

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

ACCORDO

ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno duemilasedici, il giorno sei del mese di ottobre in Calderara di Reno, presso la sede municipale, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni conseguente effetto di legge,

TRA

il **Comune di Calderara di Reno**, con sede in Piazza Marconi 7 - (40012) Calderara di Reno (BO), (Codice Fiscale 00543810378), in persona dell'Arch. Andrea Illari, Responsabile del Settore "Governare e Sviluppo del Territorio", nato a Parma il 10 marzo 1961, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, bensì in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Calderara di Reno, ai sensi dell'art. 48 del vigente Statuto comunale e degli artt. 26 e 27 del vigente Regolamento sull'ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ed in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 108 del 03/10/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, nominato con decreto sindacale n° 28 del 22 settembre 2014; (nel seguito denominato per brevità: "**Comune**")

- da una parte -

E

"**BONFIGLIOLI RIDUTTORI S.P.A.**", con sede in Calderara di Reno (BO), Via Giovanni XXIII n. 7/A, località Lippo, capitale sociale Euro 30.000.000,00 i.v., C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna e codice fiscale n. 00304840374, P. IVA n. 00500551205, numero REA 186735 in persona del Presidente in carica Dott. Sonia Bonfiglioli, nata a Bologna (BO), il 25 novembre

1963, domiciliata per la carica presso la sede legale della società, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 luglio 2016 (nel seguito denominato per brevità: “**Soggetto Attuatore**” o “**Bonfiglioli**”)

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

1. la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” prevede che la pianificazione comunale si articola in Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC), Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
2. il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 47 del 07/04/2011 e n. 48 del 07/04/2011 esecutive ai sensi di legge;
3. ai sensi dell’art. 32 comma 13 e art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sono entrati in vigore il 11/05/2011, data di pubblicazione dei relativi avvisi di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
4. il primo Piano Operativo Comunale (POC) è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 66 del 30/07/2013, rendendo possibile il completamento del nuovo sistema di strumenti di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000.

PREMESSO ALTRESI' CHE

5. Bonfiglioli Riduttori S.p.A. è una azienda leader di mercato nella produzione di

componenti e soluzioni per la trasmissione di potenza quali riduttori meccanici, motori elettrici, inverter, che opera in molteplici paesi nei quali sono presenti diversi stabilimenti produttivi;

6. La società, che fin dalla sua costituzione, avvenuta nel 1956, ha sempre mantenuto la sua sede principale a Calderara di Reno, è costantemente volta al miglioramento e allo sviluppo di nuove opportunità e al miglioramento della propria efficienza industriale, per poter continuare a competere in un mercato globale sempre più complesso e competitivo;

7. In questo contesto la Società, che intende mantenere uno stretto legame col territorio a cui è storicamente legata, ha necessità di realizzare un importante progetto di ampliamento e razionalizzazione dello stabilimento industriale sito in Calderara di Reno, via Bazzane 33 (il “**Progetto**”) che diventerà tra l’altro la sede principale in cui confluiranno le attività ora collocate in altri complessi, così dando vita ad una struttura in grado di favorire sviluppo della propria attività, attraverso nuovi processi industriali ed impianti a bassissimo impatto ambientale, al contempo migliorando sensibilmente i trasferimenti (di mezzi e di persone) tra gli attuali diversi stabilimenti produttivi (con sedi collocate a Calderara di Reno, Sala Bolognese, Vignola e Carpiano, in un raggio di circa 200 chilometri) che attualmente impattano sul sistema della mobilità, oltre a generare significativi costi ed oneri per la gestione aziendale.

8. L’attività di Bonfiglioli ha subito un notevole incremento nel corso degli anni e, in virtù di tale sviluppo, lo stabilimento di Calderara di Reno risulta attualmente inidoneo, per carenza di spazi adeguati, nonché sotto il profilo funzionale;

9. Bonfiglioli è proprietaria dell’area, su cui è situato l’attuale stabilimento industriale sito in Calderara di Reno, Via Bazzane n. 33, identificata al Catasto

Terreni al foglio 19, mappali 121, 236, classificata dagli strumenti urbanistici del Comune come “AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato”, indicata come “Area A” nell’Allegato A al presente accordo, che intenderebbe ampliare:

10. Al fine di realizzare il Progetto, il Soggetto Attuatore ha già posto in essere diverse attività, tra le quali:

a) ha acquisito un’area con destinazione “AP_1”, già oggi edificabile e destinata ad area produttiva ad assetto urbanistico consolidato, lotto inespresso, dal piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con DCC n.88 del 24 novembre 1999 e successiva concessione edilizia n.9264 del 6 luglio 2002 che ha modificato il lotto libero identificato al Catasto Terreni del Comune di Calderara di Reno al foglio 19, mappale 250, indicato come “Area B” nell’Allegato A al presente accordo;

b) si è impegnata, attraverso la stipula di contratti preliminari conclusi in data 30 luglio 2015 ed in data 2 agosto 2016, ad acquistare i terreni a destinazione agricola posti a sud e a est dello stabilimento attualmente esistente e confinanti con esso identificati al Catasto Terreni del Comune di Calderara come segue: foglio 19, mappali 79, 81, 82, 276 (parte) e foglio 29, mappali 2, 8, 9 (parte), indicata come “Area C” nell’Allegato A al presente accordo;

CONSIDERATO CHE

11. L'attuazione del Progetto, che è ritenuto da Bonfiglioli idoneo a soddisfare le attuali esigenze e le prospettive di ulteriore sviluppo, presuppone una variazione dell'attuale disciplina urbanistica delle aree interessate, nei termini meglio specificati nell’Allegato A;

12. Il Progetto presenta molteplici aspetti di interesse pubblico, in quanto:

a) rappresenta l'occasione per riqualificare l'area nel quale è collocato, nonché per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad essa collegate, come la porzione di pista ciclabile "Tavernelle-Capoluogo" che costituirà parte della pista ciclabile inserita nel programma europeo EuroVelo 7, secondo il tracciato di massima di cui all'Allegato B (la "Pista Ciclabile");

b) gli investimenti che sono stati effettuati e quelli che saranno stanziati da Bonfiglioli per la realizzazione del Progetto mirano a consolidare gli attuali livelli di occupazione e, ove possibile, ad incrementarli;

c) il Progetto, che si colloca in un'area di completamento, valorizzerà il contesto nel quale sarà inserito, tramite la rigenerazione urbana dell'insediamento industriale esistente e delle aree circostanti e l'elevata qualità progettuale: sia sotto il profilo dell'integrazione con il paesaggio, che da quello della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico;

d) nell'elaborazione di dettaglio del Progetto potranno essere inseriti servizi d'interesse di Bonfiglioli con potenziali ricadute positive su un bacino più largo di utenti;

13. per poter procedere alla realizzazione del Progetto, è necessaria una variante agli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti, consistente nell'introduzione di un nuovo perimetro, denominato "Comparto Clementino Bonfiglioli", che comprende le porzioni di territorio aventi già destinazione produttiva " indicate come "Area A" e "Area B" nell'Allegato A al presente accordo; ed un'area contigua, posta in stabile e diretto collegamento con l'insediamento esistente da ampliare, attualmente ricompresa in territorio rurale indicata come "Area C" nell'Allegato A al presente accordo;

14. stante la rilevanza dell'intervento proposto dal Soggetto Attuatore e allo scopo di

identificare un percorso istituzionale ed amministrativo condiviso, il Comune e Bonfiglioli hanno avviato un confronto preliminare con gli enti sovraordinati, in particolare con l'Assessorato alla Programmazione Pianificazione Territoriale della Città Metropolitana di Bologna;

15. in esito a detti incontri è stata condivisa l'importanza strategica del Progetto ed è stata individuata come procedura idonea a permetterne la realizzazione, quella prevista dall'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000, recante "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive";

16. visto che l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati.

Tutto ciò premesso e considerato, tra il SOGGETTO ATTUATORE ed il Comune di CALDERARA DI RENO, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. n.20/2000 e s.m.i., si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PRESENTE ACCORDO

1. L'Oggetto del presente accordo è la definizione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nonché delle modalità procedurali e della tempistica con cui la Bonfiglioli potrà procedere ad attuare il Progetto.

2. Il Soggetto Attuatore ed il Comune concordano di seguire per la variante urbanistica necessaria all'attuazione del Progetto la procedura prevista dall'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000, recante "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive", che porterà alla costituzione, nell'area oggetto di ampliamento e

riqualificazione dello stabilimento industriale, di un comparto edificatorio unitario di superficie territoriale di circa 148'690 m², denominato “Comparto Clementino Bonfiglioli”, classificata dagli strumenti urbanistici del Comune come “AP 1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato”, le cui caratteristiche sono meglio individuate nell’Allegato A del presente accordo.

3. Il Comparto Clementino Bonfiglioli è composto dall’unione di tre aree, attualmente distinte come meglio indicato nell’Allegato A:

- “Area A”, corrispondente alla superficie dell’attuale stabilimento e delle aree accessorie, attualmente classificata dagli strumenti urbanistici come “AP 1;
- “Area B”, attualmente classificata dagli strumenti urbanistici come AP_1;
- “Area C”, attualmente destinata ad uso agricolo e classificata dagli strumenti urbanistici come ARP.

4. Il presente accordo, ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 20/2000, è destinato ad accedere a detta variante indicando le ragioni di interesse pubblico del Progetto ed individuando le modifiche agli strumenti urbanistici necessarie per la realizzazione del Progetto.

ART. 3 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Nell’ambito dell’intervento in questione, il Soggetto attuatore si impegna:

a) a riconoscere al Comune, a fronte dell’approvazione della variante urbanistica di cui al paragrafo 2 dell’articolo 2 del presente accordo, (i) il contributo di sostenibilità, in conformità alle previsioni di cui all’articolo 6 del presente accordo (il “**Contributo di Sostenibilità**”), (ii) il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo di disinquinamento “D+S”) dovuto in relazione al rilascio dei singoli titoli abilitativi, calcolato sulla base degli importi stabiliti dalla normativa regionale e dalle deliberazioni comunali, secondo le tempistiche e con le

modalità che saranno meglio indicate nella Convenzione (come di seguito definita), anche tramite la realizzazione da parte di Bonfiglioli di opere di urbanizzazione a scomputo e (iii) gli importi derivanti dalla monetizzazione della dotazione necessaria delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, secondo le modalità da individuarsi nella Convenzione, in quanto non sussistono aree idonee ai fini dell'accessibilità e della fruizione pubblica nell'area interessata dal Progetto.

b) a dare concreta attuazione agli interventi edilizi indicati nel Progetto, secondo i contenuti, le fasi ed i tempi come meglio specificati nell'Allegato A al presente accordo e secondo quanto previsto dal successivo articolo 5;

c) a stipulare successivamente all'approvazione della variante urbanistica, una convenzione urbanistica che definisca nel dettaglio le tempistiche, gli elementi progettuali di massima e le modalità di realizzazione degli interventi previsti nel Progetto, la determinazione e la corresponsione del contributo di costruzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ecc. (la "Convenzione");

d) a stipulare in favore del Comune idonea polizza bancaria o assicurativa che garantisca l'adempimento delle obbligazioni disciplinate dall'articolo 6 del presente Accordo, per un importo complessivo massimo di € 1296'000.00 da consegnare all'atto della sottoscrizione della Convenzione. Nel caso previsto dall'articolo 6, paragrafo 2, tale garanzia sarà proporzionalmente ridotta sulla base delle opere eseguite, fino ad un massimo dell'80% dell'importo iniziale della garanzia. Resta inteso che lo svincolo del restante 20% avverrà successivamente al collaudo tecnico-amministrativo delle opere.

ART. 4 – IMPEGNI DEL COMUNE

1. Nell'ambito del presente accordo, il Comune assume i seguenti impegni:

a) attivare la procedura come prevista dall'art. A-14 bis L.R. n. 20/2000, a seguito

della presentazione del progetto da parte di Bonfiglioli, convocando, nei termini previsti dalla norma, la prevista conferenza di servizi, finalizzata all'acquisizione dei necessari atti di assenso e alla variazione degli strumenti urbanistici, secondo i principi e finalità dettati dall'oggetto del presente accordo;

b) dopo la conclusione della conferenza di servizi ed espletate le formalità previste dalla norma, sottoporre al Consiglio Comunale, ai fini dell'approvazione, la modifica degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale necessaria per l'attuazione del Progetto, consistente nell'attribuzione di una destinazione urbanistica conforme a quella indicata nell'articolo 2, paragrafo 2 del presente accordo;

c) farsi carico delle procedure espropriative, per le aree esterne al "Comparto Clementino Bonfiglioli", necessarie alla realizzazione della Pista Ciclabile, i cui oneri e spese, ove sostenuti da Bonfiglioli su richiesta del Comune, saranno imputati al Contributo di Sostenibilità, secondo quanto previsto dall'articolo 6;

d) a garantire al Soggetto Attuatore la disponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della Pista Ciclabile per tutto il tempo necessario alla sua realizzazione, autorizzando sin d'ora l'occupazione gratuita dei terreni e spazi in possesso dell'amministrazione comunale, per tutto il tempo necessario. Le Parti concordano che le indennità di occupazione da corrispondere ai proprietari delle aree confinanti con la Pista Ciclabile per tutta la durata dell'intervento di realizzazione della medesima, che fossero corrisposti da Bonfiglioli su richiesta del Comune, saranno imputate al Contributo di Sostenibilità;

e) a prendere in carico la Pista Ciclabile realizzata da Bonfiglioli e le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 7, entro 30 giorni dalla conclusione del collaudo tecnico in corso d'opera, redatto da un tecnico abilitato nominato dal Comune. Le attività di collaudo dovranno essere completate entro 90 giorni

dell'emissione del certificato di ultimazione dei lavori. Dalla data di presa in carico

delle opere si trasferirà in capo al Comune ogni responsabilità ed onere relativo alle opere stesse;

f) a permettere la collocazione della linea di media tensione, che attualmente è una linea aerea, al di sotto della Pista Ciclabile;

g) a stipulare, successivamente alla positiva delibera del Consiglio Comunale in merito alla variante urbanistica, la Convenzione;

h) a destinare una quota massima di Euro 70.000,00 del Contributo di Sostenibilità, calcolato ai sensi dell'articolo 6, alla progettazione ed alla realizzazione del tratto di fognatura e delle opere accessorie destinate a servizio dell'area produttiva di Via Bazzane, in variante rispetto a quanto previsto dal progetto esecutivo approvato, con le modalità che saranno meglio definite nella convenzione che sarà successivamente sottoscritta fra le Parti.

2. Il Comune dà atto che l'importo complessivo del contributo di costruzione, così come il Contributo di Sostenibilità, saranno calcolato utilizzando i criteri, conformi alla normativa regionale e comunale applicabile, come indicati nell'Allegato C.

ART. 5 – TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO

1. L'attuazione del Progetto sarà effettuata dal Soggetto Attuatore, in linea con quanto stabilito dagli strumenti urbanistici modificati ai sensi del presente Accordo, in tre fasi funzionali, denominate "Fase 1", "Fase 2" e "Fase 3". La Fase 1 sarà suddivisa negli stralci funzionali indipendenti specificati nell'Allegato A al presente accordo.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare:

a) la documentazione relativa all'attivazione della procedura di cui all'art. A-14 bis, comprensiva del titolo abilitativo relativo al primo stralcio funzionale della Fase

1, denominato "1A", entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo;

b) la richiesta del titolo abilitativo relativo al secondo stralcio funzionale della Fase

1, denominato "1B", entro 60 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione;

c) la richiesta titolo abilitativo per la fase 2 entro tre anni dalla sottoscrizione della Convenzione;

d) la richiesta titolo abilitativo per la fase 3 entro otto anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

ART. 6 –CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ – PISTA CICLABILE

1. Le Parti concordano che l'ammontare del "contributo di sostenibilità" è stabilito in 40,00 (quaranta/00) Euro per ciascun m² della SU espressa dall'"Area C", conseguente all'approvazione della variante urbanistica, fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.296.000,00 (un milione duecentonovantaseimila/00), dovendo essere già considerato assolto in relazione all'edificato e alle potenzialità edificatorie residue dell'Area A e dell'Area B.

2. Il Contributo di Sostenibilità, calcolato ai sensi dell'articolo 6, sarà assolto da Bonfiglioli, in tutto o in parte, tramite la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore della Pista Ciclabile, secondo il tracciato di massima dell'Allegato B, nonché attraverso il riconoscimento dell'importo previsto dall'articolo 4, paragrafo 1, lett. h) del presente Accordo.

3. Alla luce di quanto previsto dal paragrafo che precede, tutte le spese tecniche e professionali, gli oneri di esproprio che, su richiesta del Comune, saranno messi a disposizione di questo da parte di Bonfiglioli, i costi di realizzazione delle opere ed altri esborsi effettuati dal Soggetto Attuatore, in relazione alla progettazione e alla realizzazione della Pista Ciclabile, incluse le eventuali imposte indirette indeducibili, saranno imputate al Contributo di Sostenibilità. Resta inteso che, in nessun caso, la

realizzazione della Pista Ciclabile potrà determinare in capo al Soggetto Attuatore un esborso maggiore rispetto a quello del Contributo di Sostenibilità concordato. Ove ciò dovesse avvenire, le Parti si incontreranno per discutere in buona fede dei motivi che hanno portato a tale situazione e concorderanno se interrompere i lavori o allocare altrimenti i costi eccedenti il Contributo di Sostenibilità.

4. Pertanto:

a) entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, a condizione che il Comune abbia già fornito a Bonfiglioli tutte le necessarie informazioni ed indicazioni, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare lo studio di fattibilità della Pista Ciclabile;

b) entro 90 giorni dalla stipula della Convenzione, a condizione che il Comune abbia già fornito a Bonfiglioli tutte le necessarie informazioni ed indicazioni, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune il Progetto Definitivo dell'intera Pista Ciclabile;

c) il Comune, entro 30 giorni dalla consegna del Progetto Definitivo, si impegna ad approvarlo e ad avviare la procedura espropriativa delle aree interessate, restando inteso che le somme necessarie agli espropri, così come quelle per il pagamento dell'indennità di occupazione delle superfici accessorie necessarie per la realizzazione dell'intera Pista Ciclabile, calcolate sulla base della normativa applicabile, saranno messe a disposizione dell'Amministrazione comunale da Bonfiglioli, a fronte di richiesta scritta del Comune, ed imputate al Contributo di Sostenibilità;

d) entro 45 giorni dalla approvazione del Progetto Definitivo, a condizione che il Comune abbia già fornito a Bonfiglioli tutte le necessarie informazioni ed indicazioni, Bonfiglioli redigerà il Progetto Esecutivo dell'intera Pista

Ciclabile, che sarà approvato dal Comune;

e) entro 15 mesi dal momento in cui si verificheranno entrambe le seguenti condizioni: (i) approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune e (ii) la messa a disposizione di Bonfiglioli di tutte le aree necessarie per la realizzazione della Pista Ciclabile , il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune la comunicazione di fine lavori dei lavori della Pista Ciclabile.

5. Resta inteso che la realizzazione della Pista Ciclabile, non può condizionare in alcun modo il rilascio dei titoli abilitativi o dei certificati di agibilità degli edifici che saranno realizzati da Bonfiglioli.

6. Con riferimento ai lavori per la realizzazione della Pista Ciclabile, Bonfiglioli potrà avvalersi dei progettisti e della direzione lavori dalla stessa incaricati, con le modalità ed i limiti eventualmente imposti dalla normativa in materia di affidamenti pubblici, mentre l'Amministrazione comunale nominerà il Collaudatore in corso d'opera.

7. Il Comune si impegna a intitolare la Pista Ciclabile al Cavaliere del Lavoro Clementino Bonfiglioli, nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti.

ART. 7 – REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE AREE PER

URBANIZZAZIONI PRIMARIE: MODALITÀ ED EFFETTI

1. Il Comune e il Soggetto Attuatore concordano che il tratto di Pista Ciclabile compresa tra via Bazzane ed il piede della massicciata ferroviaria della linea Bologna-Verona, che insisterà sul Comparto Clementino Bonfiglioli, evidenziata in colore giallo nell'Allegato B, è da considerarsi inclusa fra le opere di urbanizzazione primaria e sarà realizzata dal Soggetto Attuatore a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto (i) l'area interessata dal tratto di Pista Ciclabile sarà ceduta

a titolo gratuito al Comune dopo l'avvenuta realizzazione e conseguente collaudo delle opere stesse; (ii) l'importo per la realizzazione del tratto della Pista Ciclabile da parte di Bonfiglioli, andrà dedotto dagli oneri di urbanizzazione primaria fino a concorrenza del 12% degli oneri tabellari regionali e (iii) il manufatto sarà preso in carico dal Comune entro e non oltre 30 giorni dal collaudo,.

2. Gli effetti traslativi delle proprietà e quelli attivi e passivi decorreranno dalla cessione gratuita delle aree relative alle opere di cui al paragrafo 1 dell'articolo 7.

3. Il Soggetto Attuatore, nell'atto di trasferimento al Comune, garantirà la legittima provenienza di tali aree, la piena proprietà e disponibilità nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi o altri gravami e vincoli in genere, comunque denominati.

ART. 8 - CONDIZIONI DI EFFICACIA

1. Il presente accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dalla conferma delle sue previsioni nella variante agli strumenti urbanistici di cui all'art A-14 bis della L.R. n. 20/2000, che avverrà con delibera del Consiglio Comunale secondo le tempistiche indicate nell'articolo 4.

ART. 9 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI

1. Il Comune e il Soggetto Attuatore assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente Accordo, al Comune ed al Soggetto Attuatore si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

ART. 10 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico dello stesso tutte le spese relative al frazionamento e trasferimento della proprietà delle aree di cui all'articolo 7 siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

ART. 11 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 12 - NORME FINALI

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

“pec_bonfiglioliriduttori@legalmail.it” per la ditta Bonfiglioli Riduttori Spa e

“comune.calderara@cert.provincia.bo.it” per il Comune di Calderara di Reno.

1. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante per ogni questione nascente dal presente Accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

ART. 13 - CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo e che non possano essere risolte in via di amichevole composizione, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune.

ART. 14 – ALLEGATI

1. I seguenti allegati, costituiscono parte integrante del presente accordo:

• Allegato A - Ampliamento e Ristrutturazione stabilimento Bonfiglioli

• Allegato B - Pista Ciclabile Tavernelle-Capoluogo;

• Allegato C – Criteri per la determinazione degli oneri per l’attuazione del Comparto Clementino Bonfiglioli.

Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell’imposta di bollo attraverso l’apposizione di numero sei contrassegni telematici sostitutivi per l’importo di Euro 16,00 ciascuno ed uno da Euro 1,00, che vengono apposti sulla copia analogica, del presente contratto ed allegati ,conservata agli atti del Servizio Segreteria generale.

Il presente contratto, letto dalle parti, viene sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell’art. 1 comma 1 lettera s) del codice dell’amministrazione digitale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Comune di Calderara di Reno

Il Responsabile Settore Governo

Bonfiglioli Riduttori S.P.A.

E Sviluppo del Territorio

Il legale rappresentante

Arch. Andrea Illari

Dott.ssa Sonia Bonfiglioli

firmato digitalmente

firmato digitalmente

Allegato A

Tav. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI

		(A) (1)	(B) (2)	(C) (3)	COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI	NOTE
ST - Superficie territoriale	m ²	35.699,00	4.901,00	108.090,00	148.690,00	La ST (Superficie territoriale) dell'intero Comparto è generata dalla somma delle SF delle aree "A"(superficie catastale, già riportata nella SCIA n. 18596 del 13/07/2016), "B" (superficie riportata nella Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002, per le Opere di Urbanizzazione del PPIP "Comparto 6" (approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 88 del 24/11/1999) e "C" (superficie reale misurata riportando i confini catastali sul rilievo topografico).
Su max - Superficie utile massima	m ²	19.634,45	2.695,55	32.420,00	54.750,00	La Su max (Superficie utile massima) dell'intero Comparto è generata dalla somma delle Su max delle aree "A"(SCIA n. 18596 del 13/07/2016), "B" (applicando l'indice di 0,55 alla SF riportata nella Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002) e "C" (concordata con l'Amministrazione Comunale). Le Sumax delle aree "A", "B" e "C" sono riportate solo al fine di esplicitare il calcolo della Su max dell'intero "Comparto Clementino Bonfiglioli", che deve intendersi unitario e indiviso.
<i>Su realizzata</i>	<i>m²</i>	<i>12.481,87</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>12.481,87</i>	
<i>Su residua</i>	<i>m²</i>	<i>7.152,58</i>	<i>2.695,55</i>	<i>32.420,00</i>	<i>42.268,13</i>	
Sa max - Sup. accessoria massima (60% Su)	m ²	11.780,67	1.617,33	19.452,00	32.850,00	La Sa max (Superficie accessoria massima) dell'intero Comparto è generata dalla somma delle Sa max delle aree "A", "B" e "C" (60% delle Sa max delle rispettive aree). Le Sa max delle aree "A", "B" e "C" sono riportate solo al fine di esplicitare il calcolo della Sa max dell'intero "Comparto Clementino Bonfiglioli" che deve intendersi unitario e indiviso.
<i>Sa realizzata</i>	<i>m²</i>	<i>3.510,83</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3.510,83</i>	
<i>Sa residua</i>	<i>m²</i>	<i>8.269,84</i>	<i>1.617,33</i>	<i>19.452,00</i>	<i>29.339,17</i>	
PU - Parch. di urbanizzazione da monetizzare	m ² /m ²	5 m ² /100 m ² Su (sulla Su residua)	già realizzati	5 m ² /100 m ² Su	5 m ² /100 m ² Su	Le superfici da destinare a Parcheggi di urbanizzazione (PU) da monetizzare, dovute per la realizzazione delle nuove Su da realizzare nell'ambito dell'intero Comparto devono essere calcolate al netto delle superfici generate dal lotto "B" pari a 2.695,55 x 0,05 = 134,78 m ² , in quanto le dotazioni territoriali del lotto "B" sono già state realizzate nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione del PPIP del "Comparto 6" (Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002).
Pp - Parcheggi di pertinenza	m ² /m ²	40 m ² /100 m ² Su				
VP - Verde pubblico attrezzato	m ² /m ²	non dovuto				
SP - Superficie permeabile	%	30% di ST				
Vp - Verde pertinenziale	%	20% di ST al netto della superficie coperta (Sq)				
H - Altezza massima	m	40,00 m per tipologie direzionali, 12,00 m per tutte le altre tipologie derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali (fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale)				
VL - Visuale libera		0,5 per le nuove costruzioni				
D1 - Distanze dai confini di proprietà	m	5,00 m per le nuove costruzioni				
D2 - Distanze dai confini urbanistici	m	5,00 m per le nuove costruzioni				Come riportato nel RUE, art. 15, comma 5, lett. d, "per le nuove costruzioni artigianali e industriali, si applica una distanza minima di m 10 nei confronti delle aree a prevalente destinazione residenziale ed una distanza minima di m 5 nei confronti di tutte le altre zone a destinazione non produttiva".
D4 - Distanza dalle strade	m	5,00 m per le nuove costruzioni				

NOTE:

(1) L'area "A" è già in parte edificata. La superficie utile (Su) già utilizzata di 12.481,87 e quella residua di 7.152,58 sono riportate nella SCIA in sanatoria del 13/07/16, prot. 18596, che costituisce lo stato legittimo.

(2) L'area "B" è attualmente un lotto libero derivato dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del "Comparto 6" (approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 88 del 24/11/1999) e dalla successiva Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002.
La sua potenzialità edificatoria è stata originariamente espressa in Superficie Lorda Utile massima (SLUmax) pari a 2.941,00 m², applicando l'indice di 0,6 m²/m² sulla superficie fondiaria (SF) di 4.901,00 m² (Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002), come previsto dal PRG vigente.
Come concordato con l'Amministrazione comunale, per il calcolo della corrispondente Superficie Utile (Su max) pari a 2.695,55 m², alla SF di 4.901,00 m² si è applicato l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0,55 m²/m² delle "AP_1" Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE).

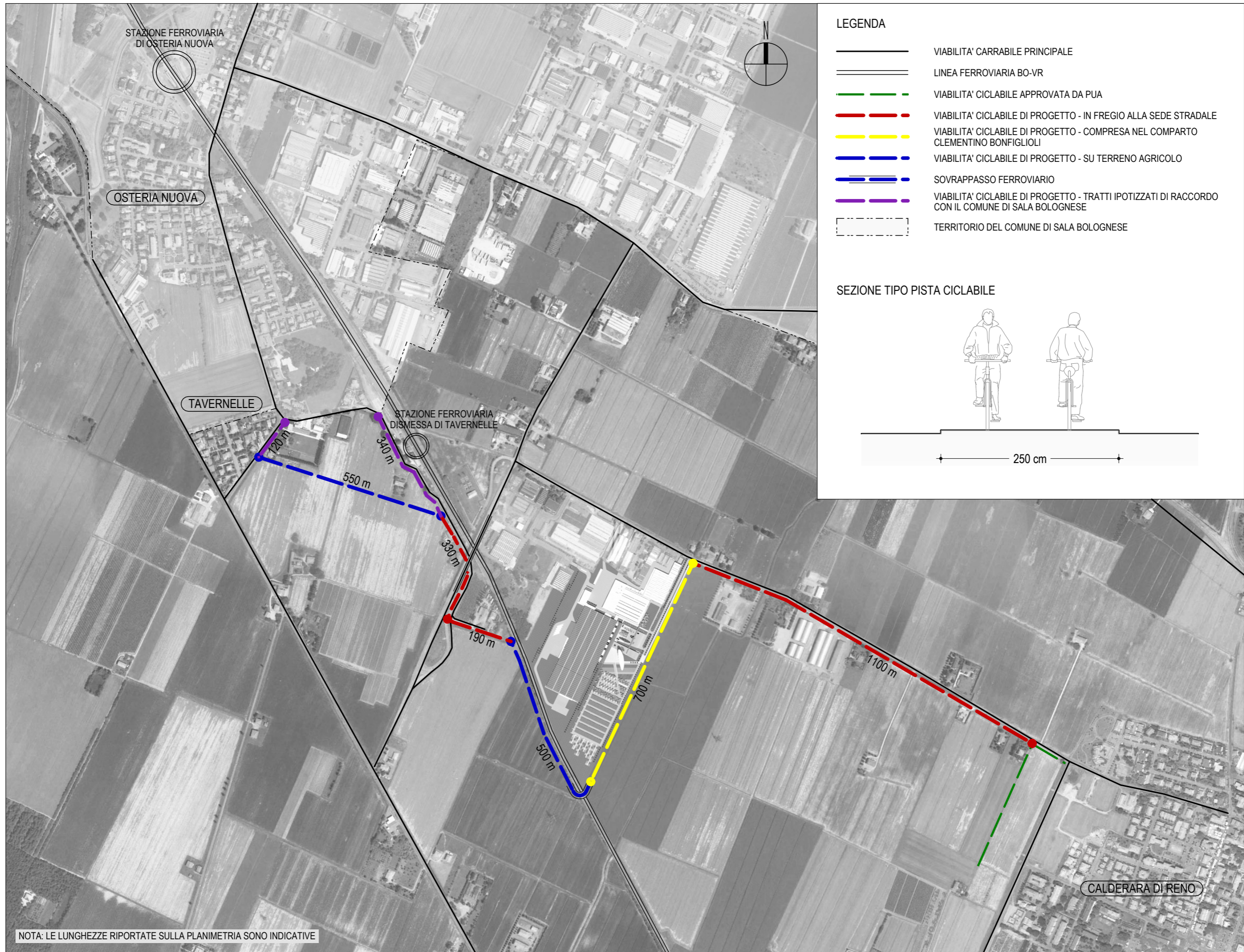
(3) L'area "C", classificata "ARP" - ambito agricolo di rilievo paesaggistico, viene trasformata in "AP_1", Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE). La capacità edificatoria massima, notevolmente inferiore a quella delle "AP_1" esistenti, è stata concordata con l'Amministrazione Comunale.

Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000,
per l'ampliamento e ristrutturazione del fabbricato industriale
Bonfiglioli Riduttori S.p.A. sito in via Bazzane

Allegato B

Pista ciclabile Tavernelle - Capoluogo

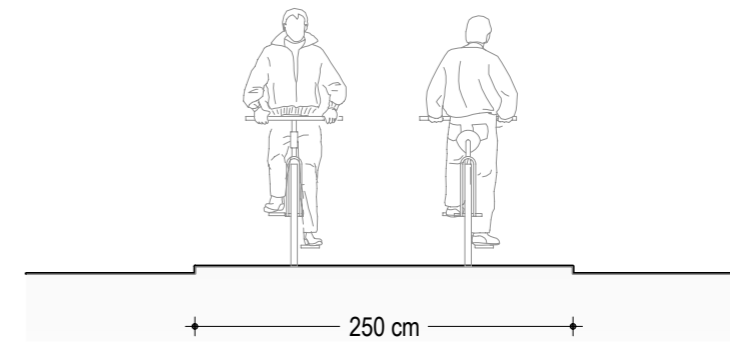
Settembre 2016



LEGENDA

- VIABILITA' CARRABILE PRINCIPALE
- LINEA FERROVIARIA BO-VR
- VIABILITA' CICLABILE APPROVATA DA PUA
- VIABILITA' CICLABILE DI PROGETTO - IN FREGIO ALLA SEDE STRADALE
- VIABILITA' CICLABILE DI PROGETTO - COMPRESA NEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI
- VIABILITA' CICLABILE DI PROGETTO - SU TERRENO AGRICOLO
- SOVRAPPASSO FERROVIARIO
- VIABILITA' CICLABILE DI PROGETTO - TRATTI IPOTIZZATI DI RACCORDO CON IL COMUNE DI SALA BOLOGNESE
- TERRITORIO DEL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

SEZIONE TIPO PISTA CICLABILE



NOTA: LE LUNGHEZZE RIPORTATE SULLA PLANIMETRIA SONO INDICATIVE

Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000,
per l'ampliamento e ristrutturazione del fabbricato industriale
Bonfiglioli Riduttori S.p.A. sito in via Bazzane.

Allegato C

Criteria per la determinazione degli oneri
per l'attuazione del Comparto Clementino Bonfiglioli

Settembre 2016

Allegato C

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1), URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2), ONERI "D" ED "S", MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' PER LE "FUNZIONI PRODUTTIVE NON LABORATORIALI" DEL COMUNE DI CALDERARA DI RENO.

Gli importi riportati in tabella sono riferiti all' "unità di superficie" che può variare a seconda del tipo di onere. Il "contributo di sostenibilità" può essere oggetto di trattativa con l'amministrazione comunale mentre i rimanenti oneri sono suscettibili di modeste modifiche, in relazione alle tariffe vigenti alla data di efficacia dei titoli edilizi.

Riferimenti normativi

- RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio.
- RUE – Allegato Contributo di Costruzione.
- Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 25/05/2015.
- Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 11/03/2014.
- Delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 29/09/1999.
- Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279 del 04/02/2010.

Dati per il calcolo degli oneri

- Area individuata come (AP_1) Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE).
- La funzione è la U.15 Attività artigianali e industriali, (art 53 del RUE).
- Dotazioni territoriali da monetizzare PU Parcheggi di urbanizzazione = 5 mq/100 mq di SU, (art. 42, p.to 4, RUE)
- Ai fini del calcolo degli oneri U1, U2, D, S l'unità di superficie (indicata nella tabella sotto riportata come "Sup.") è quella riportata nel RUE – Allegato Contributo di Costruzione, art. 1.5.2, p.to b ⁽¹⁾.
- Ai fini del calcolo della monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione l'unità di superficie (indicata genericamente nella tabella sotto riportata come "Sup.") è la Superficie Utile "Su" come da D.A.L. n. 279 del 04/02/2010 Emilia Romagna. ⁽³⁾.
- Ai fini del calcolo dell'onere C.S., come stabilito nell'ambito del presente accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000, l'unità di superficie (indicata genericamente nella tabella sotto riportata come "Sup.") è la Superficie utile "Su" come da D.A.L. n. 279 del 04/02/2010 Emilia Romagna ⁽⁴⁾.

	Incidenza (€/m ² Sup.)	Coefficienti moltiplicativi	Totale (€/m ² Sup.)	Riferimenti normativi
U1	11,95	/	11,95	Del. C.C. 47 del 25/05/2015, tab. C1
U2	3,47	0,5	1,735	Del. C.C. 47 del 25/05/2015, tab. C1 Del. C.C. 24 del 11/03/2014, p.to 2, lett. d (riduz. 50%)
D	4,93	1(k1) ⁽²⁾ 1,5(k2)	7,395	Del. C.C. 47 del 25/05/2015, p.to 2 Del. C.C. 76 del 29/09/1999 (per coeff. K1, k2, k3, k4)
S	2,06	2(k3) 1(k4)	4,12	
Mon. PU	4,75 ⁽³⁾	/	4,75 ⁽³⁾	Del. C.C. 47 del 25/05/2015, p.to 3
C.S.	40,00 ⁽⁴⁾	/	40,00 ⁽⁴⁾	

Allegato C

NOTE:

1. Il p.t. b, art. 1.5.2 del "RUE – Allegato Contributo di Costruzione", per *le funzioni produttive non laboratoriali*, prescrive che: *"L'unità di superficie è il m² utile della superficie risultante dalla somma delle superfici Lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo di tale superficie sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa"*.

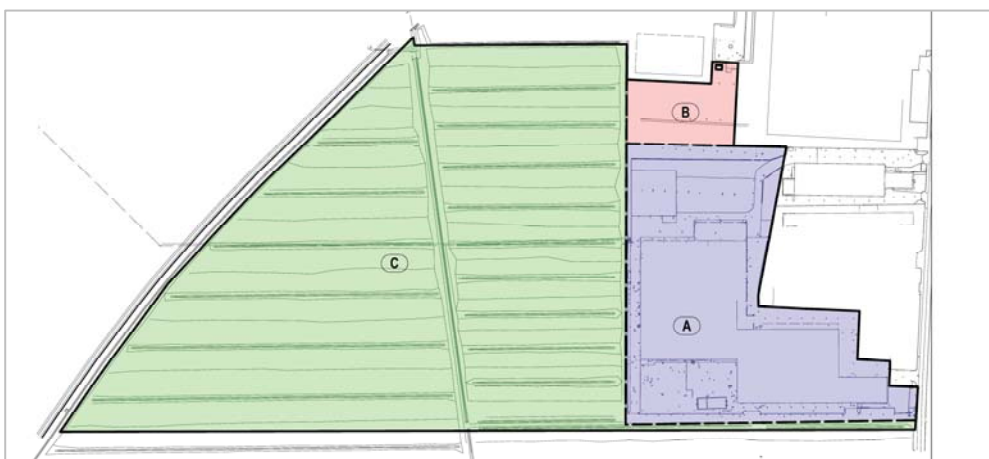
Secondo le indicazioni fornite dai tecnici comunali si precisa che:

- gli "impianti igienici" non sono da confondere con i locali dei servizi igienici;
 - nel caso di vani contenenti sia *impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente* sia *impianti necessari al funzionamento delle attività produttive*, dalla superficie lorda del vano deve essere detratta la superficie occupata dagli impianti necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente comprensiva degli spazi necessari alla loro manutenzione;
 - le tettoie sono comprese tra le superfici da considerare per il calcolo degli oneri, ad esclusione delle tettoie o parti di esse poste protezione degli impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
2. Il coefficiente "k1" indicato nella tabella sopra riportata (coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività) è da confermare in relazione all'appartenenza alle classi A/B del D.P.R. 175/88, alla prima/seconda classe della Del. C.C. 74 del 10/07/1987 o a nessuna di esse. Come dichiarato dal progettista ing. Andrea Tugnoli nel documento del 21/11/2012 "stima del contributo di costruzione per gli interventi di RE-CU, RE+CU e NC" allegato al P.d.C. n. 12206 QUINQUIES del 27/11/2012, *"l'attività rientra tra quelle classificate come nocive di seconda classe (come da D.C.C. n. 74 del 10 luglio 197-87)"* per la quale il coefficiente K1 è pari a 1.
 3. La Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 25/05/2015, al p.to 3, prescrive per gli Usi produttivi una tariffa per la monetizzazione delle dotazioni territoriali di verde e parcheggi pubblici pari a 95,00 €/m². Essendo i parcheggi PU dovuti pari a 5 mq/100 mq di Su l'incidenza della monetizzazione è pari a $95,00 \times 5 / 100 = 4,75$ €/m² Su. La definizione della Superficie utile Su è riportata nella D.A.L. n. 279 del 04/02/2010 dell'Emilia Romagna.
 4. L'importo del Contributo di Sostenibilità (C.S.) riportato in tabella, così come il criterio di applicazione dello stesso alla Superficie utile (Su), sono stabiliti nell'ambito del presente accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000.

Allegato C

TABELLA APPLICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1), SECONDARIA (U2), ONERI "D" ED "S", MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI, CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' PER IL "COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI"

Il "Comparto Clementino Bonfiglioli" oggetto di variante urbanistica, da considerarsi unico e indiviso, nasce fondendo tre aree, che attualmente sono soggette a specifiche norme urbanistiche ed edilizie che ne regolano usi, edificabilità e oneri.



Area "A" Di superficie 35.699,00 m², in essa è collocato l'attuale stabilimento industriale della Bonfiglioli a Calderara di Reno. L'area ha indice di utilizzazione fondiaria UF 0,55 m²/m², Su massima 19.634,45 m², Su realizzata 12.481,87 m², Su residua 7.152,58 m², Sa massima (60% Su) 11.780,67 m², Sa realizzata 3.510,83 m², Sa residua 8.269,84 m², (come da SCIA in sanatoria del 13/07/16, prot. 18596 che costituisce lo stato legittimo).

L'edificazione delle superfici residue è soggetta al pagamento degli oneri U1, U2, D, S e alla monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione. Non è soggetta al pagamento del Contributo di Sostenibilità.

Area "B" Di superficie 4.901,00 m², è attualmente un lotto libero nato nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del "Comparto 6" (approvato con DCC n. 88 del 24/11/1999) e dalla successiva Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002.

La sua potenzialità edificatoria è stata originariamente espressa in Superficie Lorda Utile massima (SLU_{max}) pari a 2.941,00 m², applicando l'indice 0,6 m²/m² alla superficie fondiaria SF di 4.901,00 m² (Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002), come previsto dal PRG previgente. In accordo con i tecnici dell'Amministrazione comunale la SLU massima è stata convertita in Su massima pari a 2.695,55 m² e Sa massima (60% Su) di 1.617,33 m², applicando l'indice di utilizzazione fondiaria UF 0,55 m²/m² alla SF, essendo l'area classificata "AP_1" Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE).

L'edificazione di tutte le superfici previste è soggetta al pagamento degli oneri U2, D, S. Non è soggetta al pagamento degli oneri U1 e alla monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione in quanto nell'ambito del Piano particolareggiato sono state realizzate e cedute all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione primaria dovute. L'edificazione non è soggetta al pagamento del Contributo di Sostenibilità.

Area "C" Di superficie 108.090,00 m², è attualmente inserita in area "ARP" - ambito agricolo di rilievo paesaggistico, viene trasformata in area "AP_1", Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE). La capacità edificatoria massima stabilita per tale area, notevolmente inferiore a quella delle aree "AP_1" esistenti è Su massima 32.420,00 m², Sa massima (60% Su) 19.452,00 m² (si veda anche l'Allegato A).

L'edificazione è soggetta al pagamento degli oneri U1, U2, D, S, alla monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione e al pagamento del Contributo di Sostenibilità.

Allegato C

Tenuto conto delle regole che attualmente disciplinano l'edificazione delle aree "A" e "B", la tabella seguente riporta il prospetto sintetico riassuntivo degli oneri dovuti in relazione alle superfici di ampliamento dell'intero "Comparto Clementino Bonfiglioli" oggetto di variante urbanistica.

Nelle colonne a sinistra è riportato sinteticamente l'attuale regime di pagamento degli oneri per la realizzazione delle superfici residue e inedificate delle aree "A" e "B" e quello stabilito per l'area "C". Nella colonna di destra sono riportati gli Oneri dovuti per l'attuazione del "Comparto Clementino Bonfiglioli" in seguito all'approvazione della variante urbanistica.

Tipologia Oneri	Oneri dovuti in relazione alla potenzialità edificatoria residua e inespressa delle aree che costituiscono il Comparto Clementino Bonfiglioli			Oneri dovuti per l'attuazione del nuovo Comparto Clementino Bonfiglioli oggetto di variante urbanistica
	A	B	C	
U1	si	no	si	Dovuti per la quota parte di ampliamento eccedente la superficie di 4.744,17 m ² derivata dall'area "B" ⁽¹⁾
U2	si	si	si	Dovuti per tutta la superficie di ampliamento
D	si	si	si	Dovuti per tutta la superficie di ampliamento
S	si	si	si	Dovuti per tutta la superficie di ampliamento
Mon. PU	si	no	si	Dovuti per i PU generati dalla quota parte di ampliamento eccedente i 2.695,55 m ² derivati dall'area "B" ⁽²⁾
C.S.	no	no	si	Dovuto per tutta la Superficie utile massima (Su max) espressa dall'area "C" pari a 32.420,00 m ² ⁽³⁾

La modulazione del pagamento degli oneri in relazione alle fasi attuative del "Comparto Clementino Bonfiglioli" è regolamentata dagli accordi pubblico-privato e quindi dalla Convenzione urbanistica.

NOTE:

1. In accordo con l'Amministrazione comunale, ai fini del calcolo della parte di oneri U1 non dovuti, la superficie lorda di tale area è stata stimata in questo modo: $Sup. Lorda = (Su max + Sa max.) \times 1,1$, ovvero $(2.695,55 + 1.617,33) \times 1,1 = 4.744,17 m^2$.
2. Non è dovuta la monetizzazione dei parcheggi pubblici PU per la quota parte generata dai 2.695,55 m² derivati dall'area "B", in quanto per essa sono già stati già realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale i parcheggi pubblici PU dovuti.
3. La Superficie utile massima (Su max) espressa dall'area "C" pari a 32.420,00 m² è anche riportata nell'Allegato A del presente accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000.