

**CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**  
**COMUNE DI SALA BOLOGNESE**

**COMPARTO D73 – VARIANTE SOSTANZIALE AL PUA**

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LO SVILUPPO DELLE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI DELL'ASSOCIAZIONE TERRE D'ACQUA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34 DEL DLGS 267/2000 E DEGLI ARTT. 60 e 61 DELLA L.R. 24/2017



**Progettazione  
e Direzione Lavori**

Via Piave 178 | 10014  
Caluso TO  
info@progecasrl.it  
www.progecasrl.it



**Urbanistica e progettazione  
opere di urbanizzazione**

The Blossom Avenue  
Partners, Corso Italia,  
13, 20122, Milano,  
tbapartners@pec.it

**Proponente**

Kryalos SGR S.p.A., Via Cordusio n. 1, Milano

**Componente ambientale**

TEA consulting, Via G. B. Grassi, 15 - 20157 Milano,

*Commessa*

620\_2020

*Scala*

*Data*

26/03/2021

*Tavola*

**CU**

*Nome file*

620\_CU\_Conv. urbanistica\_rev02\_R0X

*Tipo file*

DOC

| Agg.to N. | Data       | Descrizione       | Redatto | Verif. | Approv. |
|-----------|------------|-------------------|---------|--------|---------|
| 0         | 07/10/2020 | Prima emissione   | TBA     | TBA    | MC      |
| 1         | 11/12/2020 | Seconda emissione | TBA     | TBA    | MC      |
| 2         | 15/01/2021 | Terza emissione   | TBA     | TBA    | MC      |
| 3         | 26/03/2021 | Quarta emissione  | TBA     | TBA    | MC      |
|           |            |                   |         |        |         |

**Bozza convezione urbanistica**

## COMUNE DI SALA BOLOGNESE

### COMPARTO D73 – VARIANTE SOSTANZIALE AL PUA

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LO SVILUPPO DELLE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI DELL'ASSOCIAZIONE TERRE D'ACQUA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34 DEL DLGS 267/2000 E DEGLI ARTT. 60 e 61 DELLA L.R. 24/2017 PREVISIONE DI UNA NUOVA AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ESPANSIONE NELL'AMBITO "TAVERNELLE", CON INTERVENTI CONNESSI E FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DELLO STESSO IN AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA "APEA"

### SCHEMA DI CONVENZIONE

Repertorio

Raccolta

(Legge 17.08.1942 n. 1150 e Legge Regionale 304 del 21 dicembre 2017)

#### **Sottozona D7.3 (Osteria Nuova- Via Turati)**

Alla presente scrittura privata da conservare nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni ed a cura del quale deve essere registrata e trascritta, intervengono come parti interessate, i sottoscritti signori, in proprio e nelle vesti infraprecisate:

1) ....., nato a ..... (.....) il ... ..... 19...., per la carica domiciliato presso la casa Comunale del Comune di Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1, in qualità di Responsabile III° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del **COMUNE DI SALA BOLOGNESE**, con sede in Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1 – C.F. del Comune 80014630372, al presente atto autorizzato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000, per dare esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del ..... esecutiva ad ogni effetto, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

(di seguito il "**Comune**")

2) ....., nato a ..... il giorno.....domiciliato in ..... - CF.....Legale Rappresentante della ....., con sede in ....., codice fiscale e Partita Iva ..... a ciò autorizzato dai poteri come da Statuto Soggetto Attuatore; (di seguito il "**Soggetto Attuatore**")

## VISTA

- la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge 28.01.1997 n. 10 e la legge 05.08.1978 n. 457;
- i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;
- la Legge Regionale 12.01.1978 n. 2;
- la Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;
- la Legge Regionale 21.12.2017 n. 24 e successive modificazioni;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 60 del 16/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione;
- l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 8 giugno 2005 (di seguito l'"**Accordo Territoriale**");
- l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, attuativo dell'Accordo Territoriale di cui sopra, relativo all'Ambito Produttivo di Tavernelle sottoscritto in data ....., ratificato con delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 21.04.2009 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Bologna n.....del..... (di seguito l'"**Accordo di Programma**")
- Il PUA del comparto D7.3, approvato dal Comune di Sala Bolognese con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21.04.2009, contestualmente alla ratifica dell'Accordo di Programma.
- le modifiche apportare all'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017, attuativo dell'Accordo Territoriale di cui sopra relativo all'Ambito Produttivo di Tavernelle sottoscritto in data ....., ratificato con delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese n..... del..... ed approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano della Città Metropolitana di Bologna n. .... del ....(di seguito la "**Variante AdP**")
- il progetto di variante sostanziale del Piano Urbanistico Attuativo – PUA - della sottozona D7.3 (Osteria Nuova – Via Turati), completo degli elaborati previsti dalla Legge e dal Regolamento Edilizio vigente e più precisamente:

### **PARTE 1: Stato di fatto**

Tav.1.1: Stato di fatto - Piano quotato (CONFERMATO)

Tav. 1.2: Inquadramento aerofotogrammetrico (AGGIUNTO)

Tav. 1.3: Planimetria strumenti urbanistici vigenti e vincoli territoriali (AGGIUNTO)

Tav. 1.4: Stato di fatto sottoservizi (AGGIUNTO)

DF: Documentazione fotografica (VARIATO)

## **PARTE 2: Progetto urbanistico**

- Tav. 2.1: Progetto - Inquadramento generale (VARIATO)
- Tav. 2.2: Estratto di mappa catastale e visure catastali (AGGIUNTO)
- Tav. 2.3: Progetto - Planimetria generale – Verifiche urbanistiche (VARIATO)
- Tav. 2.4: Progetto - Schema tipologico edificio - Piante (VARIATO)
- Tav. 2.5: Progetto – Sezioni e prospetti (AGGIUNTO)
- Tav. 2.6: Progetto - Viste prospettiche dell'intervento (AGGIUNTO)

## **PARTE 3: Progetto sottoservizi e sovraservizi**

- Tav. 3.1: Progetto - Fognature acque bianche e acque nere (VARIATO)
- Tav. 3.2: Progetto - Linee adduzione acqua e gas (VARIATO)
- Tav. 3.3: Progetto - Linea Enel (VARIATO)
- Tav. 3.4: Progetto - Linea Telecom (VARIATO)
- Tav. 3.5: Progetto - Pubblica Illuminazione (VARIATO)
- Tav. 3.6: Progetto - Progetto del verde (VARIATO)
- Tav. 3.7: Progetto - Progetto del parcheggio pubblico e particolari costruttivi (VARIATO)
- Tav. 3.8: Progetto – Planimetria e sezioni vasca di laminazione (AGGIUNTO)
- U1: Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione primaria (VARIATO)

## **PARTE 4: Relazioni, norme di attuazione e bozza di convenzione**

- RT: Relazione Tecnica Illustrativa Generale (VARIATO)
- RV: Relazione illustrativa della sistemazione a verde (VARIATO)
- NTA: Norme Tecniche di Attuazione (VARIATO)
- CU: Bozza Convenzione Urbanistica (VARIATO)

## **PARTE 5: Studi specialistici**

- 5.1: Relazione di analisi della Componente Suolo e Falda (AGGIUNTO)
- 5.2: Relazione di analisi della Componente Traffico (AGGIUNTO)
- 5.3: Relazione di inquadramento idrologico-idraulico (AGGIUNTO)
- 5.4: Relazione di analisi della Componente Rumore
- 5.5: Relazione di compatibilità elettromagnetica (AGGIUNTO)
- 5.6: Relazione di analisi della Componente Geologica e sismica
- 5.7 Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera relativamente alla componente aggiuntiva di traffico veicolare e conversione superficie utile a logistica

## **PARTE 6: Valutazione Ambientale Strategica**

6.1: Rapporto Ambientale - integrazione (VARIATO)

6.2: Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale - integrazione (VARIATO)

## **PARTE 7: Progetto preliminare opere extra comparto**

Tav. 7.1: Il progetto preliminare della pista ciclopedonale: aggiornamento computo metrico (VARIATO)

Tav. 7.1.1 Connessioni tra stazione e comparto D7.3: mobilità sostenibile

Tav. 7.2 Il progetto preliminare dell'innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/turati: aggiornamento computo metrico (VARIATO)

Tav. 7.3 Quadro economico

VISTI i seguenti pareri espressi in merito al progetto:

- parere espresso da Azienda USL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica – sede di ....., in data ..... prot. ...., pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data ..... al PG. ....;

- parere espresso da ARPA – Sezione Provinciale di Bologna – Distretto Territoriale di Pianura in data .....prot. ...., pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data ..... al PG. ....;

- parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio nella seduta del .....

- parere espresso dal Consorzio della Bonifica Palata Reno in data ..... PG.....

- parere espresso da Hera S.P.A in data..... PG.....

### **PREMESSO**

- che con deliberazione consiliare n. 68 del 30.09.1994 è stato adottato il P.R.G. del Comune di Sala Bolognese, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 114 del 17.02.1997, successivamente modificato con varianti specifiche, il tutto denominato nel proseguo con la locuzione di "PRG in vigore";

- che a seguito del perfezionamento dell'Accordo di Programma, in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, è stata inclusa l'area, ora di proprietà del Soggetto Attuatore, individuata al Catasto Terreni ....., della superficie catastale complessiva di mq 98.300,00 - classificata nelle tavole di zonizzazione come "Zona industriale di espansione" - sottozona D7.3 (Osteria Nuova - Via Turati) (di seguito l'"Area");

- che a seguito dell'approvazione della Variante AdP, in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017, sono stati, tra l'altro, eliminati i limiti quantitativi

delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla Fase I dell'Accordo di Programma;

- che il Comune di Sala Bolognese ha approvato il progetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo - PUA -relativo alla sottozona D7.3 (di seguito la "**Variante PUA**");

- che deve ora procedersi alla traduzione in apposita scrittura privata degli accordi presi in ordine al PUA in parola, per il quale si fa espresso riferimento ai documenti tecnici ed amministrativi che, tutti debitamente firmati dalle Parti per accettazione, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune con i protocolli n. .... del ....., documenti che in seguito verranno citati come "atti di progetto".

#### CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune e il soggetto attuatore convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1** La realizzazione dell'intervento privato è subordinata al pieno ed incondizionato rispetto dell'Accordo di Programma e della Variante AdP di cui alle superiori premesse, e di tutti i suoi allegati, nonché al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

Sarà inoltre richiesta l'esecuzione delle opere extra comparto così come meglio definite nel seguito, la cui realizzazione non sarà in ogni caso vincolante per l'ottenimento dell'agibilità dell'edificio del PUA della sottozona D 7.3 anche secondo quanto precisato al successivo art. 13.

Il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto riguarderà la strada di accesso all'edificio, i parcheggi, le fognature, gli impianti tecnici ed il verde pubblico attrezzato.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio privato, delle opere di urbanizzazione interne al comparto e di quelle extra comparto resta inoltre subordinata alla registrazione della presente Convenzione.

**Art. 2** - È a carico del Soggetto Attuatore, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria nella misura massima del raggiungimento del valore economico degli stessi oneri di urbanizzazione primaria previsti, pari a 14,40 €/mq di SU, la realizzazione delle seguenti opere, che saranno eseguite con le modalità ed in conformità agli elaborati del progetto - esecutivo, di cui al precedente art. 1 ed in particolare:

A) STRADA

La viabilità a servizio della sottozona D7.3 avente le geometrie e le caratteristiche previste nel progetto definitivo - esecutivo.

Dalla strada della sottozona si accederà, a raso tramite passi carrai all'edificio.

#### B) PARCHEGGI PUBBLICI

Saranno realizzati parcheggi pubblici per la superficie richiesta e con le caratteristiche previste nel progetto definitivo - esecutivo.

#### C) FOGNATURE

Sono previste due reti di smaltimento separate, una per le acque nere ed una per le acque meteoriche (bianche) aventi sviluppo e diametro evidenziato negli specifici elaborati grafici e nel progetto definitivo - esecutivo.

La rete acque nere sarà collegata al collettore di raccolta esistente delle acque nere già collegato al depuratore comunale.

La rete acque bianche sarà immessa in una vasca di laminazione e da questa successivamente che da quest'ultima confluirà nello scolo consorziale.

La rete acque nere sarà posta nella sede stradale con pozzetti di ispezione cadenzati ed eseguita con condutture in PVC ad alta resistenza. L'immissione nella nuova linea di progetto da parte delle reti degli edifici avverrà previo passaggio in pozzetto dotato di Sifone Firenze.

Per quanto attiene le acque bianche, le acque stradali saranno raccolte da caditoie in metallo (ghisa) poste ai margini delle carreggiate e confluenti, tramite cassette in cls, nella dorsale in PVC al centro della strada, che avrà pozzetti di ispezione cadenzati. A tale dorsale confluiranno anche le altre acque bianche degli edifici.

#### D) RETE IDRICA E GAS

Entrambe le reti si allacceranno sulla strada pubblica e le condotte avranno le sezioni previste da Hera S.p.A.

Le reti saranno poste in sede stradale e collegate ai contatori situati in appositi manufatti per l'alloggiamento degli stessi posti sulla recinzione di confine.

#### E) RETE TELEFONICA

Realizzazione delle reti telefonica e telematica sulle strade al servizio dei lotti come da progetto approvato da Telecom.

#### F) RETE ENERGIA ELETTRICA

Per l'elettrificazione del comparto è prevista la realizzazione di .... cabine elettriche.

Il progetto prevede linee in **MT** e **BT** con pozzetti di ispezione in sede stradale e collegamento ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori posti sulle recinzioni di confine come da progetto approvato da Enel.

#### G) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di pubblica illuminazione sarà collegata alla attuale presente sulla strada pubblica. I pali d'illuminazione saranno troncoconici di tipo stradale H = 10 mt con testa palo e corpo illuminante da 250 W s.a.p.

#### H) SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO

Saranno piantumate alberature ed arbusti in numero adeguato, al fine di creare un ambiente da destinare a corridoio ecologico.

(insieme di seguito le "Opere di Urbanizzazione")Il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni, con particolare riguardo alle tipologie di materiali impiegati, che l'Amministrazione Comunale richiederà in sede di approvazione del progetto definitivo - esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in quanto strumento di maggior dettaglio delle medesime, fermo restando il valore economico massimo degli oneri di urbanizzazione da scomputare.

Nel caso in cui il valore delle Opere di Urbanizzazione, da computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo – esecutivo, sia inferiore al valore degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere, il Soggetto Attuatore, al rilascio del permesso di costruire dell'edificio privato, dovrà corrispondere la differenza economica al Comune.

Resta inteso che, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione non sarà soggetta alle disposizioni del D.lgs. 50/2016.

**Art. 3** – È a carico del Soggetto Attuatore, il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura della SU richiesta nel permesso di costruire. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono pari a 4,20 €/mq di SU realizzata e verranno versati al Comune nel momento del rilascio del permesso di costruire dell'edificio privato.

**Art. 4** - Per quanto riguarda il contributo D+S pari ad euro 8,50 €/mq di SU, come previsto dall'Accordo di Programma e dalla Variante AdP, rimane convenuto che sarà corrisposto dal Soggetto Attuatore al Comune al rilascio del permesso di costruire dell'edificio privato nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia e sarà destinato al potenziamento dell'impianto del depuratore, a cura del Comune e/o degli enti pubblici preposti.

In aggiunta al suddetto contributo è posto a carico del Soggetto Attuatore il costo necessario al potenziamento delle reti acqua e gas poste al di fuori del comparto secondo quanto stabilito nell'Accordo di Programma e dalla Variante AdP per importi rispettivamente pari a € 37.931 e € 19.881.

**Art. 5** - Le aree su cui insistono le Opere di Urbanizzazione di cui al precedente art. 2 verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Soggetto Attuatore, nel momento in cui questo ne farà richiesta e comunque entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di rilascio del certificato di collaudo favorevole delle Opere di Urbanizzazione stesse.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro la data di ottenimento dell'agibilità dell'edificio privato.

A garanzia dell'esatto adempimento delle Opere di Urbanizzazione di cui sopra, il Soggetto Attuatore presterà, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica, idonea fidejussione assicurativa di primaria compagnia, rilasciata per intero da un unico istituto, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare.

L'ammontare complessivo di detta fidejussione è di € 475.146,94 così come risulta dalla stima delle Opere di Urbanizzazione posta agli atti di progetto. L'importo potrà essere adeguato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo - esecutivo delle medesime Opere di Urbanizzazione.

La fidejussione dovrà essere aggiornata dal Soggetto Attuatore a seguito di apposita comunicazione del Comune con scadenza biennale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito – ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito - dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

**Art. 6** - Dietro richiesta del Soggetto Attuatore il Comune, previa liberazione della garanzia, prenderà in carico le Opere di Urbanizzazione e le relative aree urbanizzate, nonché volturerà a proprio carico le relative utenze, anche a stralci funzionali, a condizione che le opere siano collaudate ai sensi del successivo art. 7.

La riduzione della fidejussione a garanzia di cui al precedente articolo avverrà su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale nella misura del 50% dell'ammontare totale, ad avvenuta ultimazione delle reti di servizio e delle massicciate stradali (escluso manto bituminoso).

Il restante 50% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le Opere di Urbanizzazione.

**Art. 7** - L'esecuzione completa e regolare delle Opere di Urbanizzazione dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura del Comune, anche in corso d'opera.

Le spese, gli oneri e l'onorario del collaudatore sono a carico del Soggetto Attuatore.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle opere.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Soggetto Attuatore entro 90 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione scritta dell'ultimazione lavori, il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

**Art. 8** - Le Opere di Urbanizzazione dovranno risultare in ogni caso complete, ancorché non collaudate, al momento dell'ottenimento dell'agibilità della totalità dell'edificio; in caso contrario, saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto e difettoso, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggiore spesa.

La presenza di vizi minori tali da non pregiudicare la funzionalità dell'edificio privato e delle stesse opere di urbanizzazione, non saranno in ogni caso motivo ostativo per l'ottenimento dell'agibilità dello stesso edificio privato e verranno regolarizzate secondo il procedimento stabilito al precedente comma.

**Art. 9** - La manutenzione delle aree ed Opere di Urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune ai sensi del precedente art. 6.

Sono a carico del Soggetto Attuatore le spese relative al frazionamento e notarili per il passaggio delle aree e delle Opere di Urbanizzazione al Demanio Comunale.

**Art. 10** - Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

**Art. 11** - Le Opere di Urbanizzazione potranno essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il tappeto di usura delle strade potrà essere realizzato contemporaneamente alla ultimazione del fabbricato.

Le essenze arboree, previste nell'ambito del verde pubblico, dovranno essere state piantumate ed avere superato un periodo di attecchimento di almeno un periodo estivo prima del loro collaudo e

consegna al Comune. Resta inteso che il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà essere comunque effettuato indipendentemente dall'attecchimento delle alberature. Il proponente dovrà lasciare a garanzia dell'attecchimento delle alberature parte della fidejussione depositata per le opere di urbanizzazione relativa all'importo delle alberature stesse.

**Art. 12** – La sottozona in oggetto, come previsto nell'Accordo Territoriale e così come sancito nell'Accordo di Programma e dalla Variante AdP deve contribuire con un onere aggiuntivo, posto a carico del Soggetto Attuatore, di euro 40/mq di SU massima. Tali risorse verranno utilizzate per realizzare le opere extra comparto, come di seguito definite, e gli interventi descritti nell'Accordo di Programma e nella Variante AdP, nonché per il raggiungimento dello status di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

12.1 - La somma forfetaria posta a carico del comparto in oggetto, sulla base della SU prevista in progetto è fissata in euro 1.192.240,00 (Euro unmilione centovantadue miladuecento quaranta/00) (mq. 29.806 x euro 40/mq) (di seguito il "**Contributo Aggiuntivo**"). Detta somma sarà fissa ed invariabile anche qualora la SU che sarà effettivamente utilizzata risulti inferiore. All'interno del "contributo aggiuntivo" sono da ritenersi compresi i costi per la progettazione e per eventuali espropri delle aree sulle quali realizzare le opere extra comparto.

12.2 - Il Soggetto Attuatore della sottozona D7.3 a scomputo del Contributo Aggiuntivo posto a suo carico, si impegna a realizzare il tratto di pista ciclopedonale e l'innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/Turati, definiti nella planimetria "OP", allegata alla Variante AdP (di seguito le "**Opere Extra-comparto**"), sulla base dei progetti già approvati nell'AdP vigente e confermati unitamente alla Variante AdP e dei progetti esecutivi, che saranno presentati dal soggetto attuatore per ottenere le prescritte approvazioni. Resta inteso che qualora l'importo delle predette Opere Extra-comparto fosse superiore al Contributo Aggiuntivo di cui al precedente comma 12.1, il Comune provvederà autonomamente al reperimento delle somme necessarie al completamento delle opere stesse. In tale ultimo caso laddove le predette somme non fossero messe a disposizione da parte del comune entro ..... mesi dalla presentazione del progetto esecutivo ai sensi del successivo comma 12.3 ovvero nel caso in cui le aree necessarie alla realizzazione delle opere Extra Comparto non fossero rese disponibili da parte del comune entro ..... mesi dalla validazione del progetto esecutivo delle opere stesse, l'impegno assunto dal soggetto attuatore ai sensi del presente articolo si intenderà completamente adempiuto con il versamento del contributo aggiuntivo da parte del soggetto attuatore nei confronti dl comune.

12.3 - Le opere extra - comparto previste dovranno essere realizzate entro la data di validità dell'Accordo di Programma ovvero entro il 20/05/2024, recependo la proroga come da delibera di Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 37/2019; Entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del Decreto del Sindaco Metropolitano che approva la variante all'Accordo di Programma, i soggetti attuatori presenteranno al Comune

competente il progetto esecutivo delle opere extra comparto di loro competenza, elaborato sulla base del progetto definitivo approvato con il presente Accordo di Programma.

Il comune, previo esperimento delle procedure espropriative, consegnerà ai soggetti attuatori le aree per i lavori delle opere extra comparto con apposito verbale. Il termine massimo, per il completamento dei lavori dell'opera extra-comparto posta a carico del singolo comparto, è fissato dal cronoprogramma allegato al progetto esecutivo di ciascuna opera, fatto salvo cause di forza maggiore, a far data dalla consegna dei lavori.

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio dei lavori delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

Resta inteso che, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, la realizzazione delle Opere Extra-comparto non sarà soggetta alle disposizioni del D.lgs. 50/2016.

12.4 - Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà rilasciare al Comune apposita fideiussione, emessa interamente da un unico Istituto e dell'ammontare pari Contributo Aggiuntivo di cui al precedente comma 12.1 al netto degli importi da destinare agli espropri delle aree necessarie alla realizzazione delle opere extra comparto già garantiti con apposita fidejussione n° del ..... rilasciata secondo quanto previsto all'art. 16 comma 16.3 della variante all'accordo di programma.

Detta fideiussione dovrà essere aggiornata dal soggetto attuatore a seguito di apposita comunicazione del Comune con scadenza biennale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito – ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito - dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

12.5 - Lo svincolo della fidejussione a garanzia del Contributo Aggiuntivo avverrà su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche in corso d'opera, sulla base di apposite certificazioni rilasciate dal Direttore dei Lavori che confermino il raggiungimento della spesa relativa ai lavori di realizzazione delle Opere Extra-comparto pari all'importo del Contributo Aggiuntivo.

12.6 - L'esecuzione completa e regolare delle Opere Extra-comparto dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera.

Le spese, gli oneri e l'onorario del collaudatore sono a carico del Soggetto attuatore, fatto salvo il raggiungimento del limite di spesa pari all'importo del Contributo Aggiuntivo, nel qual caso si intenderanno a carico del Comune.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 90 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle Opere Extra-comparto.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle Opere Extra-comparto verrà notificata al Soggetto attuatore entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione scritta dell'ultimazione lavori, il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

**Art. 13** - L'agibilità dell'edificio privato non sarà subordinata alla realizzazione delle opere previste per il potenziamento della rete acqua e gas di cui all'articolo 4, delle Opere Extra-comparto previste dall'articolo 12 e delle opere di potenziamento del depuratore a cura del Comune di cui all'articolo 4, come stabilite dall'Accordo di programma e dalla Variante AdP.

**Art. 14** - La validità della presente Convenzione è fissata in anni dieci dalla data della stipula della stessa.

**Art. 15** - I dati urbanistici massimi del Piano Urbanistico Attuativo, anche all'esito dell'approvazione della Variante PUA, sono i seguenti:

Superficie territoriale (ST) = 98.300,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,3033 mq/mq

Superficie Complessiva (S.C.) = 29.806 mq

Standard min (15% ST) = 14.745,00 mq

Destinazione d'uso: quelle previste dalle NTA. La destinazione d'uso logistica potrà essere prevista nella quantità del 100% della Superficie Complessiva.

**Art. 16** – Fermo restando la dotazione di aree a standard obbligatorie, all'interno della superficie fondiaria del lotto potranno essere apportate modifiche planivolumetriche senza che queste apportino variante al presente PUA.

**Art. 17** - Il Soggetto Attuatore si obbliga a trasferire gli obblighi della presente convenzione ai propri aventi causa negli eventuali atti di compravendita, stipulati successivamente alla presente convenzione, delle aree edificabili comprese nel PUA in parola. È vietata comunque la vendita pro quota delle aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione, per le quali l'eventuale cessione deve comprendere la totalità delle medesime.

**Art. 18** - Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione ed in caso di modifica della destinazione d'uso, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 7,8,9,10,11,12,13 e 20 della Legge 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 19** - La risoluzione di qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti nell'esecuzione e/o interpretazione del presente atto, se non risolta in via amichevole sarà devoluta al giudizio di un Collegio Arbitrale il quale giudicherà secondo diritto e funzionerà secondo le norme dettate dal Codice di Procedura Civile in materia di arbitrato rituale.

Le parti all'insorgere di una controversia, nomineranno un Arbitro ciascuna, mentre il Presidente del Collegio sarà nominato di comune accordo dagli Arbitri indicati dalle Parti, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Bologna.

Ugualmente al Presidente del Tribunale di Bologna sarà richiesta la nomina di quegli arbitri che le Parti convenute in giudizio arbitrale non abbiano provveduto a designare nei modi e nei termini di cui all'art. 810 c.p.c.

Le parti si obbligano ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso, anche in ordine alle relative spese ed agli onorari degli Arbitri.

La sede del collegio sarà Bologna.

**Art. 20** - Tutte le spese relative alla presente convenzione, e formalità conseguenti, trascrizione compresa, se ed in quanto accettata dal Signor Conservatore competente, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.