



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

fra

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

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

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

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

Sottoscritto il 20 ottobre 2023

L'anno 2023 il giorno 20 ottobre 2023, i sottoscritti

Matteo Lepore, il quale interviene in questo atto non in proprio, ma nella sua qualità di Sindaco Metropolitano e pertanto in rappresentanza della Città Metropolitana di Bologna (Cod. Fisc. – P. IVA 3428581205), domiciliato per la carica presso la sede della Città metropolitana di Bologna, Via Zamboni 13 – 40126 Bologna, in esecuzione dell'atto del n. 210 del 4 settembre 2023;

Claudio Franceschi, il quale interviene in questo atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Sindaco e pertanto in rappresentanza del Comune in Castel Guelfo, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione comunale, in Castel Guelfo di Bologna Via Gramsci n. 10 (P.Iva 00529031205-C.F.01021480379), il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della delibera n. 26 del giorno 11 settembre 2023;

Daniele Del Vecchio, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico della Società "Immobiliare Arca S.r.l." (P.I. 02458790405) con sede in Milano Via Chiossetto n. 7, autorizzato dal vigente statuto sociale, la quale società d'ora in poi nel presente atto sarà indicata anche come "Soggetto attuatore" o "SA";

IN PRIMO LUOGO

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

DEFINIZIONI

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

APEA – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

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

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

BURERT- Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna

DEA – Dotazioni Ecologiche Ambientali

NTA – PTM - Norme Tecniche di Attuazione del PTM

PdC – Permesso di Costruire

POC – Piano Operativo Comunale

PSC – Piano Strutturale Comunale Castel Guelfo di Bologna

PTM- Piano Territoriale Metropolitano Bologna

PULS- Piano Urbano della Logistica Sostenibile

PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile

PUA – Piano Urbanistico Attuativo

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio Castel Guelfo di Bologna

SA – Soggetto Attuatore

ST – Superficie Territoriale

SF- Superficie Fondiaria

SU – Superficie Utile

SUAP – Sportello Unico delle Attività Produttive

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

PREMESSE

1 - Premesse generali

1. Con deliberazione del 27/10/2014 la Città Metropolitana ha approvato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese successivamente integrato in data 29/4/2020 con la modifica dell'Art. 4 in riferimento alla grande logistica indicando la piena vocazione degli Ambiti Produttivi intercomunali di San Carlo e di Imola all'insediamento di funzioni logistiche di medie e grandi dimensioni maggiori di 10.000 mq e prevedendo la realizzazione di piani complessivi di assetto, effettuabili anche per stralci funzionali collegati ai vari interventi, intesi a rendere sostenibile l'insieme degli insediamenti, a conformarli alla Green Logistic" e ad assicurare i requisiti APEA all'Ambito;
1. l' Ambito produttivo-artigianale San Carlo, già individuato dal PTCP quale Ambito sovracomunale di sviluppo, ricadente nei comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, oggi è definito dal PTM come "Hub metropolitano" e dal PUMS come idoneo per la localizzazione di funzioni logistiche in quanto prossimo al casello dell'autostrada A14 e servito dalla viabilità costituita dalle SP 19 (direttrice est-ovest) e dalla SP 31 (direttrice nord-sud);
2. la Città Metropolitana ha approvato l'Accordo di Programma art. 59 della L.R. 24/2017 sottoscritto tra la Città Metropolitana di Bologna, i Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna ed i soggetti attuatori FIGURA 11 SRL, FAP INVESTMENTS SRL, Immobiliare Arca srl, IRGEN RE GROUP SRL e approvato dal Sindaco Metropolitano con Decreto n° 51687 in data 1/09/2021. Tale Accordo di Programma ex art. 59, approvato nei termini di cui sopra, oltre ad individuare gli ambiti in sviluppo su cui insediare la grande logistica, definisce e disciplina l'insieme degli interventi ed azioni associate all'Hub metropolitano San Carlo funzionali agli obiettivi di sviluppo sostenibile del tessuto produttivo, conformando gli interventi alla Green Logistic e alle esigenze di infrastrutturazione dell'area, oltre che della tutela dei lavoratori;
3. tali interventi, qualificati come opere pubbliche di interesse strategico sovracomunale, assumono rilievo per il rilancio economico e occupazionale dei territori comunali contermini e rispondono a quanto richiesto dal PTM, PUMS e PULS relativamente alla mobilità sostenibile delle merci per la logistica industriale e prevedono, per la sostenibilità, servizi minimi agli addetti che devono essere collegati attraverso una rete ciclabile al TPM e al centro abitato più vicino. Nello stesso Accordo di Programma vengono inoltre regolate le modalità di esecuzione degli interventi previsti da parte di ciascun soggetto contraente;
4. Il SA individua i terreni oggetto del presente AdP come insediamento per la grande logistica in quanto nel territorio comunale di Castel Guelfo di Bologna, e più nello specifico in Località Poggio Piccolo, come si evince anche dai vigenti strumenti urbanistici, all'interno del TU l'unico ambito produttivo non ancora attuato è il cosiddetto San Paolo 1 (ASP_A5a) il quale confina con l'ambito ASP_AN2.2, unica area passibile di nuova urbanizzazione prevalentemente produttiva e terziaria ai sensi della relativa Scheda VIP del PSC. Tale area era stata valutata già con l'AdP art. 59 – LR 24/2017 approvato dal Sindaco Metropolitano con decreto del 1^settembre 2021.

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

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

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

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

3 - Procedura urbanistica dell'accordo di programma in variante

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

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

9. Con nota PG 8526 del 15/02/2023 la Città metropolitana ha richiesto al Comune di Castel Guelfo di Bologna di effettuare una verifica dei pareri degli Enti acquisiti in sede di conferenza preliminare che dovranno essere, laddove necessario, opportunamente aggiornati in riferimento della documentazione completa e integrata al fine delle valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) necessaria al fine della conclusione del procedimento.
10. IRGENRE GROUP S.R.L. per atto rep.43115, raccolta 28729 in data 27 febbraio 2023, del Notaio Maltoni, è diventata unico socio della società IMMOBILIARE ARCA S.R.L. avendo acquistato dal CONSORZIO COOPERATIVE GIOVANNI QUERZOLI - SOCIETA' COOPERATIVA una quota rappresentativa dell'intero capitale sociale della IMMOBILIARE ARCA S.R.L. – in liquidazione. Con verbale di assemblea per atto Notaio dott. Privitera n. 72749/48505 in data 22 giugno 2023, lo stato di liquidazione di IMMOBILIARE ARCA s.r.l. è stato revocato, con efficacia dal 30 settembre 2023.
11. Con PG della Città Metropolitana n. 4140, 41413, 41415, 41419, 41452, 41455, 41457, 41458, 41461, 41465 e 41557 del 5/7/2023, il Comune di Castel Guelfo di Bologna, completata l'attività di verifica dei pareri e di integrazione di cui al punto 9 che precede, nonché le attività di verifica di cui al punto 10 e il possesso dei requisiti del SA alla sottoscrizione del presente AdP, ha trasmesso tutta la documentazione aggiornata a CMBO-Unità Pianificazione Territoriale, richiedendo l'avvio della fase di emissione da parte della struttura ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni del parere finale di competenza, propedeutico all'espressione del assenso definitivo.
12. Rispettivamente con atto del Sindaco Metropolitano n. 210 del 4 settembre 2023 e delibera del Consiglio Comunale n. 26 dell'11 settembre 2023, CMBO e il Comune di Castel Guelfo di Bologna hanno espresso determinazione favorevole alla conclusione dell'AdP, ai sensi dell'art. 60, comma 7, ultimo periodo, della LR 24/2017.
13. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 60, comma 6 della LR 24/2017, tenuto conto della sospensione del procedimento disposta dal RUP con atto n. 1105/2023 del 16 febbraio 2023 e del successivo riavvio disposto dal RUP con atto con Atto Monocratico n. 24 del 17/10/2023, il RUP ha convocato la Conferenza conclusiva dell'AdP, in data 19 ottobre 2023, tutti i soggetti pubblici e privati partecipanti, per la conclusione dell'accordo stesso.
14. I soggetti partecipanti, tra cui l'autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, hanno espresso le loro determinazioni con riferimento anche a:
 - Il parere di Valutazione Ambientale di cui all'art.18 della LR 24/2017 e dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008 è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna in merito alle varianti agli strumenti urbanistici comunali e alla sostenibilità della proposta in oggetto;
 - Il parere tecnico in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte, rispetto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della LR 19/2008 è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna.
15. Le parti, dato atto della partecipazione del Comune di Castel San Pietro Terme alla Conferenza Preliminare dei Servizi, hanno condiviso che la natura del presente AdP non necessita della sottoscrizione di detto Comune atteso che la individuazione degli ambiti di intervento per la logistica dell'Hub San Carlo e i criteri generali e specifici di attuazione degli interventi di sostenibilità connessi sono definiti dall'AdPA ex art. 59 San Carlo per il quale sono state già effettuate anche alcune sedute del relativo Collegio di Vigilanza.
16. Le parti danno atto dell'avvenuta sottoscrizione in data 02/10/2023 della Convenzione tra il Comune di Castel Guelfo di Bologna, il Comune di Castel San Pietro e il Settore strade e sicurezza della Città Metropolitana di Bologna al fine della realizzazione di tutte le opere pubbliche che interferiscono con la viabilità provinciale (SP 31 "Colunga", SP 19 "San Carlo")
17. Le parti danno atto che il SA, in coordinamento con i SA firmatari dell'Accordo di programma art.59 LR

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

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

4 - Principali contenuti dell'AdP

1. L'Accordo di programma in variante fa riferimento alle normative urbanistiche regionali che riconoscono l'interesse pubblico a sostenere insediamenti produttivi e politiche di rigenerazione urbana attraverso procedure speciali di programmazione negoziata ritenendo che lo sviluppo di attività economiche private "costituisca già di per sé un interesse pubblico ..." (Circolare Regionale PG.2015.03.08657 del 13/05/2015);
2. Nel 2020 i comuni del Nuovo Circondario Imolese e la Città Metropolitana di Bologna hanno modificato l'Art. 4 dell'Accordo Territoriale, per recepire le indicazioni del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) e del PUMS che, oltre all'Interporto, identifica 4 ambiti produttivi vocati alla grande logistica, (Imola, San Carlo, Altedo, Martignone), quindi prevedendo funzioni logistiche di grandi dimensioni negli Ambiti Produttivi intercomunali di San Carlo e di Imola, tramite la formazione di "piani complessivi di assetto" da parte dei Comuni, della Città Metropolitana di Bologna e delle aziende interessate, nella forma di Accordi di Programma (art. 59 della LR 24/2017), intesi a rendere sostenibile l'insieme degli interventi,

ad assicurare maggiore qualità di APEA all'Ambito complessivo e a conformare gli interventi alla Green Logistic.

3. L'Accordo di Programma di Ambito ex art. 59 sottoscritto tra la Città Metropolitana di Bologna, i Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna di Bologna ed i soggetti attuatori FIGURA 11 SRL, FAP INVESTMENTS SRL, Immobiliare Arca srl, IRGEN RE GROUP SRL e approvato dal Sindaco Metropolitano in data 01/09/2021 definisce per l'Hub San Carlo sia il quadro degli interventi previsti a carico dei Soggetti Attuatori avendo analizzato la sostenibilità della rete stradale e individuato gli adeguamenti alle infrastrutture viarie, le opere ciclabili, le dotazioni ambientali tra cui il parco del canale di Medicina, che la localizzazione ed il dimensionamento dei comparti per la grande logistica.
4. Il comparto San Paolo 1 e 2 è tra quelli promossi dall'Accordo di Ambito ed è costituito dalle due aree ASP A5a e ASP AN2.2, oggetto del presente Accordo di Programma in variante.
5. La variante urbanistica definisce un nuovo unico ambito generato dalla fusione dei perimetri dei due ambiti in un unico denominato ASP_A10.
6. L'interesse pubblico del presente Accordo di Programma è correlato sia al valore degli investimenti per il Complesso Logistico che all'insieme di opere pubbliche e di interesse pubblico, per un valore complessivo di circa 139.000.000,00 di Euro a carico del SA.
7. Il presente Accordo di Programma realizzerà sia opere di urbanizzazione primaria sia opere extra comparto, interventi di sostenibilità e dotazioni territoriali, quali il collegamento ciclabile all'asse San Carlo, la rotatoria sulla SP 31 all'intersezione con via dell'Industria e il Parco del Canale di Medicina. Tali opere a carico del soggetto attuatore dell'ambito San Paolo 1-2 sono definite nelle caratteristiche morfologiche, costruttive e tipologiche, nei costi e nei tempi con il cronoprogramma compreso nello schema di convenzione che sarà allegato al presente accordo.
8. Il Complesso Logistico produrrà nuova occupazione nell'ordine di 400/500 addetti, determinando insieme alla realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma di Ambito una ricaduta economica positiva sul territorio interessato.
9. La attuazione delle previsioni dell'Accordo di Programma garantisce altresì:
 - la presenza di un sistema di trasporto pubblico per gli addetti, in grado di garantire un livello di servizio adeguato in relazione ai turni lavorativi previsti, rispetto al bacino di utenza dei lavoratori;
 - l'acquisto di abbonamenti al servizio trasporto pubblico per tutti gli addetti logistici;
 - la presenza di un'adeguata rete ciclabile di connessione tra l'attività logistica in oggetto e la fermata SFM e le direttrici ciclabili previste dal Masterplan dell'Accordo di Programma e in estensione alla rete comunale.
10. In relazione ai prescritti requisiti APEA e GREEN LOGISTIC il progetto prevede una serie di azioni e misure meglio individuate nell'Allegato al presente Accordo "Verifica requisiti Green Logistic"
11. L'attuazione dell'Accordo di Programma, in linea con gli indirizzi del PUMS Metropolitano, e attuandone le previsioni per il sistema della logistica, determinerà un significativo incremento della competitività del territorio e del livello socio-occupazionale dell'ambito San Carlo.

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

Articolo 1 – Dichiarazione di recepimento delle premesse

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

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

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo di Programma

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

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

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

1. La proposta di realizzazione di una piattaforma logistica si presenta sul piano tecnico come strategica per attuare un insediamento per la grande logistica ed è caratterizzato da un rilevante interesse pubblico per le ragioni richiamate in premessa e così come meglio rappresentato nell'elaborato "R1-Relazione Illustrativa."
2. In questo quadro l'area risulta, rispetto al trasporto su gomma, funzionalmente idonea ad un insediamento per la logistica, sia per la qualità dell'accessibilità alle diverse scale territoriali (da quella locale a quella nazionale e internazionale), sia per la contenuta presenza di fattori limitanti, sia infine per la concreta fattibilità tecnica ed economica che, alla luce delle valutazioni effettuate, è stata pienamente riscontrata.
3. Gli esiti di interesse pubblico che i sottoscrittori del presente accordo individuano nel progetto sono:
 - I rilevanti benefici indotti sul sistema socioeconomico, sia in termini diretti (investimenti per la realizzazione delle opere infrastrutturali ed edilizie; incremento dell'occupazione diretta

e indotta), che in termini indiretti (vedi gli “impatti e benefici attesi” richiamati sopra). Il sistema economico dell’area metropolitana bolognese si giova dell’attuazione dell’intervento proposto in quanto i servizi forniti dal centro logistico proposto produrranno, oltre agli immediati benefici occupazionali, un concorso significativo al processo di riorganizzazione della logistica;

- I limitati impatti ambientali, costituiti essenzialmente da un incremento dei flussi di traffico (ma su una viabilità particolarmente vocata al traffico merci sia a livello di area metropolitana che a scala nazionale, ed in parte su una viabilità locale che l’intervento adegua con le modalità esposte in questo Accordo), e da impatti sull’ambiente acustico, peraltro limitati a un numero molto ristretto di situazioni, facilmente mitigabili;
- la proposta si può inquadrare in un più complessivo adeguamento del sistema della viabilità locale, inserendosi in un processo di potenziamento viabilistico attraverso la realizzazione di opera infrastrutturali quali rotatorie e assi ciclabili meglio descritte nell’art. 6.3 del presente accordo.

Articolo 4 – Consumo di suolo e interventi di rigenerazione

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

L’area oggetto del presente AdP, che sarà denominato ASP_A10, ha una superficie territoriale catastale, complessiva, di mq. 313.570 determinata dagli ambiti oggetto di modifica ASP_A5 ed ASP_AN2.2 di superficie territoriale rispettivamente mq. 202.778 e mq. 110.792. Ambedue i comparti nel vigente PSC e RUE hanno destinazione industriale e commerciale, inoltre il primo comparto ASP_A5 è interessato da un PUA vigente approvato e convenzionato, sottoscritto il 17/09/2008 tuttora vigente così come documentato dalla documentazione agli atti dell’Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle proroghe concesse ai sensi di legge.

Le parti concordano che gli insediamenti attuativi di cui al presente AdP non soggetti a PUA vigente e convenzionato, consumano suolo per la superficie corrispondente a quella dell’attuale ambito ASP_AN2.2 per una ST pari a 110.792 mq. Con riferimento agli articoli 5 e 6 della LR 24/2017 il presente AdP comporta pertanto un consumo di suolo pari a 110.792 mq ovvero 11,07 ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ambito dell'AdP art. 59 è prevista la realizzazione di un accesso secondario e di servizio da sud, a cavallo del confine comunale e collegato alla via Brina da utilizzarsi come bypass in caso di emergenze presenti sul ponte del Canale di Medicina posto a nord ovest dell'insediamento logistico e nel rispetto delle prescrizioni impartite con Atto del Sindaco metropolitano n. 210/2023.

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

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

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

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

Verde Pubblico (il PUA comprende DEA e D_Fs)	mq. 43.547 > mq. 15.000;
Parcheggi Pubblici (P1A + P1B + P1C + Sosta Bus complessivamente corrispondenti a 183 posti auto e 2 stalli per mezzi pesanti e 57 stalli bici)	mq. 7.788 > mq. 7.500;
Strade, marciapiedi pubblici	mq. 9.350;
Totale aree di cessione	mq. 60.685;
Parcheggi pertinenziali privati vedi RUE (1 p.a. ogni 150 mq. di SU) = 1000 posti auto; (348 posti auto, 278 posti TIR (x2), 196 stalli bici (x 0,5))	

Superfici Permeabili.

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

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

La superficie permeabile di progetto risulta:

verde pubblico - comprende DEA, parte permeabile D_Fs, sentiero ciclabile	mq. 43.547;
il verde di arredo - aiuole viabilità pubblica e parcheggi	mq. 1.092;
verde privato	mq. 37.962;
pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici	mq. 6.446;
pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi privati	mq. 7.215,

Totale superfici permeabili	mq. 96.262
------------------------------------	-------------------

5.3 Infrastrutture per la viabilità

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

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

Articolo 6 - Impegni fra le Parti

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

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

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

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

- a garantire la pianificazione territoriale e urbanistica integrata dell'insediamento logistico di cui al presente accordo anche con le misure per la mobilità sostenibile;
- ad utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e controllo previsti dalla normativa vigente;
- a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad essi imputabile, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti;
- a farsi carico, ove necessario e nell'ambito delle reciproche competenze dell'espletamento delle procedure espropriative o di acquisizione bonaria delle aree oggetto di interventi extra comparto, oltre a garantire la piena disponibilità delle stesse, così come condiviso nell'ambito della Convenzione tra il Comune di Castel Guelfo di Bologna, il Comune di Castel San Pietro e il Settore strade e sicurezza della Città Metropolitana di Bologna al fine della realizzazione di tutte le opere pubbliche che interferiscono con la viabilità provinciale;
- a definire in accordo con i Comuni coinvolti il progetto di implementazione del trasporto pubblico di linea ordinaria/collettivo sulla tratta SFM Castel San Pietro – Centro abitato – polo produttivo di San Carlo - Centro abitato di Castel Guelfo di Bologna secondo le modalità condivise all'art. 2 punto g) e 3.4 dell'Accordo di Programma art. 59 e delle attività del Collegio di Vigilanza;
- a coinvolgere, tutte le aziende insediate nell'Hub logistico San Carlo nel suo complesso, nella partecipazione al servizio di trasporto pubblico, allo scopo di allargare la possibilità di fruizione a tutti gli addetti. Le modalità e le tempistiche sono definite all'art. 6.3 punto C.1 del presente Accordo di Programma ferme restando le valutazioni da effettuarsi, laddove occorra, nell'ambito delle sedute del Collegio di Vigilanza di cui all'AdP ex art. 59.
- a sottoscrivere le convenzioni necessarie per la realizzazione di opere pubbliche previo coordinamento con il Comune di Castel San Pietro.
- La Città metropolitana di Bologna si impegna altresì a:
 - valutare tempestivamente le modifiche introdotte dal Comune di Castel Guelfo di Bologna nel PSC e RUE, anche attraverso la conclusione del procedimento di VAS/ValSAT in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza preliminare di cui al presente AdP a seguito dell'esame del Rapporto ambientale allegato al progetto, ai fini della approvazione definitiva di tali strumenti, nei termini definiti dalla LR 24/2017 e al fine di garantire l'attuazione del presente AdP.
 - verificare e coordinare, per il tramite dei servizi competenti, le opere progettuali che coinvolgono il demanio stradale SP31 e SP18 compresa l'attuazione in conformità con i contenuti dell'atto convenzionale sottoscritto fra il comune di Castel San Pietro, Castel Guelfo di Bologna e Città Metropolitana il Settore strade e sicurezza, nonché il pieno rispetto della procedura definita con ASPI e precedentemente descritta al punto 16 della sezione 3 che precede, per la realizzazione del ponte ciclabile sulla A14 e l'allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso).
 - farsi carico, ove necessario, nell'ambito delle reciproche competenze e attraverso i servizi tecnici competenti dell'espletamento delle procedure espropriative o di acquisizione bonaria delle aree oggetto di interventi extra comparto, oltre a garantire la piena disponibilità delle stesse, così come

regolato dalla Convenzione sottoscritta tra il Comune di Castel Guelfo, il Comune di Castel San Pietro Terme e il Settore strade e sicurezza della Città metropolitana.

6.2 Impegni del Comune di Castel Guelfo di Bologna

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

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

6.3 Impegni del soggetto attuatore

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

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

L'utilizzo di eventuali economie/risparmi riscontrate a seguito della realizzazione delle stesse sarà valutato dal collegio di vigilanza, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio

nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale.

Il Comune di Castel Guelfo di Bologna dichiara che, valutati gli elaborati prodotti, la progettazione definitiva delle opere di cui al presente Accordo di Programma risponde al livello di progettazione richiesto per gli Accordi di programma ex art. 60 della LR 24/2017.

Le parti danno altresì atto che l'approvazione della progettazione definitiva di alcune opere avverrà nell'ambito di specifici e autonomi procedimenti unici ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 come meglio rappresentato nell'allegato 3 e così come condiviso anche in sede di Collegio di Vigilanza dell'AdPA.

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

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

B. Opere pubbliche e infrastrutturali

B.1 - previste dall'AdP art.59 e ad attuazione disciplinata dal presente Accordo di Programma in Variante. Le opere in oggetto che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ad esclusiva e completa propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui all'art. 3 dell'AdP art. 59 e fermo restando l'obbligo della partecipazione al Fondo perequativo metropolitano di cui all'art. 7 del presente AdP, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

B.1.1 OPERE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

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

B.1.2 OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE STRADALE

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

B.1.3 OPERE CICLABILI

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

B.2-previste dall'AdP art.59, ad attuazione disciplinata da successive procedure ex art.53 LR 24/2017.

Le opere in oggetto che il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, interamente o per quota parte come dettagliato al punto D che segue, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui all'art. 3 dell'AdP art. 59, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale, sono le seguenti:

B.2.1 OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE STRADALE

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

B.2.2 OPERE CICLABILI

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

B.2.3 ALTRE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE

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

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

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

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

C.1 SERVIZIO TRASPORTO PUBBLICO PER GLI ADDETTI

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

- ad acquistare abbonamenti annuali al trasporto pubblico per tutti gli addetti che opereranno effettivamente all'interno dei magazzini di San Paolo 1-2;
- a trasferire l'impegno dell'acquisto degli abbonamenti in capo ai successivi aventi causa e/o utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;
- a versare entro 30 giorni dalla richiesta motivata da parte del Comune di Castel Guelfo di Bologna e con le modalità ivi specificate, il contributo per implementazione del Trasporto Pubblico Metropolitan pari ad **€ 192.000** (rif. 20 All. 6 dell'AdPA) finalizzato ad assicurare corse indicativamente ogni 60' nelle ore di punta (III livello potenziato del PUMS). A tal fine il servizio sarà da attivare in relazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico (1° stralcio funzionale);
- a prestare alla firma della convenzione urbanistica apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per ognuno degli addetti ivi previsti, o per il mantenimento in esercizio della linea di trasporto collettivo come indicato all'art. 3.4 dell'AdPA art.59.
- a redigere ed eseguire, a propria cura e spese, le variazioni al progetto della viabilità pubblica, dimensionamento posizionamento delle fermate autobus del trasporto pubblico, come verranno richieste dal gestore e come saranno approvate dal Collegio di Vigilanza dell'AdP. La realizzazione di tali opere secondo la progettazione concordata con SRM dovrà essere completata entro i termini di presentazione della SCCEA degli edifici logistici.

Le parti si danno reciprocamente atto di quanto condiviso e definito nella seduta del collegio di vigilanza sull'attuazione dell'AdPA art.59, svoltasi in data 26 luglio 2023, e più precisamente dei contenuti del Contributo tecnico per l'attuazione del TPL negli ambiti logistici che prevede l'opportunità di individuare, anche con il ricorso a professionalità esterne ai soggetti partecipanti all'AdPA medesimo finanziate con parziale ricorso alle risorse di cui al presente punto C.1 (corrispondenti a quelle di cui al punto 20 All. 6 dell'AdPA art.59 e nelle more delle decisioni del CdV per quanto riguarda l'entità dell'importo utilizzato) per svolgere le attività propedeutiche per la definizione di una progettualità condivisa e coordinata anche nella fase attuativa, per l'intero territorio compreso dall'AdPA art.59. Le parti danno tuttavia atto che tali valutazioni sono in corso e verranno opportunamente valutate e approvate dallo stesso collegio di vigilanza. Nelle more dell'approvazione di cui sopra le parti condividono il rispetto delle disposizioni di cui all'AdPA ex art. 59 e del presente AdP con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 3.4 dello stesso AdPA.

C.2 CONTRIBUTO PEREQUATIVO

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

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

Per quanto riguarda le opere ciclabili e infrastrutturali stradali, già indicate al precedente punto B.2.1 e la cui attuazione è da coordinare con gli altri soggetti attuatori sottoscrittori dell'Accordo di Programma art. 59, si rimanda alle decisioni del Collegio di Vigilanza del 1 aprile 2022 con le quali, dato atto della necessità di procedere con art. 53 come da tabella allegato 5 al presente accordo di programma, il Comune di Castel San Pietro è stato individuato coordinatore fra i comparti per elaborare i progetti di fattibilità tecnico economica condivisi fra gli enti interessati. Tale coordinamento è stato sviluppato in recepimento dell'atto convenzionale sottoscritto in data 02/10/2023 fra i comuni di Castel Guelfo di Bologna, Castel San Pietro e il Servizio Progettazione costruzioni e manutenzione strade della Città Metropolitana relativamente alle opere da realizzarsi sulle strade di competenza metropolitana SP19 e SP31. Per quanto riguarda la realizzazione del ponte ciclabile sull'A14 comprendente l'allargamento ciclabile del cavalcavia esistente (rampe di accesso) le parti danno atto che il coordinamento in fase di progettazione e realizzazione avverrà osservando la procedura definita tra i SA e ASPI, descritta al punto 16 della sezione 3 che precede.

I progetti definitivi delle opere di seguito elencate, da realizzare per quota parte a carico di San Paolo 1-2, le approvazioni dei progetti esecutivi e le relative realizzazioni devono essere garantite nei tempi disposti dallo specifico cronoprogramma allegato 5 al presente Accordo di programma, preventivamente condiviso con il Comune di Castel San Pietro e i soggetti attuatori, che definirà anche le tempistiche progettuali e attuative attraverso specifiche procedure art. 53 L.R. 24/2017 essendo tali opere in condivisione con altri S.A. come di seguito in dettaglio specificato:

- Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14 per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti è di **€ 120.000** (punto 4 del Q.E ½ con CB7);
- Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di **€ 242.410** (punto 6-7 del Q.E quota parte con CB6);
- La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di **€ 52.300** (punto 13 del Q.E 1/3 a carico di SP1-2, gli altri 2/3 CB6 e CB7);
- Opere extracomparto: realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca' Bianca 7 verso via Brina per un costo previsto comprese spese tecniche ed espropri di **€ 230.000** (punto 21-22 del Q.E);
- Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo di Bologna (1/2 della spesa) per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq., spese tecniche e imprevisti è di **€ 200.000** (punto 23 del Q.E ½ a carico di SP1-2, ½ CB5 e CB7).

E. Tempi e modalità generali di attuazione degli interventi

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

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

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere pubbliche (o analogo provvedimento deliberativo) verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, predisposto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e del DPR 207/2010, applicabili ai sensi dell'art. 225, secondo comma del D.Lgs 36/2023.

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

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

Le parti danno atto che i titoli edilizi finalizzati alla realizzazione degli interventi privati, ovvero gli altri atti finalizzati all'approvazione delle opere pubbliche di cui all'Accordo di Programma dovranno essere rilasciati e/o adottati dal Comune di Castel Guelfo nel pieno e rigoroso rispetto delle disposizioni del presente Accordo di Programma, dei suoi allegati e delle prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti e dai soggetti pubblici sottoscrittori dell'Accordo stesso. A tal fine il Comune di Castel Guelfo, provvederà in sede di rilascio e/o adozione dei titoli edilizi o altri provvedimenti analoghi, con la verifica di quanto sopra anche avvalendosi all'occorrenza del confronto con gli Enti partecipanti alla Conferenza. Le parti danno atto che le prescrizioni impartite dalla Città metropolitana sullo schema di Accordo di Programma e suoi allegati sono state recepite prima della sottoscrizione del presente Accordo di programma così come previsto dall'Atto del Sindaco Metropolitano n. 210/2023. L'atto di cui sopra contiene tuttavia disposizioni anche in merito alle fasi successive alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma che dovranno essere recepite in sede di titolo edilizio e/o di approvazione della progettazione esecutiva come, ad esempio, la progettazione dei percorsi ciclabili. Le parti danno altresì atto che i titoli edilizi dovranno essere rilasciati nel rispetto della normativa di fonte statale e regionale vigente al momento con riferimento anche alla progettazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile con particolare riferimento al fotovoltaico e alle disposizioni della DAL 125/2023.

La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) degli interventi privati (fabbricati produttivi/logistici) potrà essere presentata non prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione –in applicazione di quanto previsto dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001 - e della regolare esecuzione e/o collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di interesse pubblico di cui all'allegato 3 del presente Accordo ferme restando le valutazioni effettuate nell'ambito del Collegio di Vigilanza per le opere da realizzare in collaborazione con altri soggetti attuatori. Resta inteso che la SCCEA di cui sopra potrà essere presentata al Comune di Castel Guelfo solo a seguito dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 5 e 6 e che il SA dovrà progettare e realizzare a suo totale carico;

La Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) degli interventi privati (fabbricati produttivi/logistici) potrà essere presentata all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche nel rispetto dei contenuti di cui all'allegato 3 del

presente Accordo e delle decisioni assunte in sede di 1° seduta del Collegio di Vigilanza tenutasi in data 1 aprile 2022 anche in assenza di formale Certificato di Collaudo e/o di Certificato di Regolare Esecuzione, previa autocertificazione di avvenuta regolare esecuzione di lavori redatta dal Direttore dei Lavori. Tale autocertificazione dovrà essere accertata in contraddittorio con Il Comune di Castel Guelfo di Bologna, mediante verifica del completamento o almeno un avanzamento dei lavori nel rispetto delle previsioni del Cronoprogramma per le opere previste dall'Accordo di Programma di Ambito e di competenza del comparto ASP_A10 (San Paolo 1 e 2) interne o esterne al comparto (Allegato 3) e che sia altresì accertato l'integrale adempimento degli altri impegni di contribuzione previsti dall'AdP di Ambito. Il Comune di Castel Guelfo di Bologna si impegna a relazionare quanto sopra al Collegio di Vigilanza nell'ambito dello svolgimento delle sedute del collegio stesso.

L'efficacia della SCEEA è pertanto subordinata alla condizione di cui sopra.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre:

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

F. Mantenimento delle dotazioni ambientali e mitigazione dei rischi ambientali.

Al fine di garantire il mantenimento delle dotazioni ambientali è previsto che la manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei parcheggi pubblici resterà, per un periodo di 10 (dieci) anni successivamente alla cessione gratuita delle aree suddette, a carico del soggetto

attuatore e propri aventi causa, escludendosi tale obbligo dalle garanzie fideiussorie di cui alla Convenzione Urbanistica.

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

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

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

Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio dell'attività ed al mantenimento della stessa. Con riferimento alla Carta metropolitana della Logistica etica sottoscritta in data 27/01/2022 le parti danno atto che la stessa stabilisce alcuni principi trasversali sui temi della qualità del lavoro e della "diversity and inclusion" prevedendo che i soggetti interessati collaborino *"per la costruzione di una cultura aziendale e del lavoro inclusive basata sulla valorizzazione delle differenze individuali quali fattori di innovazione e di miglioramento delle performance personali e organizzative"* con particolare riferimento alla sicurezza e alla qualità del lavoro della logistica. A tal fine nell'ambito del presente Accordo le parti, ciascuna per quanto di propria competenza, assumono gli impegni derivanti dalla sottoscrizione di cui sopra.

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

A tal fine la Convenzione Urbanistica prevede l'impegno dei soggetti sottoscrittori, ciascuno per i propri ruoli e competenze, ad aderire e promuovere fattivamente un'Intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione. In tal senso, in aderenza alle prescrizioni dell'art. 5 dell'Accordo di Programma art.59, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli impegni di cui al presente Accordo di programma in capo a eventuali successivi aventi causa, nonché a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nei comparti San Paolo 1 e 2 i seguenti impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto:

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

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

Articolo 7 - Perequazione Territoriale Metropolitana

In merito alla Perequazione Territoriale Metropolitana, le parti condividono che dovrà essere coerente, oltre che con il PUMS, anche con quanto definito dal PTM il quale prevede all'art. 51 "Fondo Perequativo Metropolitan e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse".

A tal fine richiamata la tabella allegata alla Det. Dirigenziale n. 186 del 2/09/2022 avente ad oggetto "DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.39/2022. SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 60 LR 24/2017. ERRORE MATERIALE. PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI", pervenuta al protocollo della Città Metropolitana con PG 53621 del 5/09/2022 e che contiene la stima di massima degli importi che dovranno essere trasferiti alla Città metropolitana, ai fini della perequazione metropolitana e a titolo di contributo al Fondo Perequativo Metropolitan, le parti di seguito indicate assumono i seguenti impegni:

- il Soggetto attuatore assume l'impegno di versare, all'atto della stipula della presente Accordo di Programma, alla Città metropolitana quanto dovuto a titolo di contributo di sostenibilità per un importo pari ad Euro 4/mq di SU e quindi per un totale di 600.000 €, in coerenza con le disposizioni del Regolamento per la gestione del Fondo perequativo metropolitan che prevedono la possibilità di versamento degli importi anche da parte di soggetti privati.
- oltre al contributo di sostenibilità di cui al punto precedente che verrà versato interamente dal Soggetto attuatore, il Comune di Castel Guelfo di Bologna si impegna, nel rispetto delle disposizioni di cui sopra e del Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo metropolitan, a corrispondere alla Città metropolitana quanto dovuto ai sensi dell'art. 51 del PTM ossia il 50% degli oneri U2 così come calcolati a cura dei servizi competenti dell'amministrazione comunale e quantificati in circa 210.000 Euro il tutto così come indicato nella tabella allegata al presente Accordo, nonché del 50% di eventuali monetizzazioni, se previste. In coerenza con il comma 3 dell'art. 51 del PTM il Comune di Castel Guelfo si obbliga a corrispondere gli importi di cui sopra a prescindere dalla possibilità riconosciuta dallo stesso Comune al soggetto attuatore di realizzare opere a scomputo, totale o parziale, di quanto dal medesimo soggetto attuatore dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria o, nel caso in cui lo scomputo sia ammissibile, anche di contributo straordinario, ai sensi della vigente disciplina normativa di fonte statale e regionale. Il Comune si obbliga, altresì, a trasferire le

risorse di cui sopra all'atto del rilascio dei titoli edilizi e, in caso di scomputo come sopra specificato, mediante l'utilizzo di risorse appositamente stanziare nel proprio bilancio. A tal fine il Comune ha garantito la copertura finanziaria mediante apposita variazione di bilancio approvata il 27 luglio 2023 del. n.24 e quindi entro il termine previsto per l'espressione della determinazione finale della Città metropolitana (Atto del Sindaco metropolitano) comprensiva della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. A tale fine il Comune di Castel Guelfo di Bologna dichiara l'avvenuta variazione di Bilancio con DCC n. 24 del 27/07/2023 a conferma dell'impegno di cui sopra;

Articolo 8 – Adattamenti e modifiche progettuali in sede attuativa

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

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

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

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

Articolo 10 – Garanzie

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (*infra ed extra* comparto), degli interventi di sostenibilità e del versamento del contributo perequativo previsti dal presente Accordo di Programma e in recepimento dell'AdPA art. 59, come determinati e ripartiti ai sensi del presente Accordo, il Soggetto Attuatore – all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica- presta le garanzie fideiussorie, così come di seguito indicato:
- a) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria *infra ed extra* comparto, fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C., di € 2.384.839,60; pari al 110% dell'importo di cui ai computi metrici estimativi;
 - b) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla esecuzione di opere pubbliche e infrastrutturali previste dall'Accordo di Programma art. 59 e oggetto del presente Accordo di Programma in variante art. 60 fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C., di € 995.142,50, pari al 110% dell'importo di cui all'art. 6.3 punti B.1.1, B.1.2 e B.1.3 precedenti;
 - c) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla esecuzione di opere pubbliche e infrastrutturali previste dall'Accordo di Programma di Ambito, art. 59 e non oggetto del presente Accordo di Programma in variante art. 60 fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C., di € 2.118.281,00, pari al 110% dell'importo di cui all'art. 6.3 punti B.2.1, B.2.2 e B.2.3 precedenti;
 - d) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alle diverse contribuzioni ed adempimenti di cui all'Accordo di Programma d'Ambito art. 59 (art. 6.3 punto C.1 precedente) e dell'impegno al conseguimento e mantenimento della certificazione di Green Logistic fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C., di €

266.200,00, pari al 110% della somma dei seguenti importi:

- € 192.000 +10% importo del contributo trasportistico (art. 6.3 punto C.1);
 - € 50.000 importo del contributo l'impegno al conseguimento e mantenimento della certificazione di Green Logistic;
2. Le fideiussioni di cui sopra potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti a titolo di contributo di sostenibilità. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere pubbliche in previsione (anche in corso d'opera) a seguito della consegna da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa degli stati di avanzamento attestati, sotto la propria responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse, come attestato da certificato di regolare esecuzione. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del Collaudatore.
 3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dal Comune di Castel Guelfo di Bologna a un anno dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti nell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio, prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc.).
 4. Il soggetto attuatore si obbliga altresì a prestare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica attuativa apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici (400-500 addetti). Tali garanzie fidejussorie, i cui importi saranno successivamente ed esattamente determinati nell'ambito dei procedimenti volti al rilascio dei permessi di costruire (in relazione al costo degli abbonamenti e al numero effettivo degli addetti), dovranno essere rilasciati da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comuni interessati.
 4. Tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore dei Comuni, a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C. Le garanzie potranno essere poi ridotte proporzionalmente in corso di funzionamento del servizio. Il soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tali impegni anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico.
 5. Analogamente a quanto sopra, le fideiussioni previste a garanzia del pagamento degli importi a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna e della Città Metropolitana saranno svincolate in correlazione agli effettivi pagamenti.
 6. Eventuali più restrittive condizioni indicate nella Convenzione urbanistica attuativa, sono da considerarsi prevalenti rispetto alle disposizioni contenute nel presente articolo.

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

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto attuatore, degli obblighi di cui all'art. 6.3 entro il termine di vigenza del presente Accordo di Programma, conseguirà la decadenza

- dell'Accordo medesimo. Sono fatte comunque salve eventuali proroghe assentite dal Collegio di Vigilanza, ovvero stabilite per legge.
2. Per quel che concerne la stipula della convenzione urbanistica, nel caso in cui – entro il termine di 30 giorni previsto al precedente art. 6.3 lett. E – il Soggetto attuatore non addivenga alla relativa sottoscrizione, il medesimo verrà messo in mora con assegnazione di un termine per la stipula non superiore ad ulteriori 30 giorni, decorsi inutilmente i quali verrà dichiarata la decadenza dell'Accordo di Programma. Non si concreta la decadenza nel caso in cui, entro i 30 giorni assegnati, il Soggetto attuatore fornisca agli Enti idonee motivazioni atte a giustificare la mancata stipula della convenzione entro i termini assegnati, con l'indicazione del termine massimo entro il quale avrà a provvedere.
 3. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Castel Guelfo di Bologna degli obblighi di cui agli articoli, conseguirà la convocazione del Collegio di Vigilanza, per l'assunzione delle azioni e delle misure idonee finalizzate all'attuazione dell'Accordo, rimuovendo eventuali cause o elementi ostativi. Nel caso in cui il Comune di Castel Guelfo di Bologna non dovesse rendersi disponibile alla stipula della Convenzione urbanistica attuativa nel termine di 30 giorni previsto dal precedente art. 6.2 il Soggetto Attuatore ha la facoltà di richiedere la convocazione del Collegio di Vigilanza, anche al fine dell'assunzione da parte di detto Organo dei poteri sostitutivi.
 4. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge.
 5. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.

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

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

Articolo 12 – Clausola risolutiva espressa Informazione antimafia

Ai sensi dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 il Comune dichiara di aver richiesto tramite Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) le *informazioni di cui all'art. 84, comma 3 e dell'Art. 91 del D. Lgs. 159/2011 smi in merito ai seguenti soggetti:*

- IMMOBILIARE ARCA SRL - IN LIQUIDAZIONE: Prot. n. PR_MIUTG_Ingresso_0148469_20230510 (della B.D.N.A.) del 10/05/2023;
- IRGENRE GROUP SRL: Prot. n. PR_MIUTG_Ingresso_0148494_20230510 (della B.D.N.A.) del 10/05/2023.

A seguito delle verifiche di cui sopra il Comune dichiara che sono decorsi i termini di cui all'art. 92, comma 3 del Dlgs 159/2011 e che ricorrono i presupposti giuridici per la sottoscrizione del presente Accordo avendo altresì effettuato, per tutti i soggetti previsti dalla normativa in materia, la verifica prevista dall'art. 59, comma 2 della LR 24/2017.

In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 e degli articoli 12 e 5 del protocollo d'intesa per la prevenzione e la repressione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli

appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia, stipulato il 9 marzo 2018, i soggetti partecipanti dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente accordo di programma, qualora, in qualsiasi momento, dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.

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

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

Articolo 13 – Vigilanza sull'attuazione dell'accordo

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Castel Guelfo di Bologna, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Città Metropolitana. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante del soggetto attuatore del Progetto.

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

Il Collegio di Vigilanza, inoltre:

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

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

Il Collegio di Vigilanza costituito per vigilare come sopra specificato in merito all'esecuzione dell'AdP in oggetto dovrà anche tenere conto delle decisioni prese dal CdV costituito relativamente alla esecuzione delle opere a carico dei soggetti attuatori sottoscrittori dell'AdP di Ambito San Carlo art. 59 all'art. 9 secondo le tempistiche definite nel cronoprogramma, allineate nel Cronoprogramma opere in compartecipazione con altri soggetti attuatori allegato 3 al presente accordo di programma.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto eventualmente in contrasto tra le prescrizioni di cui al testo di Accordo di Programma sottoscritto tra le parti e i disposti delle NTA e/o della Convenzione Urbanistica, vale quanto indicato nello schema di Accordo di programma sottoscritto tra le parti. Il testo dell'Accordo di Programma prevale, pertanto, sulle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (NTA) che prevalgono altresì sulle disposizioni della Convenzione urbanistica e sugli allegati dell'Accordo stesso, fermo restando il rigoroso rispetto delle disposizioni sovraordinate.

Articolo 15 – Vincolatività dell'Accordo

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

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

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

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

Articolo 16 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma

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

Articolo 17 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo

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

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

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

Articolo 18 – Spese – Disposizioni varie e finali

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

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

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

Articolo 19 – Allegati

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

Allegato 1 - Elenco elaborati

Allegato 2 - Tabella stima di massima della perequazione territoriale metropolitana

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

Allegato 4 - Quadro economico finanziario

Allegato 5 - Schema di convenzione urbanistica

Allegato 6 - Verifica requisiti Green Logistic

Allegato 7 – NTA

ATTO SOTTOSCRITTO DA:

Città metropolitana di Bologna

Comune di Castel Guelfo

Immobiliare Arca srl

ELENCO ELABORATI ADP art. 60 - L.R. 24/2017		
TITOLO ELABORATO	PROT. N.	DATA PROT.
VARIANTE URBANISTICA		
VARIANTE PSC		
1) PSC VARIANTE Relazione;	4620	28/06/2022
2) PSC VARIANTE Schede VI_p;	2286	05/04/2022
3) PSC VARIANTE PSC_Tav_1_Assettodel Territorio;	2286	05/04/2022
VARIANTE RUE		
4) RUE VARIANTE Relazione;	3142	11/05/2023
5) RUE VARIANTE NTA;	3142	11/05/2023
6) RUE VARIANTE RUE_Tav_1_3_Classificazione del Territorio;	4620	28/06/2022
7) NOTA ADDENDUM COMUNE CASTEL GUELFO con 7.1 Lettera Trasmissione	1409	01/03/2023
INQUADRAMENTO RISPETTO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DI AMBITO		
8) MP1 - Masterplan complessivo degli interventi;	4620	28/06/2022
9) MP2 - Scheda progettuale ciclabili area industriale di Castel Guelfo;	4620	28/06/2022
10) MP3 - Scheda progettuale interventi manutenzione del verde.	4620	28/06/2022
PUA		
R) RELAZIONI		
11) R 1 - Relazione illustrativa e criteri urbanistici di progetto	4027	14/06/2023
12) R 2 - Schema Accordo di Programma in variante art. 60;	1409	01/03/2023
13) R 3 - Schema di convenzione;	4027	14/06/2023
14) R3.1 - NTA;	4027	14/06/2023
15) R 4 - Certificati catastali;	2286	05/04/2022
16) R 5 - VALSAT;	1409	01/03/2023
16bis) R5bis - Integrazioni VALSAT ASP A10 Green Logistic	4620	28/06/2022
17) R5.1 - VALSAT Sintesi Non Tecnica;	1409	01/03/2023
18) R 6 - Valutazione Preliminare Acustica con nota integrativa;	1409	01/03/2023
19) R 7 - Studio del traffico;	1409	01/03/2023
20) R 8 - Relazione di compatibilità idraulica;	4852	05/07/2022
21) R 8.1 - Relazione sul recupero acque meteoriche;	4852	05/07/2022
22) R 9 - Verifica degli obiettivi APEA;	4852	05/07/2022
23) R 10 - Determinazione del contributo di costruzione;	3142	11/05/2023
24) R 11 - Relazione per autorizzazione archeologica;	2286	05/04/2022
25) R 12 Relazione Geologica ed Analisi del Terzo Livello (confermato);	2286	05/04/2022
26) R 12.1 Integrazione relazione geologica sismica rif. Liquefazione;	2286	05/04/2022
27) R 12.2 Integr. relazione geologica sismica rif. Fattori di amplificazione;	2286	05/04/2022
28) R 13 Relazione economico finanziaria;	2286	05/04/2022
29) R 14 Relazione Terre e Rocce di Scavo.	2286	05/04/2022
30) R 15 Certificato di Agibilità Ponte su via Fornace	1409	01/03/2023
ELABORATI TECNICI		
A) STATO DI FATTO:		
31) A 1.1 - Stralcio del PTCP;	2286	05/04/2022
32) A 1.2 - Stralcio del RUE;	2286	05/04/2022
33) A 2 - Estratto catastale - Elenco catastale delle proprietà;	2286	05/04/2022
34) A 3.1 - Planimetria generale: rilievo planoaltimetrico e reti;	2286	05/04/2022
35) A 3.2 - Profili stato attuale	2286	05/04/2022
36) A 4 - Documentazione fotografica;	2286	05/04/2022
(B1) PROGETTO PUA E OPERE DI URBANIZZAZIONE:		
37) B 1 - Zonizzazione e standards;	3086	09/05/2023
38) B 2 - Planimetria generale: viabilità parcheggi e verde;	4062	15/06/2023
39) B 2.1 - Sezioni Ambientali agg. Giugno 2022;	1510	06/03/2023
40) B 2.2 - Aree di Cessione;	2286	05/04/2022
41) B 3 - Planimetria generale e profili;	3850	07/06/2023
42) B 4.1 - Urbanizzazioni fognatura acque bianche;	3087	09/05/2023
43) B 4.2 - Urbanizzazioni fognature acque nere;	3087	09/05/2023
44) B 4.3 - Urbanizzazioni acquedotto modificato HERA;	3087	09/05/2023
45) B 4.4 - Urbanizzazioni rete ENEL e telecomunicazioni;	3087	09/05/2023
46) B 4.5 - Urbanizzazioni pubblica illuminazione;	3087	09/05/2023
47) B 5 - Dotazioni Ecologiche - Verde;	3088	09/05/2023
48) B 6 - ELENCO PREZZI UNITARI;	3850	07/06/2023
49) B 7 - COMPUTI METRICI ESTIMATIVI - Opere di Urb. di Comparto;	3850	07/06/2023
(EC) PROGETTO OPERE PUBBLICHE EXTRACOMPARTO:		
(EC R) ROTATORIA VIA INDUSTRIA - SP31		
50) EC R1 - Rotatoria - Stato di Fatto Progetto e Sovrapposto;	3854	07/06/2023
51) EC R2 - Rotatoria - Verifiche geometriche;	3854	07/06/2023
52) EC R3 - Rotatoria - Segnaletica;	3854	07/06/2023
53) EC R4A - Planimetria espropri;	3853	07/06/2023
54) EC R4B - Visure catastali;	3853	07/06/2023
55) EC R4C - Tabella espropri;	3853	07/06/2023
56) EC R5 - Inquadramento urbanistico;	3853	07/06/2023
57) EC R6 - Sezioni stradali;	3853	07/06/2023
58) EC R7 - Illuminazione pubblica;	3853	07/06/2023
59) EC R7R - Relazione illuminazione pubblica;	3853	07/06/2023
60) EC R8 - IPRI Fondazioni pali;	3853	07/06/2023
61) EC R9 - Reti fognature;	3853	07/06/2023
62) EC R10 - Particolari fognature;	3853	07/06/2023
63) EC R CME - Computo Metrico Estimativo;	3853	07/06/2023
64) EC R EP - Elenco Prezzi Unitari;	3853	07/06/2023
65) EC R REL - Relazione;	3854	07/06/2023

(EC C) CICLABILE INTERNA ZONA INDUSTRIALE		
66) EC C1 – Pista ciclabile – stato attuale – quadro di unione;	3857	07/06/2023
67) EC C2 – Pista ciclabile – progetto – quadro di unione;	3857	07/06/2023
68) EC C3 – Pista ciclabile – progetto – sottozona 1;	3857	07/06/2023
69) EC C4 – Pista ciclabile – progetto – sottozona 2;	3857	07/06/2023
70) EC C5 – Pista ciclabile – progetto – sottozona 3;	3857	07/06/2023
71) EC C6 – Pista ciclabile – progetto – sottozona 4;	3857	07/06/2023
72) EC C7 – Pista ciclabile – progetto – sottozona 5;	3857	07/06/2023
73) EC C8 – Pista ciclabile – progetto – sottozona 6;	3857	07/06/2023
74) EC C9 – Pista ciclabile – piano particellare espropri;	3857	07/06/2023
75) EC C10 – Pista ciclabile – Computo Metrico Estimativo;	3857	07/06/2023
76) EC C11 – Pista ciclabile - Elenco Prezzi Unitari;	3857	07/06/2023
77) EC C12 – Pista ciclabile – Relazione;	3857	07/06/2023
78) EC C13 – Pista ciclabile – Rilievo e documentazione fotografica;	3858	07/06/2023
(EC V) SISTEMAZIONE VERDE STRADALE ZONA INDUSTRIALE		
79) EC V1 MP2 – Proposta progettuale;	3852	07/06/2023
80) EC V2 – Rilievo del verde stradale	3855	07/06/2023
81) EC V3 - Computo Metrico Estimativo	3852	07/06/2023
82) EC V4 - Elenco Prezzi Unitari;	3852	07/06/2023
MODULISTICA PdC Urbanizzazioni		
83) Impegno al pagamento ARPAE	2286	05/04/2022
84) Domanda parere HERA;	2286	05/04/2022
85) Modulo servizi Hera	2286	05/04/2022
86) Modulo 1 Istanza PdC Urbanizzazioni;	2286	05/04/2022
87) Modulo 2 Asseverazione urbanizzazioni;	2286	05/04/2022
MODULISTICA PdC EDIFICI LOGISTICI		
88) Modulo servizi Hera; <i>vedi modulistica PdC OOUU</i>	2286	05/04/2022
89) Scheda informativa USL; <i>non più necessario</i>	2286	05/04/2022
90) Scheda ISTAT;	2286	05/04/2022
91) Scheda ISTAT;	2286	05/04/2022
92) Scheda ISTAT;	2286	05/04/2022
93) Modulo 1 Istanza PdC edificio logistico;	2286	05/04/2022
94) Modulo 2 Asseverazione edificio logistico;	2286	05/04/2022
95) Allegato altri soggetti altri tecnici altre imprese	2286	05/04/2022
ELABORATI STRUTTURALI PRELIMINARI		
96) SISMICA Mod. MUR A1 D1 edificio;	3944	12/06/2023
97) SISMICA Mod. MUR A1 D1 pozzetti in opera;	3944	12/06/2023
98) SISMICA Mod. MUR_A.1-D.1_Asseverazione CG opere non strutturali	3944	12/06/2023
99) STRU B2 Planimetria generale	3944	12/06/2023
100) STRU Rel 01 Relazione preliminare strutture edifici	3944	12/06/2023
101) STRU Rel 02 Relazione preliminare pozzetti in c.c.a.;	3944	12/06/2023
102) STRU S1.1 Individuazione maglia strutturale edifici 1 e 2;	3944	12/06/2023
103) STRU S1.2 Individuazione maglia strutturale edificio 3;	3944	12/06/2023
104) STRU S1.3 Individuazione maglia strutturale uffici;	3944	12/06/2023
105) STRU S2 Tipologia plinti e travi fondazione	3944	12/06/2023
106) STRU S3 Tipologia strutturale fogne;	3944	12/06/2023
PROGETTO ARCHITETTONICO		
107) 1.1 Relazione Tecnico Illustrativa Edifici	2286	05/04/2022
108) 1.2 Verifica Analitica SUL	2286	05/04/2022
109) 1.4 Planimetria piano Terra Edificio 1	4620	28/06/2022
110) 1.5 Planimetria piano Mezzanino Edificio 1	2286	05/04/2022
111) 1.6 Planimetria piano Copertura Edificio 1	4620	28/06/2022
112) 1.7 Prospetti e sezioni Edificio 1	2286	05/04/2022
113) 1.8 Planimetria piano Terra Edificio 2	4620	28/06/2022
114) 1.9 Planimetria piano Mezzanino Edificio 2	2286	05/04/2022
115) 1.10 Planimetria piano Copertura Edificio 2	4620	28/06/2022
116) 1.11 Prospetti e sezioni Edificio 2	2286	05/04/2022
117) 1.12 Planimetria piano Terra Edificio 3	4620	28/06/2022
118) 1.13 Planimetria piano Copertura Edificio 3	4620	28/06/2022
119) 1.14 Prospetti e sezioni Edificio 3	2286	05/04/2022
120) 1.15 Piante Prospetti e sezioni Uffici 1	2286	05/04/2022
121) 1.16 Piante Prospetti e sezioni Uffici 2	2286	05/04/2022
122) 1.17 Piante Prospetti e sezioni Uffici 3	2286	05/04/2022
123) 1.19 Viste di insieme e di dettaglio	2286	05/04/2022
PROGETTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO		
124) 2.1 Planimetria generale esterni	2286	05/04/2022
125) 2.2 Planimetria generale impianto di terra	2286	05/04/2022
126) 2.3 Planimetria cabine di ricezione fabbricati 1 e 2	2286	05/04/2022
127) 2.4 Planimetria cabine di ricezione fabbricato 3	2286	05/04/2022
128) 2.5 Planimetria FM edificio 1 A e C	2286	05/04/2022
129) 2.6 Planimetria FM edificio 1 B e D	2286	05/04/2022
130) 2.7 Planimetria illuminazione edificio 1 A e C	2286	05/04/2022
131) 2.8 Planimetria illuminazione edificio 1 B e D	2286	05/04/2022
132) 2.9 Planimetria speciali edificio 1 A e C	2286	05/04/2022
133) 2.10 Planimetria speciali edificio 1 B e D	2286	05/04/2022
134) 2.11 Planimetria FTV edificio 1	1409	01/03/2023
135) 2.12 Planimetria FM uffici 1.1 e 1.2	2286	05/04/2022
136) 2.13 Planimetria illuminazione uffici 1.1 e 1.2	2286	05/04/2022
137) 2.14 Planimetria speciali uffici 1.1 e 1.2	2286	05/04/2022

138) 2.15 Planimetria FM edificio 2 A e C	2286	05/04/2022
139) 2.16 Planimetria FM edificio 2 B e D	2286	05/04/2022
140) 2.17 Planimetria illuminazione edificio 2 A e C	2286	05/04/2022
141) 2.18 Planimetria illuminazione edificio 2 B e D	2286	05/04/2022
142) 2.19 Planimetria speciali edificio 2 A e C	2286	05/04/2022
143) 2.20 Planimetria speciali edificio 2 B e D	2286	05/04/2022
144) 2.21 Planimetria FTV edificio 2	1409	01/03/2023
145) 2.22 Planimetria FM uffici 2.1	2286	05/04/2022
146) 2.23 Planimetria illuminazione uffici 2.1	2286	05/04/2022
147) 2.24 Planimetria speciali uffici 2.1	2286	05/04/2022
148) 2.25 Planimetria FM uffici 2.2	2286	05/04/2022
149) 2.26 Planimetria illuminazione uffici 2.2	2286	05/04/2022
150) 2.27 Planimetria speciali uffici 2.2	2286	05/04/2022
151) 2.28 Planimetria FM edificio 3	2286	05/04/2022
152) 2.29 Planimetria illuminazione edificio 3	2286	05/04/2022
153) 2.30 Planimetria speciali edificio 3	2286	05/04/2022
154) 2.31 Planimetria FTV edificio 3	1409	01/03/2023
155) 2.32 Planimetria FM uffici 3	2286	05/04/2022
156) 2.33 Planimetria illuminazione uffici 3	2286	05/04/2022
157) 2.34 Planimetria speciali uffici 3	2286	05/04/2022
158) 2.35 Schema a blocchi QE	1409	01/03/2023
159) 2.36 Relazione tecnica impianti elettrici	2286	05/04/2022
160) 2.37 Relazione tecnica valutazione scariche atmosferiche	2286	05/04/2022
161) 2.38 Planimetria aree esterne EMC	2286	05/04/2022
162) 2.39 Producibilità FTV ed. 1	1409	01/03/2023
163) 2.39 Producibilità FTV ed. 2	1409	01/03/2023
164) 2.39 Producibilità FTV ed. 3	1409	01/03/2023
PROGETTO DELL'IMPIANTO MECCANICO		
165) 3.1 Impianto Climatizzazione P0 - P1 - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
166) 3.2 Impianto Ventilazione P0 - P1 - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
167) 3.3 Impianti Copertura - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
168) 3.4 Impianto Idrico Sanitario - Scarichi P0 - P1 - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
169) 3.5 P&I - Idrico Sanitario - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
170) 3.6 P&I - Scarichi - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
171) 3.7 Indicazione Strutture - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
172) 3.8 Relazione Tecnica L10/91 - Uffici 1.1	1409	01/03/2023
173) 3.9 Relazione Tecnica Descrittiva degli Impianti - Uffici 1.1	2286	05/04/2022
174) 3.10 Impianto Climatizzazione P0 - P1 - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
175) 3.11 Impianto Ventilazione P0 - P1 - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
176) 3.12 Impianti Copertura - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
177) 3.13 Impianto Idrico Sanitario - Scarichi P0 - P1 - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
178) 3.14 P&I - Idrico Sanitario - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
179) 3.15 P&I - Scarichi - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
180) 3.16 Indicazione Strutture - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
181) 3.17 Relazione Tecnica L10/91 - Uffici 1.2	1409	01/03/2023
182) 3.18 Relazione Tecnica Descrittiva degli Impianti - Uffici 1.2	2286	05/04/2022
183) 3.19 Impianto Climatizzazione P0 - P1 - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
184) 3.20 Impianto Ventilazione P0 - P1 - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
185) 3.21 Impianti Copertura - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
186) 3.22 Impianto Idrico Sanitario - Scarichi P0 - P1 - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
187) 3.23 P&I - Idrico Sanitario - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
188) 3.24 P&I - Scarichi - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
189) 3.25 Indicazione Strutture - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
190) 3.26 Relazione Tecnica L10/91 - Uffici 2.1	1409	01/03/2023
191) 3.27 Relazione Tecnica Descrittiva degli Impianti - Uffici 2.1	2286	05/04/2022
192) 3.28 Impianto Climatizzazione P0 - P1 - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
193) 3.29 Impianto Ventilazione P0 - P1 - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
194) 3.30 Impianti Copertura - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
195) 3.31 Impianto Idrico Sanitario - Scarichi P0 - P1 - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
196) 3.32 P&I - Idrico Sanitario - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
197) 3.33 P&I - Scarichi - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
198) 3.34 Indicazione Strutture - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
199) 3.35 Relazione Tecnica L10/91 - Uffici 2.2	1409	01/03/2023
200) 3.36 Relazione Tecnica Descrittiva degli Impianti - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
201) 3.37 Impianto Climatizzazione P0 - P1 - P2 - Uffici 3	2286	05/04/2022
202) 3.38 Impianto Ventilazione P0 - P1 - P2 - Uffici 3	2286	05/04/2022
203) 3.39 Impianti Copertura - Uffici 2.2	2286	05/04/2022
204) 3.40 Impianto Idrico Sanitario - Scarichi P0 - P1 - P2 - Uffici 3	2286	05/04/2022
205) 3.41 P&I - Idrico Sanitario - Uffici 3	2286	05/04/2022
206) 3.42 P&I - Scarichi - Uffici 3	2286	05/04/2022
207) 3.43 Indicazione Strutture - Uffici 3	2286	05/04/2022
208) 3.44 Relazione Tecnica L10/91 - Uffici 3	1409	01/03/2023
209) 3.45 Relazione Tecnica Descrittiva degli Impianti - Uffici 3	2286	05/04/2022
PROGETTO IMPIANTO ANTINCENDIO		
210) 4.0 Relazione Tecnica	3859	07/06/2023
211) 4.1 Inquadramento generale	3859	07/06/2023
212) 4.2 Copertura Idranti UNI70 esterni	3860	07/06/2023
213) 4.3 Edificio 1 - Planimetria d'emergenza - Copertura Idranti UNI45 - Piano terra	3860	07/06/2023
214) 4.4 Edificio 1 - Planimetria d'emergenza - Copertura Idranti UNI45 Mezzanino e uffici	3860	07/06/2023

215) 4.5 Copertura – Smaltimento fumi	3861	07/06/2023
216) 4.6 Edificio 1 – Prospetti e sezioni	3861	07/06/2023
217) 4.7 Edificio 2 – Copertura Idranti UNI70 esterni	3861	07/06/2023
218) 4.8 Edificio 2 – Planimetria d'emergenza –Copertura Idrati UNI45– Piano terra	3862	07/06/2023
219) 4.9 Edificio 2 – Planimetria d'emergenza –Copertura Idranti UNI45- Mezzanino e uffici	3862	07/06/2023
220) 4.10 Edificio 2 – Copertura – Smaltimento fumi	3862	07/06/2023
221) 4.11 Edificio 2 – Prospetti e sezioni	3862	07/06/2023
222) 4.12 Edificio 3 – Copertura Idranti UNI70 esterni	3918	09/06/2023
223) 4.13 Edificio 3 – Planimetria d'emergenza –Copertura Idranti UNI45– Piano terra/Uffic	3918	09/06/2023
224) 4.14 Edificio 3 – Copertura – Smaltimento fumi	3918	09/06/2023
225) 4.15 Edificio 3 – Prospetti e sezioni	3918	09/06/2023
226) Modulistica VVF	3918	09/06/2023
227) Pagamento oneri VVF	3918	09/06/2023

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

INQUADRAMENTO OPERE E CRONOPROGRAMMA

descrizione opere INFRASTRUTTURALI da allegato AdP	CB5 - FIGURA 11 srl	CB6 - FAP Investment srl	CB7 - FIGURA 11 srl	SP 1-2 - IMMOBILIARE ARCA srl	Tipo di procedimento	tempi opere AdPA art. 59 dalla firma della Convenzione Urb. (mesi)
Rotatoria SP31 Via dell'Industria				€ 350.000	AdP art. 60	18
Strada Via Brina				€ 230.000	Art. 53 CG+CSPT	18
Recupero Palazzo Malvezzi				€ 470.000	PdC	32
				€ 1.050.000		

descrizione opere CICLABILI da allegato AdP "riparto opere"	CB5 - FIGURA 11 srl	CB6 - FAP Investment srl	CB7 - FIGURA 11 srl	SP 1-2 - IMMOBILIARE ARCA srl	Tipo di procedimento	tempi opere AdPA art. 59 dalla firma della Convenzione Urb. (mesi)
Ponte A14 ciclabile			€ 120.000	€ 120.000	Art. 53 CSPT	18
Ciclabile San Carlo D-E				€ 242.410	Art. 53 CSPT	20
Ciclabile Colunga O-I		€ 52.300	€ 52.300	€ 52.300	Art. 53 CG	15
Ciclabile Medicina SP 31-confine CG	€ 100.000	€ 100.000		€ 200.000	Art. 53 CG	22
Ciclabile esterna CG				€ 611.000	Art. 53 CG	22
Ciclabile San Carlo E- F-G-H-H1-I				€ 293.175	Art. 60	15
				€ 1.518.885		

descrizione opere di RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE da allegato AdP	CB5 - FIGURA 11 srl	CB6 - FAP Investment srl	CB7 - FIGURA 11 srl	SP 1-2 - IMMOBILIARE ARCA srl	Tipo di procedimento	tempi opere AdPA art. 59 dalla firma della Convenzione Urb. (mesi)
Parco canale di Medicina zona A				€ 140.000	AdP art. 60	20
Parco canale di Medicina				€ 350.000	AdP art. 60	22
Ristrutturazione zona B				€ 121.500	AdP art. 60	20
				€ 611.500		

ACCORDO DI PROGRAMMA AMBITO SAN CARLO - INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITA' E CRITERI DI RIPARTO						
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO						
INTERVENTI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA - CSP						
SIGLA	DESCRIZIONE INTERVENTO	NOTE	costi complessivi di intervento (esclusa iva)	competenza		
1 CSP12	Rotonda sulla SP 31 in loc. Poggio		€ 380.000,00	CB7		
2	Ponte San Biagio	verifiche di stabilita'	€ 10.000,00	CB7		
3 CSP15	Rotatoria sulla San Carlo al casello A14	progetto ASPI prestazioni tecniche esecutivo espropri DL sicurezza	€ 800.000,00	CB5 € 1.050.000,00		
4	Ponte A14 ciclabile		€ 240.000,00	CB7 + San Paolo 1 e 2 *		
5	Ristrutturazione verde Ca Bianca 1-2-3-4		€ 145.000,00	CB5+CB7		
6	Ciclabile principale Asse San Carlo tratto A-B-B1-C-D-E	circa 2/3 della ciclabile dalla stazione FS alla rotatoria Ca Bianca	€ 484.820,00	CB6		
7	Ciclabile principale Asse San Carlo tratto A-B-B1-C-D-E	circa 1/3 della ciclabile dalla stazione FS alla rotatoria Ca Bianca	€ 242.410,00	SAN PAOLO 1 E 2 *		
TOTALE INTERVENTI AT CASTEL SAN PIETRO			€ 2.302.230,00			
ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA CSP						
8	Studio Trasportistico di Ambito - AIRIS e POC opere infrastrutturali	quota parte CSP	€ 36.000,00			
9	Contributo per implementazione Trasporto Pubblico	32.000/anno per ciascuno dei 3 comparti (CA' BIANCA 5+6+7) per 3 anni	€ 288.000,00			
TOTALE ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ADP CASTEL SAN PIETRO			€ 324.000,00			
ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO CSP						
10 CSP6	Rotonda all'intersezione tra la via Emilia e via Roma	progetto ing. Barozzi per Accordo art. 18 specifico CB7 stima da confermare	€ 850.000,00	CB7 € 1.703.680,00		
11	Ciclabile interna W tratto L-M-E-N	sviluppo circa m. 1750	€ 175.000,00	CB5 + CB7		
	Ciclabile a fianco della Colunga - tratto O-I - 2/3 della spesa		€ 104.600,00	CB6 + CB7		
	Ciclabile interna E tratti F - CB6	sviluppo circa m. 500	€ 50.000,00	CB6 € 655.740,00		
	CICLABILE DI MEDICINA DA sp 31 AL CONFINE COMUNALE CG	1/2 DELLA SPESA	€ 200.000,00	CB6+CB5		
TOTALE ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO			€ 1.379.600,00			
TOTALE INTERVENTI E ONERI ATTIVATI DALL'ADP A CASTEL SAN PIETRO			€ 4.005.830,00			
COMUNE DI CASTEL GUELFO						
INTERVENTI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA NEL TERRITORIO DI CASTEL GUELFO						
12	Ciclabile Esterna Castel Guelfo	sviluppo circa m 3000 escluso tratto lungo il canale	€ 611.000,00	SAN PAOLO 1+2		
13	Ciclabile O-I Calunga 1/3 della spesa		€ 52.300,00	SAN PAOLO 1+2		
14	Parco lungo canale ZONA A		€ 140.000,00	SAN PAOLO 1+2		
15	Parco del canale di Medicina		€ 350.000,00	San Paolo 1+2 quota parte verde e altro comprese nel computo OOUU		
16	RISTRUTTURAZIONE VERDE ZONA B - CG - ESISTENTE		€ 121.500,00	San Paolo 1+2		
17 CG1	Rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria	diam. 50	€ 350.000,00	SAN PAOLO 1+2		
18	Ciclabile Asse San Carlo tratto F-F-G-H-H1-I	vedi Abaco circa m. 1750	€ 293.175,00	SAN PAOLO 1+2 da Rot. San Carlo a Rot. su Colunga via Industria		
TOTALE INTERVENTI ADP CASTEL GUELFO			€ 1.917.975,00			
ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA CG						
19	Studio Trasportistico di Ambito - AIRIS e POC infrastrutture	quota parte CG	€ 24.000,00	San Paolo 1+2		
20	Contributo per implementazione Trasporto Pubblico	32.000/anno per ciascuno dei 2 comparti (san paolo 1 e 2) per 3 anni	€ 192.000,00	San Paolo 1+2		
TOTALE ALTRI ONERI RIFERITI ALL'ADP CASTEL GUELFO			€ 216.000,00			
ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO CG						
21	STRADA DI SERVIZIO SICUREZZA E MANUTENZIONE PARCO TRA SAN PAOLO E CA BIANCA 6 /verso via Brina)	Tra S. Paolo 2 e CB 6 c.ca m. 750 e mq. 4.500	€ 700.000,00	circa € 230.000 San Paolo 1+2		
22	HUB SAN CARLO - realizzazione di spazi per servizi consortili, promozione alle imprese	recupero Palazzo Malvezzi Hercolani		circa € 470.000 San Paolo 1+2		
23	CICLABILE DI MEDICINA DA sp 31 AL CONFINE COMUNALE CG	1/2 DELLA SPESA	€ 200.000,00	San Paolo 1+2		
TOTALE ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO CG			€ 900.000,00			
TOTALE INTERVENTI E ONERI ATTIVATI DALL'ADP A CASTEL GUELFO			€ 3.033.975,00			
RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER COMUNE DI APPARTENENZA DEI COMPARTI						
SPESE ATTRIBUITE AI COMPARTI CASTEL GUELFO			€ 3.396.385,00	comprende quota parte ponte A14 e tratto ciclabile (*)		
SPESE ATTRIBUITE AI COMPARTI CASTEL SAN PIETRO			€ 3.643.420,00	esclusa quota parte ponte A14 e tratto ciclabile (*)		
TOTALE CSP + CG			€ 7.039.805,00			
RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER TIPOLOGIA						
CICLABILI COMPRESO PONTE A14			€ 2.653.305,00	37,69%		
SISTEMAZIONI AMBIENTALI			€ 756.500,00	10,75%		
INFRASTRUTTURE STRADALI			€ 3.090.000,00	43,89%		
TRASPORTO PUBBLICO			€ 480.000,00	6,82%		
STUDI TRASPORTISTICI E POC OPERE INFRASTRUTTURALI			€ 60.000,00	0,85%		
TOTALE CSP + CG			€ 7.039.805,00	100,00%		
spese tecniche comprese nelle stime / verranno esplicitate in sede di progetto esecutivo						



IMMOBILIARE ARCA Progetto Castelguelfo

Assumption



L'intervento in oggetto prevede lo sviluppo all'interno dell'area individuata di un **polo logistico di ca 150.000 mq.**

Il Business Plan dell'iniziativa prevede un totale ricavi a regime pari a ca **6,5 mln €** con un **Ebitda di ca 5 mln €.**

L'investimento previsto è pari a ca **100 mln €** coperto con un finanziamento bancario e risorse proprie.

Conto Economico



Conto Economico											
€k	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
Totale Ricavi	1.694,7	6.466,0	6.530,7	6.596,0	6.662,0	6.728,6	6.795,9	6.863,8	6.932,5	7.001,8	7.071,8
Costi operativi	-	(1.325,1)	(1.332,4)	(1.339,7)	(1.347,1)	(1.354,6)	(1.362,1)	(1.369,8)	(1.377,5)	(1.385,2)	(1.393,1)
Margine di contribuzione	1.694,7	5.140,9	5.198,3	5.256,3	5.314,9	5.374,0	5.433,7	5.494,1	5.555,0	5.616,6	5.678,7
<i>contribution margin (%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>79,5%</i>	<i>79,6%</i>	<i>79,7%</i>	<i>79,8%</i>	<i>79,9%</i>	<i>80,0%</i>	<i>80,0%</i>	<i>80,1%</i>	<i>80,2%</i>	<i>80,3%</i>
Costi struttura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	1.694,7	5.140,9	5.198,3	5.256,3	5.314,9	5.374,0	5.433,7	5.494,1	5.555,0	5.616,6	5.678,7
<i>Ebitda margin (%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>79,5%</i>	<i>79,6%</i>	<i>79,7%</i>	<i>79,8%</i>	<i>79,9%</i>	<i>80,0%</i>	<i>80,0%</i>	<i>80,1%</i>	<i>80,2%</i>	<i>80,3%</i>
Ammortamenti	-	(1.478,5)	(2.957,0)	(2.957,0)	(2.957,0)	(2.957,0)	(2.787,6)	(2.618,1)	(2.618,1)	(2.618,1)	(2.618,1)
EBIT	1.694,7	3.662,4	2.241,3	2.299,2	2.357,8	2.417,0	2.646,2	2.876,0	2.936,9	2.998,5	3.060,6
<i>Ebit margin (%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>56,6%</i>	<i>34,3%</i>	<i>34,9%</i>	<i>35,4%</i>	<i>35,9%</i>	<i>38,9%</i>	<i>41,9%</i>	<i>42,4%</i>	<i>42,8%</i>	<i>43,3%</i>
Interessi	(1.694,7)	(1.632,4)	(1.496,4)	(1.360,4)	(1.224,3)	(1.088,3)	(1.020,3)	(1.020,3)	(1.122,3)	(1.122,3)	(1.122,3)
EBT	-	2.029,9	744,9	938,9	1.133,5	1.328,7	1.625,9	1.855,7	1.814,6	1.876,2	1.938,3
Tasse	(81,7)	(659,9)	(285,1)	(334,6)	(384,3)	(434,1)	(516,6)	(582,8)	(575,8)	(593,5)	(611,4)
Utile Netto	(81,7)	1.370,1	459,8	604,3	749,2	894,5	1.109,3	1.272,9	1.238,8	1.282,7	1.326,9

Stato Patrimoniale



Stato Patrimoniale													
€k	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	
Immobilizzazioni	-	96.164,7	94.686,2	91.729,2	88.772,1	85.815,1	82.858,0	80.070,5	77.452,4	74.834,3	72.216,2	69.598,1	
Capitale Circolante Netto	-	20.783,4	18.937,6	17.434,4	15.917,8	14.341,2	12.704,1	11.006,4	9.223,5	7.371,4	5.515,3	3.630,2	
Accantonamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capitale investito netto	-	-	116.948,1	113.623,8	109.163,5	104.689,9	100.156,2	95.562,1	91.076,8	86.675,8	82.205,7	77.731,5	73.228,3
Patrimonio Netto	-	(81,7)	1.288,4	1.748,2	2.352,5	3.101,7	3.996,2	5.105,5	6.378,4	7.617,3	8.899,9	10.226,8	
Totale Debito	-	56.682,0	52.147,4	47.612,9	43.078,3	38.543,8	34.009,2	34.009,2	34.009,2	34.009,2	34.009,2	34.009,2	
Finanziamento soci	-	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	60.347,8	
Cassa	-	-	(159,8)	(545,4)	(1.088,7)	(1.837,0)	(2.791,1)	(8.385,7)	(14.059,6)	(19.768,6)	(25.525,5)	(31.355,6)	
Capitale investito netto	-	-	116.948,1	113.623,8	109.163,5	104.689,9	100.156,2	95.562,1	91.076,8	86.675,8	82.205,7	77.731,5	73.228,3

Rendiconto Finanziario



Rendiconto Finanziario											
€k	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
EBITDA	1.694,7	5.140,9	5.198,3	5.256,3	5.314,9	5.374,0	5.433,7	5.494,1	5.555,0	5.616,6	5.678,7
Investimento	(96.164,7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ CCN	-	49,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tasse	(20.865,1)	1.136,1	1.217,7	1.181,5	1.191,9	1.202,4	1.180,6	1.199,6	1.275,7	1.262,1	1.273,2
Flusso di cassa operativo	(115.335,1)	6.326,8	6.416,5	6.438,2	6.507,2	6.576,9	6.614,9	6.694,2	6.831,3	6.879,2	6.952,4
Interessi	(1.694,7)	(1.632,4)	(1.496,4)	(1.360,4)	(1.224,3)	(1.088,3)	(1.020,3)	(1.020,3)	(1.122,3)	(1.122,3)	(1.122,3)
Quote capitali	56.682,0	(4.534,6)	(4.534,6)	(4.534,6)	(4.534,6)	(4.534,6)	-	-	-	-	-
Dividendi/Fin.to soci	60.347,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione cassa	-	159,8	385,6	543,3	748,4	954,1	5.594,6	5.673,9	5.709,0	5.756,9	5.830,1
Analisi della cassa											
€k	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
Cassa inizio periodo	-	-	159,8	545,4	1.088,7	1.837,0	2.791,1	8.385,7	14.059,6	19.768,6	25.525,5
Variazione cassa	-	159,8	385,6	543,3	748,4	954,1	5.594,6	5.673,9	5.709,0	5.756,9	5.830,1
Cassa fine periodo	-	-	159,8	545,4	1.088,7	1.837,0	2.791,1	8.385,7	14.059,6	19.768,6	25.525,5

Repertorio n. Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL' INTERVENTO DI GRANDE LOGISTICA DEGLI
AMBITI PRODUTTIVI ASP_A5 + ASP_AN2.2 DENOMINATI "SAN PAOLO 1 – 2" NELL'HUB
METROPOLITANO SAN CARLO.**

L'anno XXXXXX, il giorno XXXXXX del mese XXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX avanti a me Dott. XXXXXX
Notaio in XXXXXXXXXXXXXXXX,

Sono presenti i Signori:

Alberto Folli, nato a Bologna (BO) il 31/07/1963, domiciliato per la funzione in Castel Guelfo di Bologna (BO), presso la Residenza Municipale in via Gramsci, 10, il quale interviene in questo atto, non in proprio, ma nella sua veste di Dirigente del "Servizio Edilizia Urbanistica e Territorio" e quindi in nome e per conto del "Comune di Castel Guelfo" con sede in Castel Guelfo di Bologna, ove sopra, Codice Fiscale 01021480379, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale in data xxxx n. xx, immediatamente eseguibile che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e all'Accordo di Programma ex art. 60 L.R. 24/2017 di cui al Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Bologna n. xx del xxx pubblicato sul BURERT in data xxxx che si allega al presente atto sotto la lettera "B";

Daniele del Vecchio, nato a San Cipriano di Aversa (CE) il 24/05/1960 e residente in _____ alla Via _____ n. _____, CF. _____, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ della Società "Immobiliare Arca S.r.l." (P.I. 02458790405) con sede in Forlì alla Via L. Lama n. ____; d'ora in poi denominato Soggetto Attuatore.

Compresenti della cui personale identità io notaio sono certo i quali, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni in questo atto.

IN PRIMO LUOGO

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

DEFINIZIONI

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

APEA – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

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

AdP – Accordo di Programma in variante ex art. 60 L.R. 24/2017
BURERT – Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna
DEA – Dotazioni Ecologiche Ambientali
NTA – Norme Tecniche di Attuazione
PdC – Permesso di Costruire
POC – Piano Operativo Comunale
PSC – Piano Strutturale Comunale di Castel Guelfo di Bologna
PTM – Piano Territoriale Metropolitano Bologna
PULS – Piano Urbano della Logistica Sostenibile
PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
PUA – Piano Urbanistico Attuativo
RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio di Castel Guelfo di Bologna
SA – Soggetto Attuatore
ST – Superficie Territoriale
SF – Superficie Fondiaria
SU – Superficie Utile
SUAP – Sportello Unico delle Attività Produttive
VALSAT – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ex art. 18 L.R. 24/2017

PREMESSO CHE

I terreni oggetto del PUA, costituiscono il comparto ASP_A10 di Superficie Territoriale (ST) complessiva di mq. $(202.778 + 110.792) = \text{mq. } 313.570$.

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

Nel precedente PSC e RUE l'area era classificata parte come zona ASP_AN2.2 e parte come zona ASP_A5a interessata da un PUA vigente approvato con Del. CC 66/2011.

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

IRGENRE GROUP srl per atto rep.43115, raccolta 28729 in data 27 febbraio 2023, del Notaio Maltoni, è diventata unico socio della società IMMOBILIARE ARCA S.R.L. avendo acquistato dal CONSORZIO

COOPERATIVE GIOVANNI QUERZOLI - SOCIETA' COOPERATIVA una quota rappresentativa dell'intero capitale sociale della IMMOBILIARE ARCA srl - in liquidazione

Con verbale di assemblea per atto Notaio dott. Privitera n. 72749/48505 in data 22 giugno 2023, lo stato di liquidazione di IMMOBILIARE ARCA s.r.l. è stato revocato, con efficacia dal **30 settembre 2023**.

IMMOBILIARE ARCA SRL si è resa disponibile a realizzare sui terreni anzidetti il nuovo stabilimento logistico anche per conto terzi;

IMMOBILIARE ARCA SRL sarà il Soggetto Attuatore dell'intervento;

il Comune di Castel Guelfo ha condiviso di poter procedere all'attuazione del nuovo complesso PIASTRA LOGISTICA San Paolo inizialmente mediante procedura di Accordo di Programma in variante ex art. 60 della L.R. 24/2017;

In data 11/09/2023 il Consiglio del Comune di Castel Guelfo, con deliberazione N° 26 ha espresso l'assenso definitivo all'Accordo di Programma art. 60 – LR 24/2017;

In data 04/09/2023 la Città Metropolitana di Bologna, con Atto del Sindaco Metropolitan N° 210 ha espresso l'assenso definitivo de all'accordo di programma art. 60 - L.R. 24/2017;

Il Sindaco Metropolitan in data ha emanato il Decreto di approvazione n° corredato dalla copia integrale dell'Accordo di Programma e dei suoi allegati tecnici, oggetto di pubblicazione sul sito web della Città Metropolitana di Bologna e sul BURERT ai sensi di legge;

L'area oggetto della presente convenzione è sita in Comune di Castel Guelfo a Sud della Via Colunga e lungo il Canale di Medicina e risulta distinta al Catasto di detto Comune come segue:

CATASTO TERRENI

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

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

Il comparto ha superficie complessiva catastale di mq. 313.570.

IMMOBILIARE ARCA SRL risulta pertanto proprietaria dell'intero comparto oggetto della proposta di Accordo di Programma in variante e della presente richiesta di PUA.

I sopradescritti immobili sono pervenuti nella disponibilità esclusiva alla società IMMOBILIARE ARCA SRL "SOGGETTO ATTUATORE" in forza di

In data...è stata presentata attestazione ex art. 56 del CCI, per gli effetti di cui al citato articolo e dell'art. 166.

Alla data di oggi il pregresso debito IMU a carico di Immobiliare Arca srl ammontante a ...€ risulta pagato per un importo di €, in corso di pagamento a seguito dell'istanza di rateizzazione Prot n° 3916/2023 per un 'importo di € 583.710,89, concessa in 36 rate con provvedimento notificato

tramite PEC con Prot n° 3926 del 09.06.2023, e assistito da idonee fideiussioni a garanzia del pagamento per la rimanente parte per un importo di €

Tutto ciò premesso

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

ART. 1 - CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

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

La presente convenzione disciplina inoltre le modalità esecutive del progetto di intervento proposto dalla Società IMMOBILIARE ARCA SRL.

Il presente atto inoltre regolamenta l'esecuzione di interventi da eseguirsi a totale cura e spese del soggetto attuatore ai sensi dell'Art. 20 del D.Lgs. 50/ 2016 e SS.MM.II., ove pertinente trovando applicazione l'art. 226 comma 2 lettera c) del d.lgs. n. 36/2023.

La presente convenzione attua, per quanto al comparto ASP_A10, le previsioni dell'Accordo di Programma di Ambito art. 59 LR 24/2017 in attuazione della Variante all'Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo San Carlo, stipulato in data 31/07/2021 e definitivamente approvato dal Sindaco Metropolitan in data 01/09/2021, che si intende qui espressamente richiamato a costituire parte integrante ed essenziale della presente Convenzione Urbanistica, nonché dell'Accordo di Programma in variante art. 60 LR 24/2017, in premessa richiamato.

Il Soggetto Attuatore assume pertanto per sé e per gli eventuali aventi causa, tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dagli Accordi di Programma indicati in merito alla attuazione delle previsioni urbanistiche relative al comparto ASP_A10.

Per quanto eventualmente in contrasto tra L'Accordo di Programma ex art. 60 sottoscritto tra le parti in data xxxxxxxx e i disposti delle NTA e/o della Convenzione Urbanistica, vale quanto indicato nello schema di AdP sottoscritto tra le parti. Il testo dell'AdP, pertanto, sulle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (NTA) che prevalgono altresì sulle disposizioni della presente Convenzione urbanistica e sugli allegati dell'Accordo stesso, fermo restando il rigoroso rispetto delle disposizioni sovraordinate e delle prescrizioni impartite dagli enti.

ART. 2 SVILUPPO E SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE

L'attuazione del Comparto ASP_A10 tiene conto degli obiettivi per l'area metropolitana di Bologna delineati nel quadro della programmazione strategica, della pianificazione territoriale, nel Patto Metropolitano e in quello Regionale per il lavoro, e delle azioni condivise in materia di sviluppo economico e del lavoro anche con riferimento ai traguardi coerenti con l'Agenda 2030, alla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, e all'orientamento a valorizzare le previsioni di investimento ed in senso più ampio al rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio.

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

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

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

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

In tal senso, in aderenza alle prescrizioni dell'art. 6.3 lettera G) dell'Accordo di Programma, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli impegni di cui alla presente Convenzione e dell'AdP in capo a eventuali successivi aventi causa, nonché a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nel comparto ASP_A10 i seguenti impegni:

- acquisto di abbonamenti al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente

all'interno dei magazzini logistici del comparto in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;

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

Art 3 - Consistenza dell'intervento

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

Si riportano di seguito i macrodati dell'intervento oggetto della presente convenzione fermo restando che in caso di contrasto con i dati contenuti nel testo dell'AdP stipulato in data xxx/2023 questi ultimi prevalgono sui seguenti dati:

Parametri edilizi PUA - ASP A10:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| • SUPERFICIE DELL'AMBITO | mq. 313.570 |
| • SUPERFICIE DI PROGETTO | mq. 313.570 |
| • SUPERFICIE RILEVATA | mq. 310.213 |
| • DEA | mq. 21.713 |

• D_Fs	mq. 38.972
• SF	mq. 249.528
• Superficie permeabile	> 30 %
• Caratteristiche APEA	SI
• Caratteristiche Green Logistic	SI
• SU max di PUA	mq. 150.000;
• SQ max di PUA	mq. 144.000;
• Uf	0,60
• Ut	0,48
• H MAX automatizzati < 10% SU)	m. 14,50 (e m. 30,00 magazzini
• distanze minime dai confini degli edifici 5 m. e comunque	> 0,4h;
• distanze minime dai confini impianti tecnologici	5 m.;
• Verde Pubblico con DEA	mq. 43.547; > Vp
• Parcheggi Pubblici	mq. 7.788; > P1
• Strade, marciapiedi pubblici	mq. 9.350;
• TOTALE AREE DI CESSIONE	mq. 60.685;
• Vp = VERDE PUBBLICO RICHIESTO = 10% SU	mq. 15.000
• P1 = PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI = 5% SU	mq. 7.500 (art. 6.1.2 NTA RUE).

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

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

La superficie permeabile di progetto è pari al verde pubblico di progetto (mq. 43.547) comprensivo di DEA, parte permeabile D_Fs, del sentiero ciclabile del parco e del verde di arredo + aiuole parcheggi (mq. 1.092) + il verde privato di progetto pari a mq. 37.962 + la pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici pari a mq. 6.446 e dei parcheggi privati (solo auto) per mq. 7.215 questi ultimi conteggiati come da norme APEA a concorrenza di meno del 10 % del totale, per un totale generale pari a mq. 96.262 verificato, come risultante dall'elaborato grafico di verifica e dal conteggio di dettaglio riportato nella Tav. B.2 del PUA.

Nella determinazione della parte permeabile dell'area D_Fs non è conteggiata la superficie a Sud che sarà interessata dalla realizzazione della viabilità di servizio collegata alla via Brina.

In tale conteggio non sono considerati i mq. 15.000 dell'area di parco a Nord di collegamento

alla Colunga, prevista dall'AdP e attuata nell'ambito del presente PUA, che porta il totale generale della Superficie Permeabile a mq. 111.262, con una incidenza del 35,65% sul totale della ST incrementata dell'area a Nord.

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

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

Gli elaborati costitutivi del PUA sono definiti nell'ambito AdP e gli elaborati del Permesso di costruire sono quelli previsti della normativa in materia all'atto della presentazione del titolo edilizio sia della piastra logistica, sia delle Opere di Urbanizzazione sono elencati in apposito allegato alla presente Convenzione. Gli elaborati del progetto esecutivo delle opere pubbliche sono anch'essi definiti dalla normativa in materia la cui completezza e regolarità è verificata dai servizi comunali competenti.

Art. 5 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono quelle previste dalla scheda della variante di RUE definitivamente approvata contestualmente all'Accordo di Programma art. 60 di cui in premessa:

USI AMMESSI:

D - Funzioni produttive ed assimilabili:

d1) attività manifatturiere artigianali ed industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima \leq a quella degli esercizi commerciali di vicinato;

d2) commercio all'ingrosso;

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

d4) attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici;

d5) produzione e commercializzazione dell'energia;

Inoltre ai sensi del vigente Accordo Territoriale per le Aree Produttive del Nuovo Circondario Imolese, dell'Accordo di Programma di Ambito art. 59 LR 24/2017, del PUMS e del PTM vigenti della Città Metropolitana di Bologna sono ammesse le seguenti attività:

d20) piccola logistica (rif. Glossario PTM - superficie utile massima realizzabile per ogni attività mq. 5.000

d21) media logistica (rif. Glossario PTM - superficie utile massima realizzabile per ogni attività mq. 10.000

d22) grande logistica (rif. Glossario PTM: attività di logistica a carattere industriale aventi superfici utili superiori ai 10.000 mq).

Non sono ammesse attività a rischio di incidenti rilevanti né attività particolarmente idroesigenti.

Sono consentiti elementi di coperture mobili a corredo delle aperture degli edifici per le operazioni di carico e scarico merci a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi (Art. 15.3.4, comma 12)

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

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

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

g3) dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate.

L'intervento di attuazione di ASP_A10 ottempererà agli standard previsti per le APEA (Obiettivi Linee Guida APEA), Green Logistic e prescritti all'art.42 e nel Glossario del PTM.

Il nuovo complesso produttivo PIASTRA LOGISTICA ASP_A10 prevede attività qualificate nella tecnologia, nella produzione, nei servizi e nella logistica dedicata all'azienda e anche per conto terzi che non rientra né tra le Aziende a rischio di incidente rilevante né tra le Aziende idroesigenti.

Richiamando quanto previsto dall'art. 8 dell'Accordo di Programma si chiarisce che il procedimento relativo al PUA in oggetto e la relativa VALSAT sono riferiti espressamente ad un uso logistico così come definito dal Glossario 2 del PTM e della VALSAT.

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

A tal proposito e ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 8 dell'Accordo di Programma si prescrive che il cambio d'uso, rispetto a quello logistico anche "di diversa intensità" e/o con diverso carico urbanistico e laddove il nuovo uso sia compreso tra quelli consentiti, comporterà la modifica dell'AdP e del correlato PUA in coerenza con le NTA e l'AdP.

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

pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Purché siano conformi agli indici e parametri assegnati dal PUA, al regolamento edilizio comunale e, in particolare, all'Art. 8 delle norme di attuazione del PUA e all'AdP, previo assenso da parte del Comune, non costituiscono variante al PUA le modifiche non sostanziali, e per questo esentate dalla Valsat, elencati dall'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24 /2017:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
- c) modifica della tipologia di standard oggetto di conferimento (verde pubblico o parcheggi pubblici), fermo restando il rispetto delle dotazioni complessive previste dall'AdP, ovvero la diversa localizzazione distributiva;
- d) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- e) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

Non costituiscono altresì variante al PUA le varianti al PdC che non costituiscano un nuovo esercizio della funzione pianificatoria, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4.2 delle presenti NTA.

In particolare, le seguenti variazioni non sostanziali all'AdP ed al PUA, da autorizzare in sede di rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i, sono assentite dal Comune di Castel Guelfo, con l'approvazione dei relativi progetti:

- a) varianti tipologiche e distributiva degli edifici in progetto, nonché sull'aspetto esteriore dei medesimi;
- b) modifiche della localizzazione delle aree indicate dall'AdP per opere interne al comparto;
- c) modifiche della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici, modifiche planivolumetriche e modifica delle partizioni interne della SU, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali privati;
- d) modifiche delle modalità realizzative delle opere di urbanizzazione nel rispetto del cronoprogramma allegato all'AdP;
- e) aumento delle superfici accessorie destinate a servizi e nel rispetto delle quantità definite dall'AdP;
- f) rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici;

A tale proposito costituiscono elementi tipologici prescrittivi dell'AdP e del correlato PUA, la cui

modifica comporta la necessità di approvazione di variante, quelli qui di seguito indicati:

- a) riduzione delle dotazioni territoriali (standard urbanistici). Non necessita di approvazione di preventiva variante la modifica della tipologia di standard oggetto di conferimento (verde pubblico o parcheggi pubblici), fermo restando il rispetto delle dotazioni complessive previste dall'AdP, ovvero la diversa localizzazione distributiva;
- b) modifiche comportanti sostanziali alterazioni dell'impostazione e delle superfici ammesse dall'AdP e dal correlato PUA ed alle relative destinazioni funzionali nel rispetto di quanto sopra meglio precisato;
- c) le variazioni superiori al 10% del totale di addetti/conferitori come valutati nella previsione di VALSAT, o che determinino il superamento dei limiti simulati nello Studio Acustico maggiori del 5% della maggioranza dei ricettori di riferimento pur nei limiti di rumore della classe di riferimento

Poiché il PUA di cui alle presenti NTA è contestuale alla richiesta di PdC si chiarisce altresì che non costituiscono varianti al PUA le variazioni dimensionali degli edifici previsti dal PdC nei limiti seguenti: seguenti e nel rispetto delle superfici utili ammesse dall'AdP:

1. +/- 5% della SU complessiva comunque nei limiti delle SU max come definita all'art. 3.2 e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
2. +/- 5% della SQ complessiva comunque nei limiti della SQ max come definita all'art. 3.2 e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
3. +/- 10% della superficie permeabile delle aree private comunque nei limiti della superficie permeabile complessiva minima ammessa PTM e APEA di cui sopra.

La realizzazione degli ampliamenti di SU di cui sopra e comunque fino alla SU massima ammissibile di cui al precedente art. 3.2 comporta il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione (U1, U2, D+S) come definiti dalla convenzione.

Gli allineamenti degli edifici non sono vincolanti nei limiti del lotto di intervento e fatte salve le fasce di rispetto stradale e di salvaguardia ambientale.

Art. 6 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

6.1 Contributo di costruzione

Il Contributo di Costruzione è determinato secondo il disposto della DAL Regione ER 186/2018 in circa € 2.370.000,00 di cui (importi massimi in funzione della SU massima del PUA) i cui importi saranno definitivamente calcolati ai sensi della normativa vigente all'atto del rilascio del titolo edilizio.

1. U1	mq. 150.000 SU x €/mq.	9,60 = €	1.440.000,00
2. U2	mq. 150.000 SU x €/mq.	2,80 = €	420.000,00
3. D+S	mq. 150.000 SU x €/mq.	8,50 x 0,40 = €	510.000,00

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

Con riferimento all'Accordo Territoriale le parti pattuiscono che l'importo del Contributo di Sostenibilità da utilizzarsi per la realizzazione delle opere infrastrutturali e altri adempimenti previsti dall'AdP nonché ai fini della perequazione territoriale sia determinato in € 30 a mq. di SU, ammontando pertanto all'importo complessivo di € 4.500.000,00 compreso il versamento del contributo di sostenibilità a favore della Città Metropolitana così come meglio definito nell'Allegato 2 dell'AdP denominato "Tabella stima di massima della perequazione territoriale metropolitana".

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

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

Gli Oneri e contributi non ammessi a scomputo saranno da corrispondere al Comune di Castel Guelfo al momento del ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione della piastra logistica ovvero secondo le modalità dilazionate ammesse dalla legislazione vigente.

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

Le opere che la proponente si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo, per quanto attiene al Contributo di Costruzione ivi comprese spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dall'amministrazione comunale sono le seguenti:

6.2.1 Opere di urbanizzazione interne al comparto, intendendosi compresa la realizzazione del verde pubblico e della viabilità stradale ciclabile e pedonale prevista dal progetto, delle opere idrauliche e degli allacciamenti di rete ENEL, acquedotto e fognature, della pubblica illuminazione delle aree destinate convenzionalmente a cessione gratuita a favore del

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

6.2.2 Opere pubbliche e infrastrutturali previste dall'Accordo di Programma di Ambito ex art. 59 e oggetto dell'Accordo di Programma in variante ex art. 60, intendendosi le opere che la proponente si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui al precedente art. 6.1, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

- a) Espropri e opere di sistemazione a verde della fascia di rispetto fluviale a Nord lungo il Canale di Medicina di superficie circa mq. 15.000 comprese spese tecniche (punto 14 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdPA per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti pari a € 140.000;
- b) Opere di sistemazione a verde del Parco del Canale di Medicina secondo gli indirizzi del progetto delle reti ecologiche del Polo San Carlo, comprese spese tecniche (punto 15 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdPA per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti pari a € 350.000 già conteggiato al punto 6.2.1;
- c) Manutenzione e ristrutturazione del verde urbano della zona di Via del Lavoro e strade limitrofe, comprese spese tecniche (punto 16 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdPA) per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti pari a € 121.500;
- d) Realizzazione della rotatoria sulla SP31 all'intersezione con Via dell'Industria compresi espropri e spese tecniche (punto 17 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdPA) per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti pari a € 350.000;
- e) Realizzazione della pista ciclabile interna all'area industriale di Castel Guelfo - tratti E-F-G-H-H1-I, comprese spese tecniche (punto 18 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdPA) per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti pari a € 293.175.

6.2.3 Altre Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito ex art. 59 e non oggetto dell'Accordo di Programma in variante ex art. 60, intendendosi le opere che il SA si impegna a realizzare integralmente o pro quota con i SA di cui all'accordo art. 59 citato,

fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo e di cui al precedente art. 6.1, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità, ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

- a)** Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14 per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti pari a € 120.000;
- b)** Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti pari a € 242.410;
- c)** La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga verso Castel Guelfo fino allo "zappettificio" (escluso il sentiero ciclopedonale lungo il Canale di Medicina) e i completamenti di tratti di marciapiedi e ciclabili in via del Lavoro e strade limitrofe per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti pari a € 611.000;
- d)** La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti pari a € 52.300 (quota parte pari ad 1/3 del totale);
- e)** Opere extracomparto:
 - realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina per un costo previsto pari a 230.000€;
 - recupero Palazzo Malvezzi Hercolani per un costo previsto comprese spese tecniche ed espropri pari a € 470.000, da attuare in coordinamento con il programma di riqualificazione del palazzo Malvezzi-Hercolani programmato dal Comune di Castel Guelfo di Bologna. A tal fine la realizzazione dell'opera avverrà nel rispetto delle tempistiche del cronoprogramma allegato fermo restando che i lavori saranno subordinati al coordinamento dell'intervento generale, in accordo con il comune di Castel Guelfo di Bologna;
- f)** Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel

Guelfo di Bologna (1/2 della spesa) per un costo previsto, compresi espropri valutati a € 10/mq., spese tecniche e imprevisti pari a € 200.000.

- g)** Ogni altra opera e intervento/servizio di cui all'AdP sottoscritto in data xxxxx e i suoi allegati.

Si chiarisce che il Cronoprogramma degli adempimenti di cui sopra a carico del SA è determinato dagli Allegati all'AdPA e integrato dallo specifico Cronoprogramma attuativo redatto in accordo con le decisioni del Collegio di Vigilanza.

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

6.2.4 Altri obblighi di contribuzione specifici derivanti dall'Accordo di Programma d'Ambito ex art. 59 LR 24/2017

Il Soggetto Attuatore assume altresì per sé e per gli eventuali aventi causa, gli obblighi e gli oneri derivanti dall'Accordo di Programma ex art. 59 LR 24/2017 in attuazione della Variante all'Accordo Territoriale per l'Ambito produttivo San Carlo approvato dal Sindaco Metropolitano con decreto 7/2021 e stipulato in data 31/07/2021 che si intende qui espressamente richiamato a costituire parte integrante ed essenziale delle NTA, del PUA e della Convenzione Urbanistica:

- a)** realizzazione di uno studio trasportistico di ambito del POC specifico opere infrastrutturali di ambito, quota parte delle spese di competenza per l'ammontare preventivato di € 24.000 già realizzato (vedi punto 19 Quadro di Ripartizione All. 6 dell'AdPA);
- b)** contribuzione per un periodo transitorio alla implementazione del servizio di trasporto pubblico dell'ambito quota parte per una spesa preventivata di € 192.000 (vedi punto 20 Quadro di Ripartizione All. 6 dell'AdPA e richiamandosi espressamente l'art. 3.4 AdPA) da versarsi entro 30 giorni dalla richiesta motivata da parte del Comune di Castel Guelfo di Bologna e con le modalità ivi specificate;
- c)** versamento del contributo perequativo metropolitano nella misura di €/mq. SU 4,00 come previsto dall'art. 7 dell'AdP da versarsi in unica soluzione all'atto della stipula dell'AdP stesso.

- 6.2.5** Il comune ha evidenziato la necessità che nell'ambito della presente convenzione si debba tenere conto, seppure al di fuori degli impegni rientranti nell'accordo in oggetto, di quanto pattuito in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L. 241/1990 sottoscritto in data 31/08/2022 Rep. scritture private n. 8/2022. Pertanto il soggetto attuatore assume per sé e per gli eventuali aventi causa, gli obblighi e gli oneri sotto forma di versamento di € 853.615,00 o fidejussione bancaria/assicurativa da prestarsi, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C., per € 938.976,50, pari al 110% dell'importo di € 853.615,00, a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna, in esecuzione dell'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 sottoscritto in data 31/08/2022 Rep. scritture private n. 8/2022.
- 6.2.6** impegno a prestare, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, tutte le fidejussioni bancarie o assicurative di cui all'art. 10 dell'AdP aventi le caratteristiche richiamate allo stesso art. 10 ovvero prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C. e dovranno essere prestate a prima richiesta;
- 6.2.7** impegno sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per ognuno degli addetti ivi previsti, o per il mantenimento in esercizio della linea di trasporto collettivo come indicato all'art. 3.4 dell'AdPA.

Il valore complessivo degli interventi proposti (di cui ai precedenti 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 e 6.2.5) al quale si aggiunge l'importo del Contributo perequativo alla Città metropolitana quantificato in € 600.000 è pertanto pari a € 4.500.000 corrispondente al totale del Contributo di Sostenibilità dovuto.

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

Ogni onere per la progettazione, anche esecutiva, direzione lavori e realizzazione delle opere sopra descritte, comprensive di ogni onere, anche fiscale, contributo per allacciamento anche nei confronti di Enti, Aziende erogatrici o Privati attuatori sarà a totale cura e spese del soggetto

attuatore.

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

Stante la scarsa pressione di adduzione dell'acqua ai fini antincendio il soggetto attuatore si obbliga al riempimento dei serbatoi antincendio con il supporto ove necessario di autocisterne private.

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

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

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

Le opere pubbliche anzi dette saranno realizzate in contemporanea con le opere all'interno del lotto privato e saranno completate entro il termine di cui al cronoprogramma allegato alla presente convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, sarà a carico dell'attuale Proprietà fino alla presa in consegna formale delle stesse da parte del Comune, che avverrà solo dopo collaudo delle medesime. Fino a quel momento la Società IMMOBILIARE ARCA SRL o suoi aventi causa, sarà l'unica garante e responsabile sia della loro perfetta esecuzione che della loro efficienza nel rispetto di tutti gli obblighi che saranno definiti in sede di rilascio del permesso di costruire.

In tema di nomina del collaudatore si richiamano in quanto applicabili le norme di principio sancite dalla normativa di riferimento. Il Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, al ripristino delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune provvederà d'ufficio a spese del Soggetto Attuatore, suoi eredi o successori e aventi causa.

Le parti concordano di definire bonariamente qualsiasi vertenza che possa nascere dalle risultanze del collaudo. Nel caso in cui non fosse possibile raggiungere un accordo si farà riferimento a quanto stabilito dal successivo Art. 15.

La manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei parcheggi pubblici resterà, per un periodo di dieci anni successivamente alla cessione gratuita delle aree suddette, a carico del soggetto attuatore e propri aventi causa, escludendosi tale obbligo dalle garanzie fideiussorie di cui in appresso.

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

Tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, dovranno essere realizzate nel pieno rispetto dei titoli edilizi rilasciati, eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere conformi a quanto definito nell'art. 8 - "Varianti al PUA" - delle NTA del PUA.

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

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

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

8.1 Cessione di aree e servitù

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

Verde Pubblico con DEA	mq.	43.547
Parcheggi Pubblici	mq.	7.788
Strade, marciapiedi pubblici	mq.	9.350
TOTALE AREE DI CESSIONE	mq.	60.685

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

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità e delle opere di

Urbanizzazione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune, che dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo finale concluso in contraddittorio con esito favorevole. Trascorsi tre mesi dal Collaudo senza accettazione del verbale di consegna, in assenza di contestazioni formali, le aree si intenderanno consegnate a tutti gli effetti in adempimento agli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

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

Le parti si danno reciprocamente atto che negli importi presunti delle opere di urbanizzazione destinate alla gratuita cessione al comune, ammesse a scomputo delle U1 come determinati dal CME in atti, non sono compresi gli oneri di progettazione esecuzione e collaudo del ponte esistente sul canale di Medicina e della porzione di strada pubblica in prosecuzione della via Fornace fino al ponte e della relativa porzione di pista ciclabile e di cui al Certificato di Conformità edilizia e agibilità n° 01/AG/2014 del 31/07/2014 che attesta come tale ponte sia eseguito come quota parte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 della Convenzione Urbanistica tra Comune di Castel Guelfo e Immobiliare ARCA del 17 settembre 2008. Ciò premesso Immobiliare ARCA si obbliga entro il termine di mesi 20 dalla stipula della presente convenzione alla cessione di tali opere al comune di Castel Guelfo di Bologna che si obbliga ad accettarle a seguito di idoneo nuovo positivo collaudo sia tecnico-amministrativo che strutturale. La determinazione del valore di cessione di tali opere avverrà in contraddittorio secondo le norme di legge tra le parti entro 90 giorni dalla comunicazione di IMMOBILIARE ARCA SRL al comune di Castel Guelfo di Bologna di volere procedere con la cessione delle stesse.

Tale importo resterà sempre e solo a favore di IMMOBILIARE ARCA SRL anche in caso di trasferimento dell'intera proprietà e pertanto di subentro di altro soggetto attuatore nella presente convenzione, come meglio previsto al successivo art. 13.

8.2 Cronoprogramma

I lavori dovranno essere realizzati secondo il cronoprogramma allegato.

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

La procedura di affidamento dei lavori delle opere di cui all'art. 6.2.1 precedente dovrà essere attivata entro 60 giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e contestuale invito al ritiro del relativo PdC.

La procedura di affidamento dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ove applicabile, delle opere di cui all'art. 6.2.2 punti da a) a e) dovrà essere nei termini indicati nel Cronoprogramma dell'AdP con decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

La procedura di affidamento dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ove applicabile, delle opere di cui all'art. 6.2.3 punti da a) ad f) dovrà essere attivata nei termini indicati nel Cronoprogramma dell'AdP con decorrenza dalla approvazione dei progetti delle relative opere pubbliche.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire dalla approvazione della opera pubblica a seconda che ciò avvenga con delibera comunale ovvero con la procedura art. 53 LR 24/17.

La Piastra Logistica, ai fini dell'agibilità, potrà essere utilizzata all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6.2.1, nonché ad avvenuto accertamento di regolare esecuzione e/o collaudo tecnico amministrativo sia delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6.2.1 sia delle opere di interesse pubblico di cui all'Accordo di Programma ex art. 60 elencate all'art. 6.2.2 ed anche ad avvenuta verifica e/o collaudo tecnico amministrativo del ponte sul Canale di Medicina. Resta inteso che la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) di cui sopra potrà essere presentata al Comune di Castel Guelfo di Bologna nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6.3 lett. E) dell'AdP.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto (art. 6.2.1), il collaudo delle stesse e la cessione delle aree debbano intervenire entro e non oltre 24 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di accesso al comparto (art. 6.2.2 – punto d) nonché la fruibilità del ponte sul Canale di Medicina e il collaudo delle stesse debbano intervenire entro e non oltre 20 mesi dalla data di stipula della presente convenzione e dalla effettiva disponibilità delle aree oggetto di intervento previa effettuazione delle procedure di esproprio ove necessarie.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto definite all'art. 6.2.2 – a), b), c), e) e 6.2.3 precedenti (da individuarsi in accordo con l'Amministrazione e nei limiti del valore di scorporo degli oneri dovuti), ivi comprese le procedure di esproprio delle aree interessate, il collaudo delle stesse debbano intervenire nei termini previsti dall' All. 7 all'AdP di

Ambito **ex art. 59 LR 24/2017**, restando inteso che a carico del soggetto attuatore non decorrono responsabilità per ritardi dovuti od occasionati dalla mancata disponibilità delle aree per mancato perfezionamento, per qualsiasi motivo, delle procedure autorizzative e di quelle di esproprio per pubblica utilità, di competenza procedurale della pubblica amministrazione e che pertanto il deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità della piastra logistica non sarà in alcun modo compromesso da tali ritardi o impedimenti.

Il deposito della SCCEA sarà possibile anche per stralci funzionali a condizione della avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione di comparto (art. 6.2.1) ed extracomparto riferite all'AdPA (art. 6.2.2) e alla condizione, da accertarsi in contraddittorio con Il Comune di Castel Guelfo di Bologna e con il Collegio di Vigilanza, che sia accertato un avanzamento dei lavori delle altre opere extracomparto (art. 6.2.3) congruente con le previsioni del Cronoprogramma per le opere previste dall'AdPA e di competenza del comparto ASP_A10 (San Paolo 1 e 2) interne o esterne al comparto e i cui termini di esecuzione sono comunque stabiliti ai punti precedenti e che sia altresì accertato l'integrale adempimento degli altri impegni di contribuzione previsti dall'AdPA.

Per consentire l'esercizio delle attività logistiche in mancanza di completamento di alcune opere infrastrutturali previste dall' AdPA e di propria competenza, il soggetto attuatore dovrà redigere preliminarmente un documento di verifica della compatibilità ambientale per la fase transitoria di esercizio dell'attività fino al completamento delle opere dell'AdPA, da valutarsi in sede di Collegio di Vigilanza.

Le aree di standard dovranno essere cedute entro tre mesi dal completamento dei lavori e dalla presentazione della dichiarazione di regolare esecuzione e/o collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di interesse pubblico di cui all'AdPA.

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

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

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

La complessiva valutazione della mitigazione ambientale è effettuata sulla base della valutazione

dell'inquinamento indotto dalla matrice traffico come evidenziato nel documento di VALSAT che dimostra come la capacità di assorbimento da parte delle essenze di nuovo impianto dei fattori inquinanti CO₂, NO₂ e PM₁₀, sia superiore nel ciclo annuale rispetto alle quantità degli stessi inquinanti determinate dal traffico indotto determinata sulla base delle tabelle allegate al PQRA della Regione Toscana.

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

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

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

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

- a) il 30 % della permeabilità, come previsto da PTM approvato;
- b) la realizzazione di parcheggi pubblici permeabili e alberati;
- c) la ottimizzare di reti e impianti e della accessibilità dell'area;
- d) individuazione della figura del mobility manager aziendale e redazione annuale del Piano degli spostamenti casa – lavoro;
- e) la mobilità sostenibile delle persone e delle merci con l'utilizzo prevalente per la movimentazione interna all'impianto di veicoli non inquinanti e la sicurezza della circolazione interna viaria e ciclopedonale in sedi separate;
- f) la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale, la laminazione e il recupero acque meteoriche per usi irrigui;
- g) l'efficienza energetica degli edifici - nZEB (nearly Zero Energy Building);
- h) l'uso delle fonti rinnovabili fino a copertura dei consumi complessivi per climatizzazione;
- i) l'ottimizzazione delle prestazioni del sistema di illuminazione naturale ed artificiale;
- j) la raccolta differenziata e la sicurezza nella gestione dei rifiuti;

k) il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti nell'intorno.

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

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

Il SA si impegna a garantire il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro i cui requisiti sono l'uso di mezzi non inquinanti o elettrici, il programma di mitigazione dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica, il programma aziendale di sostenibilità ambientale, quello di aggiornamento aziendale sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili, la continua analisi delle prestazioni dei veicoli e dei mezzi, la modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali. Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio dell'attività ed al mantenimento della stessa. A tale proposito le parti fanno esplicito riferimento alla tabella Allegato 6 all'Accordo di Programma in Variante ex art. 60 che dettaglia requisiti e contenuti progettuali e gestionali della Green Logistic.

Art. 10 - AZIONI DI MONITORAGGIO DEI FATTORI AMBIENTALI

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

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

Il monitoraggio riguarderà altresì il numero di addetti del complesso, i flussi in entrata e uscita dei mezzi, il numero e stato delle essenze arboree delle aree pubbliche e private, la verifica del rispetto della classe III acustica per il recettore R1, la verifica dell'utilizzo a parte degli addetti di modalità sostenibili di trasporto.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto all'effettuazione di una campagna di rilevazione del

traffico indotto a regime dell'impianto, attraverso rilevamenti strumentali e verifica del livello di servizio della rotatoria di accesso e della viabilità afferente entro 6 12 18 24 30 e 36 mesi dal completamento dell'insediamento, nonché la rilevazione del clima acustico e della qualità dell'aria negli stessi termini temporali.

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

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

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

In recepimento con l'art. 13 dell'AdPA il CdV potrà prescrivere, 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.

ART. 11 - GARANZIE FIDEIUSSORIE

1 Le parti danno atto che a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (*infra ed extra* comparto), degli interventi di sostenibilità e del versamento del contributo perequativo di cui al precedente art. 6.2, in recepimento dell'AdPA come determinati e ripartiti ai sensi dell'AdP, il Soggetto Attuatore ha presentato fideiussioni bancarie o assicurative a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna nei termini seguenti:

- a) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria *infra ed extra* comparto, fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma C.C., di € 2.384.839,60; pari al 110% dell'importo di cui ai computi metrici estimativi;**
- b) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla esecuzione di opere pubbliche e infrastrutturali previste dall'Accordo di Programma ex art. 59 e oggetto del presente Accordo di Programma in variante ex art. 60 fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita**

al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma C.C., di € 995.142,50, pari al 110% dell'importo di cui all'art. 6.3 punti B.1.1, B.1.2 e B.1.3 precedenti;

c) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla esecuzione di opere pubbliche e infrastrutturali previste dall'Accordo di Programma di Ambito, art. 59 e non oggetto del presente Accordo di Programma in variante ex art. 60 fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma C.C., di € 2.118.281,00, pari al 110% dell'importo di cui all'art. 6.3 punti B.2.1, B.2.2 e B.2.3 precedenti;

d) a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alle diverse contribuzioni ed adempimenti di cui all'Accordo di Programma d'Ambito art. 59 (art. 6.3 punto C.1 precedente) e dell'impegno al conseguimento e mantenimento della certificazione di Green Logistic fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Castel Guelfo di bologna prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma C.C., di € 266.200,00, pari al 110% della somma dei seguenti importi:

- € 192.000 +10% importo del contributo trasportistico (art. 6.3 punto C.1);
- € 50.000 importo del contributo l'impegno al conseguimento e mantenimento della certificazione di Green Logistic;

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

3 La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale dei

lavori rivalutato, che verrà svincolato dal Comune di Castel Guelfo di Bologna a un anno dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti nell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio, prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc.).

- 4 Il soggetto attuatore si obbliga altresì a prestare apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici (400-500 addetti). Tali garanzie fidejussorie, i cui importi saranno successivamente ed esattamente determinati nell'ambito dei procedimenti volti al rilascio dei permessi di costruire (in relazione al costo degli abbonamenti e al numero effettivo degli addetti), dovranno essere rilasciate da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna, a prima richiesta con previsione della rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma C.C.
- 5 Tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate, da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune, a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C. Le garanzie potranno essere poi ridotte proporzionalmente in corso di funzionamento del servizio. Il soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tali impegni anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico.
- 6 Analogamente a quanto sopra, le fideiussioni previste a garanzia del pagamento degli importi a favore del Comune di Castel Guelfo di Bologna e della Città Metropolitana saranno svincolate in correlazione agli effettivi pagamenti.

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

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

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

nel progetto.

Le opere di urbanizzazioni previste saranno completate nei termini di cui al precedente punto 8.2, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Pubblica in seguito a richiesta scritta da parte del Soggetto Attuatore.

Per quanto attiene agli obblighi connessi all'AdPA si intendono integralmente richiamati i termini di validità e decadenza di cui agli art. 8, 9, 11, 12, 13, 14 dell'AdPA. Per quanto attiene agli obblighi connessi all'AdP si intendono integralmente richiamati i termini di validità e decadenza di cui agli artt. 9, 11, 12, 13, 14, 15 e 17 dell'AdP.

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

La validità della presente convenzione è prevista in anni dieci per le finalità ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 1150/1942.

Art. 13 - ALIENAZIONI - TRASFERIMENTI - REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONI

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

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

Le spese di registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico della proprietà. All'uopo vengono espressamente richiesti tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Ai fini della trascrizione le parti danno atto che gli immobili oggetto della presente convenzione sono così suddivisi:

ASP_A10 (San Paolo 1 – 2):

- SUPERFICIE DI PROGETTO mq. 313.570;
- DEA mq. 21.713;
- D_Fs mq. 38.972;
- SF mq. 279.528;
- SU max di PUA mq. 150.000;
- Verde Pubblico con DEA (Vp) mq. 43.547;
- Parcheggi Pubblici (Pp) mq. 7.788;

- Strade, marciapiedi pubblici mq. 9.350;
- TOTALE AREE DI CESSIONE (Vp, Pp, Strade e marciapiedi) mq. 60.685;

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

Il SA si impegna, In caso di trasferimento dell'intera proprietà e pertanto di subentro di altro soggetto attuatore, a darne preventiva comunicazione al Comune di Castel Guelfo di Bologna e a trasferire al nuovo SA tutti gli obblighi oneri e garanzie di cui alla presente convenzione e derivanti dalla disciplina dell'Accordo di Programma in variante art. 60, previo espletamento delle procedure previste dall'art. 14 ultimo comma dello stesso AdP, per cui le parti danno atto che in caso di modifica dei soggetti attuatori dell'Accordo di Programma tale eventuale modifica, non necessita dell'approvazione con le stesse modalità dell'accordo di programma ma la stessa dovrà essere valutata preventivamente dal Collegio di Vigilanza rispetto all'ammissibilità degli eventuali subentranti (antimafia e credibilità finanziaria) nonché approvata dallo stesso Collegio di Vigilanza appositamente convocato dal Comune. Il testo dell'Accordo di Programma, che individua gli eventuali nuovi soggetti attuatori, dovrà essere riapprovato dagli organi istituzionalmente competenti.

Il successivo subentro negli obblighi convenzionali e nei relativi titoli edilizi comporterà manleva del cedente rispetto agli impegni della presente convenzione.

Art. 14 – PERMESSO DI COSTRUIRE DEGLI EDIFICI LOGISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.

1. Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto della PIASTRA LOGISTICA ASP_A10 e gli altri interventi contemplati nell'AdP sottoscritto in data xxx/2023 verranno realizzati mediante titoli edilizi previsti dalla normativa in materia da rilasciarsi a seguito della stipula della presente convenzione urbanistica.
2. Pertanto, a seguito della sottoscrizione dell'AdP e della stipula della presente convenzione urbanistica, potranno essere rilasciati i titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto (al fine di garantirne la realizzazione nei termini di cui all'AdP) nonché degli immobili costituenti l'insediamento logistico.

Le parti danno atto che i titoli edilizi finalizzati alla realizzazione degli interventi privati, ovvero altri eventuali atti finalizzati all'approvazione delle opere pubbliche di cui all'AdP, dovranno essere rilasciati e/o adottati dal Comune di Castel Guelfo di Bologna nel pieno e rigoroso rispetto delle disposizioni della presente Convenzione, dell'AdP, dei suoi allegati e delle prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti e dai soggetti pubblici sottoscrittori dell'Accordo stesso. A tal fine il

Comune di Castel Guelfo di Bologna, provvederà in sede di rilascio e/o adozione dei titoli edilizi o altri provvedimenti analoghi, con la verifica di quanto sopra anche avvalendosi all'occorrenza del confronto con gli Enti partecipanti alla Conferenza.

3. Il conseguimento, mediante SCEA, delle agibilità dei fabbricati produttivi/logistici sarà possibile solamente a seguito della avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste al precedente art. 6.2.1 e delle opere pubbliche previste dall'AdP e di cui al precedente art. 6.2.2, nel rispetto dell'AdPA e dell'AdP.
4. Gli interventi extra comparto i cui progetti definitivi non sono approvati con l'AdP saranno approvati con specifici provvedimenti e appaltati e realizzati a carico del soggetto proponente secondo quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023 o dalle previsioni legislative che saranno allora vigenti, e per quanto non direttamente realizzato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dall'AdP.
5. Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al T.U. Espropri (DPR 327/2001) e al comma 5 dell'art. 27 della Legge 166/2002.

In ogni caso, il Collegio di Vigilanza valuterà se per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputate al Soggetto attuatore eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma allegato all'AdP per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli Enti pubblici sottoscrittori dell'AdP, 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.

I dati principali di consistenza del PdC degli immobili costituenti l'insediamento logistico sono i seguenti:

Magazzino 1 PT	mq. 54.817,00
Magazzino 2 PT	mq. 54.817,00
Magazzino 3 PT	mq. 18.144,00
Magazzino 1 P1	mq. 5.242,00
Magazzino 2 P1	mq. 5.242,00
Uffici 1.1 mq. (500x2) =	mq. 1.000,00
Uffici 1.2 mq. (500x2) =	mq. 1.000,00
Uffici 2.1 mq. (600x2) =	mq. 1.200,00
Uffici 2.2 mq. (500x2) =	mq. 1.000,00
Uffici 3 mq. (300x3) =	mq. 900,00

Superficie Utile (SU) TOTALE	mq. 144.094,00
Edificio 1 (magazzino e uffici)	mq. 62.059,00
Edificio 2 (magazzino e uffici)	mq. 62.259,00
Edificio 3 (magazzino e uffici)	mq. 19.044,00
Guardiana	mq. 36,00
Locali tecnici (cabina elettrica, antincendio)	mq. 696,00

Superficie Coperta (SQ) TOTALE	mq. 130.910,00
Edificio 1 (magazzino e uffici)	mq. 55.817,00
Edificio 2 magazzino e uffici	mq. 55.917,00
Edificio 3 magazzino e uffici	mq. 18.144,00
Guardiana	mq. 36,00
Locali tecnici (cabina elettrica, antincendio)	mq. 696,00

ART. 15 – CONTROVERSIE

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

ART.16 – INADEMPIMENTI – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Nel caso di inosservanza delle obbligazioni relative alla realizzazione delle opere di cui all'Accordo di Programma ex art. 60 e alla presente convenzione e assicurate dalle garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 11, la proprietà attuatrice sin d'ora autorizza il Comune di Castel Guelfo di Bologna, previa notifica di messa in mora con congruo anticipo per gli adempimenti, a disporre delle somme fideiussorie, di cui all'art. 11 nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare in conseguenza a quanto sopra.

Il Comune potrà provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori e delle opere previste nell'Accordo di Programma ex art. 60 e/o nella presente convenzione in sostituzione della proprietà attuatrice, quando questa non vi provveda a seguito di regolare diffida e preavviso di almeno 3 (tre) mesi, salvo altri casi di impedimenti dovuti a forza maggiore. Nell'esecuzione sostituiva delle opere di cui sopra l'Amministrazione Comunale sarà titolata ad apportare anche modifiche ai progetti ed agli interventi che motivatamente riterrà di effettuare purché tali eventuali variazioni non comportino maggiori costi e/o tempi per il Soggetto Attuatore.

Ai sensi dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 il Comune dichiara di aver richiesto

tramite Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) le *informazioni* di cui all'art. 84, comma 3 e dell'Art. 91 del D. Lgs. 159/2011 s.m.i in merito ai seguenti soggetti:

- IMMOBILIARE ARCA SRL - IN LIQUIDAZIONE: Prot. n. PR_MIUTG_Ingresso_0148469_20230510 (della B.D.N.A.) del 10/05/2023;
- IRGENRE GROUP SRL: Prot. n. PR_MIUTG_Ingresso_0148494_20230510 (della B.D.N.A.) del 10/05/2023.

A seguito delle verifiche di cui sopra il Comune dichiara che sono decorsi i termini di cui all'art. 92, comma 3 del D.Lgs. 159/2011 e che ricorrono i presupposti giuridici per la sottoscrizione del presente Accordo avendo altresì effettuato, per tutti i soggetti previsti dalla normativa in materia, la verifica prevista dall'art. 59, comma 2 della LR 24/2017.

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

Nell'ipotesi di risoluzione di cui al comma 1 non è dovuto alcun indennizzo ai soggetti partecipanti all'accordo.

ART.17 – DICHIARAZIONI

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

Per quanto non previsto nella presente, si fa riferimento oltre che all'Accordo di programma d'Ambito ex art. 59 della LR 24/2017, all'Accordo di Programma ex art. 60 della stessa legge regionale e sopra citato, anche alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Ho omesso la lettura degli allegati per espressa concorde dispensa, con il mio consenso, avutane dai componenti.

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

ART.18 – ALLEGATI

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica, seppur non materialmente allegati alla presente, tutti gli elaborati di cui all'Accordo di Programma ex art. 60 sottoscritto in data xxx/2023 unitamente agli allegati al presente atto che come tali sono sottoscritti dalle parti.



Allegato 1 - Elenco elaborati PUA e PDC

Allegato 2 - Cronoprogramma.

F.to:

COMUNE DI CASTEL GUELFO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

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

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

VALSAT - APPENDICE	N. Elaborato Unico
	Scala: Varie

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

					emissione	
--	--	--	--	--	-----------	--

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

INDICE

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

1 ADEMPIMENTI COLLEGATI ALLA INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE LOGISTICA

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

Il PUA in oggetto prevede l'inserimento della funzione logistico nel Comparto ASP_A10 San Paolo del Polo S. Carlo a Castel Guelfo.

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

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

Definizioni

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

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

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

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

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

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

Analisi trasportistica

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

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

Si evidenzia è stato redatto parallelamente alla stipula dell'AdP lo Studio Trasportistico d'Ambito, riferito all'intero Hub S. Carlo, ora Allegato 8 all'AdP stesso, che valuta la sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste nel Polo S. Carlo (Cà Bianca 5, Cà Bianca 6, Cà Bianca 7, San Paolo 1 e San Paolo 2), compreso dunque quanto riferito specificamente all'Ambito ASP_10 San Paolo in oggetto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

In particolare si chiarisce che la previsione progettuale di due fermate con pensilina del trasporto pubblico dovrà essere realizzata secondo le disposizioni di collocazione e caratteristiche individuate da SRM ed ancora non disponibili.

L'attuatore del comparto ASP_10 San Carlo secondo quanto definito nell'AdP si impegna a realizzare le opere infrastrutturali ciclabili al fine di collegare il nuovo ambito logistico alla vicina stazione ferroviaria di Castel San Pietro Terme e all'abitato di Medicina.

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

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

Il collegamento del comparto alla rete ciclabile di cui sopra avviene tramite la pista ciclabile di via Fornace il cui progetto esecutivo sarà verificato preventivamente da parte del Servizio Pianificazione della Mobilità di Città Metropolitana al fine di verificare la continuità ed efficacia dei percorsi ciclopeditoni e la separazione adeguata dai flussi veicolari.

Stante la rilevanza strategica della viabilità ciclabile e pedonale si indica l'opportunità che eventuali varianti alle caratteristiche progettuali di tali reti, interne ed esterne al comparto debbano essere preventivamente condivise con il Servizio Pianificazione della Mobilità di Città Metropolitana al fine di verificare la necessità di una rivalutazione della presente relazione. Nel caso in cui le modifiche alla rete ciclabile rientrassero fra gli interventi di tipo sostanziale ai sensi dell'Accordo di programma ex art. 59 e del presente Accordo di programma e come tali comportassero la conseguente modifica all'accordo di programma stesso e del correlato PUA, si indica la necessità di rivalutare anche la sostenibilità ambientale e territoriale secondo normativa vigente. Tali modifiche saranno ammesse previa espressione favorevole del Collegio di Vigilanza.

Il merito al Piano di Monitoraggio al termine della completata realizzazione del comparto e l'avvio a regime delle attività interne, in conformità con quanto indicato nell'art. 11 delle NTA e dell'art. 10 della Convenzione Urbanistica l'attuatore si impegna a realizzare una campagna di monitoraggio con cadenza semestrale al fine di indagare i flussi veicolari leggeri e pesanti, (secondo le modalità indicate nel Glossario 2 del PTM) sui principali assi della rete, situati nell'intorno della proposta insediativa e concordati preventivamente con il servizio pianificazione della mobilità di Città metropolitana.

Come richiesto da ARPAE il monitoraggio dovrà riguardare anche il n° di addetti del complesso, i flussi dei mezzi in entrata ed uscita, il numero e lo stato delle essenze arboree, la verifica del rispetto della Classe III acustica per il ricettore R1, la verifica dell'utilizzo di modalità sostenibili di trasporto.

Analisi ambientale

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

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

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

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

- **Si prevede la realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani per l'attivazione di processi di rigenerazione territoriale;**
- **Si prevede la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali per incentivare l'uso in sicurezza di modalità di trasporto alternative;**
- **È prevista l'installazione di due campi fotovoltaici da 1.120 Kw di picco su ciascuno dei due edifici (1 e 2) e di 370 Kw di picco sull'edificio 3, per un totale quindi di 2.610 Kw di picco che occupano più del 70% della Superficie coperta e assicurano il 100% del fabbisogno energetico.**
- **Per ridurre le emissioni di rumore, le bocche di carico avranno imbotti di protezione;**
- **Riguardo le soluzioni adottate per contrastare l'effetto dell'isola di calore e l'inquinamento indotto dal traffico, nonché per la mitigazione paesaggistica della trasformazione, saranno realizzate fasce di verde alberate sia sul confine E che a N ma soprattutto a W lungo il Canale di Medicina dove saranno le aree verdi di maggiore consistenza e l'asse ciclabile di collegamento sia verso il capoluogo che verso l'Outlet a W. Le essenze saranno scelte tra quelle che garantiscono il maggiore assorbimento di CO₂ e di PM10. La qualità delle aree stradali è affidata principalmente alle fasce di verde alberato che affiancano la viabilità principale di progetto; in particolare, nel verde privato sono previste le tipologie: filare alternato di frassino minore e acero campestre a ombreggiare i parcheggi pertinenziali sul limite N del comparto; doppio filare, esterno di pioppi a ombreggiare i parcheggi pertinenziali e interno di arbusti di pruno e sanguinello sul margine E del comparto; siepi compatte di noccioli aceri e prugnoli sui bordi a confine con la colonica a S; siepi compatte di rampicanti o conifere a ridosso delle pareti perimetrali E e W dei capannoni. I parcheggi pubblici previsti saranno ombreggiati da piantumazioni di *Fraxinus minor* (ornus) e *acer campestris* sui bordi. Ad ovest verrà realizzato il Parco lungo il Canale di Medicina, con l'impianto di specie arboree ad alta capacità di assorbimento di PM10 e altri inquinanti ; l'ampia diffusione delle alberature contribuirà a garantire un alto assorbimento di CO₂ mediante l'impianto di specie arboree scelte tra le più performanti contenute nel regolamento del verde del Comune di Bologna. Nella stessa zona, lungo il canale e in prossimità della ciclabile verrà realizzata una zona umida piantumata con canne palustri (*tipha latifolia*, *juncus inflexus* e *carex riparia*).**

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

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

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

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

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

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

COMUNE DI CASTEL GUELFO

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

R 3.1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committenti :

IMMOBILIARE ARCA SRL in liquidazione, via Luciano Lama 5, Forlì C.F. P. IVA 02458790405

Progetto:

DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.R.L.
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Arezzo (AR)

C.F. e P. IVA 02320730514

Milano (MI)

C.F. e P. IVA 10465020963

LEGENDA	pag.
UBICAZIONE	3
INQUADRAMENTO CATASTALE E PROPRIETA'	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO - PSC - STANDARDS	4
PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	9
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PUA	11
OBBLIGHI SPECIFICI DALL'ACCORDO TERRITORIALE E DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 LR 24/2017	13
MANUTENZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE	16
VARIANTI AL PUA	17
SVILUPPO E SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE	19
DOTAZIONI TERRITORIALI, GREEN LOGISTIC E REQUISITI APEA	20
AZIONI DI MONITORAGGIO DEI FATTORI AMBIENTALI	23
IL PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI	23

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. UBICAZIONE

L'area oggetto di intervento è ubicata nel comune di Castel Guelfo (provincia di Bologna), a SW del capoluogo, nell'Ambito Produttivo Intercomunale San Carlo con accesso dalla *Strada Provinciale Colunga* tramite la viabilità del comparto produttivo esistente

In particolare l'area è situata a nord della via Emilia e della Autostrada.

L'area risulta delimitata a N e E da terreni agricoli, a S dal limite con il Comune di Castel San Pietro e con il dal comparto produttivo Cà Bianca 6, a W dal Canale di Medicina.

L'area è collocata nella zona di pianura a SW del capoluogo. Il paesaggio è prettamente agricolo, con campi a colture estensive e rade alberature, caratterizzata essenzialmente dal reticolo stradale e dal sistema dei canali di scolo e di irrigazione.

In prossimità dell'area, ad W, scorre il Canale di Medicina.

L'area ha una superficie territoriale catastale nominale di mq.313.570 e risulta costituita dal nuovo comparto ASP_A10 San Paolo, introdotto dalla variante al PSC ed al RUE contestuale all'Accordo di Programma in Variante (precedenti comparti ASP A5 + ASP AN2.2 di superficie ST catastale nominale mq. 202.778 + 110.792 = 313.570).

Dal precedente comparto ASP AN2.2 è esclusa una porzione centrale sul margine S identificata intorno al nucleo colonico esistente, di mq. 12.208.

Ambedue i comparti avevano destinazione industriale e commerciale come definito dal precedente PSC e RUE come zona ASP_AN2.2 e come zona ASP A5a interessata da un PUA vigente approvato con Del. CC 66/2011, costituenti insieme il nuovo comparto ASP_A10.

Il progetto, in aderenza con i più recenti orientamenti del PUMS del PTM e del nuovo Accordo Territoriale intende attuare un unico comparto urbanistico finalizzato alla realizzazione di un insediamento logistico.

L'impianto urbanistico di progetto sarà ordinato secondo un prevalente orientamento E-W .

La strada principale di accesso e distribuzione del comparto deriverà dal ponte esistente collegato con via dell'Artigianato e da una eventuale nuova strada diretta di collegamento con la via Colunga.

2. INQUADRAMENTO CATASTALE E PROPRIETA'

I terreni compresi nel comparto oggetto della proposta sono distinti al catasto del Comune di Castel Guelfo come risulta dall'elaborato A2 allegato.

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

Il rilievo strumentale riscontra uno scostamento di circa l'1% dai dati suddetti che dovrà essere approfondito.

A tal proposito abbiamo effettuato una verifica sulle singole particelle catastali e l'anomalia è per lo più concentrata sulla parte N e su alcune particelle in particolare, la 39 e la 41 (parte area di cessione e parte SF) e le 33 e 34 (aree di cessione).

La parte S torna al 99,9 %.

IRGENRE GROUP SRL ha ricevuto la assegnazione del 100% del capitale sociale della Immobiliare Arca Srl in Liquidazione detenuto dal CONSORZIO COOPERATIVE GIOVANNI QUERZOLI - SOCIETA' COOPERATIVA come da verbale di aggiudicazione redatto dal Notaio Avv. Marco Maltoni redatto in data 25 gennaio 2023 e ha quindi con atto rep. 43115, racc. 28729 del 27 febbraio 2023" acquisito la titolarità di dette quote, procedendo agli adempimenti necessari alla revoca presso la competente Camera di Commercio, dello stato di liquidazione volontaria di Immobiliare ARCA s.r.l. che detiene la piena proprietà di tutti i terreni oggetto della proposta di Accordo di Programma in Variante e che sarà pertanto il Soggetto Attuatore dell'intervento.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO - PSC - STANDARDS.

3.1 STANDARD URBANISTICI



ASP_A10 SAN PAOLO

Le aree sopra citate sono destinate dalla variante P.S.C. – R.U.E., parte come **Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo inseriti nell’HUB Metropolitan San Carlo**, parte **DEA e D_Fs.**

Sull’area quindi sono ammesse funzioni produttive logistiche e attrezzature pubbliche nei limiti dell’area soggetta a vincolo di convenzione unitaria che comprende DEA e D_Fs.

Di seguito si riporta l’estratto della variante RUE e la scheda normativa

tratta dalle NTA variante RUE.

ASP_A10 SAN PAOLO

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4 – D4M,

“Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione”.

CLASSIFICAZIONE NEL RUE ALL’APPROVAZIONE: parte ASP a5a - parte ASP AN2.2

ASP_A10 SAN PAOLO comprende gli Ambiti ASP_A5a e ASP_AN2.2 del PSC/RUE come previgenti l’attuale stesura ad eccezione del resede della cascina “Ca’ Gessa”; le aree con destinazione “DEA” e “D_fs” costitutive della stessa proprietà sono ricomprese nel perimetro delle aree soggette ad un’unica Convenzione e PUA.

USI AMMESSI:

D - Funzioni produttive ed assimilabili:

- d1) attività manifatturiere artigianali ed industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) commercio all’ingrosso;
- d3) magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;
- d4) attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti alimentari e zootecnici;
- d5) produzione e commercializzazione dell’energia;

L’uso d5 è ammesso limitatamente all’utilizzo delle coperture degli edifici per la produzione di energia fotovoltaica e come tale considerato dalla VALSAT.

La produzione di energia da altre fonti determina la necessità di uno specifico approfondimento della VALSAT.

Ammesse nel rispetto del vigente Accordo Territoriale per le Aree Produttive del Nuovo Circondario Imolese, dell’Accordi di Programma per l’ambito San Carlo, ex art. 59 della Legge Regionale Emilia Romagna n.24/2017, del PUMS, del PTM vigenti della Città Metropolitana di Bologna, in data 01/08/2022 le seguenti attività: e dell’Accordo territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzioni logistica nel territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto tra la Città metropolitana e la Regione Emilia- Romagna

d20) piccola logistica (rif. Glossario PTM - superficie utile massima realizzabile per ogni attività mq. 5.000);

d21) media logistica (rif. Glossario PTM - superficie utile massima realizzabile per ogni attività mq. 10.000);

d22) grande logistica (rif. Glossario PTM: attività di logistica a carattere industriale, con un bacino di riferimento nazionale/internazionale superficie utile massima realizzabile per ogni attività > mq. 10.000).

Non sono ammesse attività a rischio di incidenti rilevanti. Non ammesse attività particolarmente idroesigenti.

Sono consentiti elementi di coperture mobili a corredo delle aperture degli edifici per le operazioni di carico e scarico merci a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi (Art. 15.3.4, comma 12)

G - Dotazioni e infrastrutture:

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

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

g3: dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate;

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- **Unità minima di intervento** Ambito soggetto a Convenzione e PUA unitari, attuabile anche per stralci funzionali.
- **Capacità edificatoria:** St = mq 313.570,00; Su massima ammessa = mq 150.000,00 (mq 74.430 da previgente PUA ASP_A5a + mq 74.570 ai sensi della previgente Scheda VIP dell'ASP_AN2.2)
- **Modalità di attuazione:** - PUA unitario per tutte le aree comprese nel perimetro soggette a Convenzione unitaria e per le opere pubbliche connesse previo Accordo di Programma in Variante ex art. 60 L. R. 24/2017;

La Convenzione e l'Accordo di Programma in variante prevedono l'impegno del Soggetto Attuatore alla integrale osservanza degli obblighi, delle prescrizioni e delle attuazioni previsti dagli Accordi di Programma ai sensi della L.R. 24/2017:

- Ex Articolo 59, AdP relativo all'HUB SAN CARLO (Atto approvato con Decreto del Sindaco Metropolitan n° 51687 del 01/08/2021);
 - Ex Articolo 60, Adp relativo all'ASP_A10 SAN PAOLO (Atto approvato con Decreto del Sindaco Metropolitan n° 51687 del 01/08/2021).
- Le aree DEA e D_Fs comprese nel perimetro soggette a Convenzione unitaria concorrono alla St ed alla verifica degli standard urbanistici e di permeabilità,

Viabilità e parcheggi pubblici possono essere realizzati nelle aree classificate quali D_Fs.

Per le aree classificate "DEA", "D_fs" comprese nel perimetro delle aree soggette a Convenzione unitaria è prescritta la realizzazione delle relative opere previste dal PUA e, previo collaudo delle stesse, la cessione gratuita al Comune. Per gli edifici esistenti nelle aree soggette a Convenzione unitaria è consentita la demolizione.

Al fine della definizione della ST si parte dalla tavola della variante RUE che definisce l'area soggetta a convenzione unitaria comprendente le due aree DEA e D_Fs, per una complessiva superficie **ST = mq. 313.570** e **SU Massima Ammessa = mq. 150.000**.

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

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

Il progetto di PUA individua:

Vp = VERDE PUBBLICO DI PROGETTO = DEA + D_Fs (detratti parcheggi e strade pubbliche)
= mq. 60.685 – (7.788 + 9.350) = mq. 43.547 > mq. 15.000

P1 = PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO = mq. 7.788 > mq. 7.500.

Il dettaglio dei P1 è dato da:

- a) parcheggio pubblico P1A (permeabile alberato) = mq. 6.042
- b) parcheggio pubblico P1B (permeabile alberato) = mq. 1.274
- c) parcheggi/sosta bus mq. 80 + 140 BS = mq. 220
- d) parcheggio pubblico P1C = mq. 252

Si chiarisce che quella sopra riportata è la superficie urbanistica dei parcheggi, in particolare quelli permeabili alberati sono costituiti da una parte di pavimentazione drenante e da una parte di aiuole alberate (verde di arredo), ecc. dettagliate nel calcolo della permeabilità.

Per quanto al verde pubblico c'è anche da considerare la DEA a N per una superficie di circa mq. 15.000.

Per i **Parcheggi Pertinenziali** la verifica è condotta rispetto al parametro richiesto di 1 posto auto ogni 150 mq. di SU per un totale pertanto di 1.000 posti auto.

I posti per mezzi pesanti sono considerati pari a 2 posti auto.

I posti per bicicletta sono considerati 1/2 di posto auto.

Il totale dei **posti disponibili** come risultanti dalla planimetria di progetto è pari a 346 posti auto e 278 posti per mezzi pesanti e 196 stalli bici per un **totale equivalente pari a 1000 posti sosta equivalenti: verificato.**

Il totale delle **aree di cessione** equivale al verde pubblico + strade pubbliche + i parcheggi pubblici ed è pari a **mq. 60.685**.

I dati esposti sono riepilogati nella Tabella seguente:

	ST catasto	ST/SF rilevata	SF	SU	STANDARD		AREE DI CESSIONE			PERMEABILITA'				
					P1	VP	Parcheggi e verde pubblico	Strade pubbliche	Parcheggi Privati	Superficie permeabile SF		Superficie permeabile ST		
RUE	313.570	310.213	249.528	150.000	7.500	15.000	22.500		1.000	10%	24.953	30%	94.071	
DEA		21.713			--	--	21.713						21.713	
DF_s		38.972		200	--	--	29.622	9.350					29.372	
PUA		249.528	249.528	150.000	7.788	43.547	51.335	9.350	1.000	15,21%	37.962		37.962	
TOTALE AREE CESSIONE							60.685							
TOTALE PERMEABILITA'													30,70%	96.262*

*considerando mq. 7.215 parcheggi privati permeabili e mq. 7.538 parcheggi privati permeabili e aiuole

3.2 PARAMETRI EDIFICATORI

Il progetto definisce un unico lotto di SF circa mq. 249.528 e aree ad uso pubblico di cessione per non meno di mq. 60.685, comprensive delle aree DEA.

Poiché esiste una discrepanza tra superficie catastale e rilievo di circa l'1% si stabilisce che per la SF è ammessa una tolleranza dell'1,00% in più o in meno che risulterà dai frazionamenti catastali.

La SU massima ammissibile individuata dal PUA è di mq. 150.000 > 0,60 x SF con SQ = mq. 144.000.

L'immobile in progetto è costituito da due magazzini di grandi dimensioni ed uno più piccolo, suddivisibili anche in **comparti separati**, suscettibili di gestione autonoma o collegata, ognuno ad unico piano fuori terra destinato allo stoccaggio di merce di varia tipologia, con piccola porzione soppalcata dove sono collocati gli uffici.

In copertura sono ubicati i locali tecnici accessibili dalle scale interne utilizzate per accedere agli uffici della zona soppalcata.

Le aree cortilive sono soprattutto destinate alle manovre ed allo stazionamento dei mezzi pesanti.

Si precisa che non sono previsti impianti di processo.

Tuttavia sono previste attività di lavorazione legate all'attività di organizzazione, movimentazione, impacchettamento delle merci, quali:

- **carico e scarico dei prodotti;**
- **disimballaggio ed imballaggio;**
- **controllo qualità;**
- **riconfezionamento ed etichettatura di prodotti da destinate alla spedizione finale.**

Il progetto di PdC contestuale al PUA prevede edifici con superficie coperta SQ circa mq. 130.910, h. m. 14,50 sottotrave e SU (considerata la caratteristica degli edifici equivalente alla SC) circa mq. 144.094 determinata da 3 edifici pluripiano per uffici di circa complessivi mq. 5100 (2 su due piani per ogni edificio grande e 1 su tre piani per l'edificio piccolo), oltre a altre zone soppalcate interne per deposito, oltre a edifici di servizio e accessori quali, cabina di trasformazione elettrica (mq. 36), cabine elettriche idriche e serbatoi gruppi pressurizzazione impianto antincendio (mq. 696).

3.3 SUPERFICI PERMEABILI

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

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

La superficie permeabile di progetto è pari al verde pubblico di progetto (mq. 43.547) comprensivo di DEA, parte permeabile D_Fs, del sentiero ciclabile del parco e del verde di arredo + aiuole parcheggi (mq. 1.092) + il verde privato di progetto pari a mq. 37.962 + la pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici pari a mq. 6.446 e dei parcheggi privati (solo auto) per mq. 7.215 questi ultimi conteggiati come da norme APEA a concorrenza di meno del 10 % del totale, per un totale generale pari a mq. 96.262 verificato, come risultante dall'elaborato grafico di verifica e dal conteggio di dettaglio riportato nella Tav. B.2 del PUA.

Si consideri che nella determinazione della parte permeabile dell'area D_Fs non è conteggiata la superficie a S che sarà interessata dalla realizzazione della viabilità di servizio collegata alla via Brina.

Si nota che in tale conteggio non sono considerati i mq. 15.000 (presunti, da verificare in sede di procedura espropriativa) dell'area di parco a N di collegamento alla Colunga, prevista dall'Accordo di Programma e attuata nell'ambito del presente PUA, che porta il totale generale della Superficie Permeabile a mq. 111.262, con una incidenza del 33,92 % sul totale della ST incrementata dell'area a N.

Eventuali ampliamenti nei limiti di cui al precedente art. 3.2 non potranno andare a decremento delle superfici permeabili.

In particolare non potranno essere diminuite o destinate ad altro uso che non sia a verde pubblico permeabile, le superfici a verde privato sul confine N e E del lotto, e nell'intorno di Cascina Gessa, che costituiscono le barriere (fasce verdi) previste dal Glossario 2 del PTM.

4. PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

4.1 Parametri Urbanistici

ASP A10 San Paolo.

- SUPERFICIE DELL'AMBITO mq. 313.570;
- SUPERFICIE DI PROGETTO mq. 313.570;
- DEA mq. 21.713;
- D_Fs mq. 38.972;
- SF mq. 249.528;
- Superficie permeabile > 30 %
- Caratteristiche APEA SI
- Caratteristiche Green Logistic SI
 - SU max di mq. 150.000;
 - SQ max di mq. 144.000;
- Uf 0,60
- Ut 0,48
- H MAX m. 14,50 m. 30,00 magazzini automatizzati < 10% SU
- distanze minime dai confini degli edifici 5 m. e comunque > 0,4h;
- distanze minime dai confini impianti tecnologici 5 m.;
- Verde Pubblico con DEA mq. 43.547;
- Parcheggi Pubblici mq. 7.788;
- Strade, marciapiedi pubblici mq. 9.350;
- TOTALE AREE DI CESSIONE mq. 60.685.

4.2 Destinazioni d'Uso Ammesse dal PUA.

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono quelle previste dalla scheda di RUE con alcune limitazioni coerenti con l'impostazione della VALSAT:

Usi Ammessi:

D - Funzioni produttive ed assimilabili:

- d1) attività manifatturiere artigianali ed industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) commercio all'ingrosso;
- d3) magazzini autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;
- d4) attività di lavorazione trasformazione e conservazione di prodotti agroalimentari e zootecnici;

d5) produzione e commercializzazione dell'energia (limitatamente all'energia prodotta dal fotovoltaico); Ammesse nel rispetto del vigente Accordo Territoriale per le Aree Produttive del Nuovo Circondario Imolese, dell'Accordo di Programma per l'ambito San Carlo, ex art. 59 della L.R. Emilia Romagna n.24/2017, del PUMS, del PTM vigenti della Città Metropolitana di Bologna, e dell'Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto tra la Città Metropolitana e la Regione Emilia- Romagna in data 01/08/2022 le seguenti attività:

d20) piccola logistica (rif. Glossario PTM - superficie utile massima realizzabile per ogni attività mq. 5.000);

d21) media logistica (rif. Glossario PTM - superficie utile massima realizzabile per ogni attività mq. 10.000);

d22) grande logistica (rif. Glossario PTM: attività di logistica a carattere industriale, con un bacino di riferimento nazionale/internazionale superficie utile massima realizzabile per ogni attività > mq. 10.000).

Non sono ammesse attività a rischio di incidenti rilevanti.

Non ammesse attività particolarmente idroesigenti.

Consentiti elementi di coperture mobili a corredo delle aperture per le operazioni di carico e scarico merci a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi (Art. 15.3.4, c.12).

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

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

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

g3: dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate.

L'intervento di attuazione di ASP_A10 San Paolo ottempererà agli standard previsti per le APEA (Obiettivi Linee Guida Apea), Green Logistic e prescritti all'art.42 e nel Glossario del PTM.

Relativamente al cambio d'uso si rimanda a quanto disciplinato all'art. 8 delle presenti NTA.

5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PUA

Il P.U.A. interessa l'intera area individuata come unico comparto di intervento.

I lavori di urbanizzazione relativi all' area e di costruzione dell'edificio sono subordinati alla esecuzione dei saggi archeologici previsti stante la classificazione dell'area per Potenzialità archeologica di livello 2.

Il soggetto attuatore, si impegna per sé ed aventi causa, alla cessione gratuita al Comune di Castel Guelfo, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per una superficie di non meno di mq. 60.685 = DEA mq. 21.713 + D_Fs mq. 38.972 (composto da strade pubbliche mq. 9.350, parcheggi pubblici mq. 7.788, verde pubblico mq. 21.834) previste nel progetto salvo adattamenti conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da concordarsi con l'Area Servizi al Territorio e con gli Enti gestori dei servizi.

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

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

intervenire entro e non oltre 22 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 15 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);

- e) la manutenzione e ristrutturazione del verde urbano della zona di via del Lavoro e strade limitrofe debbano intervenire entro e non oltre 20 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 16 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);
- f) le opere di realizzazione della rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria compresi espropri, debba intervenire entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 17 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);
- g) le opere di realizzazione della Ciclabile Asse San Carlo tratti E-F-G-H-H1-I, debbano intervenire entro e non oltre 15 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica (punto 18 del Cronoprogramma All. 7 dell'AdP);

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

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

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

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

La Piastra Logistica, ai fini dell'agibilità, potrà essere utilizzato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, anche in assenza di formale Certificato di Collaudo, previa autocertificazione redatta dal Direttore dei Lavori, alla condizione, da accertarsi in contraddittorio con Il Comune di Castel Guelfo e con il Collegio di Vigilanza, che sia accertato il completamento o almeno un avanzamento dei lavori congruente con le previsioni del Cronoprogramma per le opere previste dall'Accordo di Programma di Ambito e di competenza del comparto ASP_A10 (San Paolo 1 e 2) interne o esterne al comparto e i cui termini di esecuzione sono comunque stabiliti ai punti precedenti e che sia altresì accertato l'integrale adempimento degli altri impegni di contribuzione previsti dall'AdP di Ambito.

In caso di inizio di esercizio delle attività logistiche in mancanza di completamento delle opere infrastrutturali previste dall'AdP di Ambito e di propria competenza, il soggetto attuatore dovrà redigere un documento preliminare di verifica della compatibilità ambientale per la fase transitoria di esercizio dell'attività fino al completamento delle opere dell'AdP.

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

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

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto (da individuarsi in accordo con l'Amministrazione e nei limiti del valore di scorporo degli oneri dovuti), ivi comprese le procedure di esproprio delle aree interessate, il collaudo delle stesse debbano intervenire nei termini previsti dall' All. 7 all'AdP di Ambito, restando inteso che a carico del soggetto attuatore non decorrono responsabilità per ritardi dovuti od occasionati dalla mancata disponibilità delle aree per mancato perfezionamento, per qualsiasi motivo, delle procedure di esproprio per pubblica utilità, di competenza procedurale della pubblica amministrazione.

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

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

6. OBBLIGHI SPECIFICI DERIVANTI DALL'ACCORDO TERRITORIALE E DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DI AMBITO EX ART. 59 LR 24/2017.

Il SA assume altresì per sé e per gli eventuali aventi causa, tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dall'accordo di programma in variante e dalla convenzione urbanistica relativamente a:

A. Opere di urbanizzazione interne al comparto, intendendosi compresa la realizzazione del verde pubblico e della viabilità stradale ciclabile e pedonale prevista dal progetto, delle opere idrauliche e degli allacciamenti di rete ENEL, acquedotto e fognature, della pubblica illuminazione delle aree destinate convenzionalmente a cessione gratuita a favore del Comune di Castel Guelfo ivi compresa la realizzazione del Parco del Canale di Medicina per l'ammontare preventivato di € 2.168.036 oltre IVA da scomputarsi dall'ammontare complessivo del Contributo di Costruzione.

B. Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito e oggetto del presente Accordo di programma in variante, intendendosi Le opere che la proponente si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

- 1) Espropri e opere di sistemazione a verde della fascia di rispetto fluviale a N lungo il Canale di Medicina di superficie circa mq. 15.000 (punto 14 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59) per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di € 140.000;
- 2) Opere di sistemazione a verde del Parco del Canale di Medicina secondo gli indirizzi del progetto delle reti ecologiche del Polo San Carlo, (punto 15 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59) per un costo previsto compresi spese tecniche e imprevisti è di € 350.000;
- 3) Manutenzione e ristrutturazione del verde urbano della zona di via del Lavoro e strade limitrofe, comprese spese tecniche (punto 16 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59) per un costo previsto compresi spese tecniche e imprevisti è di € 121.500;
- 4) Realizzazione della rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria (punto 17 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59) per un costo previsto compresi espropri spese tecniche e imprevisti è di € 350.000;
- 5) Realizzazione della pista ciclabile interna all'area industriale di Castel Guelfo - tratti E- F-G-H-H1-I, (punto 18 del Quadro di Ripartizione All.6. dell'AdP ex art. 59) per un costo previsto compresi espropri spese tecniche e imprevisti è di € 293.175.

C. Altre Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito e non oggetto del presente Accordo di programma in variante, intendendosi le opere che la proponente, in sede di convenzione di PUA, si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dalla amministrazione comunale sono le seguenti:

- 1) Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14 per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti è di € 120.000;
- 2) Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di € 242.410;
- 3) La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga verso Castel Guelfo fino allo "zappettificio" (escluso il sentiero ciclopedonale lungo il Canale di Medicina) e i completamenti di tratti di marciapiedi e ciclabili in via del Lavoro e strade limitrofe per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di € 611.000;

- 4) La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq. spese tecniche e imprevisti è di € 52.300 (quota parte pari ad 1/3 del totale);
- 5) Opere extracomparto: realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani per un costo previsto comprese spese tecniche ed espropri di € 700.000;
- 6) Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo (1/2 della spesa) per un costo previsto compresi espropri valutati a € 10/mq., spese tecniche e imprevisti è di € 200.000;
- 7) Studio Trasportistico dell'Ambito San Carlo e spese tecniche di redazione del POC per opere infrastrutturali di Ambito, quota parte pari ad € 24.000;
- 8) Contributo per implementazione trasporto pubblico quota parte pari ad € 192.000.

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

E. Si nota che il SA ha proposto al Comune di Castel Guelfo un Accordo ex art. 11 L. 241/1990 per la esecuzione di ulteriori opere pubbliche in forma di contribuzione per un importo complessivo di € 853.615,00 comprese spese tecniche.

F. Il SA si impegna alla rendicontazione semestrale dell'avanzamento della esecuzione delle opere e della attuazione degli impegni economici e dei diversi interventi previsti finalizzati alla sostenibilità.

G. In relazione alle tempistiche di attuazione delle opere previste dall'AdP art. 59 in sede di istruttoria tecnica è stato condiviso il seguente cronoprogramma che dettaglia e precisa gli impegni del SA.

INQUADRAMENTO OPERE Accordo di Programma art. 59										
rif riga riparto	descrizione opere INFRASTRUTTURALI da allegato AdP	CB5 FIGURA 11 srl	CB6 FAP Investment srl	CB7 FIGURA 11 srl	SP 1-2 IRGEN GROUP srl	Dara presunta progetto preliminare (definitivo)	Data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi opere da AdP art. 59 dalla firma della convenzione urb. (mesi)
17	rotatoria SP31 via Industria				350.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	30/10/2024	AdP Art. 60	18
21	strada via Brina				230.000 €	30/05/2023	30/04/2023	30/10/2024	Art. 53 CG + CSP	18
22	recupero pal Malvezzi				470.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/12/2025	PdC	32
					1.050.000 €					
rif riga riparto	descrizione opere CICLABILI da allegato AdP "RIPARTO OPERE"	CB5	CB6	CB7	SP 1-2	Dara presunta progetto preliminare (definitivo)	data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi dalla firma della convenzione urb. (mesi)
4	Ponte A14 ciclabile			120.000 €	120.000 €	30/06/2023	30/04/2023	30/10/2024	Art. 53 CSP	18
6	Ciclabile San Carlo D-E				242.410 €	30/05/2023	30/04/2023	31/12/2024	Art. 53 CSP	20
11, 13	Ciclabile colunga O-I		52.300 €	52.300 €	52.300 €	30/06/2023	30/04/2023	28/07/2024	Art. 53 CG	15
11, 13	Ciclabile medicina SP31-confine CG	100.000 €	100.000 €		200.000 €	30/06/2023	30/04/2023	28/02/2025	Art. 53 CG	22
12	Ciclabile esterna CG				611.000 €	30/06/2023	30/04/2023	28/02/2025	Art. 53 CG	22
18	Ciclabile San Carlo E - F - G - H - H1 - I				293.175 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/07/2024	AdP Art. 60	15
					1.518.885 €					
rif riga riparto	descrizione opere di RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE da allegato AdP	CB5	CB6	CB7	SP 1-2	Dara presunta progetto fattibilità o definitivo	data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi dalla firma della convenzione urb. (mesi)
14	Parco canale di Medicina zona A				140.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/12/2024	AdP art. 60	20
15	parco canale di Medicina				350.000 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	28/02/2025	AdP art. 60	22
16	ristrutturazione zona B				121.500 €	(definitivo disp.)	30/04/2023	31/12/2024	AdP art. 60	20
					611.500 €					
altri contributi da AdP										
	contributo perequativo 4€	239.600 €	329.200 €	244.160 €	600.000 €					600.000 €
	contributo per attivazione TPM 3 anni	96.000 €	96.000 €	96.000 €	192.000 €					192.000 €
					792.000 €					792.000 €

7. MANUTENZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Il soggetto Attuatore si impegna per sé ed aventi causa, alla progettazione, alla costruzione e alla manutenzione delle opere di cui al precedente art. 6 fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune o della Città metropolitana che dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo con esito favorevole.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere previste dall'AdP dovrà essere effettuato e certificato entro tre mesi dal termine dei lavori ed in corso d'opera da uno o più tecnici indicati dall'Amministrazione comunale o dagli altri enti eventualmente competenti con relative spese tecniche a totale carico del Soggetto Attuatore.

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

Le opere pubbliche anzidette saranno iniziate in contemporanea con le opere all'interno del lotto privato e saranno completate entro il termine di validità del permesso di costruire convenzionato e comunque entro il termine di cui al Cronoprogramma allegato all'AdP art. 60.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, sarà a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna formale delle stesse da parte del Comune, che dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo finale concluso in contraddittorio con esito favorevole.

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

Pertanto tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità e delle opere di Urbanizzazione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

Trascorsi tre mesi dal Collaudo senza sottoscrizione del verbale di consegna, in assenza di contestazioni formali, le aree e le opere si intenderanno a tutti gli effetti consegnate al Comune di Castel Guelfo in adempimento agli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica.

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

Il Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, al ripristino delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo.

In caso di persistente inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune provvederà d'ufficio a spese del Soggetto Attuatore, suoi eredi o successori e aventi causa.

La manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei parcheggi pubblici resterà, per un periodo di dieci anni successivamente alla consegna delle aree suddette, a carico del soggetto attuatore e propri aventi causa, escludendosi tale obbligo dalle garanzie fideiussorie previste dalla convenzione urbanistica.

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

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

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

8. VARIANTI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Le modifiche agli elaborati dell'AdP sono ammesse nel rispetto delle disposizioni dell'Accordo di Programma stesso e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Accordo Territoriale per il contenimento della funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna sottoscritto in data 01/08/2022 tra la Regione Emilia Romagna e la Città Metropolitana di Bologna

Costituiscono varianti sostanziali, soggette alle stesse procedure previste per l'approvazione dell'Accordo di Programma stesso le seguenti modifiche;

- a) modifiche sostanziali alle opere pubbliche;
- b) modifiche che possono comportare mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali;
- c) aumenti della SU massima ammissibile;
- d) diminuzione della dotazione di standard e dotazioni ecologico-ambientali;
- e) modifica sostanziale della articolazione planivolumetrica degli interventi;
- f) il cambio d'uso rispetto all'uso logistico (vedi art. 4 precedente ultimo comma).

In caso di modifica dei soggetti attuatori dell'Accordo di Programma, non sarà necessaria la nuova approvazione con le stesse modalità dell'accordo di programma ma occorrerà apposita espressione degli organi istituzionalmente competenti previa espressione favorevole del Collegio di Vigilanza rispetto alla verifica dell'ammissibilità dei subentranti (antimafia e credibilità finanziaria).

Fra le modifiche di tipo sostanziale e che come tali comportano la modifica all'accordo di programma e del correlato PUA, è compreso anche il cambio d'uso rispetto a quello logistico anche laddove il nuovo uso sia compreso tra quelli consentiti. Tale modifica comporterà la necessità di rivalutazione della sostenibilità ambientale e territoriale secondo normativa vigente e saranno ammesse previa espressione favorevole del Collegio di Vigilanza.

Costituiscono modifiche di natura sostanziale anche il cambio d'uso verso usi logistici "di diversa intensità" e/o con diverso carico urbanistico e come tale soggetto alla valutazione della sostenibilità ambientale.

Non costituiscono variante le modifiche non significative, e per questo esentate dalla Valsat, elencati dall'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24 /2017:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
- c) modifica della tipologia di standard oggetto di conferimento (verde pubblico o parcheggi pubblici), fermo restando il rispetto delle dotazioni complessive previste dall'Accordo di Programma, ovvero la diversa localizzazione distributiva;
- e) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- f) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

Non costituiscono altresì variante modifiche al PdC che non rappresentino un nuovo esercizio della funzione pianificatoria, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4.2 delle presenti NTA.

In particolare, le seguenti variazioni non sostanziali all'Accordo di Programma ed al PUA, da autorizzare in sede di rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i, sono assentite dal Comune di Castel Guelfo, con l'approvazione dei relativi progetti:

- a) varianti tipologiche e distributiva degli edifici in progetto, nonché sull'aspetto esteriore dei medesimi;
- b) modifiche della localizzazione delle aree indicate dall'Accordo di Programma per opere interne al comparto;
- c) modifiche della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici, modifiche planivolumetriche e modifica delle partizioni interne della SU, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali privati;
- d) modifiche delle modalità realizzative delle opere di urbanizzazione nel rispetto del cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma;
- e) aumento delle superfici accessorie destinate a servizi e nel rispetto delle quantità definite dall'Accordo di programma;
- f) rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici;

A tale proposito costituiscono elementi tipologici prescrittivi dell'Accordo di Programma e del correlato PUA, la cui modifica comporta la necessità di approvazione di variante, quelli qui di seguito indicati:

- a) riduzione delle dotazioni territoriali (standard urbanistici). Non necessita di approvazione di preventiva variante la modifica della tipologia di standard oggetto di conferimento (verde pubblico o parcheggi pubblici), fermo restando il rispetto delle dotazioni complessive previste dall'Accordo di Programma, ovvero la diversa localizzazione distributiva;
- b) modifiche comportanti sostanziali alterazioni dell'impostazione e delle superfici ammesse dall'Accordo di Programma e dal correlato PUA ed alle relative destinazioni funzionali nel rispetto di quanto sopra meglio precisato;
- c) le variazioni superiori al 10% del totale di addetti/conferitori come valutati nella previsione di VALSAT, o che determinino il superamento dei limiti simulati nello Studio Acustico maggiori del 5% della maggioranza dei ricettori di riferimento pur nei limiti di rumore della classe di riferimento Poiché il PUA di cui alle presenti NTA è contestuale alla richiesta di PdC si chiarisce altresì che non costituiscono varianti al PUA le variazioni dimensionali degli edifici previsti dal PdC nei limiti seguenti:
 1. +/- 5% della SU complessiva comunque nei limiti delle SU max come definita all'art. 3.2 e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
 2. +/- 5% della SQ complessiva comunque nei limiti della SQ max come definita all'art. 3.2 e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
 3. +/- 10% della superficie permeabile delle aree private comunque nei limiti della superficie permeabile complessiva minima ammessa PTM e APEA di cui sopra.

La realizzazione degli ampliamenti di SU di cui sopra e comunque fino alla SU massima ammissibile di cui al precedente art. 3.2 comporta il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione (U1, U2, D+S) come definiti dalla convenzione

Gli allineamenti degli edifici non sono vincolanti nei limiti del lotto di intervento e fatte salve le fasce di rispetto stradale e di salvaguardia ambientale.

9. SVILUPPO E SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE

L'attuazione del Comparto ASP_A10 tiene conto degli obiettivi per l'area metropolitana di Bologna delineati nel quadro della programmazione strategica, della pianificazione territoriale, nel Patto Metropolitano e in quello Regionale per il lavoro, e delle azioni condivise in materia di sviluppo economico e del lavoro anche con riferimento ai traguardi coerenti con l'Agenda 2030, alla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, e all'orientamento a valorizzare le previsioni di investimento ed in senso più ampio al rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio.

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

In tal senso, in aderenza alle prescrizioni dell'art. 5 dell'Accordo di Programma di Ambito, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli impegni di cui alla presente Convenzione e dell'Accordo di programma in variante art. 60 in capo a eventuali successivi aventi causa, nonché a trasferire agli operatori di logistica che si insedieranno nel Comparto ASP_A10 San Paolo i seguenti impegni:

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

- a prevedere lo studio di nuove formule di contratto di appalto di servizi nel quale siano previsti da parte degli operatori di logistica momenti di verifica, comunicazione e confronto con i committenti in modo periodico e sistematico
- al rispetto del CCNL Logistica;
- a prevedere clausole in seno ai contratti di appalto dei servizi di logistica, fra cui la clausola sociale per quei CCNL che ne prevedono l'utilizzo, da adottarsi esclusivamente come da disposizioni di legge e di CCNL, a tutela della salvaguardia occupazionale in caso di risoluzione del contratto di appalto.

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

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

10. DOTAZIONI TERRITORIALI, GREEN LOGISTIC E REQUISITI APEA

La complessiva valutazione della mitigazione ambientale è effettuata sulla base della valutazione dell'inquinamento indotto dalla matrice traffico come evidenziato nel documento di VALSAT che dimostra come la capacità di assorbimento da parte delle essenze di nuovo impianto dei fattori inquinanti CO₂, NO₂ e PM₁₀, sia superiore nel ciclo annuale rispetto alle quantità degli stessi inquinanti determinate dal traffico indotto determinata sulla base delle tabelle allegate al PQRA della Regione Toscana.

Al fine di garantire il mantenimento delle dotazioni ambientali si prescrive che la manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei parcheggi pubblici resterà, per un periodo di dieci anni successivamente alla cessione gratuita delle aree suddette, a carico del soggetto attuatore e propri aventi causa, escludendosi tale obbligo dalle garanzie fideiussorie di cui alla Convenzione Urbanistica. La attuazione delle previsioni dell'Accordo di Programma garantisce altresì:

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

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

- a) il 30 % della permeabilità, come previsto da PTM approvato;
- b) la realizzazione di parcheggi pubblici permeabili e alberati;
- c) l'ottimizzazione di reti e impianti e della accessibilità dell'area;
- d) individuazione della figura del mobility manager aziendale e redazione annuale del Piano degli spostamenti casa – lavoro;
- e) la mobilità sostenibile delle persone e delle merci con l'utilizzo prevalente per la movimentazione interna all'impianto di veicoli non inquinanti e la sicurezza della circolazione interna viaria e ciclopedonale in sedi separate;
- f) la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale, la laminazione e il recupero acque meteoriche per usi irrigui;
- g) l'efficienza energetica degli edifici - nZEB (nearly Zero Energy Building);
- h) l'uso delle fonti rinnovabili fino a copertura dei consumi complessivi per climatizzazione;
- i) l'ottimizzazione delle prestazioni del sistema di illuminazione naturale ed artificiale;
- j) la raccolta differenziata e la sicurezza nella gestione dei rifiuti;

k) il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti nell'intorno.

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

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

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

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

La coerenza con il PTM risulta in particolare verificata rispetto alle prescrizioni degli art. 35,36, 37,38 e 42 delle NTA del PTM.

In particolare si nota che l'inserimento del progetto nel quadro dell'Accordo di Programma di Ambito garantisce lo sviluppo degli interventi previsti per la sostenibilità alla scala intercomunale e metropolitana richiesta attraverso interventi sulle reti metropolitane (art. 35 PTM), sia con riferimento agli interventi sulla viabilità riferiti a nodi e percorsi di interesse metropolitano (casello A 14, rotatorie sulla Colunga e la via Emilia), ai percorsi ciclabili inseriti nella rete principale prevista dal PUMS, sia con l'attuazione di una parte del progetto della rete ecologica (Parco del Canale).

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

Complessivamente gli interventi previsti in termini viabilistici e di incremento e riqualificazione delle percorrenze pedonali e ciclabili, collegate alla rete del trasporto pubblico, unitamente alla realizzazione di idonee aree di sosta e ricarica elettrica dei mezzi, internamente ed esternamente alla struttura logistica, corrispondono agli indirizzi dell'Articolo 38 del PTM.

11. AZIONI DI MONITORAGGIO DEI FATTORI AMBIENTALI

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

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

Come richiesto da ARPAE il monitoraggio riguarderà altresì il n° di addetti del complesso, i flussi in entrata e uscita dei mezzi, il numero e stato delle essenze arboree delle aree pubbliche e private, la verifica del rispetto della classe III acustica per il recettore R1, la verifica dell'utilizzo a parte degli addetti di modalità sostenibili di trasporto.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto all'effettuazione di una campagna di rilevazione del traffico indotto a regime dell'impianto, attraverso rilevamenti strumentali e verifica del livello di servizio della rotatoria di accesso e della viabilità afferente entro 6, 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dal completamento, secondo le modalità previste al Glossario 2 del PTM, nonché la rilevazione del clima acustico e della qualità dell'aria negli stessi termini temporali.

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

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

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

12. CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI

Le seguenti caratteristiche delle opere di urbanizzazione del comparto hanno carattere vincolante per la qualità dell'intervento.

Eventuali varianti alle caratteristiche progettuali delle reti ciclabili e pedonali, interne ed esterne al comparto dovranno essere preventivamente condivise con il Servizio Pianificazione della Mobilità di Città Metropolitana.

a) Viabilità e parcheggi

- Il progetto prevede un accesso principale a doppio senso di marcia dalla SP31 tramite la rotatoria di progetto su via dell'Industria e quindi dal ponte esistente su via della Fornace.
- L'Accordo di Programma prevede la realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina che costituirà un accesso di servizio sul lato S del comparto; tale strada sarà realizzata parte in Comune di Castel Guelfo e parte in Comune di Castel San Pietro e anche la rotatoria di congiunzione tra tale strada di servizio e la viabilità pubblica di progetto sarà di dimensione adeguata e realizzata a cavallo tra i due comuni. A tal fine dovrà essere attivata dai due Comuni una procedura congiunta ex art. 53.
- Lo schema di progetto di tale strada è inserito nelle tavole B1 e B2 modificate.
- Le modifiche inerenti il raccordo a tale viabilità di servizio della parte terminale della viabilità pubblica e della ciclabile del Parco non costituiscono variante al presente PUA.
- I parcheggi pubblici in parte permeabili sono collocati in prossimità all'ingresso principale del comparto logistico e prevedono quote di parcheggi per portatori di handicap, mezzi di soccorso piazzole di ricarica elettrica per autoveicoli, parcheggi biciclette coperti con quota parte attrezzata per ricarica elettrica dei mezzi.
- Le strade pubbliche, con carreggiata di 8 metri e 6,50 metri sono articolate nei seguenti tratti: ingresso da via della Fornace circa m. 80 e viabilità lungo il canale di Medicina m. 650; le strade pubbliche saranno pavimentate con monostrato di conglomerato bituminoso tipo binder intasato spessore minimo cm 15; i cordoni saranno tutti in cemento vibrato con finitura martellinata ed i marciapiedi e i posti auto pubblici saranno parte asfaltati e parte con pavimentazione integralmente permeabile certificata.

b) Fermate autobus e trasporto pubblico

- Poiché il progetto di implementazione del trasporto pubblico, tipologia della rete, percorsi frequenza e mezzi utilizzati, non è ancora definito, il SA si obbliga a redigere ed eseguire, a propria cura e spese, le variazioni al progetto della viabilità pubblica, dimensionamento posizionamento delle fermate autobus del trasporto pubblico, come verranno richieste dal gestore e come saranno approvate dal Collegio di Vigilanza dell'AdP.

La realizzazione di tali opere secondo la progettazione concordata con SRM dovrà essere completata entro i termini di presentazione della SCCEA degli edifici logistici.

c) Mitigazione ambientale e verde pubblico

- Il progetto prevede interventi di mitigazione, previsti in conformità a quanto previsto all'art 21 comma 3 lettere b), c), d) della LR 24/2017, il progetto prevederà la realizzazione di fasce di verde alberate sia sul confine E che a N ma soprattutto a W lungo il Canale di Medicina dove saranno le aree verdi di maggiore consistenza e l'asse ciclabile di collegamento sia verso il capoluogo che verso l'Outlet a W; la scelta delle essenze alberate sarà coerente con le indicazioni del progetto di Reti Ecologiche con le prescrizioni del Regolamento Comunale e del Codice della Strada, nonché dei CMA del DM 11/10/2017 art. 2.2.1 e 2.2.2. e le prescrizioni del PTM;
- Per la sua caratterizzazione prettamente ambientale, il trattamento delle aree verdi è di tipo naturalistico, con ampie superfici a prato e macchie di alberature.
- La viabilità principale di accesso è affiancata da fasce di verde alberato e i parcheggi pubblici sono dotati di alberature in rapporto di una ogni 2 p.a.

d) Percorso Ciclopedonale del Parco

- La pista ciclopedonale di fruizione del Parco collega la via Colunga e corre lungo tutto il parco del canale di Medicina ed è realizzata come strada bianca permeabile inserita nel verde. e) Percorso ciclabile di via Fornace.
La pista ciclabile di via Fornace connette il comparto alla rete ciclabile di Ambito ed alla stazione FFS. Il progetto esecutivo di tale ciclabile sarà preventivamente condiviso con il Servizio Pianificazione della Mobilità di Città Metropolitana.

f) Irrigazione del Verde e Recupero delle Acque Piovane.

- In conformità a quanto previsto all'art 21 comma 3 lettere a) della LR 24/2017 e come si evince dalla Tav. B4.1 il progetto della rete smaltimento delle acque piovane prevede la realizzazione di uno scatolare di accumulo di dimensioni cm. 150 x 200 e lungo m. 100 per il recupero delle acque piovane destinate all'irrigazione; il troppo pieno dello scatolare, che in caso di pioggia è alimentato in continuo, versa in un drenaggio di subirrigazione lungo circa m 200 che si riconnette alla fossetta di scolo della ciclabile ed alla zona umida posta tra la ciclabile e l'argine del canale al fine di assicurare il ricarica della falda superficiale almeno nella zona centrale del parco.
- L'irrigazione è prevista con l'utilizzo prevalente di cisterna autocarrata in considerazione dell'ampio sviluppo lineare delle superfici da trattare.
- Un ulteriore riutilizzo di una quota delle acque piovane avverrà tramite prelievo diretto ad alcuni pluviali antistanti le zone uffici con accumulo in serbatoi interrati nelle zone parcheggio antistanti gli uffici collegati all'impianto di alimentazione degli scarichi igienici dei servizi.

g) Sostenibilità energetica

- Il progetto garantisce la efficienza energetica (Edifici nZEB (Nearly Zero Energy Building) con consumo di energia per il riscaldamento/raffrescamento quasi zero e produzione di energia pulita sui coperti.
- E' previsto per la climatizzazione l'uso prevalente delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico, tramite la realizzazione di un impianto fotovoltaico con installazione sulle coperture degli edifici.
- La climatizzazione dei magazzini non è al momento prevista.
- Il progetto perseguirà altresì l'obiettivo di ottimizzare le prestazioni del sistema di illuminazione naturale ed artificiale al fine di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO2, applicati ai sistemi di illuminazione interna (come sorgenti a basso consumo, corpi illuminanti efficienti, sensori di presenza e regolatori del flusso luminoso in funzione della luce naturale) ed ai sistemi di illuminazione esterna in applicazione della normativa regionale vigente (LR 19/2003), ai fini di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso.
- Le movimentazione interne delle merci saranno preferibilmente con apparecchi elettrici per i quali saranno previste apposite stazioni di ricarica.
- Per gli autoveicoli sia leggeri che pesanti saranno previste all'interno del lotto stazioni di ricarica nei parcheggi di progetto.
- Sono altresì previste stazioni di ricarica in area pubblica e la predisposizione alla ricarica elettrica del 20% dei parcheggi nel rispetto del D. Lgs. 257/2016.
- Il progetto dovrà garantire la riduzione della produzione dei rifiuti e massimizzare la raccolta differenziata;

g) Opere di urbanizzazione del comparto

- Il progetto delle opere di urbanizzazione è redatto in accordo all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dal C.R. Emilia Romagna con delibera 118 del 2007 in attuazione della L.R. 20/2000 avente per oggetto le Aree Ecologicamente Attrezzate per quanto attiene a: salubrità ed igiene dei luoghi di lavoro, prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno, smaltimento e recupero dei rifiuti, trattamento delle acque reflue, contenimento del consumo dell'energia, accessibilità di persone e merci.
- Il progetto esecutivo degli impianti a rete è redatto nel rispetto delle direttive e norme emanate dagli enti erogatori e di tutela.
- In particolare il progetto esecutivo delle opere idrauliche acque bianche ed acque nere è sottoposto a parere preliminare del gestore HERA.
- Le aree dove insistono le opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune di Castel Guelfo con eccezione delle cabine ENEL.
- Le aree interessate dal passaggio delle linee ENEL saranno gravate da servitù di elettrodotto.
- Il progetto distingue i flussi di acque nere, acque torbide e con possibile veicolazione di agenti inquinanti e acque bianche che quindi si intendono esclusivamente quelle derivate dallo scolo delle coperture dei fabbricati di progetto e delle strade, e dei piazzali privati,
- Il progetto della rete di scolo delle acque bianche si riconnette direttamente al Canale di Medicina tramite scarichi distinti per reti derivanti da aree pubbliche e aree private, dotati di valvola a clapet immediatamente a N del ponte di via della Fornace.
- Il trattamento delle acque di prima pioggia è previsto nelle aree cortilive private del comparto.

h) Opere idrauliche acque nere

- Le fognature acque nere saranno collegate agli scarichi derivanti dagli edifici e saranno dotate in ciascuna sezione di fosse Imhoff, pozzetti per prelievo campioni e sifoni fognari e di pozzetto degrassatore per il convogliamento delle acque grigie provenienti da lavabi o docce al pozzetto a valle della Imhoff, come da prescrizioni del Regolamento di Depurazione e Fognatura del Comune di Castel Guelfo.
- La quantità massima media giornaliera di scarico ammessa nel collettore comunale sarà pari a 1 l./sec.
- E' esclusa la possibilità di conferimento alla fognatura acque nere di reflui industriali, che andranno ogni caso preventivamente depurati all'interno del lotto di insediamento.

i) Illuminazione pubblica

- E' prevista la realizzazione di una rete completa di illuminazione pubblica della viabilità carrabile e ciclabile e dei parcheggi pubblici; le opere saranno realizzate in conformità alle vigenti disposizioni CEI, ENEL, ed in accordo con le indicazioni dello UTC, anche in ordine alle scelte dei materiali ed alle procedure di manutenzione programmate.

j) Allacciamenti elettrici e telefonici

- Il progetto prevederà la realizzazione degli allacciamenti alle utenze del lotto con possibilità di alimentazione sia in bassa sia in media tensione; il progetto prevede altresì il collegamento alle linee aree esistenti che alimentano proprietà confinanti e la realizzazione di porzioni di conduttura interrata in area pubblica per il mantenimento di detti servizi.
- Verranno realizzate idonee canalizzazioni per la distribuzione delle linee telefoniche e dati, a cura delle società di telecomunicazioni.

k) Impianto acquedotto

- Il progetto prevede la realizzazione degli allacciamenti di utenza per l'acquedotto sia per la rete idrica che per la rete antincendio.
- La rete acquedotto di progetto verrà derivata dalla condotta esistente a E all'interno del comparto produttivo, con realizzazione dell'anello principale di distribuzione e predisposizione per il collegamento di chiusura sulla condotta esistente sulla via Colunga.
- La potenzialità complessiva di erogazione sarà limitata ad 1 l/sec in funzione dell'attuale sovraccarico di funzionamento del potabilizzatore esistente.
- Stante la scarsa pressione di adduzione dell'acqua ai fini antincendio il soggetto attuatore si obbliga al riempimento dei serbatoi antincendio con il supporto ove necessario di autocisterne private.

- Non è previsto in questa fase allacciamento alla rete gas metano che potrebbe comunque agevolmente essere derivata dalla rete HERA esistente in prossimità.
- I) Recinzioni e passi carrai.**
- Le recinzioni saranno realizzate sul perimetro esterno del lotto con caratteristiche di uniformità in tutto il comparto di progetto e potranno essere in muretti di calcestruzzo h. 50 sormontati da pannelli elettrosaldati formati da tondini di acciaio zincato a caldo, plastificati, colori verde RAL 6005 o bianco RAL 9010, tipo Beckaert, per una altezza massima complessiva fino a cm. 200 ovvero in pannellatura in grigliato tipo Keller.
 - Con riferimento a normative specifiche di settore (tipo prevenzione incendi ed altro) o per particolari esigenze connesse alle attività da insediare, è ammessa l'altezza fino a cm. 250 e la realizzazione di murature a tutta altezza.

I progettisti incaricati

**DESIGN E PROJECT MANAGEMENT s.r.l.
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**