

SCHEMA di Convenzione Urbanistica fra il COMUNE DI MASSA LOMBARDA, l'UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA E VIOCAR S.P.A./AKNO TRADING SRL relativa all'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER "L'ADEGUAMENTO DELLA SEZIONE DELLA S.P. N. 117 PALMIERA CON CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI UNA PIATTAFORMA LOGISTICA NELL'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE STRATEGICO ASP2_SS N.17 MASSA LOMBARDA" FRA PROVINCIA DI RAVENNA, COMUNE DI MASSA LOMBARDA, UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA E VIOCAR S.P.A./AKNO TRADING SRL

L'anno ..., il giorno ..., del mese di ..., sono presenti:

- COMUNE DI MASSA LOMBARDA, con sede in Massa Lombarda (RA), Piazza ..., n. ..., C.F. e P.IVA ..., in persona dell'Arch. Mirco Marescotti, Responsabile del, nato a ..., (..) il ..., cod. fisc. ..., a ciò autorizzato con Decreto del Sindaco del Comune di Massa Lombarda n. ... del ..., in nome e per conto del COMUNE DI MASSA LOMBARDA ed in forza della Deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ...;

- UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA, con sede in Lugo (RA), Piazza ..., n. ..., C.F. e P.IVA ..., in persona dell'Arch. Marina Doni, Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente, nata a Milano (MI) il 11.03.1965, cod. fisc. DNOMRN65C51F205N a ciò autorizzata con Decreto del Presidente dell'Unione n. ... del ..., in nome e per conto dell'UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA per dare esecuzione alla Deliberazione di Consiglio Comunale di Massa Lombarda n. ... del ...;

di seguito "l'Amministrazione"

e

- VIOCAR S.p.A. (C.F.: 01548340403) con sede a Forlimpopoli (FC), Via Duca d'Aosta n. 44, P.IVA ... in persona del suo presidente/amministratore delegato in carica ..., nato a ... il ... cod. fisc. ..., in esecuzione della deliberazione del Consiglio di amministrazione n. ... del ...;

- AKNO TRADING S.r.l. Codice Fiscale 08160310960- Partita IVA 08160310960, con sede legale in Milano, Viale Emilio Caldara n. 41, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi al numero REA MI-2006535, capitale sociale € 10.000,00 i.v., in persona di sig. Sergio Bocchiola, all'uopo munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale

di seguito "il soggetto proponente" o "il soggetto attuatore"

PREMESSO CHE:

ai sensi degli artt. 59 e 60, della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, con decreto della Presidente della Provincia di Ravenna n. ... del ... è stato approvato l'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER "L'ADEGUAMENTO DELLA SEZIONE DALLA S.P. N. 117 PALMIERA CON CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI UNA PIATTAFORMA LOGISTICA NELL'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE STRATEGICO ASP2_SS N.17 MASSA LOMBARDA", tra Provincia di Ravenna, Comune di Massa Lombarda, Unione dei Comuni della Bassa Romagna e VIOCAR S.p.A./AKNO Trading S.r.l.;

il Consiglio Comunale di Massa Lombarda con Deliberazione n. ... del ..., il Consiglio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con Deliberazione n. ... del ... e il Consiglio Provinciale di Ravenna con Deliberazione n. ... del ... hanno espresso determinazione favorevole alla approvazione dell'Accordo di programma per

l'adeguamento della sezione dalla SP n. 117 Palmiera con contestuale realizzazione di una piattaforma logistica nell'Ambito produttivo sovracomunale strategico ASP2_SS n.17 ed alla Variante di carattere normativo ai propri strumenti urbanistici finalizzata ad ammettere nell'ambito sovracomunale n.17 attività logistiche di media e grande dimensione;

tale Accordo prevede nel Comune di Massa Lombarda l'adeguamento della sezione della Strada Provinciale 117 Palmiera, quale opera con rilevanza strategica al fine del rafforzamento del corridoio viabilistico esistente inserita all'interno di un programma territoriale strategico di potenziamento e ottimizzazione della viabilità provinciale, congiuntamente alla realizzazione di una piattaforma logistica in ampliamento e sviluppo dell'area industriale attualmente individuata nel vigente PSC come "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale strategico ASP2_SS n. 17";

il Comune di Massa Lombarda è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n.29 del 21/04/2009, Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera C.C. n.30 del 21/05/2012 e Carta unica del territorio (CUT) Tavola e scheda dei vincoli approvata con delibera C.C. n.22 del 26/03/2019;

la VIOCAR S.p.A. è proprietaria dei terreni identificati al Catasto del Comune di Massa Lombarda al foglio n. 30 mappali 10, 14, 24, 32, 46, 48, 329, 331, 517, 519, 521, 524, 583 e 597 per una superficie complessiva di mq 126.136,00;

Viocar S.p.A. ha promesso - alle condizioni tutte di cui al contratto preliminare di compravendita sottoscritto inter partes - di cedere le aree di cui sopra ad Akno Trading Srl, la quale ha sottoscritto l'Accordo di programma in qualità di promissaria acquirente ed eventuale futura avente causa della proprietà, al fine di essere a conoscenza delle obbligazioni in cui subentrerà se e una volta stipulato il contratto definitivo di compravendita;

il soggetto proponente e/o avente causa l'attuazione della piattaforma logistica in ampliamento all'area produttiva ASP2_SS n. 17, si è impegnato in sede di Accordo ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione necessarie e, alla luce dei recenti eventi alluvionali, a contribuire al completamento della infrastruttura di laminazione per il corretto smaltimento delle acque meteoriche dell'ambito produttivo di cui entra a far parte, nonché a finanziare, ad interesse pubblico del territorio, l'opera di adeguamento della sezione della S.P. 117 Palmiera;

l'area interessata dal progetto urbanistico-edilizio a destinazione logistica, in ampliamento all'area produttiva ASP2_SS n. 17, rientrava nel Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica denominato (PPIP) "Selice" approvato con D.C.C. n. 28 del 16.04.2003 ed in particolare occupava il macrolotto individuato con il numero 1, che non è stato oggetto di convenzionamento e essendosi conclusa la fase transitoria di cui alla L.R. 24/2017, le previsioni contenute nello stesso strumento attuativo hanno perso la loro efficacia;

a fronte delle determinazioni ed espressioni di cui sopra, l'area dovrà essere urbanizzata e potrà essere destinata unicamente alla realizzazione della piattaforma logistica come previsto negli elaborati tecnici allegati parte integrante e sostanziale all'Accordo di Programma;

DATO ATTO CHE:

la presente Convenzione è parte integrante e sostanziale dell'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER "L'ADEGUAMENTO DELLA SEZIONE DELLA S.P. N. 117 PALMIERA CON CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI UNA PIATTAFORMA LOGISTICA NELL'AMBITO

PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE STRATEGICO ASP2_SS N.17 MASSA LOMBARDA", tra Provincia di Ravenna, Comune di Massa Lombarda, Unione dei Comuni della Bassa Romagna e Viocar s.p.a. / Akno Trading s.r.l.;

nella presente Convenzione trovano definizione gli obblighi assunti dal soggetto proponente e/o attuatore o avente causa in sede di Accordo di Programma e relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali e dei fabbricati previsti dal progetto per la realizzazione della piattaforma logistica.

Tutto ciò premesso e considerato, che vuolsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, strettamente collegata a quanto definito nell'Accordo di programma, 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 5 anni.

Gli elaborati di progetto di definizione dello sviluppo urbanistico ed edilizio dell'area, di cui in premessa, sono da considerarsi vincolanti per il periodo di validità della presente convenzione. Non sono consentite potenzialità edificatorie residue alla scadenza dei sopra detti termini.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'attuazione dell'area avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente Convenzione e dal Progetto urbanistico/edilizio costituito dagli elaborati di seguito elencati ed allegati parte integrante e sostanziale dell'Accordo di programma:

...

Dal progetto, le aree destinate a funzione pubblica risultano le seguenti:

- a) viabilità ... mq
- b) parcheggi pubblici alberati ... mq
- c) verde destinato a dotazione ecologico territoriali ... mq
- d) area destinata a dotazione ecologico territoriali fuori comparto ... mq.

Entrambe le aree di cui ai punti c) e d) contribuiranno al completamento del progetto dell'Amministrazione Comunale di opere idrauliche per garantire l'invarianza idraulica dell'intervento edificatorio previsto nell'area industriale fra le vie Trebeghino, Argine San Paolo e Provinciale Selice-Montanara (SELICE 2000). Tale progetto prevede la creazione di una vasta area verde piantumata che contribuirà, oltre alla riduzione del rischio di allagamenti, all'assorbimento di CO₂, al miglioramento del microclima e della biodiversità nelle aree interessate e ad una migliore fruizione dello spazio pubblico.

La superficie complessiva massima realizzabile è pari a mq ...

In tale area è ammesso esclusivamente l'insediamento di attività logistica, intesa quale movimentazione efficiente delle merci fatta secondo le seguenti tipologie:

- Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato);
- Spedizionieri;
- Corrieri Espressi (door to door);
- Deposito Cross Docking;
- Magazzino non specializzato;
- E-commerce.

Tale funzione comprende anche le attività amministrative collegate (uffici e servizi agli addetti).

La destinazione d'uso è vincolante. Il cambio di destinazione d'uso costituisce Variante all'Accordo di programma e verrà valutato con le modalità stabilite del medesimo.

Qualora fosse necessario modificare la posizione o aggiungere accessi carrai, tale modifica comporterà Variante al titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione e non al progetto urbanistico, a meno che ciò non comporti una riduzione della superficie dello Standard Urbanistico.

Durante le fasi di frazionamento, qualora si rilevassero variazioni delle superfici delle aree rientranti nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, queste dovranno essere evidenziate da appositi elaborati grafici, da trasmettere all'Amministrazione Comunale congiuntamente alla copia del frazionamento.

Modifiche sostanziali all'impianto urbanistico, che non incidano in modo significativo sul contenuto dell'Accordo sono subordinate all'approvazione di una specifica variante al progetto urbanistico e valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 13 dell'Accordo medesimo.

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Considerato:

- St (superficie territoriale) = mq 115.556
- Superficie dotazioni pubbliche espresse dal progetto = mq ... (... % della STER)
- di cui mq ... da destinare a parcheggio pubblico e mq ... da destinare a verde pubblico

In relazione agli indirizzi strategici definiti dall'Amministrazione e ai sensi dell'art. 3.1.7 del RUE e dell'art. 4.5 del PSC vigenti, la dotazione di superfici pubbliche prevede:

- Realizzazione parcheggio pubblico alberato: mq ...
- Cessione area per dotazione ecologico territoriali mq ...
- Monetizzazione opere (parcheggio e dotazione ecologico territoriali) pari ad € ...

Viabilità (sedi stradali complete) dell'intero comparto = mq ...

- Sf (superficie fondiaria) = mq ...
- Su (Superficie edificabile) max = mq ...
- Superficie complessiva prevista da progetto = mq ...

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1. a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate al reperimento dello standard urbanistico ed alla viabilità pubblica e le opere di urbanizzazione di diretta realizzazione da parte del Soggetto Attuatore, previste nel progetto, dopo la realizzazione ed a collaudo avvenuto, e precisamente:

- viabilità pubblica = ... mq
- parcheggi pubblici = ... mq
- area destinata a dotazione ecologico territoriali = ... mq
- area destinata a dotazione ecologico territoriali fuori comparto = ... mq

Eventuali eccedenze non daranno corso a nessun indennizzo;

2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna ed alle reti tecnologiche generali esterne;

3. a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, e precisamente:

- Strade e spazi di sosta e parcheggio alberato complete di segnaletica orizzontale e verticale;
- Rete di fognatura bianca e nera
- Impianto di pubblica illuminazione
- Rete idrica e rete gas metano
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Rete telefonica / fibra;

4. a realizzare, a propria cura e spese, l'adeguamento dello svincolo della via Trebeghino sulla SP Selice, al fine di garantire la corretta accessibilità all'area ed all'attività di nuovo insediamento;

5. a rispettare tutti gli adempimenti posti a carico nell'Accordo di Programma, citato in premessa, e più precisamente:

- finanziare, ad interesse pubblico del territorio, l'opera di adeguamento della sezione della S.P. 117 Palmiera provvedendo con risorse proprie pari a € 1.500.000 (euro un milione cinquecentomila) al pagamento secondo le tempistiche contrattuali degli stati di avanzamento lavori dell'opera stradale così come certificati dalla Direzione Lavori ed avvalendosi anche del contributo straordinario, così come consentito e autorizzato dal Comune di Massa Lombarda, secondo quanto dovuto sulla base di quanto definito dalla DAL Emilia-Romagna n. 186/2018 vigente e calcolato sulla valorizzazione fondiaria dell'area di intervento, fino alla concorrenza di € 1.000.000 (euro un milione) e facendosi carico dell'eventuale quota del 10% di incremento dell'opera;
- trasferire tutti gli impegni previsti nell'Accordo di programma e nella presente Convenzione, nessuno escluso, in capo ad eventuali successivi aventi causa, a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 4 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato.

Il "Soggetto Attuatore" è obbligato, se necessario, a dotarsi di autorizzazione all'occupazione del pubblico suolo per il cantiere.

Le opere dovranno essere realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
- c) il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati con lettera raccomandata A.R.; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento degli Organi comunali, così come la mancanza di ogni rilievo, non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;
- d) eventuali disposizioni successive alla firma della presente convenzione relative alle opere di infrastrutturazione impartite durante l'esecuzione dei lavori dagli Enti gestori in relazione alla corretta realizzazione delle opere, dovranno obbligatoriamente essere rispettate dal Soggetto Attuatore;
- e) eventuali disposizioni successive alla firma della presente convenzione relative alle opere di urbanizzazione impartite durante l'esecuzione dei lavori dagli Enti competenti in relazione alla corretta realizzazione delle opere, dovranno obbligatoriamente essere rispettate dal Soggetto Attuatore;
- f) la linea di erogazione elettrica, la canalizzazione telefonica, la linea di distribuzione del gas, saranno eseguite come da schema progettuale secondo le disposizioni impartite dagli Enti e Società erogatrici;
- g) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo da parte degli enti preposti e fino al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il Soggetto Attuatore acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle strade al Comune, alla eventuale collocazione dei contenitori necessari ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno dell'area privata. In caso di fenomeni nevosi, il Soggetto Attuatore autorizza l'Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico;
- h) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale;

i) obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

j) se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;

Le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comparto dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni circostanti.

Contributi particolari richiesti dagli Enti, per il collegamento agli impianti erogatori, per eventuale ridimensionamento delle relative apparecchiature e oneri derivanti da eventuali servitù saranno a carico del soggetto attuatore, come saranno a suo carico le spese di ripristino conseguenti ad adeguamenti agli impianti esistenti su area pubblica. Tali ripristini dovranno essere realizzati come da richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Sono a carico del soggetto attuatore il ripristino di eventuali danni sulla viabilità pubblica esistente. Tali ripristini dovranno avvenire prima del collaudo delle opere.

Prima del collaudo delle opere è obbligo del Soggetto Attuatore presentare le planimetrie quotate del progetto esecutivo con l'ubicazione esatta delle reti tecnologiche posate e dei relativi allacci.

La viabilità pubblica e aperta al pubblico transito potrà essere collaudata solo ad avvenuta ultimazione di ogni opera completa di segnaletica orizzontale, verticale e di segnaletica di toponomastica a norma del Codice della Strada e regolamento di attuazione vigente come concordato con l'Amministrazione Comunale. Fino a tale data sarà obbligatorio il posizionamento di segnaletica di proprietà privata.

ARTICOLO 5 - VIGILANZA LAVORI, COLLAUDO E PRESA IN CONSEGNA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza degli Enti gestori dei pubblici servizi e dall'Area tecnica del Comune di Massa Lombarda, che ne effettuerà il collaudo.

L'Ufficio tecnico comunale avrà facoltà di controllo durante tutto il periodo di esecuzione delle opere. Detto controllo sarà effettuato con le modalità seguenti:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di mesi 6 (sei) a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In particolare, tutte le opere previste saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti e risultanti dal progetto. Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune di Massa Lombarda o di un collaudatore esterno da questi nominato, a totale carico del Soggetto Attuatore; le spese per prove sui materiali o collaudi specifici saranno a carico del soggetto attuatore.

È a carico del “Soggetto Attuatore” regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali “servitù” richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora le “servitù” ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del “Soggetto Attuatore” acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall’Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell’Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell’Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

Ferme restando le garanzie prestate con la fidejussione, di cui al successivo art. 8, con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del Comune o degli Enti, anche l’onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che ciò non avverrà, tale onere comprensivo dell’attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del “Soggetto Attuatore”, fermo restando l’impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree pubbliche, così come previste dal progetto urbanistico.

L’acquisizione gratuita delle aree pubbliche per sedi stradali, marciapiedi, a destinate a dotazione ecologico territoriale e parcheggio, da parte del Comune, con ogni onere di stipula a carico del Soggetto Attuatore, sarà contestuale alla presa in consegna degli impianti infrastrutturali, che avverrà solo dopo il collaudo che l’Amministrazione Comunale attuerà a fronte della comunicazione scritta dell’avvenuta ultimazione dei lavori, compresi gli allacci di tutti i servizi.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

Il certificato di collaudo definitivo o di regolare esecuzione dovrà comunque essere emesso entro sei (sei) mesi dalla esecuzione dei lavori. In ogni caso il Soggetto attuatore è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile.

Qualora il collaudo non desse esito favorevole, il Comune diffiderà il soggetto attuatore ad eseguire le opere mancanti nelle modalità e nei tempi che verranno indicati.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il “Soggetto Attuatore” autorizza il Comune a disporre della garanzia fidejussoria, di cui al successivo art. 8 per far fronte all’attuazione degli obblighi non ottemperati.

È a carico del “Soggetto Attuatore” regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, a fronte dall’avvenuto collaudo con esito favorevole.

Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopraccitate il Comune di Massa Lombarda darà ampio e formale scarico della garanzia fidejussoria, di cui al successivo art. 8.

Qualora entro i termini definiti dalla presente Convenzione non dovessero essere completate le opere previste, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione, fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando la garanzia fidejussoria.

ARTICOLO 6 - REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

La realizzazione del fabbricato destinato ad attività logistica è subordinata al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia edilizia, e dovrà avvenire nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni impartite in sede di Conferenza dei Servizi dai competenti Enti e Gestori di servizi, riportate nella Determinazione di conclusione del procedimento di approvazione dell'Accordo di Programma.

La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

Varianti alla realizzazione del fabbricato sono consentite qualora non ineriscano la destinazione d'uso e non prevedano aumenti di Superficie oltre al limite massimo approvato.

L'efficacia del deposito della SCEA (Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità) del fabbricato da realizzare nell'ambito dell'intervento è condizionata al completamento delle opere di urbanizzazione dell'area nonché al completamento e collaudo dei lavori per l'adeguamento della sezione della S.P. 117 Palmiera.

ARTICOLO 7 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

L'attuazione del progetto approvato, con riferimento all'articolo 6 della L.R. 24/2017, comporta un consumo di suolo quantificato in mq

Per l'intervento oggetto della presente Convenzione, reso ammissibile a seguito di variante urbanistica specifica, ai sensi del punto 4 della delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20.12.2018 è dovuto il Contributo Straordinario (CS), applicato all'esterno del T.U. e calcolato ai sensi del punto 4.6 della medesima DAL.

Il Contributo Straordinario per l'intervento oggetto della presente Convenzione è calcolato come segue:

- MVGT (Maggior Valore Generato dalla Trasformazione) = $V \text{ post (Valore dell'area successivamente alla variazione urbanistica)} - V \text{ ante (Valore dell'area antecedentemente la variazione urbanistica)}$
- CS (Contributo Straordinario) = $MVGT \times 0,5$
- $V \text{ post} = 64 \text{ €/mq}$ – valore comunale delle aree ricadenti in ambiti specializzati per attività produttive ai fini IMU (Tabella IMU - Valori di riferimento delle aree fabbricabili allegata alla Delibera G.C. n.106 del 26/11/2020)
- $V \text{ ante} = 36,78 \text{ €/mq}$ - valore dell'area desunto dall'atto di compravendita dell'area Notaio Marco Maltoni in Forlì del 27/10/2016 (Rep. n. 29.638 / Racc. n. 19.447)
- Sf dell'area su cui viene realizzato l'ampliamento dell'azienda = ... mq

- $MGTV = V_{post} \times Sf \text{ € } \dots - V_{ante} \times Sf \text{ € } \dots = \text{€ } \dots$;

- $CS = MGTV \text{ € } \dots \times 0,5 = \text{€ } \dots$

In adempimento di quanto stabilito all'art. 7 dell'Accordo di programma, il Comune di Massa Lombarda autorizza il Soggetto Attuatore a utilizzare il CS, fino alla concorrenza di € 1.000.000,00, per la realizzazione dell'opera pubblica.

Si dà atto che il Soggetto Attuatore ha effettuato in unica soluzione il pagamento della quota di Contributo Straordinario pari € ... mediante bonifico bancario n. ... del ... alla Tesoreria Comunale di Massa Lombarda.

Relativamente all'intervento di nuova costruzione di fabbricato a destinazione logistica è dovuto, ai sensi della LR 15/2013, il Contributo di Costruzione pari di € ..., come di seguito calcolato:

- U1 (oneri di Urbanizzazione primaria) = € ...;

- U2 (oneri di Urbanizzazione secondaria) = € ...;

- D (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) = € ...;

- S (contributo per sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = € ...;

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai precedenti articoli, da parte del Soggetto Attuatore garantisce uno scomputo sul conteggio di quanto dovuto per l'intervento edilizio pari a € ..., corrispondente a quanto definito nell'elaborato - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla presente convenzione, così declinato:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 = € ... intero importo;

- oneri di urbanizzazione secondaria U2 = € ... xx % importo;

- contributo D = € ... xx % importo;

- contributo S = € ... xx % importo.

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

Il soggetto attuatore è obbligato a versare al Comune di Massa Lombarda la quota del Contributo di Costruzione e la quota relativa alla monetizzazione delle opere di cui non è prevista la realizzazione diretta da parte del medesimo, definita all'art. 3, prima o contestualmente alla presentazione della comunicazione dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 8 - GARANZIE

A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli è stata costituita idonea cauzione mediante fidejussione bancaria (rilasciata da Aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D.L. 12.03.1936, n. 375 e smi) o polizza assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione

debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi) - n. ... – pari a € ... (Euro .../00).

L'importo garantito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli è pari all'importo del Quadro tecnico economico presunto per la realizzazione di tutte le opere.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune (entro 6 mesi dalla fine dei lavori), nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificate e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

La polizza fidejussoria/assicurativa risulta svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune di Massa Lombarda, al completamento dei lavori, previo collaudo favorevole degli stessi ed avvenuta cessione delle aree, nel rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune di Massa Lombarda.

Il Soggetto Attuatore al momento della vendita degli immobili si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita i riferimenti di registrazione e trascrizione del presente atto.

In caso di trasferimento ad aventi causa, nell'adempimento degli obblighi definiti dall'art. 4, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

ARTICOLO 9 - PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA – RISOLUZIONE

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha richiesto alla competente Prefettura di Ravenna il rilascio dell'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D.lgs. n. 159/2011.

Nel caso in cui, in seguito alle verifiche condotte dalla Prefettura di Ravenna l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna riceva informazione interdittiva per una o più cause nei confronti del Soggetto Attuatore si procederà all'immediata risoluzione della presente convenzione senza che il soggetto attuatore abbia nulla a pretendere

dall'Amministrazione del Comune di Massa Lombarda per risarcimenti connessi alle opere, nel frattempo, eventualmente realizzate o indennizzi di qualsiasi tipo.

ARTICOLO 10 - SPESE CONTRATTUALI E TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

Le Parti richiedono che il presente atto venga trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna, con esonero per il Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

Il Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza dalla presente convenzione.

Ai fini fiscali, le parti richiedono le agevolazioni fiscali previsti dall'art. 32 DPR 601/1973 e segnatamente l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalla imposta ipotecaria.

Letto, approvato e sottoscritto