quanto destinata al servizio di TPM, come meglio indicato all'art. 8 del presente Accordo.
3. a definire con il Soggetto attuatore le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali di cui all'art 5 B che precede, a scomputo parziale del Contributo straordinario, ex DPR 380/2001 e art. 4 DAL Emilia-Romagna n.186/2018;
4. a consegnare ai soggetti attuatori nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente Accordo (con particolare riferimento alle previsioni di cui all'art. 5, punti B) e C), attivando, qualora si rendesse necessario, in alternativa all'acquisizione bonaria delle aree, il procedimento di occupazione d'urgenza per ragioni di pubblica utilità, sotteso al relativo esproprio;
5. ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 8 del presente accordo;
6. ad approvare le modifiche al PSC, RUE e POC e a rilasciare i Permessi di Costruire in conformità alla normativa edilizia e alle disposizioni del presente Accordo, e a provvedere a collaudare la infrastruttura viaria esterna nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato alla convenzione attuativa del POC/PUA;
7. a prevedere nell'ambito della Strategia del PUG in fase di formazione l'obiettivo di compensare il consumo di suolo di cui all'art. .... del presente Accordo, attraverso azioni di rigenerazione da attuare in un definito arco temporale di circa ..... dalla data di approvazione del PUG in Accordi Operativi o PUA di iniziativa pubblica, o altra modalità di interventi

finalizzati alla desigillazione di aree da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la permeabilità del suolo, ai sensi della L.R. Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017;

8. a verificare, prima del rilascio dei titoli edilizi inerenti la realizzazione dell'insediamento privato, l'avvenuto versamento a favore del Comune di Valsamoggia e della Città metropolitana di Bologna degli importi di cui all'articolo 5 lettera H. Il rilascio dei titoli edilizi o l'efficacia delle SCIA da presentarsi ai sensi delle norme in materia edilizia sono pertanto subordinati all'avvenuto versamento degli importi di cui sopra.

**B. La CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA si impegna:**

1. a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo anche al fine di garantire la realizzazione delle opere che interferiscono con le infrastrutture di propria competenza sulla base del progetto predisposto dai soggetti attuatori in accordo con i competenti servizi metropolitani;
2. in considerazione del fatto che l'intervento oggetto dell'Accordo di Programma soddisfa i requisiti che il PUMS definisce per la localizzazione delle aree specializzate per la logistica delle merci su gomma nell'area metropolitana bolognese, la Città metropolitana condivide l'ipotesi di tale insediamento in virtù dell'interesse pubblico precedentemente richiamato. Per tale ragione, le Parti condividono l'introduzione di tale previsione nel PUMS, adeguando in tal senso la Relazione (pag. 314) e la Valsat. Tale adeguamento avviene anche per il PTM articolo 42 comma 20 bis) attraverso apposita variante;
3. in coerenza con le decisioni di adeguamento con apposita variante del PTM e del PUMS, e della modifica degli Accordi Territoriali, la Città Metropolitana si impegna alla valutazione delle modifiche introdotte dal Comune di Valsamoggia nel PSC, RUE e nel POC, anche attraverso la conclusione del procedimento di ValSAT in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza dei servizi a seguito dell'esame del Rapporto ambientale allegato al progetto (Allegato sub 1), ai fini della approvazione definitiva di tali strumenti, nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato alla convenzione attuativa del POC/PUA.
4. ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 8 del presente accordo.

**C. La REGIONE EMILIA-ROMAGNA:**

1. In applicazione dell'Accordo Territoriale con la Città Metropolitana di Bologna sottoscritto in data 01/08/2022, riconosce coerenti con gli obiettivi ed i criteri di pianificazione ivi definiti e con le linee programmatiche della pianificazione regionale (PTR) gli obiettivi e i contenuti del progetto, e condivide le scelte di adeguamento del PUMS e del PTM.

2. La Regione Emilia Romagna, la Città Metropolitana di Bologna e il Comune di Valsamoggia si impegnano, ciascuno per quanto di propria competenza:

- ad utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e controllo previsti dalla normativa vigente;
- a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad essa imputabile, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti;
- a farsi carico, ove necessario, nell'ambito delle reciproche competenze e attraverso i servizi tecnici competenti della Città metropolitana dell'espletamento delle procedure espropriative o di acquisizione bonaria delle aree oggetto di interventi extra comparto, oltre a garantire la piena disponibilità delle stesse.

#### **Articolo 7 - Perequazione Territoriale Metropolitana**

1. Le parti condividono la Perequazione Territoriale Metropolitana che dovrà essere coerente, oltre che con il PUMS, anche con quanto definito dal PTM approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12.05.2021, il quale prevede all'art. 51 il "Fondo Perequativo Metropolitan e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse", che reca apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitan. Le modalità di contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitan sono altresì definite, oltre che dall'art. 51 di cui sopra, anche dal Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo Metropolitan.

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

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

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

#### **Articolo 8 – Obblighi relativi al servizio di trasporto pubblico (TPM) per i lavoratori**

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che un’adeguata ed ecocompatibile accessibilità degli ambiti produttivi e logistici è condizione fondante per assicurare la sostenibilità sociale, ambientale ed economica degli insediamenti. Le nuove urbanizzazioni sono quindi ammissibili solamente laddove risultino servite, tra le altre cose, da un servizio di trasporto pubblico idoneo a garantire una effettiva alternativa al trasporto privato motorizzato. In tal senso assumono grande rilevanza le politiche aziendali finalizzate a favorire la mobilità sostenibile dei dipendenti, attraverso in particolare l’acquisto in maniera stabile di abbonamenti annuali al trasporto pubblico.

2. Per l’insediamento del polo logistico di grandi dimensioni previsto nel presente Accordo di Programma le Parti ritengono che tale condizione di sostenibilità possa essere soddisfatta da un servizio di trasporto pubblico di linea ordinario che colleghi il polo logistico (sito di sviluppo oggetto del presente Accordo) con le direttrici della Via Emilia e della Bazzanese (Crespellano) e con la stazione di Via Lunga, effettuato con almeno sei coppie di corse, di cui tre nella fascia mattutina e tre in quella pomeridiana, tale da soddisfare gli orari di entrata e uscita dei lavoratori del polo logistico, assicurando in tal modo gli opportuni interscambi con la restante rete di trasporto pubblico.

3. Il servizio di trasporto pubblico dovrà essere necessariamente attivato, nei termini suindicati, contestualmente all’avvio delle attività del magazzino logistico, ovvero dovrà almeno essere sottoscritto il contratto per l’erogazione del servizio di TPM, con avvio del servizio previsto in relazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico.

4. Al fine di garantire la qualificazione, 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 (ovvero i propri aventi causa a qualsiasi titolo) si impegna ad acquistare abbonamenti annuali al trasporto pubblico per l’intera rete metropolitana per tutti i lavoratori che operano stabilmente e non stagionalmente all’interno dei magazzini logistici. Il costo massimo dell’abbonamento annuale è fissato in 470 Euro. Tali risorse, oltre a costituire un benefit aziendale, sono destinate a co-finanziare il servizio, in relazione al numero degli addetti effettivamente occupati. Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tale impegno anche in capo ai successivi

aventi causa e/o comunque gestori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico. A garanzia integrale di tale impegno, il soggetto attuatore si obbliga a prestare, all'atto del rilascio di ogni titolo edilizio occorrente per la realizzazione dei magazzini logistici, apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti ivi previsti. Tale garanzia fidejussoria, il cui importo sarà successivamente ed esattamente determinato in base al costo degli abbonamenti, nell'ambito del procedimento volto al rilascio del permesso di costruire, dovrà essere rilasciata da una primaria compagnia bancaria o assicurativa a favore di TPER o TPM o Città Metropolitana. Tale garanzia fidejussoria dovrà essere altresì prestata a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non troverà applicazione l'art. 1944, secondo comma, c.c.

5. La Città metropolitana e il Comune di Valsamoggia, in qualità di Ente procedente, promuovono un Tavolo di coordinamento, esteso anche al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, sul TPM finalizzato a verificare con periodicità almeno annuale, l'efficacia del servizio di TPM implementato con il presente Accordo, l'eventuale necessità di modifiche al servizio, le risorse disponibili derivanti dai contributi di altre Aziende insediate o di prossimo insediamento e la eventuale riduzione del costo del servizio e del singolo abbonamento; pertanto, in esito di questi Tavoli di coordinamento periodici, sarà concordata con il soggetto attuatore (e suoi aventi causa) l'entità del contributo di cofinanziamento del servizio di trasporto pubblico a carico del soggetto attuatore stesso, fermo restando l'impegno massimo di cui infra .

6. Al Tavolo di coordinamento di cui al precedente comma 5 partecipano, oltre che alla Città metropolitana e al Comune, anche SRM e il gestore del trasporto pubblico, le aziende di grande logistica insediate nel sito di sviluppo del presente Accordo, nonché le aziende di grande logistica che si insedieranno nell'Hub metropolitano del Martignone oltre alle grandi aziende già insediate (con un numero di lavoratori maggiore di 100 unità). A tal fine il Comune di Valsamoggia convoca il Tavolo di cui sopra entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo.

7. Al fine di favorire l'entrata a sistema del meccanismo di finanziamento del trasporto pubblico anche tramite abbonamenti annuali per i primi tre anni, l'attivazione del servizio di trasporto pubblico si avvarrà, se necessario, dell'utilizzo di una quota del contributo straordinario residuo rispetto alle opere previste a scomputo e sopra richiamate, fino a concorrenza del costo del servizio non coperto dagli abbonamenti, per un importo massimo complessivo pari a € 300.000. Tale quota non potrà pertanto in alcun caso essere scomputata fino ad avvenuto avvio del meccanismo di avvio del TPM.

### **Articolo 9 - Modalità di attuazione dell'Accordo di Programma (titoli abilitativi, procedimento)**

1. Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto di Polo Logistico di Valsamoggia 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 della variante al POC con valenza ed effetti di PUA, da sottoscrivere con il Comune di Valsamoggia.

2. Pertanto, a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente comma 1, potranno essere presentati – successivamente al deposito delle istanze di rilascio dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto e di quelli necessari, ai sensi della normativa vigente, per l'approvazione del progetto esecutivo inerente le opere pubbliche (al fine di garantire la realizzazione nei termini di cui al presente Accordo di Programma) – le richieste di rilascio dei titoli edilizi abilitativi riferiti agli immobili costituenti il Polo logistico.

3. Il conseguimento, mediante SCEA, delle agibilità delle opere private sarà possibile solamente a seguito della realizzazione delle dotazioni pubbliche di realizzazione diretta da parte del soggetto Attuatore nonché di tutte le opere di cui all'art. 5 del presente Accordo "Impegni dei soggetti attuatori", secondo le modalità previste dalla Convenzione; nel caso in cui le tempistiche di acquisizione delle aree oggetto di espropri siano tali da incidere sul cronoprogramma realizzativo previsto, gli Enti potranno convenire – su istanza della Soggetto Attuatore – di ammettere l'efficacia della SCEA anche in assenza dell'intervenuta ultimazione delle opere di cui sopra.

4. Gli interventi extra comparto i cui progetti esecutivi non sono 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. 50/2016 o dalle previsioni legislative che saranno allora vigenti, e per quanto non direttamente realizzato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dal presente Accordo.

5. Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al TU Espropri (DPR 327/2001) e al comma 5 dell'art. 27 della Legge 166/2002.

6. In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputate al Soggetti 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 10 - Inizio lavori e tempi di realizzazione delle opere**

1. I lavori relativi alle opere e agli interventi previste dal presente Accordo di Programma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tempistiche indicate nel cronoprogramma allegato al presente Accordo e allegato alla convenzione attuativa del POC/PUA.

2. In particolare, prima dell'apertura del Polo logistico dovranno essere realizzate tutte le opere di cui all'art. 5 del presente Accordo quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle qui di seguito indicate, e come definite negli elaborati di progetto:

- reperimento e realizzazione delle dotazioni pubbliche del comparto;
- realizzazione delle infrastrutture di collegamento viario (strada di collegamento con la SP 88 (bretella Nuova Bazzanese-casello autostradale), e rotonda alla relativa intersezione;
- interventi di mitigazione degli impatti acustici;
- interventi di forestazione interni ed esterni al comparto (in prossimità delle infrastrutture condivise);
- installazione di segnaletica fissa in base alle indicazioni fornite dal Comune di Valsamoggia e dalla Città metropolitana;

#### **Articolo 11 - Piano di monitoraggio**

1. I soggetti attuatori hanno definito un Piano di Monitoraggio relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali prodotti in corso di esercizio.

2. Il Monitoraggio dovrà essere sviluppato dagli attuatori sulla base di quanto previsto dal Piano di monitoraggio allegato al presente Accordo (Allegato sub 9).

3. Nel caso in cui l'attività di monitoraggio evidenziasse rilievi dei parametri e degli indicatori con scostamenti negativi rispetto ai valori di qualità ritenuti accettabili in sede di progetto e/o di Piano di monitoraggio, i soggetti attuatori sono impegnati a mettere in atto le necessarie azioni correttive indicate nel Piano di Monitoraggio o individuate dalla Commissione Tecnica di Verifica di cui al Piano di monitoraggio stesso.

4. La Commissione Tecnica di Verifica, sulla base degli esiti dei monitoraggi, propone al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 13 del presente Accordo le azioni correttive non prefigurate dal Piano, segnala al Collegio di Vigilanza gli esiti significativi del monitoraggio degli indicatori tali da richiedere agli Attuatori un aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientali, può decidere la sospensione del monitoraggio di alcuni indicatori in esito al monitoraggio stesso.

5. 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 in base alle valutazioni della Commissione Tecnica di Verifica in rapporto alle attività del

Polo logistico, fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi ed infrastrutturali programmati.

#### **Articolo 12 – Clausola risolutiva espressa (informazione antimafia)**

1. In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 e degli articoli 12 e 5 del Protocollo d'Intesa per la prevenzione e la repressione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia, stipulato il 9 marzo 2018, i Soggetti sottoscrittori dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente Accordo di Programma, 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 sottoscrittori dell'Accordo.
3. La risoluzione dell'Accordo di Programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'accordo stesso.

#### **Articolo 13 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo**

1. Ai sensi dell'art. 34, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Valsamoggia, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Città Metropolitana e da un rappresentante della Regione Emilia-Romagna. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante dei soggetti attuatori del Progetto.
2. L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi. Inoltre, il Collegio:
  - vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore degli interventi,
  - individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni,
  - propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittrici le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
  - valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;
  - può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo,
  - propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo,

- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo,
  - esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie fideiussorie;
  - prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di verifica sul Monitoraggio l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali;
  - svolge ogni altra attività prevista dal presente Accordo di Programma;
3. Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Valsamoggia in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

#### **Articolo 14 – Garanzia Finanziaria**

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo di programma è prevista antecedentemente al rilascio dei titoli edilizi abilitativi la costituzione di apposite garanzie fideiussorie pari a:
- Euro 1.220.966,40 per le opere interne al Comparto, fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato dal competente servizio comunale all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o secondo le modalità previste dalla normativa in materia;
  - Euro 1.164.809,88 per le opere extra Comparto, fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato dal competente servizio comunale all'atto del rilascio del titolo edilizio e/o secondo le modalità previste dalla normativa in materia.
2. Le garanzie dovranno soddisfare i requisiti e le condizioni indicate dall'art. 5 del vigente Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### **Articolo 15 – 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. I soggetti sottoscrittori del presente Accordo devono trasferire nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni a qualunque titolo effettuati gli impegni assunti con il presente atto, nessuno escluso.

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

#### **Articolo 16 - Durata e modifiche**

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

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

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

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

5. Eventuali altre modifiche giudicate di tipo sostanziale così come definite nelle NTA del PUA potranno essere approvate comunque nel pieno rispetto delle disposizioni del PTM e del PUMS, e dei limiti dimensionali ammessi dal presente Accordo di programma.

La capacità edificatoria pari a 91.500 mq è da intendersi quale superficie massima ammissibile; in coerenza con la variante al PTM, sono esclusi futuri ampliamenti della SU che eccedano tale limite. L'uso ad attività logistica è ammesso in coerenza con le analisi di "carico urbanistico" effettuate nell'ambito dell'accordo di programma per la realizzazione di un intervento di rigenerazione finalizzato all'insediamento di "grande logistica" nell'ambito produttivo comunale (APC.c), in comune di Valsamoggia, località Crespellano (con particolare riferimento alle analisi trasportistiche di cui al glossario 2 – Green Logistic del PTM).

#### **Articolo 17 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma**

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

#### **Articolo 18 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo**

1. Il presente Accordo 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 Accordo vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna di approvazione dell'Accordo salvo che il dies a quo sia diversamente indicato per uno specifico adempimento. L'Accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

#### **Articolo 19 - Termini di decadenza dell'Accordo e inadempienze**

1. In assenza della stipula della convenzione attuativa del PUA tra il Comune di Valsamoggia ed il soggetto attuatore entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna, 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. 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. 13, il presente accordo di programma decade inoltre 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.

3. 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.

4. Anche in correlazione a quanto previsto ai precedenti commi 2 e 3, 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.

5. 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 – Allegati**

1. Seppur non materialmente allegati al presente Atto, le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo tutti gli elaborati di progetto di cui all'Allegato 1 (elenco elaborati) al presente Accordo. Sono materialmente allegati e come tali sottoscritti dalle parti i seguenti elaborati

All. 1 Elenco elaborati

All. 2 Quadro economico-finanziario

All. 3 Tabella perequazione territoriale metropolitana

All. 4 Cronoprogramma – Fasi di intervento

2. I file degli elaborati digitali risultano i seguenti:

- xxxxxxxx.pdf.p7m

#### **Articolo 21 – Disposizioni finali**

1. Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e si compone di n. NN fogli.

2. Il presente accordo è sottoscritto con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.