

ACCORDO DI PROGRAMMA

**AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. 24/2017 PER LA REALIZZAZIONE DI
UN CENTRO DI RACCOLTA, CONSERVAZIONE, PREPARAZIONE,
SMISTAMENTO E CONSEGNA MERCI PER CONTO TERZI, ATTIVITA' DI
LOGISTICA NELL'AMBITO DEL POLO SOVRACOMUNALE DEL MARTIGNONE -
COMPARTO MARTIGNONE 1 NORD (APS.MI.) SITO IN COMUNE DI
VALSAMOGGIA, LOCALITA' CREPELLANO**

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

VERSIONE DEL 01/2023

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

TRA

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA, COMUNE DI VALSAMOGGIA, E
BULDRINI LUIGI, MARRONI BARBARA, F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL (FINI
SILVIA), BULDRINI MARIA LUISA, BONORA MARTA, BULDRINI ENRICO,
BULDRINI FRANCESCA, BULDRINI LORENZO, BULDRINI MARIA FRANCA,
BULDRINI VERONICA, ALBERTAZZI GIANNA E IL SOGGETTO ATTUATORE xxx
PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO PER UN CENTRO DI RACCOLTA,
CONSERVAZIONE, PREPARAZIONE, SMISTAMENTO E CONSEGNA MERCI
PER CONTO TERZI, ATTIVITA' DI LOGISTICA NELL' AMBITO DEL POLO
SOVRACOMUNALE DEL MARTIGNONE - COMPARTO MARTIGNONE 1 NORD IN
LOCALITA' CREPELLANO, COMUNE DI VALSAMOGGIA

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

- la CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA, rappresentata da
nella qualità di.....;
- il COMUNE DI VALSAMOGGIA, rappresentato
da nella...qualità ;
- i sig.ri Buldrini Luigi, Marroni Barbara, Buldrini Maria Luisa, Bonora
Marta, Buldrini Enrico, Buldrini Francesca, Buldrini Lorenzo, Buldrini Maria
Franca, Buldrini Veronica, Albertazzi Gianna e la società F.Ili Fini Costruzioni
Srl (Fini Silvia) nella qualità di proprietari, di seguito denominati "proprietari
proponenti" ;

- la Società _____, con sede in _____, rappresentata da _____ nella qualità di promissaria acquirente di seguito denominata "Soggetto attuatore".

PREMESSO CHE:

- i sig.ri Buldrini Luigi, Marroni Barbara, Buldrini Maria Luisa, Bonora Marta, Buldrini Enrico, Buldrini Francesca, Buldrini Lorenzo, Buldrini Maria Franca, Buldrini Veronica, Albertazzi Gianna e la società F.Ili Fini Costruzioni Srl (Fini Silvia) sono proprietari, in Comune di Valsamoggia di un'area adiacenti alla via Emilia a destinazione produttiva, su un lotto di 171.815,00 mq., con edificazione pari a 51.544,50 mq.;
- la società _____, ha sottoscritto con i proprietari proponenti un contratto preliminare di compravendita in base al quale a seguito dell'approvazione definitiva dell'Accordo di Programma e del rilascio dei Permessi di costruire, darà corso alla realizzazione del centro per la logistica Martignone 1 N in qualità di soggetto attuatore nei termini descritti dal presente Accordo e dettagliati negli elaborati allegati;
- l'area è localizzata in adiacenza alla via Emilia, sarà servita da una strada comunale attualmente in fase di realizzazione che la collegherà alla nuova viabilità del Polo Martignone (variante alla SP27) e si trova a pochi chilometri dal casello autostradale di Valsamoggia. Tutta l'area soggetta ad Accordo di Programma rientra nell'ambito Martignone, il Piano Urbano della Logistica Sostenibile (PULS) prevede nell'ambito Martignone l'insediamento di attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica;
- Il progetto è finalizzato a garantire, in coerenza con il PTM e con il PUMS di cui non costituisce variante, un'adeguata riduzione dell'impatto ambientale e trasportistico delle diverse funzioni di logistica ammesse attraverso la conclusione del presente Accordo;
- e' condizione dell'insediamento in loco di grande logistica garantire un livello di accessibilità degli addetti per il raggiungimento del posto di lavoro attraverso una adeguata rete ciclabile e di TPM collegate tra loro;
- i soggetti proponenti hanno presentato al Comune di Valsamoggia e alla Città metropolitana di Bologna la manifestazione di interesse n. 11 intesa a fornire gli elementi fondamentali per una prima valutazione

nel merito, allo scopo di verificare la possibile condivisione di un obiettivo programmatico e progettuale, e di delineare il percorso attraverso il quale pervenire alla definizione compiuta della proposta e alla sua approvazione e attuazione;

- la proposta di cui sopra comporta la variante agli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, con il procedimento in oggetto il Soggetto attuatore propone un intervento in variante al PSC, RUE, POC del Comune di Valsamoggia;
- la Città metropolitana e il Comune di Valsamoggia hanno condiviso la necessità di subordinare l'approvazione dell'Accordo di Programma alla modifica dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, oggi Unione Reno, Lavino Samoggia, sottoscritto il 28 giugno 2012 la quale è stata avviata attraverso l'istituzione di apposito tavolo tecnico in data 17/05/2021;
- la modifica del citato Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, oggi Unione Reno, Lavino Samoggia, è stata sottoscritta in data xxxx a seguito della deliberazione n.xxx del Consiglio metropolitano di Bologna e delle deliberazioni dei Consigli comunali di:
 - Comune di Valsamoggia deliberazione n.xx
 - Comune di Casalecchio di Reno deliberazione n.xx
 - Comune di Monte San Pietro deliberazione n.xx
 - Comune di Zola Predosa deliberazione n.xx

Rilevato che:

- 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 del 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 che è stato sottoscritto in data 01/08/2022 a tenore del quale tra i procedimenti in corso che possono essere conclusi

risulta ricompreso anche l'Accordo di Programma in oggetto;

- l' area di intervento si trova lungo la via Emilia e sarà servita da una strada comunale attualmente in fase di realizzazione che la collegherà alla nuova viabilità del Polo Martignone (variante alla SP27), inoltre si trova a pochi chilometri dal casello autostradale di Valsamoggia a servizio degli Hub Metropolitan così come definiti dal PUMS e dal PTM;
- il casello di "Valsamoggia" lungo l'Autostrada A1, in particolare, è a servizio dell'Hub Metropolitan del Martignone, localizzato tra il Comune di Valsamoggia e il Comune di Anzola dell'Emilia;
- l'intervento aderisce agli indirizzi introdotti da PTM e PUMS in merito all'inserimento della logistica di grandi dimensioni all'interno di Hub Metropolitan, uno dei quali è proprio l'ambito produttivo sovracomunale del Martignone in cui si colloca il progetto.

Dato atto che:

- La dimensione proposta pari a 51'544,50 mq di Superficie Utile massima è stata ipotizzata sulla base di un layout preliminare, a sua volta correlato ad un dimensionamento ritenuto idoneo da parte del Soggetto attuatore, nel rispetto dei requisiti definiti dal PUMS approvato dalla Città metropolitana con particolare riferimento al soddisfacimento dei requisiti di Green Logistic così come definiti dal Glossario n.2 del PTM;
- La verifica preliminare della fattibilità della proposta ha comportato una serie di valutazioni tra le quali, a titolo esemplificativo:
 - ① lo studio delle ipotesi alternative per definire gli accessi al nuovo lotto, alcune delle quali proposte della Città Metropolitana, della relativa fattibilità tecnica, e della loro efficacia nei confronti della circolazione generale della zona e dell'integrità dei lotti confinanti.
 - ① la valutazione degli effetti del nuovo carico urbanistico indotto rispetto alla situazione attuale, in particolare nella distribuzione dei flussi di traffico merci e di accesso del personale;
 - ① la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale come definita dal PTM;
 - ① la possibilità di introdurre nel quadro normativo della pianificazione vigente attraverso i procedimenti previsti dalla Legge, le modifiche necessarie agli strumenti di pianificazione

urbanistica PSC, RUE e POC del Comune di Valsamoggia;

- ① la stima dei benefici indotti in termini di qualificazione del sistema della logistica nella Città metropolitana, di investimenti attivati per la realizzazione e per la gestione a regime delle attività e per la nuova occupazione;
- ① gli impatti di varia natura e le misure di mitigazione e compensazione necessarie.

CONSTATATO CHE:

- gli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 stabiliscono che la conclusione degli Accordi di Programma può essere promossa, anche in variante agli strumenti di pianificazione, per la realizzazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più Comuni o di altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati;
- la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali (rif. Circolare RER del 13/05/2015);
- si può realizzare in tal modo un centro logistico in piena coerenza con gli obiettivi e le strategie del PUMS metropolitano (ed in particolare del PULS), con le garanzie di sostenibilità definite dall'Accordo di Programma; in particolare si rileva la coerenza dell'intervento proposto con il quadro di riferimento programmatico costituito dal PULS: l'inserimento del centro per la logistica Martignone 1 N all'interno dell'Hub logistico del Martignone si inquadra nelle politiche insediative del PUMS, mirate alla razionalizzazione delle funzioni logistiche e al correlato incremento del livello occupazionale e della competitività socio-economica dell'area vasta bazzanese;
- il progetto riveste rilevante interesse pubblico in termini di:
 - ① concorso significativo alla riorganizzazione del sistema della logistica delle merci nell'area metropolitana bolognese, realizzando un centro logistico in un'area particolarmente idonea in quanto direttamente collegata alla rete viabilistica di livello regionale e nazionale, a circa 3 Km dal casello autostradale "Valsamoggia";
 - ① incremento della competitività territoriale, attraverso l'insediamento

di un polo di eccellenza per funzioni di scala sovraregionale;

- ① ricadute economiche dirette, relative alla realizzazione delle opere e alla gestione del nuovo insediamento (occupazione diretta ed attività economiche connesse alla gestione);
- ① realizzazione ed ammodernamento a carico dell'investitore privato (anche a scomputo di oneri a vario titolo dovuti) di infrastrutture e reti impiantistiche oltre alla realizzazione di nuove fermate del Servizio di Trasporto pubblico;
- ① concorso economico, attraverso il Contributo Straordinario, alla qualificazione della rete dei percorsi ciclabili in territorio di Valsamoggia (località Crespellano);
- ① concorso economico attraverso la contribuzione al Fondo Perequativo metropolitano ai sensi dell'art. 51 del PTM e del PUMS per la realizzazione di interventi e/o programmi di interesse metropolitano definiti dalle politiche del PUMS e del PTM.

DATO ATTO CHE:

- il PUMS vigente definisce per la logistica (parte definita "PULS") obiettivi e condizioni per la razionalizzazione della funzione logistica nella Città metropolitana, individuando alcune localizzazioni di piattaforme logistiche esistenti e di progetto, e definendo una serie di requisiti che devono essere soddisfatti dalle previsioni localizzative e dalle caratteristiche funzionali, infrastrutturali e ambientali che gli insediamenti logistici di rilevanza metropolitana devono soddisfare;
- tutta l'area soggetta ad Accordo di Programma rientra nell'ambito Martignone; il Piano Urbano della Logistica Sostenibile (PULS) prevede nell'ambito Martignone l'insediamento di attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica.

CONSTATATO CHE:

- il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale della Città metropolitana di Bologna persegue l'obiettivo di promuovere lo sviluppo del territorio, al fine di pervenire alla piena e buona occupazione, in coerenza con il Patto per il Lavoro regionale (siglato da Regione Emilia Romagna dalle parti sociali e dalle componenti della società regionale in data 20/7/2015), che prevede l'impegno ad investire sulla qualità del lavoro come azione per contrastare irregolarità ed illegalità occupazionale, al dichiarato fine di pervenire al rilancio nel territorio regionale della crescita e

della buona occupazione;

- in attuazione degli obiettivi declinati negli strumenti di cui sopra, il Piano Strategico Metropolitan 2.0 individua l'incremento della buona occupazione come politica per lo sviluppo strategico del territorio e l'occupazione duratura come elemento qualificante per la sostenibilità degli insediamenti produttivi, ponendo in relazione, con riferimento all'impatto occupazionale, lo sviluppo di nuovi insediamenti con la definizione di appositi accordi da definirsi con il coinvolgimento delle Organizzazioni Sindacali;
- in data 27/01/2022 è stata sottoscritta dalla Città metropolitana, dalle Unioni dei Comuni, dai Comuni, dalle sigle sindacali e di categoria nonché dalle associazioni imprenditoriali del settore, la Carta metropolitana della Logistica etica. La Carta stabilisce alcuni principi trasversali sui temi della qualità del lavoro e della "diversity and inclusion" prevedendo che i soggetti interessati collaborino "per la costruzione di una cultura aziendale e del lavoro 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;
- gli Enti territoriali, Città Metropolitana di Bologna e Comune di Valsamoggia hanno condiviso le valutazioni e gli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati considerando il progetto del centro logistico del Martignone 1 N come iniziativa di rilevante interesse pubblico per la promozione di azioni strategiche di riorganizzazione dell'attività logistica delle merci nell'area metropolitana, in coerenza con gli obiettivi e le strategie del PUMS;
- in relazione a tali obiettivi gli Enti suddetti si sono impegnati a promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopracitati, attraverso adeguamenti della strumentazione territoriale ed urbanistica;
- i Proponenti hanno presentato a Città Metropolitana di Bologna e Comune di Valsamoggia gli elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente finalizzati ad avviare le procedure di approvazione dell'Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 18 della LR n.24/17);

- il Comune di Valsamoggia ha pertanto promosso l'Accordo di Programma in oggetto ai sensi dell'art.60, comma 3, della L.R. 24/17.

DATO ALTRESI' ATTO CHE:

- con atto P.G. n. 13751 - 13752 - 13753 - 13754 - 13755 - 13756 - 13758 -13759 in data 29/03/2021 la Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Valsamoggia ha trasmesso agli Enti interessati la documentazione relativa alla proposta di Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 60 L.R. n. 24/2017 per la realizzazione di un nuovo centro per attività di logistica Martignone 1 N in località Crespellano e ha indetto a tal fine la prima Conferenza dei Servizi in modalità sincrona in videoconferenza, convocata per il giorno 28/04/2021, al fine di acquisire i pareri richiesti dalla normativa vigente;
- in data 28 Aprile 2021 si è aperta la conferenza, a cui sono state invitate anche le Amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni, i pareri e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del progetto e dell'intervento;
- in data 24 Novembre 2021 si è svolta la seconda seduta della Conferenza, in cui sono state presentate le integrazioni e modifiche agli elaborati, in relazione ai pareri espressi dai soggetti partecipanti;
- in data 18 maggio 2022, a seguito della trasmissione da parte del Comune di Valsamoggia degli ulteriori elaborati, si è tenuta la terza seduta della Conferenza dei Servizi conclusasi con esito sospensivo attesa la necessità di ulteriori integrazioni;
- in data 23 settembre 2022, si è tenuta la quarta seduta della Conferenza di servizi, conclusasi parimenti con esito sospensivo per la necessità, pur a seguito delle integrazioni pervenute, di acquisire ulteriori elaborati e chiarimenti;
- in data xxxx il Comune di Valsamoggia ha convocato per il giorno xxx la quinta seduta della Conferenza di servizi al fine di acquisire i pareri di merito definitivi e conclusivi dell'iter di approvazione dell'Accordo di Programma onde assumere, ai sensi dell'art.60, comma 3, della L.R n.24/2017, le determinazioni preliminari di assenso degli Enti;
- alla Conferenza sono state invitate anche le Amministrazioni e gli Uffici interessati al rilascio di pareri e nulla osta e sono state acquisite le informazioni, i suggerimenti e le prescrizioni in ordine all'intervento oggetto

di Accordo di Programma e nel corso del suo svolgimento si è accertata l'esistenza di un consenso unanime delle Amministrazioni interessate e dei Soggetti coinvolti in ordine alla proposta di Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici del Comune di Valsamoggia;

- l'elenco degli elaborati e dei documenti costituenti l'Accordo di Programma così come redatti e modificati in sede di Conferenza di Servizi da parte dei Proponenti è riportato in allegato al presente atto.

RILEVATO CHE

- l'art. 60, comma 4 della Legge Regionale 24/2017 prevede che l'Amministrazione competente definisca modalità e tempi per lo svolgimento di incontri e dibattiti pubblici finalizzati alla partecipazione al procedimento da parte cittadini, all'informazione sui contenuti dell'Accordo ecc. e in ottemperanza a tale disposizione il Comune di Valsamoggia ha coinvolto i portatori di interesse attraverso i seguenti strumenti:
 - Sito istituzionale del Comune
 -
- sull'Accordo di Programma in oggetto è stato espresso l'assenso preliminare dal Consiglio Comunale di Valsamoggia con deliberazione O.d.G. n. ## del ##,;
- sull'Accordo di Programma in oggetto è stato espresso l'assenso preliminare da parte della Città Metropolitana di Bologna con delibera del Consiglio Metropolitano n. NNN del GG/MM/AAAA assunta ai sensi degli artt.l'art. 14 ss della L. 241/1990 e 60 della L.R. n. 24/2017;
- tali determinazioni sono state esaminate ed assolte tramite la modifica e l'integrazione del testo del presente accordo e/o dei relativi allegati come riportato nel testo;
- la proposta di Accordo è stata depositata per 60 giorni presso la sede del Comune di Valsamoggia a far data dal ##, presso la sede della Città Metropolitana a far data dal##, e di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione in data ## e sul sito del comune di Valsamoggia al seguente indirizzo ## ;
- nei termini di legge di deposito sono state/non sono state presentate osservazioni ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017;
- le osservazioni presentate sono state esaminate ed è stata data loro risposta

come riportato nell'elaborato di Controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel periodo di deposito, in caso di accoglimento tramite modifiche ed integrazioni del testo del presente accordo e degli allegati;

- Gli enti ambientali, e in particolare l'Agenda Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna Sezione Provinciale e l'Azienda USL, hanno confermato i pareri favorevoli (o favorevoli con prescrizioni) già espressi in sede di Conferenza preliminare;
- Il testo del presente Accordo è stato definitivamente condiviso tra i soggetti sottoscrittori;
- la Città Metropolitana con Atto del Sindaco metropolitano n. ## ha formulato, in qualità di autorità competente, il Parere ambientale conclusivo sul programma ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 ed il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, non prevedendo alcuna prescrizione da recepire nell'ambito del presente Accordo di Programma e suoi allegati;

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

ACCORDO DI PROGRAMMA

Articolo 1 – CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma (Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati

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 (PSC, POC, RUE) nei termini meglio indicati negli elaborati tecnici annessi all'Accordo medesimo.

2. L'Accordo di Programma ha, altresì, valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente all'attuazione degli interventi pubblici e privati ivi previsti e approva altresì i progetti definitivi delle opere previste a relativo corredo.

3. L'approvazione del presente Accordo comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere pubbliche come di seguito meglio

descritto previste e comporta ai sensi dell'art.60,comma 10, della L.R. 24/2017 l'apposizione del vincolo preordinato ad esproprio (i.e opere di urbanizzazione primaria,dotazioni territoriali e opere di prevista realizzazione a titolo di contributo straordinario,etc.).

4.L'attuazione dell'Accordo di Programma è definita dalle tempistiche indicate all'art. 10 e nello specifico Cronoprogramma ivi annesso. L'eventuale esproprio di aree necessarie alla realizzazione degli interventi sarà curato direttamente dal Comune di Valsamoggia ovvero dagli altri Enti competenti che uniformeranno la propria attività a principi di celerità, efficacia ed efficienza nel rispetto dei disposti del DPR 327/2001. Il Comune di Valsamoggia cederà a titolo gratuito le aree necessarie alla realizzazione dei due accessi al comparto dalla strada in costruzione secondo il progetto allegato.

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

6.Oggetto del presente Accordo di Programma, che ha effetti di variante agli strumenti di pianificazione indicati al precedente comma 1, è la tempestiva, organica e coordinata attuazione delle previsioni ivi contenute, in conformità ai disposti di cui all'Accordo Territoriale (Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno), modificato nei termini indicati in premessa.

7. Il presente Accordo disciplina la realizzazione del centro per la logistica Martignone 1 N in Comune di Valsamoggia, oltre agli interventi infrastrutturali necessari al corretto inserimento dell'intervento nel contesto. La finalità dell'accordo consiste nell'attuazione, nel rispetto della normativa comunale e sovracomunale vigente in materia urbanistico-edilizia, ambientale e socio-economica, di un intervento privato di rilevante interesse pubblico.Si evidenziano a tale riguardo i seguenti aspetti e opere implicati dall'intervento:

1. Rigenerazione: Progetto ambientale di valorizzazione del verde dei servizi ecosistemici sui terreni comunali posti fra la strada in costruzione ed il Canale Sant'Almaso vecchio, superficie dell'area 12'550 mq circa, si prevede la piantumazione di 36 alberi e 957 mq di arbusti.
2. Fermate dell'autobus, n° 2 sulla strada comunale collegate all'edificio da apposito marciapiede e dotate di attraversamento pedonale illuminato sulla strada comunale.
3. Pista Ciclopedonale a collegamento della pista ciclabile in realizzazione lungo la via Emilia (lato sud) di cui al progetto Prot. Uff. Tecn. di Valsamoggia

n°4957 del 2012 con il cancello di ingresso dell'edificio.

4. Illuminazione pubblica a led del percorso ciclopedonale sopradescritto.
5. Bacino di esondazione della piena centenaria dello Scolo Marciapesce pari ad una capacità di 33'125 mc.
6. Verde pubblico pari a 26'465 mq dotati di xx mq di arbusti e di xx alberi, il tutto dotato di pozzo artesiano e sistema di irrigazione.

Le caratteristiche del progetto sono puntualmente descritte negli elaborati dell'Accordo e lo stesso garantirà la possibilità di dotare il territorio con la fermata SFM e la città metropolitana bolognese di una infrastruttura per la logistica di vaste dimensioni, direttamente collegata 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.

La compatibilità dell'intervento è dimostrata nell'elaborato 3 di corredo dell'Accordo che analizza:

1. Lo studio / Screening del Progetto di variante alla SS 9 utilizzato per il progetto della Viabilità Sovracomunale del Martignone datato 2008. Allegato1
2. L'analisi del traffico rilevata fisicamente in loco in vari punti della Viabilità Sovracomunale del Martignone in dicembre 2019.
3. Lo studio dell'attività lavorativa in progetto con il Comparto Martignone 1 nord e di conseguenza sulle previsioni di traffico indotto.
4. Il progetto definitivo del Comune di Valsamoggia riferito alla Rotatoria sulla SS9, Via Emilia.

Inoltre il Comune di Valsamoggia ha valutato gli interventi in realizzazione in tutto il Comparto Martignone analizzando:

5. Lo studio / Screening del Progetto di variante alla SS 9 utilizzato per il progetto della Viabilità Sovracomunale del Martignone datato 2008.
6. Il progetto definitivo del Comune di Valsamoggia riferito alla Rotatoria sulla SS9 Via Emilia e relativo studio del traffico datati giugno 2018.
7. Lo studio del traffico veicolare del Comparto Martignone 1 nord datato 1.3.2022.
8. Valutazioni trasportistiche relative al progetto di realizzazione di un polo logistico nel Comune di Anzola Emilia datato settembre 2022, rev. 1.

Le verifiche operate da parte degli Enti interessati hanno confermato che le attività di logistica in progetto nel Comune di Valsamoggia e nel Comune di Anzola sono compatibili con la viabilità esistente e con la viabilità in realizzazione da parte del

Comune di Valsamoggia nei punti oggetto di questa relazione.

In particolare la loro attuazione, a quanto si è verificato, non è destinata ad avere alcuna significativa ripercussione sul traffico veicolare in:

- Rotonda di progetto della SS9 in realizzazione da parte del Comune di Valsamoggia.
- Rotonda esistente G. Venturi.
- Strada di collegamento fra la rotonda SS. 9 e la rotonda G. Venturi in realizzazione da parte del Comune di Valsamoggia.

8. L'intervento concorre inoltre, attraverso nuove dotazioni territoriali, alla qualificazione del contesto territoriale interessato come illustrato negli elaborati di corredo con riferimento tra l'altro a tutti gli interventi necessari ai fini della Green Logistic.

Si segnala che l'AdP prevede che l'Attuatore consegua le finalità e realizzi le opere seguenti:

1. valorizzazione del verde dei servizi ecosistemici sui terreni comunali posti fra la strada in costruzione ed il Canale Sant'Almaso vecchio, superficie dell'area 12'550 mq circa, anche mediante la piantumazione di 36 alberi e 957 mq di arbusti;
2. n° 2 fermate dell'autobus sulla strada comunale collegate all'edificio da apposito marciapiede e dotate di attraversamento pedonale illuminato;
3. pista Ciclopedonale a collegamento della pista ciclabile in realizzazione lungo la via Emilia (lato sud) di cui al progetto Prot. Uff. Tecn. di Valsamoggia n°4957 del 2012 con il cancello di ingresso dell'edificio;
4. illuminazione pubblica a led del percorso ciclopedonale sopradescritto;
5. bacino di esondazione della piena centenaria dello Scolo Marciapesce pari ad una capacità di 33'125 mc.;
6. verde pubblico pari a 26'465 mq dotati di xx mq di arbusti e di xx alberi, il tutto dotato di pozzo artesiano e sistema di irrigazione.

Inoltre con riferimento alla green logistics si fa presente che:

1. il progetto prevede invece la realizzazione di una permeabilità pari al del 49% della ST assai maggiore di quella, imposta dalla normativa in vigore, pari al 30% della ST;
2. l'emissione stimata indotta dall'attività in 1 anno solare attraverso la movimentazione indotta da n° 1'040 veicoli equivalenti = 324'979,20 kg CO2 in un anno. Totale assorbimento di CO2 in 1 anno degli alberi e dei cespugli messi a dimora in progetto: 448'754,00 kg CO2 in un anno > 324'979,20 kg CO2 in un anno;
3. l'edificio sarà dotato lungo il prospetto nord e lungo il prospetto sud di due pareti

verdi descritte negli elaborati n° 17 e 17°;

4. tutti i parcheggi auto saranno permeabili ed alberati sul perimetro;
5. sarà realizzata barriera fonoimpedente a mitigazione del rumore;
6. è prevista Area raccolta rifiuti centralizzata e dotata di scarrabili per la raccolta differenziata, Apea.
7. saranno assicurati raccolta e riuso delle acque meteoriche in apposita cisterna di 700 mc.

Di notevole interesse è pure l'impatto occupazionale incrementale diretto degli investimenti attivati che viene stimato in 190 addetti e 86 addetti indiretti, come si evince dagli elaborati di progetto allegati al presente Accordo.

9. Il presente Accordo comporta ai sensi dell'art.6 della LR 24/2017 un consumo di suolo pari a 88'090 mq.

Articolo 3 – FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO E PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1. La proposta di realizzazione di un centro per la grande logistica aderisce perfettamente alle strategie individuate dalla pianificazione del settore mobilità messe in campo dagli Enti preposti a livello comunale, metropolitano e regionale. La sua localizzazione è calata in uno dei 4 ambiti specializzati vocati alla funzione logistica di medio-grande dimensione, secondo i principi di funzionalità, accessibilità e sostenibilità ambientale espressi dal PUMS e recepiti dal PTM.

2. In questo quadro l'area di interesse 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 aspetti di interesse pubblico, oltre quelli descritti ai commi 7 e 8 del precedente articolo, 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 (la già richiamata qualificazione del sistema della logistica nella Città metropolitana, gli investimenti per la gestione a regime delle attività). 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 contenuto incremento dei flussi di traffico (ma su una viabilità particolarmente vocata al traffico merci sia a livello di area metropolitana che a scala nazionale) e da modesti impatti sull'ambiente acustico, peraltro limitati a un numero molto ristretto di situazioni e per i quali è già stato condotto uno studio che prevede adeguati interventi di mitigazione;
 - La proposta prevede anche un buon livello di accessibilità degli addetti per il raggiungimento del posto di lavoro, vista la previsione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale che collegherà l'ingresso dell'edificio di progetto alla pista ciclabile lungo la via Emilia oltre alla realizzazione di due nuove fermate del bus del trasporto pubblico metropolitano a loro volta collegate alla pista ciclopedonale di progetto. La pista lungo la via Emilia di cui al progetto Prot. Uff. Tecn. di Valsamoggia n°4957 del 2012 è da attuare a carico del Comune; il collegamento Ciclopedonale del Comparto si ferma lungo il lato sud della via Emilia.

Principali caratteristiche dell'insediamento – Dotazioni territoriali

Il centro per la logistica Martignone 1 N ospiterà attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica.

Il comparto ha un'estensione di circa 171.815,00 mq di ST; al suo interno il progetto prevede la realizzazione di 51.544,50 mq di Superficie Utile ripartita in una o più unità immobiliari distinte ma all'interno di un unico edificio, comprensiva della superficie dedicata ad uffici a servizio dell'attività di logistica. Lo sviluppo progettuale e le caratteristiche di dettaglio dell'intervento in oggetto sono puntualmente descritte negli elaborati di progetto ai quali si rimanda.

La superficie destinata a verde pubblico U sarà localizzata lungo i margini del comparto, sui lati Ovest, Nord ed Est, per una superficie superiore al 15% della ST, cioè 26'465,00 mq.

Le Superfici permeabili, oltre a quelle destinate a Verde pubblico, sono costituite da 49'868,50 mq di aree a verde privata pertinenziale e da 6'879,00 mq di vasca di laminazione, che presenta argini e fondo completamente permeabili e la superficie permeabile al 50% degli stalli auto pari a 1'418.50 mq; per un totale di 84'631,00 mq. La permeabilità imposta dalle normative è pari al 30% della ST mentre il progetto prevede che essa corrisponda al 49% della ST.

Il progetto, dunque, destina a verde permeabile più superficie di quanta non sia

richiesta dalla vigente normativa e rafforza questa propensione ad un uso più sostenibile delle aree vincolando per tutta la durata del Piano attuativo a verde il 30% della ST. Negli elaborati progettuali si individua un Ambito ECO di superficie pari a 25'914,00 mq su area privata che, sommata ai 26'465,00 mq di Verde pubblico U dovuto come urbanizzazione, porta a 52'379,00 mq (poco sopra al 30% ST) la superficie da mantenere a verde fino alla completa attuazione dell'Accordo.

L'attività non necessita di parcheggi pubblici quindi, in sintonia con le pubbliche amministrazioni, tutte le aree da destinare all'urbanizzazione del comparto saranno destinate a Verde Pubblico, la superficie destinata a parcheggi pubblici non è prevista. La norma prevede: $P1 + U = 15\% \text{ ST}$. con minimo 3% per P1; Il progetto prevede $U = 15\% \text{ ST}$ pari a 26'465 mq.

I parcheggi privati pertinenziali P3 verranno realizzati all'interno del lotto di intervento; sono previsti nella misura minima di 1 posto auto ogni 200 mq. di Su., cioè 258. Si considera un p.a. pari a 25,00 mq di superficie. Una parte dei p.a. pari ad almeno il 50% della superficie totale richiesta sarà destinata alla sosta degli autocarri. Il progetto prevede dunque la realizzazione di 219 posti auto e 7.408,00 mq di area per la sosta degli autocarri; 195 posti auto P3 e gli stalli per la sosta di cicli e motocicli, esterni alla recinzione, saranno comunque accessibili e fruibili da parte di chiunque durante l'orario dell'attività.

Nell'elaborato planimetrico di progetto sono individuate le aree adibite a parcheggio delle auto, quelle per i mezzi commerciali leggeri (furgonati) e quelle destinate ai mezzi pesanti per il carico e lo scarico delle merci.

Il piano di calpestio del magazzino è sopraelevato rispetto alla quota del piazzale di 1,20 m per facilitare le operazioni di carico e scarico dei mezzi pesanti ed evitare zone dell'intervento a quota inferiore rispetto al piano di campagna esistente, così da prevenire e ovviare a problemi di natura idraulica. Ogni portone per carico/scarico è comunque dotato di baia di carico.

Il magazzino sarà direttamente comunicante con i locali degli uffici e dei servizi dedicati ed anche al locale di ricarica dei mezzi elettrici necessari alle operazioni di movimentazione merci (carrelli elettrici o transpallet elettrici).

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

Infrastrutture per la viabilità

Gli accessi al Comparto sono due e sono previsti lungo la nuova strada Comunale di Viabilità Principale del Martignone.

1.L'ingresso 1 è dedicato ai mezzi di trasporto ed è presidiato da un edificio di sicurezza, si compone di una doppia corsia stradale per l'ingresso di larghezza 3.75 m ed un'altra coppia di corsie uguali alle precedenti per l'uscita. Le 4 corsie totali e l'arretramento di 60,00 m dalla strada comunale permettono un efficace accesso al complesso logistico, sempre senza code che possano avere ripercussioni sulla viabilità pubblica.

Si evidenzia che, in aderenza alla richiesta formulata di Città Metropolitana di indagare altre eventuali proposte progettuali di accesso al comparto sono state analizzate (v.elaborato 3) ulteriori due soluzioni riscontrandone tuttavia la non praticabilità secondo quanto di seguito esposto.

Soluzione 1:

Ipotesi di accesso direttamente dalla Variante SP 27, come da proposta di Città Metropolitana espressa in Conferenza dei Servizi del 24.11.2021 p.g. 60376/2021. L'ipotesi prospetta le indicate criticità:

- il collegamento stradale fra la Variante SP 27 ed il Comparto taglia il lotto contraddistinto catastalmente al Foglio 6 mappali 451, 453 e Foglio 7 mappali 348, 382 e 387 che non sono di proprietà del Soggetto Attuatore. Trattasi di lotti edificabili la cui proprietà non ha alcuna intenzione di concedere passaggi o valutare delle vendite;
- il tracciato stradale esistente indicato nel parere della C. dei S. è in realtà una strada dismessa che è stata interrotta proprio in occasione della realizzazione della Variante SP 27;
- il tracciato stradale di collegamento impone l'abbattimento di numerose querce;
- il tracciato stradale di collegamento va ad interferire con il punto preposto all'esondazione controllata della Piena Centenaria indicata da Bonifica Renana sullo Scolo Marciapesce.
- Il tracciato stradale di collegamento va ad interferire con il bacino di contenimento dei 33'000 mc che deve necessariamente essere realizzato nella porzione sud del Comparto.

Soluzione 2

Ipotesi di accesso direttamente dalla Rotatoria R2 come da proposta di Città Metropolitana espressa in Conferenza dei Servizi del 24.11.2021 p.g. 60376/2021.

L'ipotesi prospetta le indicate criticità:

- la rotatoria R2 è composta da n° 5 bracci ed ha un diametro di 40,00 m ed una corona di 10,50 m; la realizzazione del sesto braccio non è progettualmente ipotizzabile;
- il collegamento stradale fra la rotatoria R2 ed il Comparto taglia il lotto contraddistinto catastalmente al Foglio 6 mappali 451, 453 e Foglio 7 mappali 348, 382 e 387 che non sono di proprietà del Soggetto Attuatore. Trattasi di lotto edificabile la cui proprietà non ha alcuna intenzione di concedere passaggi o valutare delle vendite;
- Il tracciato stradale di collegamento va ad interferire con il bacino di contenimento dei 33'000 mc che deve necessariamente essere realizzato nella porzione sud del Comparto.

2.L'ingresso 2 è dedicato alle auto che fruiscono dei parcheggi e come servizio di emergenza mediante il cancello posizionato a nord. Si compone di una corsia stradale per l'ingresso di larghezza 3.75m ed un'altra della stessa larghezza per l'uscita. In questo caso, l'arretramento rispetto dalla strada comunale è di 50,00 m e consente un agile accesso all'insediamento senza creare congestione sulla viabilità pubblica.

Gli operatori che arriveranno sul posto di lavoro senza auto potranno accedere al complesso attraverso un percorso pedonale e ciclabile dedicato, assolutamente scollegato dall'accesso carrabile.

Il percorso pedonale e ciclabile mette in diretto collegamento l'accesso del centro logistico Martignone 1 con le due fermate dell'autobus di progetto previste.

Articolo 4 - VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

1.Premessa

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti urbanistici del Comune di Valsamoggia, nonché variante di POC con valore ed effetti di PUA, nei termini di seguito illustrati e documentati negli Allegati di corredo dell'Accordo di Programma. L'attuazione del progetto per la realizzazione di un centro per attività di logistica Martignone 1N contrasta con alcuni aspetti della pianificazione comunale vigente, specificatamente con alcuni vincoli relativi al sistema delle risorse storico-culturali, naturali e paesaggistiche ed archeologiche che il RUE ed il PSC attribuiscono agli immobili esistenti ed ai terreni di pertinenza dell'intervento proposto. Gli elaborati dell'Accordo dimostrano l'insussistenza di alcuni di questi

vincoli e ne propongono la rimozione.

Modifica AT Unione Reno Lavino Samoggia

Si dà atto che con deliberazione del Consiglio metropolitano di Bologna n. ... del ...e deliberazioni dei Consigli comunali di Comune di Valsamoggia n. n. ... ,Comune di Casalecchio di Reno n. ... del ...,Comune di Monte San Pietro n. ... e Comune di Zola Predosa n. ... del ... è stata approvata la modifica agli Accordi Territoriali relativi agli ambiti produttivi sovracomunali dell'Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno.

1.1 Variante al PSC del Comune di Valsamoggia:

- Rimozione dalla cartografia del PSC del vincolo “Viabilità storica” riguardante un tratto della viabilità locale minore; si tratta di un vincolo di tutela apposto (dal Comune in sede di approvazione del PSC) come meglio descritto nella relazione di variante.
- Rimozione dalla cartografia del PSC del vincolo “Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo/collinare”; rimozione in conformità all’ambito produttivo Philip Morris adiacente al confine est.

1.2 Variante al Rue del Comune di Valsamoggia:

- Rimozione dalla cartografia del RUE del vincolo “Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE” e “Relative aree di pertinenza” riguardante due edifici vincolati dal RUE come meglio descritto nella relazione di variante;
- Individuazione cartografica dell’Ambito ECO istituito dal presente Accordo di programma;
- Individuazione cartografica dei due nuovi punti di accesso al lotto di intervento;
- Altezza degli edifici: 15,95.m definizione tecnica uniforme della Regione Emilia Romagna.
- Eliminazione vincolo ES sulle case coloniche esistenti inutilizzate.
- Eliminazione vincolo della viabilità storica della cavedagna già interrotta dalla realizzazione della SP 27.
- Eliminazione parziale del vincolo visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo collinare.

Per questo ambito di intervento i parametri urbanistici sono definiti dalla scheda normativa n. 11 - Martignone 1 N del POC con valore ed effetti di PUA, approvato con il presente Accordo di Programma.

1.3 Variante al POC del Comune di Valsamoggia con valore ed effetto di PUA:

1.3.1.1 Inserimento dell'intervento nel POC, con assegnazione dei diritti edificatori e

definizione dell'assetto planivolumetrico, della scheda normativa, delle modalità e condizioni dell'intervento.

1.3.1.2 Previsione degli interventi infrastrutturali: pista ciclopedonale di collegamento tra l'intervento proposto e la pista ciclabile lungo la via Emilia di futura realizzazione, due fermate del bus per il trasporto pubblico, nuovi accessi al lotto di intervento lungo la viabilità comunale.

1.3.1.3 Per l'ambito di intervento APS.Mi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Destinazioni e parametri ammessi:

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

Funzioni ammissibili: c1 - Attività manifatturiere industriali o artigianali, logistica. Insediamento di attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica.

Superficie di proprietà catastale riconfinata = Superficie Territoriale St: 171'815 mq.

Superficie Utile edificabile: 51'544.5 mq pari a 171'815 mq x 0.30.

Superficie Utile in progetto: 51'544.5 mq.

Standard di Parcheggio pubblico P1 e U verde pubblico richiesti: 15% St = 171'815 mq x 0.15 = 25'772 mq.

U, Superficie Verde Pubblico Progetto: 26'465 mq.

Trattandosi di attività di logistica, il Parcheggio Pubblico non è necessario in quanto l'attività non è aperta al pubblico, quindi lo standard richiesto sarà realizzato integralmente a verde Pubblico U. I Parcheggi Privati P3 saranno comunque accessibili e fruibili da parte di chiunque durante l'orario dell'attività.

P3, Superficie parcheggi pertinenziali richiesti: 1 posto auto ogni 200 mq attività = 51'544 mq / 200 = 257.7 posti auto = 258 posti auto di cui il 50% della superficie a disposizione autocarri = 129 posti auto + (129 posti auto x 25 mq =) 3'225 mq posti per autocarri.

P3, Superficie parcheggi pertinenziali progetto: 219 posti auto + 7'408 mq per autocarri.

Considerata l'attività, si è ritenuto di aumentare significativamente la superficie a disposizione per le auto e per gli autocarri.

Superficie Permeabile Sp richiesta: maggiore o uguale al 30% della St, 171'815 mq x 0.30 = 51'544.50 mq. Concorrono alla Sp il Verde Pubblico, il Verde Privato, la laminazione in quanto completamente permeabile.

Una parte della Sp è data dal conteggio al 50% della superficie degli stalli auto, realizzati con autobloccanti cavi aventi foratura superiore al 40%, come da indicazioni

dell'art. 15 del Regolamento del verde comunale: superficie stalli = 2'836,50 mq corrispondenti a 1'418,25 mq di superficie semipermeabile sommata al resto della Sp. Superficie Permeabile Sp progetto: 84'631 mq, pari alla somma di U + Verde Privato compresa la superficie dei parcheggi semipermeabili + vasca laminazione. La Superficie Permeabile di progetto è 1.64 volte oltre il richiesto, esattamente il 49% della ST.

Af, Altezza massima ammissibile degli edifici: 16 m.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è definita:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura nel punto più alto, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i manufatti tecnologici quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

Altezza massima degli edifici AF di progetto: 15,95 m.

Prescrizioni urbanistiche

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

L'attuazione dell'intervento in oggetto è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni di cui al presente Accordo di programma.

Articolo 5 - IMPEGNI DEI SOGGETTI PRIVATI -

1.1 Soggetti proponenti in qualità di proprietari delle aree hanno presentato al Comune di Valsamoggia gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati alle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValSAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 7 della LR n.24/2017).

I suddetti soggetti si impegnano a cedere in proprietà e consegnare al Soggetto attuatore, nonché suoi eventuali aventi causa, libere da gravami ed iscrizioni pregiudizievoli, le aree indicate in premessa destinate alla realizzazione dell'intervento oggetto del presente Accordo di programma.

2. Il Soggetto attuatore, _____, per sé e suoi eventuali aventi causa, si impegna:

A. farsi carico di tutte le fasi attuative necessarie alla progettazione, realizzazione del centro logistico Martignone 1 N, all'insediamento del complesso delle attività previste ed al pieno avvio della sua gestione;

B. alla progettazione, realizzazione e cessione delle seguenti opere infrastrutturali extracomparto il cui importo (complessivamente ammontante a 472.926,08 €) per una quota pari a euro 412.764,08 sarà scomputato dal Contributo straordinario, ex DPR 380/2001 e art.4 DAL Emilia-Romagna n.186/2018 per la sola quota a favore del Comune di Valsamoggia nel rispetto dell'art.51 del PTM:

1. n° 2 fermate dell'autobus da realizzare
2. n° 2 accessi dalla strada Comunale in costruzione a cura del Comune di Valsamoggia, completi di corsie di ingresso/uscita nonché di segnaletica, illuminazione e raccolta delle acque
3. attraversamento della pista ciclopedonale sulla via Emilia.
4. la realizzazione per la parte di propria competenza del collegamento ciclopedonale tra il polo logistico, la fermata SFM e il centro abitato più vicino come previsto dal Glossario n.2 del PTM "Green Logistic" e in coerenza con gli esiti del Collegio di Vigilanza tenutosi in data...xxx L'Attuatore quindi deve realizzare il collegamento ciclopedonale fra l'edificio in progetto e la pista lungo la via Emilia (a carico e cura del Comune) di cui al progetto Prot. Uff. Tecn. di Valsamoggia n°4957 del 2012, il collegamento Ciclopedonale del Comparto si ferma lungo il lato sud della via Emilia.
5. Rigenerazione: Progetto ambientale di valorizzazione del verde dei servizi ecosistemici sui terreni comunali posti fra la strada in costruzione ed il Canale Sant'Almaso vecchio, superficie dell'area 12'550 mq circa , si prevede la piantumazione di 36 alberi e 957 mq di arbusti.
6. Ogni altro intervento definito a carico del Soggetto Attuatore negli elaborati dell'Accordo di Programma).

La realizzazione delle opere di cui sopra, per quanto di competenza, dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'insediamento privato, quale condizione di sostenibilità per l'avvio dell'attività logistica e a tal fine, l'efficacia della SCEA relativa all'insediamento logistico è subordinata all'esecuzione delle opere di cui sopra i cui tempi e modalità di realizzazione sono definite negli elaborati progettuali e in

particolare nel crono programma allegato al presente Accordo.

- C. alla realizzazione del sistema delle dotazioni interne al comparto di intervento, e pertanto alla realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione (descritte nel computo metrico schematico) ad integrale scomputo degli oneri di U1 (qualora l'importo delle opere superi l'importo degli oneri dovuti), dei parcheggi pertinenziali e delle infrastrutture.
- D. a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 del PTM con riferimento, a titolo esemplificativo, così come previsto negli elaborati di progetto, al miglioramento dei servizi ecosistemici di regolazione, aumentando il verde e il drenaggio urbano, in particolare il microclima urbano e l'abbattimento di inquinanti atmosferici, verificando la possibilità tecnica di adottare soluzioni progettuali tali per cui le strutture verticali del manufatto siano realizzate con l'utilizzo di pareti verdi, in modo che il fronte edilizio sia parzialmente ricoperto da specie vegetali. L'inverdimento potrà essere previsto anche attraverso le modalità alternative individuate dal PTM e tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio, vedi progetto; all'efficienza energetica dei volumi edilizi e alla produzione di energia pulita sui coperti nel rispetto dei requisiti di Green Logistic di cui al Glossario 2 del PTM; alla massimizzazione dell'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico perseguendo la copertura dei consumi complessivi. Al riguardo si precisa che:1)il fabbisogno di energia dell'edificio, descritto nell'elaborato 16 e 41, in relazione all'attività insediata è stimato in **800.000,00 kW/h anno**;2) il quantitativo di energia prodotta dall'impianto progettato secondo le normative soprariportate: **4.347.900 kW/h anno**;3) l'impianto così progettato garantirebbe un **sur-plus** di produzione di energia di circa **3.500.000,00 di kW/h anno**.
- E. al frazionamento, prima della consegna al Comune di Valsamoggia delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali;
- F. alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana come meglio descritti nell'elaborato xx;
- G. a corrispondere, così come meglio di seguito esplicitato, alla Città Metropolitana di Bologna all'atto del ritiro dei titoli edilizi per le opere private il 50% della quota del Contributo straordinario ex DPR 380/2001 e art.4 DAL Emilia-Romagna n.186/2018, quantificato per intero in Euro 2.700.931,80 e il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 quantificati in euro xxx;
- H. a corrispondere,così come meglio di seguito esplicitato,al Comune di Valsamoggia all'atto del ritiro dei titoli edilizi per le opere private la residua quota (al netto di quanto assolto tramite la realizzazione di opere di cui infra e dell'impossibilità di

scomputare la quota pari a 300.000,00 euro che il Comune si impegna ad accantonare in quota destinata al servizio di TPM) del Contributo straordinario ex DPR 380/2001 e art.4 DAL Emilia-Romagna n.186/2018, quantificato per intero in Euro 2.700.931,80. La quota di Contributo straordinario oggetto di scomputo (in relazione alle opere extracomparto) non sarà versata al Comune ma verrà garantita da idonea polizza fideiussoria costituita a suo favore la quale sostituirà quella costituita all'atto di approvazione del presente Accordo;

- I. a corrispondere al Comune di Valsamoggia, così come meglio di seguito esplicitato, il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 quantificati in euro xxx e i contributi D+S quantificati in euro xxx. Si dà atto che detti ultimi contributi D+S non saranno oggetto di scomputo mentre, come previsto dall'art.6.1.3 della DAL Emilia-Romagna n.186/2018, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere si applicherà uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero ammontare del contributo per esse dovuto;
- J. alla realizzazione, tramite scomputo, delle opere di urbanizzazione primaria (come da computo schematico allegato);
- K. alla realizzazione degli interventi di mitigazione dell'impatto acustico e ad ogni altro intervento di mitigazione richiesto dalla Valsat e così come descritti negli elaborati del presente Accordo;
- L. alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- M. ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 8 del presente Accordo;
- N. al rispetto in fase attuativa (per quanto espressamente previsto dal presente Accordo e suoi allegati) delle prescrizioni e all'applicazione degli indirizzi contenuti negli elaborati di progetto nonché dei requisiti relativi alla Green Logistic;
- O. al rispetto, nell'ambito del presente Accordo e suoi allegati, di tutte le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nell'ambito del procedimento di redazione/approvazione dello stesso Accordo;
- P. a presentare, in sede di Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione, sia il Piano di demolizione degli edifici che il progetto per il riutilizzo in sito delle terre e rocce di scavo nei termini di cui all'art. 185 del D.Lgs n. 152/2006 e dell'art. 24 del DPR 120/2017.
- Q. a costituire, all'atto dell'approvazione dell'Accordo di Programma, in favore del Comune di Valsamoggia fideiussione relativa al 50% della quota di Contributo straordinario dovuto;

- R. a costituire, all'atto dell'approvazione dell'Accordo di Programma, in favore della Città metropolitana di Bologna fideiussione relativa al 50% della quota del Contributo straordinario dovuto;
- S. al rispetto della Carta dei diritti fondamentali dei lavoratori, anche in recepimento della programmazione strategica del PSM e del Patto metropolitano e regionale del lavoro aderendo e promuovendo fattivamente un'intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni rivolte a tutti i lavoratori impegnati nella catena logistica finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione;
- T. a promuovere, anche attraverso successivi atti con il datore di lavoro, l'adesione attiva alla Carta metropolitana per la logistica etica attraverso la sottoscrizione di una "Intesa per la buona occupazione" in accordo con quanto previsto dalla Carta stessa;
- U. a trasferire tutti gli impegni di cui al presente Accordo di programma, nessuno escluso, in capo ad eventuali successivi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi gli impegni sul trasporto pubblico.

La corresponsione degli importi relativi agli U1, U2, D+S, se e nella misura in cui dovuti, qualora non oggetto di scomputo, è correlata, in conformità all'art.6.1.2 della DAL Emilia-Romagna n.186/2018, al ritiro dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi, proporzionalmente alla SU ivi assentita.

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

- il piano economico-finanziario allegato al presente accordo;
- specifiche fideiussioni che il Soggetto attuatore si impegna a costituire secondo quanto sopra definito;
- il cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma e alla convenzione urbanistica.

Articolo 6 - IMPEGNI PER I SOGGETTI ISTITUZIONALI

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

A. Il COMUNE DI VALSAMOGGIA si impegna:

1. allo scomputo integrale degli importi delle opere di urbanizzazione primaria U1 interne al Comparto Martignone 1 N dal Contributo di Costruzione;
2. a definire con il Soggetto attuatore le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali di cui all'art. 5 punto B che precede e a scomputarne il relativo

importo, stimato in euro 174.248,17, dalla quota parte del 50% del Contributo straordinario, ex DPR 380/2001 e art.4 DAL Emilia-Romagna n.186/2018, previsto a proprio favore ferma restando l'impossibilità di scomputare da tale quota del 50% l'importo pari a 300.000 euro che il Comune si obbliga ad accantonare in quanto destinato al servizio di TPM come meglio indicato al successivo art.8;

3. a consegnare al Soggetto attuatore nei termini congrui a quelli stabiliti nel cronoprogramma le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo;
4. ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 8 del presente accordo;
5. ad approvare le modifiche al PSC, RUE e POC ed a rilasciare i Permessi di Costruire o, in alternativa, assumere tutte le attività necessarie al perfezionamento di SCIA alternativa, in conformità alle disposizioni del presente Accordo e a provvedere a collaudare l'infrastruttura viaria esterna nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma;
6. a,fermo quanto stabilito al successivo art.19, stipulare la convenzione urbanistica attuativa entro 30 giorni dalla richiesta avanzata dal Soggetto Attuatore;
7. a subordinare il rilascio dei titoli edilizi e/o l'efficacia della SCIA all'avvenuto versamento degli importi di cui sopra dovuti a favore di Città metropolitana,
8. a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a consentire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo;
9. a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad esso imputabile in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e degli impegni assunti.

B. La CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA si impegna:

1. alla valutazione delle modifiche introdotte dal Comune di Valsamoggia nel PSC, RUE e nel POC, anche attraverso la conclusione del procedimento di VAS/ValSAT in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza dei servizi, al fine dell'approvazione definitiva di tali strumenti, nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato;
2. a svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a consentire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo anche al fine di garantire la realizzazione delle opere che eventualmente interferiscono con le infrastrutture di propria competenza sulla base del progetto predisposto dal Soggetto Attuatore;

3. 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;
4. a rimuovere ogni ostacolo procedurale ad essa imputabile, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti;
5. ad adempiere agli obblighi relativi al TPM come meglio descritto nell'articolo 8 del presente accordo.

Articolo 7 - PEREQUAZIONE TERRITORIALE METROPOLITANA

1. Le parti condividono la Perequazione Territoriale Metropolitana che dovrà essere coerente, oltre che con il PUMS, anche con quanto definito dal PTM approvato con Deliberazione del consiglio metropolitano 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 Fondo Perequativo Metropolitano sono altresì definite, oltre che dall'art. 51 di cui sopra, anche dal Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo Metropolitano.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Fondo Perequativo Metropolitano istituito presso la Città metropolitana il 50% del Contributo straordinario, calcolato sulla base della DAL 186/2018, e il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 a prescindere dalla possibilità del Comune di Valsamoggia di riconoscere al Soggetto attuatore stesso la realizzazione di opere a scomputo totale o parziale nel rispetto delle disposizioni del presente Accordo:

o il 50% del Contributo straordinario, calcolato sulla base della DAL 186/2018;

o il 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 così come determinati per l'intero intervento in oggetto secondo le modalità previste dalla normativa in materia;

o il 50% delle monetizzazioni.

Dalle stime degli importi di cui sopra, come definiti nell'allegato xxx dell'Accordo di Programma, che verranno calcolati in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi, si evince un importo a favore del Fondo Perequativo Metropolitano pari ad euro xxx che il Soggetto attuatore si impegna a versare allo stesso in aderenza a quanto stabilito all'art.5.

Articolo 8 – OBBLIGHI IN RELAZIONE AL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO (TPM) PER I LAVORATORI

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

2. Per l'insediamento del centro logistico Martignone 1 N di grandi dimensioni in oggetto si ritiene che tale condizione di sostenibilità possa essere soddisfatta da un servizio di trasporto pubblico di linea ordinario che colleghi il centro stesso con le direttrici della Via Emilia, effettuato con almeno sei coppie di corse, di cui tre nella fascia mattutina e tre in quella pomeridiana, tale da soddisfare gli orari di entrata e uscita dei lavoratori, assicurando in tal modo gli opportuni interscambi con la restante rete di trasporto pubblico.

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

4. Al fine di garantire la qualificazione, lo sviluppo e la qualità occupazionale come previsto dal Patto Metropolitano per il Lavoro e lo Sviluppo Sostenibile e dal Patto per il Lavoro e per il Clima della Regione Emilia-Romagna, nonché per incentivare l'utilizzo del trasporto pubblico, migliorare il benessere del dipendente e aumentarne la capacità di reddito disponibile, il Soggetto attuatore si impegna ad acquistare abbonamenti annuali al trasporto pubblico per l'intera rete metropolitana per tutti i lavoratori che utilizzino il trasporto TPM per raggiungere il luogo di lavoro. Lavoratori che operano stabilmente e non stagionalmente all'interno dell'attività. Il costo massimo dell'abbonamento annuale è fissato in 470 Euro. Tali risorse, oltre a fornire un benefit aziendale, sono destinate a co-finanziare il servizio, in relazione al numero degli addetti effettivamente occupati. Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tale impegno anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque gestori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico. A garanzia integrale di tale impegno, il Soggetto

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

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

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

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

Articolo 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

(titoli abilitativi, procedimento)

1. Gli interventi previsti per l'attuazione del presente insediamento logistico e degli altri interventi contemplati nel presente Accordo di Programma verranno realizzati mediante titoli edilizi (Permessi di Costruire o SCIA) da rilasciarsi secondo la convenzione urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Valsamoggia.

2. Pertanto, a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della stipula della convenzione urbanistica, potranno essere presentati -successivamente e/o anche contestualmente al deposito delle istanze di rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto- le istanze di rilascio dei titoli edilizi relativi agli immobili costituenti il Polo logistico.

3. Il conseguimento, mediante SCEA, delle agibilità delle opere private sarà possibile solamente a seguito della realizzazione delle dotazioni pubbliche e delle opere di cui sopra di realizzazione diretta da parte del Soggetto attuatore, secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica.

4. Gli interventi extra comparto i cui progetti esecutivi non sono approvati con il presente Accordo saranno approvati con determinazione dirigenziale del Settore competente e appaltati e realizzati secondo quanto previsto dalla normativa in materia in vigore e, per quanto non direttamente realizzato dall'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dal presente Accordo.

5. Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al TU Espropri (DPR 327/22001) e al comma 5 dell'art.27 della legge 166/2002.

6. In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputate al Soggetto attuatore eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma allegato al presente Accordo per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli enti pubblici sottoscrittori del presente Accordo, per quanto di rispettiva competenza, ad effettuare tutte le attività necessarie a far sì che i lavori possano essere realizzati in conformità con quanto previsto nel cronoprogramma stesso.

Articolo 10 - INIZIO LAVORI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1. I lavori relativi alle opere e agli interventi previsti dal presente Accordo di Programma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tempistiche indicate nel cronoprogramma allegato al presente Accordo di Programma e allegato alla convenzione urbanistica.

2. In particolare i seguenti lavori dovranno essere realizzati prima dell'apertura del centro per la logistica:

- Reperimento e realizzazione delle dotazioni pubbliche del comparto;

- Realizzazione delle infrastrutture di collegamento viario (nuovi accessi al lotto di intervento);
- Interventi di mitigazione degli impatti acustici;
- Interventi di forestazione interni ed esterni al comparto;
- Installazione di segnaletica fissa in base alle indicazioni fornite dal Comune di Valsamoggia e da Città Metropolitana..

Articolo 11 - PIANO DI MONITORAGGIO

1. Il Soggetto attuatore ha definito un Piano di Monitoraggio relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali prodotti in corso di esercizio.

2. Il Monitoraggio dovrà essere sviluppato dal Soggetto Attuatore sulla base di quanto previsto dal Piano di Monitoraggio allegato al presente Accordo di Programma.

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

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

5. Sono a carico del Soggetto attuatore i costi delle indagini, dei rilievi e delle relative valutazioni (così come definiti nel Piano di Monitoraggio) che esulano dall'ordinaria attività istituzionale degli enti preposti, nonché i costi delle eventuali azioni correttive valutate necessarie in base alle valutazioni della Commissione Tecnica di Verifica in rapporto alle attività lavorative, fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi ed infrastrutturali programmati.

Articolo 12 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (informazione antimafia)

1. In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 e degli articoli 12 e 5 del protocollo d'intesa per la prevenzione e la repressione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia, stipulato il 9 marzo 2018, i soggetti sottoscrittori dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa, che

prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente Accordo di programma qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.

2. Nell' ipotesi di risoluzione di cui al comma 1 non è dovuto alcun indennizzo ai soggetti sottoscrittori dell'Accordo.

3. La risoluzione dell'Accordo di Programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'Accordo stesso.

Articolo 13 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

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

2. L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi. Inoltre il Collegio:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti che si rendessero necessarie;
- valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo;
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo;
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni, decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie

fideiussorie;

- prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di Verifica sul Monitoraggio, l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali;
- svolge ogni altra attività prevista dal presente Accordo di Programma;

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

Articolo 14 – GARANZIA FINANZIARIA

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo di Programma verranno costituite apposite garanzie fideiussorie con le modalità di seguito indicate.

2. A garanzia del versamento del Contributo straordinario all'atto di approvazione dell'Accordo di Programma verranno costituite apposite garanzie fideiussorie di importo pari ciascuna al 50% dell'ammontare per esso dovuto, pari a euro 2.700.931,80, a favore della Città metropolitana di Bologna e del Comune di Valsamoggia.

3. Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica e antecedentemente al ritiro dei titoli edilizi è prevista la costituzione di apposite garanzie a favore del Comune di Valsamoggia pari a:

- euro 227.842,50 per opere di urbanizzazione interne al comparto fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato all'atto del rilascio del titolo edilizio secondo quanto previsto dalla normativa in materia.
- euro 472.926,08 per le opere extracomparto comparto fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato all'atto del rilascio del titolo edilizio secondo quanto previsto dalla normativa in materia.

4. Le garanzie, da rilasciarsi dal Soggetto attuatore, dovranno soddisfare i requisiti e le condizioni indicate dall'art.5 del vigente Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5. Resta inteso che l'eventuale corresponsione dei suddetti importi all'atto del ritiro dei titoli edilizi esime dalla prestazione di garanzie fideiussorie e/o implica estinzione delle eventuali garanzie per gli stessi in precedenza rilasciate.

Articolo 15 – VINCOLATIVITA' DELL'ACCORDO

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

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

3.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.

4.Gli aventi causa del Soggetto attuatore 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 in relazione agli obblighi fideiussori di cui al precedente art.14.

Articolo 16 – DURATA E MODIFICHE

1.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.

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

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

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

5.Fermo il pieno rispetto delle disposizioni del PTM e del PUMS e dei limiti dimensionali ammessi dal presente Accordo quantificati in 51'544,50 mq di Superficie Utile massima nonché di tutti gli impegni legati al soddisfacimento dei requisiti di Green Logistic eventuali altre modifiche giudicate di tipo sostanziale (a titolo esemplificativo: modifiche alle opere pubbliche, modifiche che possono comportare mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, 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.

Articolo 17 – RATIFICA ED APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Sindaco Metropolitan, 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 18 – PERFEZIONAMENTO ED EFFICACIA DELL'ACCORDO

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

2. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Sindaco Metropolitan 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 19 – TERMINI DI DECADENZA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. In assenza della stipula della convenzione urbanistica attuativa tra il Comune di Valsamoggia ed il Soggetto Attuatore entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna, esso si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione previgenti.

2. Fatte salve eventuali richieste di proroga dei termini di avvio dei lavori derivanti da eventi imprevisti e imprevedibili, quali a titolo meramente esemplificativo motivazioni di interesse pubblico, cause di forza maggiore e circostanze non riconducibili e/o addebitabili al Soggetto attuatore, da valutarsi da parte del Collegio di vigilanza di cui al precedente art.13, il presente accordo di programma decade qualora non siano stati avviati i lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo stesso secondo le tempistiche definite dal cronoprogramma e dalla convenzione urbanistica.

3. Sono fatte comunque salve eventuali proroghe assentite dal Collegio di Vigilanza, ovvero stabilite per legge. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge. La decadenza è perfezionata tramite uno specifico atto di annullamento deliberato dall'organo competente di

ciascun ente firmatario.

4. Per le inadempienze a ogni altro impegno previsto per il Soggetto attuatore ai precedenti articoli si procederà, previa diffida non ottemperata, con sanzione proposta dal Collegio di Vigilanza.

Articolo 20 – ALLEGATI

1. Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e come tali sottoscritti dalle parti ai fini dell'approvazione gli elaborati e i documenti riportati nell'elenco "Allegati".

2. I file degli elaborati digitali risultano i seguenti:

xxxxxxxx.pdf.p7m;

Articolo 21 – DISPOSIZIONI FINALI

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

2. Il presente Accordo è sottoscritto con firma digitale ai sensi del comma 2-bis dell'art.15 l.n.241/1990.

ALLEGATO 1 ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA N.B. l'allegato che segue non è stato oggetto di verifica

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DA APPLICARE NELLA FASE ATTUATIVA DELL'ACCORDO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI RACCOLTA, CONSERVAZIONE, PREPARAZIONE, SMISTAMENTO E CONSEGNA MERCI PER CONTO TERZI, ATTIVITA' DI LOGISTICA MARTIGNONE 1 NORD.

Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali

Nuovo assetto della viabilità come definito dal progetto all'art. 5 dell'Accordo di Programma.

La progettazione interna al comparto dovrà essere concepita in modo tale da non generare situazioni di conflittualità tra le differenti modalità di trasporto.

Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del psc

Geologia, Sismica e Geotecnica: per l'ambito sono sufficienti approfondimenti sismici di livello 2; tuttavia l'ammissibilità degli interventi è subordinata a ulteriori indagini e verifiche da effettuare in sede di Permesso di Costruire (es. prove CPTU; liquefacibilità; cedimenti post sisma). Si riscontrano spessori di sedimenti fini scarsamente consistenti e con resistenze alla punta non elevate (qt 0,8÷0,9 MPa). Si

richiedono in sede di Permesso di Costruire approfondimenti su cedimenti totali e differenziali.

Zonizzazione acustica comunale

L'ambito di intervento è inserito dalla pianificazione acustica comunale in classe V.

Prescrizioni e indirizzi della Valsat – Vas del POC con valore ed effetti di PUA

Superfici permeabili: è richiesto che le superfici permeabili siano almeno pari al 30% della ST totale.

Mitigazioni acustiche

Sono previsti i seguenti interventi, in applicazione delle seguenti indicazioni normative di massima (da definire in dettaglio in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruire):

- barriera fonoimpedente in prossimità del lato Nord-Ovest dell'edificio di progetto, a lato della viabilità interna e posizionata tra l'edificio di progetto e d alcuni edifici esistenti; avrà una lunghezza almeno pari a 175,00 m ed un'altezza di 3,00 m circa.

Rivalutare la documentazione di impatto acustico prodotta qualora nelle fasi di realizzazione dell'opera emergessero condizioni differenti da quelle valutate nella documentazione acustica prodotta.

Inquinamento atmosferico

L'intervento dovrà essere condizionato all'attuazione delle seguenti richieste:

1. al fine di soddisfare il principio di non aggravio delle emissioni del PAIR, si ritiene debbano essere messe in pratica misure compensative e azioni idonee, finalizzate al contenimento e alla riduzione degli inquinanti. Per questo è necessario che trovino applicazione gli obiettivi e le azioni indicati dal Piano Aria e dalla pianificazione di settore:
 - gestione sostenibile e ottimizzazione della logistica delle merci, aumentando il coefficiente di carico dei mezzi circolanti e privilegiando ove possibile la consegna finale delle merci su mezzi a bassissimo impatto ambientale (elettrici, metano, GPL);
 - ottenimento della Certificazione Green Logistic quale elemento imprescindibile all'insediamento, poiché legato al rispetto di precisi standard ambientali;
 - riduzione delle emissioni di CO₂ attraverso l'utilizzo di automezzi basso emissivi e l'aumento degli interventi a verde come da progetto;
 - favorire la mobilità sostenibile degli addetti, anche attraverso l'istituzione del mobility manager aziendale;
 - riduzione dei consumi di energia attraverso il risparmio e l'efficienza energetica;
2. poiché l'abbattimento annuale di CO₂ attraverso la piantumazione di essenze arboree non compensa totalmente le emissioni dal traffico indotto, si suggerisce di

agire sulla riduzione delle emissioni attraverso la mobilità sostenibile e basso emissiva;

3. poiché sono previste in fase di cantiere attività di demolizione delle strutture esistenti, di scavo e movimentazione terra e l'utilizzo di macchine operatrici e autocarri in servizio al cantiere, si chiede di considerare nella successiva fase progettuale le misure e gli accorgimenti operativi da adottare per la riduzione e/o il contenimento delle emissioni diffuse di particolato ai fini della tutela dei ricettori prossimi alle aree di lavorazione. Si indicano nel seguito le misure minime da attuare:

- bagnatura periodica del materiale in demolizione con mezzi o impianti di nebulizzazione e umidificazione;
- posizionamento reti antipolvere a protezione dei ricettori vicini;
- pulizia del tratto di viabilità urbana prossima al sito;
- utilizzo di mezzi telonati per la copertura del carico;
- stoccaggio di materiale all'aperto con copertura dei cumuli e barriere protettive antivento;
- utilizzo di sistemi antiparticolato nelle macchine operatrici e nei mezzi di cantiere;
- trasporto del materiale a pieno carico al fine di ridurre il numero dei veicoli in circolazione;
- utilizzo di gruppi elettrogeni in grado di minimizzare le emissioni assicurando le massime prestazioni energetiche;
- pulizia delle ruote degli autocarri tramite sistema di irrigazione automatico prima dell'immissione sulla viabilità ordinaria;
- evitare qualsiasi attività di combustione all'aperto.

Compensazione alle emissioni di CO2 derivanti dal traffico

In attuazione a quanto previsto nell'Accordo, è richiesta la definizione di un progetto di forestazione (da approvare in sede di PdC) attraverso la piantumazione di adeguate essenze arboree e arbustive per un totale di 317 alberi disposti in filari lungo i lati Est ed Ovest ed in prossimità dei parcheggi del lotto di intervento, oppure sistemati in piccole macchie. Verranno messi a dimora, inoltre, circa 17.000,00 mq di arbusti e verrà mantenuto un boschetto di querce esistente che conta 122 querce.

Inquinamento elettromagnetico

Da prevedere l'interramento di un tratto dell'elettrodotta MT che interessa l'area ad Ovest del lotto.

All'interno delle Distanze di Prima Approssimazione valutate per gli elettrodotti MT insistenti all'interno dell'area esistenti e in progetto e per la cabina elettrica di

progetto, non dovrà essere consentita la permanenza di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.

Aspetti idraulici

E' richiesto il rispetto del principio di invarianza idraulica, attraverso la realizzazione di una vasca di laminazione.

Inoltre, per prevenire gli effetti di una possibile esondazione dello Scolo Marciapesce che si trova lungo il confine Ovest del lotto di intervento, occorre realizzare, come da prescrizione della Bonifica Renana / PGRA, di un bacino di contenimento della piena di volume di 33.000,00 mq.

Recupero acque meteoriche

E' richiesta la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque piovane (per usi compatibili quali annaffiatura aree verdi, usi tecnologici) mediante serbatoi di accumulo interrati con volume di acqua captabile pari al 10% del volume teorico di accumulo calcolato in base all'art. 3.3.1 del RUE vigente. Richiesti 550 mc, il progetto prevede una vasca da 700 mc di capacità.

Servizio acquedotto

- In sede di Permesso di Costruire dovrà essere effettuata una verifica delle reti, nella quale andranno indicati dati relativi al nuovo fabbisogno;

- il Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, dovranno eventualmente realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua. Dette opere devono essere realizzate sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte, per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali;

- l'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.

- Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio, ricordando:

- che ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza dei sistemi antincendio;
- che la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio – in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche di rete legate alla stagionalità o a mutamenti del contesto urbanistico, ad interruzioni/limitazioni nella distribuzione dell'acqua per esigenze tecniche di gestione o per guasti, per modifiche di assetto gestionale di rete idrica;
- che ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dunque il sistema antincendio sarà posto a valle di serbatoi di accumulo;

- che, sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione di flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica.

Si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

Servizio fognatura e depurazione

Il sistema fognario del nuovo insediamento dovrà essere organizzato con due tipi di canalizzazione tra loro indipendenti. Una prima rete è destinata ad accogliere gli scarichi delle acque nere (reflui domestici) provenienti dall'insediamento; una seconda rete raccoglie le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, dalle strade e dai parcheggi e che saranno recapitate su un invaso di laminazione, nel rispetto delle norme che riguardano l'invarianza idraulica e nello specifico dell'art. 20 comma 1 del PSAI del Bacino del Reno.

Le acque nere verranno allacciate alla rete fognaria stradale di via Chiesaccia già gestita da Hera, mentre le acque meteoriche verranno recapitate nello Scolo Sant'Almaso Vecchio.

Servizio gas

L'eventuale fabbisogno potrà essere valutato in sede di permesso a costruire e l'allaccio alla rete pubblica delle utenze di progetto avverrà eventualmente alla linea presente lungo la via Emilia.

Qualità del suolo, demolizione edifici e terre e rocce da scavo

In sede di Permesso di Costruire dovrà essere prevista l'attuazione di uno specifico piano di demolizione delle strutture esistenti, fortemente orientato al recupero e riutilizzo in sito dei materiali derivanti dalle demolizioni per la realizzazione dei sottofondi stradali.

Aspetti di tutela archeologica

Prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di progetto, dovranno essere trasmessi i risultati degli approfondimenti di indagine dei depositi archeologici rinvenuti e recepite tutte le indicazioni contenute nei parerei della Soprintendenza Archeologia. Anche le indagini restanti dovranno essere eseguite da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza

Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, che assumerà la Direzione scientifica. Tali indagini dovranno essere effettuate mediante l'utilizzo di benna liscia, dovranno comprendere la documentazione grafica (georeferenziata) e fotografica, nonché la redazione di una relazione finale; i materiali eventualmente recuperati dovranno essere lavati, sistemati in idonei contenitori e conservati temporaneamente in locali appositamente predisposti. A seguito dei risultati delle indagini preventive, la competente Soprintendenza rilascerà il parere definitivo o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni.

Aspetti di tutela paesaggistica

Indicazioni e prescrizioni, da osservare e recepire in sede di Permesso di Costruire:

- pannelli fotovoltaici e/o solari non dovranno essere collocati a terra; gli stessi potranno essere posizionati in piano e con modalità non sopraelevata rispetto alla copertura;
- dovrà essere attuato il progetto allegato all'Accordo di Programma del verde sia pubblico sia privato, volto a mitigare gli edifici in progetto.
 - i materiali, le finiture e le cromie degli edifici dovranno ottemperare all'esigenza di mitigarne l'inserimento nel paesaggio e pertanto i colori dovranno essere come da progetto allegato all'Accordo di Programma;
 - le opere che interessano l'alveo e le sponde dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate come da progetto allegato all'Accordo di Programma;

In considerazione della presenza dello scolo Marciapesce, tutelato ai sensi dell'art.142, Dlgs 42/2004, è richiesta la realizzazione di uno schermo naturale (filare alberato, siepe) che contribuisca alla mitigazione paesaggistica e visiva del nuovo insediamento rispetto al corso d'acqua e al territorio circostante, vedasi progetto allegato all'Accordo di Programma;

In sede di Permesso di Costruire dovrà essere valutata la possibilità di adottare delle soluzioni progettuali volte alla realizzazione di pareti e coperture verdi, al fine di incrementare le prestazioni di sistema e il valore ecologico.

L'attuale progetto per il centro logistico prevede la realizzazione di una parete verde che avrà anche lo scopo di incrementare le prestazioni di sistema e il valore ecologico dell'intervento: lungo il lato Sud dell'edificio e separata dalla parete di circa 1,50 m per evitare che il calore faccia deperire le piante, verrà realizzata una struttura di montanti verticali e reti di collegamento a sostegno delle piante rampicanti scelte, il gelsomino.

Parcheggi

Dovrà essere prevista la piantumazione di un albero ogni due posti auto.

Rete ecologica

In attuazione dell'Accordo di Programma dovranno essere realizzate fasce alberate a ridosso dei corsi d'acqua e lungo tutto il perimetro del comparto, ove non interferiscano con altre esigenze o vincoli.

Efficienza energetica dei volumi e riduzione inquinamento luminoso

Caratteristiche di efficientamento energetico da prevedere per i fabbricati:

- Miglioramento microclima: secondo LEED verranno raggiunti le condizioni di benessere secondo i parametri di Fanger, con impianto di ventilazione opportunamente filtrata per tutti i locali con presenza fissa di personale secondo quanto stabilito da EN13779 (la presenza fissa di personale è limitata agli uffici);
- Efficienza energetica dei volumi: gli impianti HVAC saranno tutti in pompa di calore (considerati da fonti rinnovabili) senza uso di combustibili fossili, con integrazione di impianto fotovoltaico secondo quanto previsto D.Lgs 28/2011. Involucro passivo nel rispetto della legge 10/91, 311/06 e successive modifiche (limitati agli uffici in quanto sono gli unici spazi che verranno climatizzati per la presenza di personale fissa);
- Riduzione consumi energetici e inquinamento luminoso: tutta l'illuminazione sarà a LED con sensori di presenza, apparecchi sanitari secondo LEED con aeratori e minori consumi, tutti macchinari HVAC ERP2021, impianto di monitoraggio di tutti i consumi come previsto da LEED. Per l'inquinamento luminoso esterno nel rispetto dei requisiti LEED più restrittivi rispetto alla normativa Emilia Romagna;
- Prevedere l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Rifiuti

E' prevista un'area per il conferimento differenziato dei rifiuti, attrezzata sia con idonei contenitori di grande volume di tipo scarrabile, sia con contenitori più piccoli per materiali presenti in quantità più modeste.

E' opportuna una gestione centralizzata dello smaltimento, che può essere abbinata ad altri servizi dello stesso tipo, per realizzare economie di scala.

Dovrà essere affrontata, caso per caso, con applicazione delle relative normative un'eventuale necessità di smaltimento di rifiuti speciali, in particolare se del tipo tossico. Per lo smaltimento finale dei rifiuti non recuperabili o non riciclabili, si dovrà ricorrere al sistema di smaltimento operante nella provincia di Bologna, utilizzando le imprese operanti nel settore e nel rispetto dei bacini d'utenza fissati dal piano provinciale per lo smaltimento dei rifiuti urbani ed assimilabili.

L'Accordo di Programma in merito alla gestione dei rifiuti, individua un'area adeguata per lo stoccaggio di materiali in modo differenziato.

All'interno del Comparto, in adiacenza dell'ingresso 1 ed immediatamente fuori dalla recinzione è prevista un'area Ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti da imballaggio, dove sono previsti gli spazi per 4 container scarrabili per:

1. carta e cartone.
2. materiali plastici.
3. Legno.
4. Rifiuti ingombranti non classificabili.

L'area ecologica è inoltre dotata di un fronte di circa 20,00 m per contenitori più piccoli sempre per la raccolta differenziata.

Data

Proprietari proponenti

Soggetto attuatore