

Committente comproprietario: Immobiliare Gallerie Commerciali Spa-Via Ferrante Aporti 8/10-20125 Milano, Piva 12828080155

Comproprietario: Iper Montebello – Via A. Ponchielli – 20129 Milano, Piva 03585750155

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
E RIGENERAZIONE URBANA ALL'INTERNO
DEL PARCO COMMERCIALE ROMAGNA SHOPPING VALLEY
SUB AMBITO POLO FUNZIONALE A-15

OGGETTO: R2_SCHEMA DI CONVENZIONE

data: Novembre 2025

il tecnico

arch. Roberta Silvagni



Unione Rubicone e Mare

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL' INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA DI PARTE DEL PARCO COMMERCIALE C.D. ROMAGNA SHOPPING VALLEY, SITO IN SAVIGNANO SUL RUBICONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017

L'anno il giorno del mese di(.....)

in, Via n.

Avanti a me Notaio in, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di, sono presenti i signori:

1., nata a (..) il, domiciliata per la carica in Savignano sul Rubicone, Piazza Borghesi 9, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico - Programmazione Territoriale, la quale interviene in nome e per conto di:

-**"UNIONE RUBICONE E MARE"**, con sede in Savignano sul Rubicone (FC) Piazza Borghesi n.9, codice fiscale: 90051070408, in virtù dei poteri conferiti dall'art. 107 del D.lgs 267/2000 e dal decreto di nomina del Presidente dell'Unione del n. ... , autorizzata a sottoscrivere il presente atto in forza di delibera di dell'Unione n. ... del, esecutiva ai sensi di legge;
nel seguito del presente atto denominata come "Unione";

2.-, nato a (..) il, domiciliato per la carica in Savignano sul Rubicone, Piazza Borghesi 9, nella sua qualità di Responsabile del Settore ..., il quale interviene in nome e per conto del:

-**"COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE"**, con sede in Savignano sul Rubicone (FC) Piazza Borghesi n.9, codice fiscale: 81000190405, in virtù dei poteri conferiti dall'art. 107 del D.lgs 267/2000 e dal decreto di nomina del Sindaco del n. ... , autorizzato a sottoscrivere il presente atto in forza di delibera di comunale n. ... del, esecutiva ai sensi di legge;
nel seguito del presente atto denominato come "Comune";

3.-, nato a (..) il, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società,



Unione Rubicone e Mare

che interviene al presente atto nella qualità di e quindi legale rappresentante della società **Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A.**, con sede legale in Milano (MI), via Ferrante Aporti n. 8/10, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro, iscritta presso la Camera di Commercio di con il Codice Fiscale e Partita IVA n.ro 12828080155;

il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione;

nel seguito del presente atto denominato "Soggetto attuatore";

4.-....., nato a (..) il, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, che interviene al presente atto nella qualità di e quindi legale rappresentante della società **Iper Montebello S.p.A.**, con sede legale in (....), vian., ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro, iscritta presso la Camera di Commercio di con il Codice Fiscale e Partita IVA n.ro; il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione;

Dette parti comparenti, della cui identità personale, poteri, qualifica e capacità di agire io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

SI PREMETTE

- che i terreni/immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Savignano sul Rubicone, all'interno del Parco commerciale, c.d. Romagna Shopping Valley, ricompresi tra le vie Marco Polo, F. da Magellano, via R. Rossellini e Piazza Trattati di Roma e distinti al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, al foglio n. 2, mappali: 134, 326, 330, 344, 355, 354, 352, 353, 373, 348, 349, 350, 443, 485, 341, 512, 359, 395, 397, 399, 502, 503, 504, 489, 393, 391, 444, 445, 401 (IGC); mappali: 152, 475, 474, 482, 483 (Iper Montebello), mappali: 490, 487, 491, 493, 499, 439, 500, 400, 402, 396, 403, 405, 480, 151, 479, 147, 165, 476, 228, 398, 446, 404, 494, 492, 486, 488, 371, 484 (comune di Savignano sul Rubicone) per una estensione complessiva di circa m² 275.208,00;
- che le aree sopra elencate risultano avere la seguente destinazione urbanistica:
PSC - Piano Strutturale Intercomunale



Unione Rubicone e Mare

Ambito A15 – Polo Funzionale (Art. 3.17 Norme di PSC - elab. B.2)

RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio

Sub Ambito A15-1 – Polo Funzionale stazionario (Art. 4.10.1 delle Norme di RUE - elab. R.A)

- che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - *Viabilità storica (art.24A, PTCP);*
 - *Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 Zona B, PTCP);*
 - *Aree di potenziale allagamento (art.6 PAI Bacini Regionali Romagnoli);*
 - *Alluvioni poco frequenti del Consorzio di Bonifica della Romagna – PGRA – Reticolo secondario.*
 - *L'area risulta interessata da fasce di rispetto di reti infrastrutturali fra cui quelle relative alla rete elettrica, AT e MT, acquedottistica e dei canali di bonifica.*

SI PREMETTE ALTRESI'

- che con Deliberazione n. 15 del 14 maggio 2018 sono stati approvati PSC e RUE Intercomunali dei Comuni di Savignano sul Rubicone, San Mauro Pascoli e Gatteo, ai sensi della L.R. 20/2000, entrati in vigore dal 30/05/2018, data di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna;
- che in data 24 e 29 aprile 2025 (prot. Unione nn. 14319 / 14669 / 14670 / 14672 / 14674 / 14675 / 14676 / 14678 / 14682) è stata presentata da parte del Soggetto attuatore la proposta di un *"Intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale, c.d. Romagna Shopping Valley, sito in Savignano sul Rubicone"*, ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017, da attuarsi tramite pianificazione attuativa, e che la presente Convenzione, parte integrante e sostanziale della proposta, è stata redatta conformemente ai modelli approvati con deliberazione di Consiglio Unione;
- che l'Unione con deliberazione di Giunta n. 44 del 15/05/2025 ha valutato l'ammissibilità della proposta, in quanto conforme alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, ed all'atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art.49 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti della conclusione del periodo transitorio, approvato con DGR N.1956/2021, con particolare riferimento alle previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti di interventi di riuso e rigenerazione (punto 5), *"in tali ipotesi detti interventi possono essere realizzati sia con interventi diretti che con la presentazione di piani attuativi, secondo le modalità stabilite dagli strumenti vigentiquesti piani attuativi non possono apportare variante alla pianificazione generale vigente"*;
- che tale proposta, da attuarsi tramite pianificazione attuativa, è stata depositata per 60 gg. con



Avviso di deposito pubblicato sul BURERT n. 146 del giorno 04/06/2025;

- che, in merito a detta proposta di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana non sono pervenute osservazioni;
- che la proposta progettuale è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere;
- che in data 26 giugno 2025 si svolgeva la prima riunione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 ter L.241/1990 avviata per l'istruttoria, in esito alla quale si inviava *"Richiesta integrazioni ed interruzione dei termini ai sensi del combinato disposto dell'art. 14-ter L. 241/1990 e della disciplina urbanistica della L.R. 24/2017"* - Prot. Unione n. 24749/2025;
- che il soggetto proponente trasmetteva documentazione integrativa in data 31/07/2025, salvo poi chiedere via pec in data 25/08/2025 una sospensione del procedimento al fine di poter presentare una integrazione volontaria degli elaborati progettuali, per meglio rispondere e fornire chiarimenti alle integrazioni richieste a seguito alla prima seduta della Conferenza di Servizi, documentazione poi assunta in atti in data 23/09/2025 ai Prot. Unione dal n. 32041 al n. 32051;
- che in data 9 ottobre 2025 si è svolta la seconda e conclusiva riunione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 ter L.241/1990 conclusasi con *"assenso positivo condizionato al recepimento di tutte le prescrizioni ed i pareri resi ed acquisiti via pec, propedeutici per l'approvazione finale"*;
- che la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso la non assoggettabilità della presente proposta di Riqualificazione Urbanistica e Rigenerazione Urbana alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 39 della LR 24/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. con decreto del Presidente n. 98 del 20/10/2025 alle condizioni indicate nella propria Relazione istruttoria (prot. prov.le n. 26533/2025);
- che in data ... (prot. Unione nn.) è pervenuta, da parte del Soggetto attuatore, la documentazione completa aggiornata/integrata e resa coerente al recepimento di tutte le prescrizioni-condizioni riportate negli atti sopra menzionati;
- che la Giunta dell'Unione Rubicone e Mare ha approvato il Piano attuativo per l'Intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale, c.d. Romagna Shopping Valley, sito in Savignano sul Rubicone, in conformità alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, con Deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di legge;
- che la Giunta del Comune di Savignano sul Rubicone con propria Deliberazione n. del, ha preso atto della documentazione della presente proposta di intervento e ha espresso parere



Unione Rubicone e Mare

favorevole in merito agli aspetti di competenza comunale, attinenti le opere pubbliche ed i riflessi patrimoniali dell'intervento proposto;

Articolo 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali, che sarà attestato con apposito atto certificativo da parte del Comune, acquisito il parere dell'Ufficio Unico di Piano in merito agli aspetti urbanistici.
3. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, ovvero di trasferimento delle stesse a qualsiasi altro titolo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e/o successivi aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In ogni caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. Iper Montebello S.p.A. interviene nell'ambito del presente atto convenzionale per le sole obbligazioni disciplinate al successivo art. 4, paragrafo 7 (impegno alla cessione gratuita in favore del Comune di Savignano sul Rubicone di parte dell'area catastalmente identificata al foglio 2, part. 292, una volta ultimati e collaudati gli interventi di riqualificazione della viabilità pubblica di accesso al parco commerciale di cui al successivo art. 4, paragrafo 1, lett. B.1., realizzati dal Soggetto attuatore) e al successivo art. 13, paragrafo 2 (impegno a prorogare sino al 31 dicembre 2050 gli atti sottoscritti con il Comune di Savignano sul Rubicone relativamente alla manutenzione, gestione e controllo delle aree adibite a parcheggio pubblico e verde pubblico); per i precisati impegni rimane obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli stessi.

Articolo 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione



dell'“Intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale, c.d. Romagna Shopping Valley, sito in Savignano sul Rubicone”, proposto in conformità alla strumentazione urbanistica intercomunale vigente, come da Piano attuativo approvato con Delibera di Giunta dell'Unione n. del e parere favorevole in merito agli aspetti di competenza comunale, attinenti le opere pubbliche ed i riflessi patrimoniali dell'intervento proposto, conseguito con Delibera di Giunta comunale (Savignano sul Rubicone) n. del

In particolare, l'intervento consiste nella demolizione e ricostruzione, con accorpamento, di alcuni fabbricati commerciali esistenti - *senza incremento della superficie utile e della superficie di vendita esistenti* – nella realizzazione di una nuova piazza, con la riqualificazione delle attività esistenti ad essa prospicienti, congiuntamente ad opere volte alla rigenerazione delle aree pubbliche tramite desigillazione del suolo e riduzione dell'isola di calore.

Articolo 3 – CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO PER L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

1. Il Piano attuativo relativo all'“Intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale, c.d. Romagna Shopping Valley, sito in Savignano sul Rubicone”, è costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|---------|---|
| R1 | RELAZIONE TECNICA GENERALE – Prot. n. .../2025 |
| R2 | SCHEMA DI CONVENZIONE – Prot. n. .../2025 |
| R4 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Prot. n. .../2025 |
| R5 | RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA – Prot. n. .../2025 |
| R6 | RELAZIONE GEOLOGICA – Prot. n. .../2025 |
| R7 | STRUTTURAZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DELLA VEGETAZIONE ARBOREA – Prot. n. .../2025 |
| R8 | ABACO DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE – Prot. n. .../2025 |
| TAV 1 | STRALCIO PSC CON INDIVIDUAZIONE AREE DI INTERVENTO – Prot. n. .../2025 |
| TAV 2 | LIMITE AMBITO DEL PIANO CON ELENCO PARTICELLE_SDF – Prot. n. .../2025 |
| TAV 2.1 | LIMITE AMBITO DEL PIANO CON ELENCO PARTICELLE_SDP – Prot. n. .../2025 |
| TAV 4 | PLANIMETRIA GENERALE - STATO LEGITTIMO – Prot. n. .../2025 |
| TAV4.1 | PLANIMETRIA GENERALE – STATO COMPARATO – Prot. n. .../2025 |
| TAV 5 | PLANIMETRIA DI PROGETTO – Prot. n. .../2025 |



Unione Rubicone e Mare

- TAV 5.1 PROGETTO – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE – Prot. n. .../2025
- TAV 5.1BIS PROGETTO GENERALE DEL VERDE - MASTERPLAN – Prot. n. .../2025
- TAV 5.2 NUOVA PIAZZA - GENERALE – Prot. n. .../2025
- TAV 5.2.BISNUOVA PIAZZA – PARTICOLARI – Prot. n. .../2025
- TAV 5.3 PARCHEGGIO SEDIME OUTLET – Prot. n. .../2025
- TAV 5.4 INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ISOLA ECOLOGICA – Prot. n. .../2025
- TAV 5.4.BISIMPIANTO FOTOVOLTAICO - DETTAGLI – Prot. n. .../2025
- TAV 6 PLANIMETRIA PARCHEGGI - STATO LEGITTIMO – Prot. n. .../2025
- TAV 7 PLANIMETRIA PARCHEGGI - SDP – Prot. n. .../2025
- TAV 8 PIANO PARTICELLARE - CESSIONI – Prot. n. .../2025
- TAV 9 VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI ATTUALI E DI PROGETTO – Prot. n. .../2025
- TAV 9.1 AREE PUBBLICHE SOGGETTE A OBBLIGHI CONVENZIONALI – Prot. n. .../2025
- TAV 10 VERIFICA SUPERFICI STATO CONFORME E STATO DI PROGETTO – Prot. n. .../2025
- TAV 10.1 VERIFICA SUPERFICIE COPERTA STATO CONFORME - STATO DI PROGETTO – Prot. n. .../2025
- TAV 10.2 VERIFICA SUPERFICIE UTILE STATO CONFORME - STATO DI PROGETTO – Prot. n. .../2025
- TAV 10.3 VERIFICA SUPERFICIE TOTALE DI PROGETTO – Prot. n. .../2025
- TAV 11 VERIFICA DELLE SUPERFICI DESIGILLATE – Prot. n. .../2025
- TAV 12 PLANIVOLUMETRICO – Prot. n. .../2025
- TAV 12.1 PROFILO LONGITUDINALE – Prot. n. .../2025
- TAV 12.2 VISTE PROSPETTICHE 1 – Prot. n. .../2025
- TAV 12.3 VISTE PROSPETTICHE 2 – Prot. n. .../2025
- TAV 13 SCHEMI TIPOLOGICI – Prot. n. .../2025
- TAV 13.1 SCHEMI TIPOLOGICI - IPOTESI DISTRIBUZIONE FUNZIONALE – Prot. n. .../2025
- TAV 15 PERCORSI CICLOPEDONALI - ANALISI SISTEMA INTEGRATO MOBILITA LENTA – Prot. n. .../2025
- TAV 16 ASSETTO GENERALE DELLA VIABILITA – Prot. n. .../2025
- TAV 16.1 ASSETTO GENERALE DELLA VIABILITA – SEGNALETICA – Prot. n. .../2025
- TAV 16.2 PARTICOLARE AREA SCARICO CARICO PRIMARK – Prot. n. .../2025
- TAV 17 PLANIMETRIA - RETE ACQUE METEORICHE – Prot. n. .../2025
- TAV 18 RILIEVO TOPOGRAFICO - AMBITO DI INTERVENTO – Prot. n. .../2025
- TAV 18.1 RILIEVO DENDROLOGICO DEL VERDE STATO DI FATTO – INTERVENTI - PROGETTO – Prot. n. .../2025



Unione Rubicone e Mare

.../2025

TAV 19 FASI DI CANTIERE E CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE – Prot. n. .../2025

Progetto opere pubbliche

U R1 CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA – Prot. n. .../2025

U R2 QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO – Prot. n. .../2025

U R3 MISURE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLA SALUTE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO –
Prot. n. .../2025

TAV U1 RIGENERAZIONE AREE PUBBLICHE PP1 – Prot. n. .../2025

TAV U2 RIGENERAZIONE AREE PUBBLICHE PP2 - IPER – Prot. n. .../2025

TAV U2.1 RIGENERAZIONE AREE PUBBLICHE PP2 - OUTLET – Prot. n. .../2025

TAV U3 PLANIMETRIA - RETE ACQUE METEORICHE – Prot. n. .../2025

TAV U4 PLANIMETRIA - RETE ACQUE NERE – Prot. n. .../2025

TAV U5 PLANIMETRIA - GASDOTTO – Prot. n. .../2025

TAV U6 PLANIMETRIA - ACQUEDOTTO – Prot. n. .../2025

TAV U7 PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE ENERGIA E TELECOM – Prot. n. .../2025

TAV U8 OPERA INFRASTRUTTURALE – VIABILITA – Prot. n. .../2025

TAV U8.1 OPERA INFRASTRUTTURALE – SEZIONI STRADALI – Prot. n. .../2025

TAV U9 NUOVI PERCORSI MOBILITA LENTA – Prot. n. .../2025

TAV U9.1 ILLUMINAZIONE PUBBLICA – NUOVI PERCORSI ILLUMINAZIONE PUBBLICA – Prot. n. .../2025

TAV U10 IRRIGAZIONE – Prot. n. .../2025

Valutazione ambientale

VAS1 RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. (SCREENING) PARTE 1 –
Prot. n. .../2025

VAS2 RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. (SCREENING) PARTE 2 –
Prot. n. .../2025

VAS3 SINTESI NON TECNICA – Prot. n. .../2025

VAS4 VALUTAZIONE PREVISIONALE IMPATTO ACUSTICO – Prot. n. .../2025

VAS4 DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA – Prot. n. .../2025

VAS4 DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA 2 – Prot. n. .../2025

VAS4 SCHEDE TECNICHE IMPIANTI – Prot. n. .../2025



Unione Rubicone e Mare

VAS5 STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' – Prot. n. .../2025

VAS5 ALLEGATO INTEGRAZIONI – Prot. n. .../2025

VAS5 INTEGRAZIONI AREA CARICO SCARICO – Prot. n. .../2025

2. L'intervento proposto non modifica le complessive superfici utili e superfici di vendita del polo commerciale già autorizzate; nello specifico l'intervento di "demolizione-accorpamento" è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici (Elaborati TAV 10 – TAV 10.1 – TAV 10.2 – TAV 10.3):

- Superficie Utile – SU mq 7.079,37, equivalente alla Superficie Utile oggetto di demolizione;
- Superficie Vendita – SV mq 4.999,00, equivalente alla Superficie di Vendita oggetto di demolizione;
- Superficie coperta – SCo mq 9.916,37, a fronte di de-sigillazione di aree pubbliche e private afferenti il comparto;
- Funzioni ammesse: quelle previste all'Art. 4.10.1 del RUE per il Sub Ambito A15-1.

Articolo 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il soggetto attuatore si obbliga alla realizzazione delle opere descritte ai punti seguenti, come meglio specificato di seguito per le diverse tipologie di opere.

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati UR1, UR2, TAV U1, TAV U2, TAV U2.1 TAV U3, TAV U4, TAV U5, TAV U6, TAV U7, TAV U8, TAV U8.1, TAV U9, TAV U9.1, 9.BIS, TAV U10 e sono così individuate, ai sensi degli artt. A-23, A-24 ed A-25 della L.R. 20/2000 e della Parte VI del RUE:

A.1) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Art. A-23 L.R.20/2000; Artt.6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.8, 6.9, 6.10 – Parte VI del RUE):

- a) Interventi di riqualificazione della viabilità pubblica di accesso al parco commerciale (modifica del primo tratto della via Marco Polo in uscita dall'ambito del parco commerciale mediante raddoppio di corsia)** *Elaborati UR1, UR2, TAV U8, TAV U8.1;*
- b) realizzazione di interventi per favorire la mobilità lenta (realizzazione di nuovi percorsi mobilità lenta)** *Elaborati UR1, UR2, TAV U9;*
- c) interventi alla Pubblica illuminazione in corrispondenza dei nuovi percorsi di mobilità lenta** *Elaborati TAV U9.1*
- d) interventi di modifica della rete di distribuzione dell'acqua, dei collettori pubblici principali della rete fognante e delle acque meteoriche, dei collettori principali pubblici di distribuzione elettrica e del gas, della rete delle comunicazioni e telecomunicazioni** (funzionali ai soli nuovi spazi



commerciali) *Elaborati UR1, UR2 TAV U3, TAV U4, TAV U5, TAV U6, TAV U7,*

A.3) Altre dotazioni (Art. A-25 L.R.20/2000; Artt.6.12, 6.13, 6.14, 6.15.3, 6.15.4, 6.16- Parte VI del RUE):
opere con prevalente funzione ecologica e ambientale quali: opere di desigillazione nei parcheggi pubblici PP1 e PP2 al fine di garantire un miglioramento del sistema di ombreggiamento ed una riduzione dell'isola di calore, e piantumazione di nuove alberature lungo i percorsi ciclopeditoni.

Elaborati UR1, UR2, TAV U1, TAV U2, TAV U2.1, TAV U10

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento *(verificate nell'ambito del documento di assoggettabilità a VAS del Piano attuativo)*

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati UR1, UR2 TAV U8 e sono così individuate ai sensi degli artt. A-23, A-24 ed A-25 della L.R. 20/2000 e della Parte VI del RUE:

B.1) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Art. A-23 L.R.20/2000; Artt.6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.8, 6.9, 6.10, 6.15 – 6.15.1, 6.15.2 – Parte VI del RUE):

Interventi di riqualificazione della viabilità pubblica di accesso al parco commerciale (modifica del secondo tratto della via Marco Polo in uscita dall'ambito del parco commerciale mediante raddoppio di corsia e modifica dei rami est e ovest della via Cagnona in entrata sulla rotatoria). *UR1, UR2, TAV U8*

C) Parcheggi pertinenziali (Artt. 6.4, 6.5, 6.6 – Parte VI del RUE):

I parcheggi pertinenziali vengono rappresentati nell'elaborato TAV 07 (in conformità alla D.C.R. n°1253/1999 e ss.mm.ii. ed all'art. 6.6 delle Norme delle Norme del RUE). In particolare ai sensi dell'art. 5.2.4 lett. d) della citata DCR, la dotazione di parcheggi pertinenziali è stata verificata differenziando il calcolo per superfici di vendita di prodotti alimentari (p.a. = mq 6.163/8) e per superfici di vendita di prodotti non alimentari (p.a. = mq 33.568/16) e poi sommando i valori dei p.a., nel rispetto delle S.V. complessive (alimentari e non alimentari) già autorizzate; ed ai sensi del citato art. 6.6 delle Norme di RUE la dotazione di parcheggi pertinenziali per le funzioni di servizio e per i pubblici esercizi.

2. Ai sensi dell'art. 13 comma 7 e dell'Allegato I.12 del D. Lgs. 36/2023, il Soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 36/2023, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001.

Sono soggette a tale disciplina le opere di cui ai precedenti punti A e B.

La realizzazione delle opere di cui al precedente paragrafo 1, punti A.1, lettera a), lettera b) e lettera c) e B.1, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti come disciplinato al successivo articolo 7.



3. Le dotazioni territoriali minime dovute da RUE (Art. 6.10 Tabella 3, funzione d'uso e4) per un totale di dotazione di 105 mq ogni 100 mq di St sono state verificate, in termini di quantità, rispetto a quelle già esistenti, realizzate e cedute nelle varie fasi di sviluppo dell'attuale parco commerciale (vd. Elaborato R1 al paragrafo 3.2). Con il presente piano di riqualificazione si interviene, quindi, sulla rigenerazione delle dotazioni pubbliche esistenti, de-sigillando i parcheggi pubblici PP1 e PP2 ed incrementando le aree verdi ed alberate lungo i percorsi ciclopeditoni, al fine di mitigare l'effetto "isola di calore" e garantire un miglioramento del sistema di ombreggiamento.

4. La realizzazione di tutte le opere di cui al precedente paragrafo 1 dovrà avvenire con regolarità e continuità, contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse nonché nel rispetto del Cronoprogramma allegato al Piano, come sintetizzato nel successivo articolo 9.

I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di Savignano sul Rubicone, il direttore dei lavori.

Durante l'esecuzione dei lavori il Comune di Savignano sul Rubicone eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

Le opere descritte al precedente paragrafo 1 potranno subire modifiche, in fase di richiesta di permesso di costruire, o di presentazione del progetto esecutivo, ai sensi del D.lgs. 36/2023, oppure in corso di realizzazione delle stesse, su richiesta dell'Amministrazione comunale, per motivate esigenze di interesse pubblico, o per adeguamento a nuovi standard normativi, o opportuno potenziamento tecnologico, senza che ciò costituisca variante al Piano attuativo ed alla presente convenzione.

5. Al fine di consentire il rispetto delle tempistiche indicate dal Cronoprogramma allegato al Piano, come sintetizzate al successivo articolo 9, il Comune si impegna a mettere a disposizione del Soggetto attuatore le aree di proprietà pubblica su cui è prevista la realizzazione delle opere di cui al precedente paragrafo 1. Nel caso in cui le aree in questione risultassero di proprietà di altre pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici, il Comune di Savignano sul Rubicone si impegna affinché tali soggetti provvedano alla consegna delle aree in questione nel rispetto delle tempistiche indicate dal Cronoprogramma allegato al Piano; a tal fine, provvederà anche a ottenere "nulla osta" all'occupazione delle aree ed alla realizzazione degli interventi ivi previsti nell'ambito del rilascio dei relativi PdC.

6. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Savignano sul Rubicone l'area della superficie complessiva di mq. 812,00 circa, meglio individuata con righe oblique blu nell'elaborato del Piano Attuativo *Tavola 08 - PIANO PARTICELLARE - CESSIONI* e catastalmente individuata al foglio n. 2, part. n. 359 (parte). L'area di cui al precedente periodo verrà ceduta, previo frazionamento, una volta



Unione Rubicone e Mare

ultimati e collaudati gli interventi di riqualificazione della viabilità pubblica di accesso al parco commerciale di cui al precedente paragrafo 1, lettera A.1. e prima della presa in consegna delle opere da parte del Comune.

7. Iper Montebello S.p.A. si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Savignano sul Rubicone l'area della superficie complessiva di mq. 88,00 circa, meglio individuata con righe oblique azzurre nell'elaborato del Piano Attuativo *Tavola 08 - PIANO PARTICELLARE - CESSIONI* e catastalmente individuata al foglio n. 2, part. n. 292 (parte). L'area di cui al precedente periodo verrà ceduta, previo frazionamento, una volta ultimati e collaudati gli interventi di riqualificazione della viabilità pubblica di accesso al parco commerciale di cui al precedente paragrafo 1, lettera B.1. e prima della presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Articolo 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI GESTIONE DELLE PORTATE DI PIOGGIA

1. Il Soggetto attuatore si impegna a svolgere tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria in relazione all'impianto di gestione delle portate di pioggia, costituito da impianto di sollevamento meccanico per l'immissione delle acque meteoriche nello scolo consortile Fossatone del Matrice, collocato sul mapp. 399 fog.2, realizzato in forza dell'autorizzazione n. 7519 del 9 marzo 2005 rilasciata dal Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone, di effettuare eventuale subentro e rinnovo del provvedimento, assumendosi ogni responsabilità circa l'idoneità e l'efficienza dell'impianto di sollevamento, inclusa l'immissione delle acque sollevate all'interno dello scolo consorziale Fossatone della Matrice, nel tempo.

Articolo 6 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ERS

1. Il Soggetto attuatore, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, come previsto dalla L.R.20/2000 e dalla L.R. 24/2017 si obbliga a riconoscere al Comune di Savignano sul Rubicone un contributo alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), pari a 20.000 € (Euro ventimila), consensualmente e concordemente determinato, da versare alla stipula della presente convenzione. Detto contributo viene corrisposto al Comune di Savignano sul Rubicone mediante bonifico bancario n. ... eseguito in data

Articolo 7 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, disciplinato dalla presente Convenzione è costituito dalle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2);
- quota sul costo di costruzione (QCC).

a) Ai sensi della DAL n. 186/2018, della Del. C.U. n. 25/2019 e della Del. C.C. (Savignano sul Rubicone) n. 55/2019, nonché dell'aggiornamento dei valori unitari di U1 e U2 all'incremento ISTAT di cui alla DGR 91/2024, viene stimato il seguente calcolo per l'attuazione dell'intervento urbanistico proposto (vd. Tav.13.0 Schemi tipologici e Tav. 13.1 Ipotesi distribuzione funzionale):

U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti):

per l'intervento di ristrutturazione urbanistica (vd. TAV 13.0 "accorpamento"):

6.729,86 mq x 41.32€ + riduzione 35% €/mq = 180.750,58 €

per l'intervento sugli edifici esistenti prospicienti la piazza (vd. TAV 13.0 "parte ristrutturata"):

5.836,92 mq x 20,66 € + riduzione 35% €/mq = 78.383,99 €

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni):

per l'intervento di ristrutturazione urbanistica (vd. TAV 13.0 "accorpamento"): 6.729,86 mq x 53.47€ + riduzione 35%. €/mq = 233.899,65 €

per l'intervento sugli edifici esistenti prospicienti la piazza (vd. TAV 13.0 "parte ristrutturata"):

5.836,92 mq x 26,74 € + riduzione 35% €/mq = 101.451,50 €

QCC = € (da quantificare in sede di rilascio dei Titoli Edilizi)

(i valori vanno verificati con l'applicativo web regionale che consente il calcolo automatico del contributo di costruzione)b) Ai sensi della DAL n. 186/2018, della Del. C.U. n. 25/2019 e della Del. C.C. (Savignano sul R.) n. 55/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate pari a 411.006,23 € (come da quadro economico – elab. U R2), viene applicato lo scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione dovuti per le opere realizzate di cui al precedente articolo 4 par. 1 punto A.1 lett. a) b) c) e B.1.

Non sono oggetto di scomputo: le opere di modifica dei sottoservizi esistenti (art. 4 par.1 punto A.1 lett. d), vista l'esigenza di rilocarli ed implementarli ai soli fini dei nuovi spazi commerciali e per risolvere l'interferenza con l'area di sedime di futura edificazione - le dotazioni ecologiche e ambientali (art. 4 par.1 punto A.3) e la quota sul costo di costruzione (QCC).

c) Ai fini dello scomputo dovranno essere prodotti i documenti contabili necessari alla rendicontazione delle spese, come previsto al punto 6.1.6 dell'Allegato 2 della Deliberazione di C.C. (Savignano sul



Unione Rubicone e Mare

Rubicone) n.55/2019;

d) Il costo di costruzione (QCC) è corrisposto al Comune all'atto del ritiro e/o all'efficacia del relativo titolo edilizio che lo quantifica.

Articolo 8 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

1. La realizzazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire nel rispetto della disciplina regolata dal presente articolo.

2. Il Soggetto attuatore si obbliga a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione degli edifici e degli spazi aperti, le seguenti azioni:

- contenimento ed efficientamento dei consumi energetici mediante (Elaborato TAV 5.4):
 - Impianto a pannelli fotovoltaico per potenza pari a 416 Kwp sulla copertura dell'ampliamento
 - gestione intelligente dell'energia tramite particolari software di supervisione/controllo BMS per il controllo integrato degli impianti;
 - ottimizzazione degli impianti di climatizzazione e ventilazione
 - illuminazione efficiente tramite l'utilizzo di sistemi led a basso consumo e lunga durata sia negli spazi esterni (piazza, parcheggi e percorsi) che interni
 - nuova isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dal centro.
- riduzione delle isole di calore e de-sigillazione mediante (Elaborati TAV 5.1.bis, TAV 5.2, TAV 5.2bis, TAV 5.3):
 - realizzazione piazza con materiali drenanti e aree attrezzate a verde permeabile;
 - realizzazione parcheggio privato (nell'area di sedime dell'outlet in demolizione) con materiali drenanti ed aiuole ribassate rispetto al piano di calpestio, realizzate con cordoli parzialmente aperti o discontinui, che permettono il convogliamento dell'acqua piovana proveniente dalle superfici asfaltate o impermeabili adiacenti.
 - realizzazione pareti vegetate: su porzioni di facciata installazione di un sistema di sostegno per l'inverdimento verticale, per favorire lo sviluppo in altezza della vegetazione rampicante radicata al suolo.

Articolo 9 – DURATA, CRONOPROGRAMMA

1. La presente convenzione ha durata complessiva di 5 (cinque) anni a partire dalla sua sottoscrizione.
2. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano



attuativo, come rappresentato nell'elaborato "Tav. 19":

- realizzazione delle opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento di cui all'art. 4, comma 1, punto B: entro 2 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- realizzazione delle opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ovvero delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni, di cui all'art. art. 4, comma 1, punto A: entro 2 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 4, comma 1, punto C: entro 2 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione degli interventi privati: entro 6 mesi , a partire dalla Deliberazione della Giunta dell'Unione Rubicone e Mare di approvazione del presente Piano (la stipula della convenzione urbanistica è un presupposto necessario e requisito fondamentale per il rilascio del permesso a costruire);
- presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per gli interventi privati (edifici): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia e solo a seguito dell'ultimazione delle attività di demolizione dei fabbricati esistenti nonché a seguito dell'avvenuto collaudo positivo e della cessione delle opere di cui al precedente articolo 4, paragrafo 1, ivi comprese anche le cessioni di tutte le aree individuate nell'elaborato "tav.8 – piano particellare – cessioni", comprensive delle proprietà della società Iper Montebello s.p.a., fermo restando il rispetto dell'obbligo del Comune di assicurare la consegna delle aree nei tempi previsti dal cronoprogramma previsto all'art. 4 paragrafo 5.

Articolo 10 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal Soggetto attuatore, (.....), come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati:

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica

A1 *lett. a), b) e c) opere* a scomputo indistinto di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione U1 e U2: : euro;

A3 *opere* non a scomputo U1 e U2: : euro;

Per le opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, le fidejussioni vengono presentate prima del rilascio dei relativi permessi di costruire/titolo unico.

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento ammesse a scomputo indistinto di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione U1 e U2:



Unione Rubicone e Mare

B1 euro;

Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento la fideiussione viene presentata al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n., emessa in data da per euro;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici.

Le garanzie sono prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Savignano sul Rubicone.

La fidejussione dovrà prevedere che l'Ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima e semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 giorni dal ricevimento, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e con espressa rinuncia a ogni eccezione, fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il privato e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.

Dovrà essere altresì prevista la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del codice civile.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;

4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere garantite, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione.

5. A garanzia delle obbligazioni assunte al successivo art. 12, paragrafo 3, il Soggetto attuatore presenta - contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione - garanzia fideiussoria che potrà essere proporzionalmente escussa dal Comune in caso di mancato pagamento delle rate entro la scadenza e previa trasmissione di diffida ad adempiere. Si riportano gli estremi della polizza emessa: polizza n., emessa in data da per euro 240.000,00 (euro duecentoquarantamila). Tale garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta dal Soggetto attuatore una volta effettuato il pagamento delle



Unione Rubicone e Mare

rate annuali indicate al successivo art. 12, paragrafo 3.

Articolo 11 – COLLAUDO

1. Il collaudo del piano attuativo comprende le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, per cui si applicano le norme di cui all'art. 116 e allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023, e le verifiche urbanistico - amministrative e di controllo degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.
2. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui all'art. 4, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con il compito di eseguire il controllo della corretta esecuzione degli interventi, anche in corso d'opera, con oneri a carico dei soggetti attuatori.
3. Ai fini dell'approvazione del collaudo il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Comune gli elaborati «*as built*» che rappresentino esattamente quanto realizzato, nonché un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
4. Qualora il Comune di Savignano sul Rubicone abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata ai sensi del D.Lgs. 36/2023.
5. E' altresì a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
6. Espletati i predetti adempimenti il Comune di Savignano sul Rubicone, verificata la completa e regolare esecuzione delle opere libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le opere di cui sopra, così come indicato negli elaborati del progetto.
7. La presa in consegna delle opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni:
 - che le opere siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

Articolo 12 – CONTRIBUTO PER LA VALORIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI DEL CENTRO STORICO

1. Al fine di ridurre l'impatto socio-economico e territoriale derivante dall'intervento di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana di parte del Parco commerciale c.d. Romagna Shopping Valley, il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Savignano sul Rubicone un contributo



economico complessivo di euro 300.000 (euro trecentomila), suddiviso in cinque rate annuali. Il Comune di Savignano si impegna ad utilizzare le somme versate dal Soggetto attuatore nell'ambito di progetti finalizzati alla valorizzazione integrata del centro storico e delle attività commerciali ivi insediate.

2. Il Soggetto attuatore si obbliga a versare la prima rata del contributo economico di euro 60.000,00 (euro sessantamila) entro 15 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione

Il Soggetto attuatore si impegna a versare il residuo dovuto alle scadenze di seguito indicate:

- euro 60.000,00 (euro sessantamila) entro 12 mesi dal primo versamento effettuato;
- euro 60.000,00 (euro sessantamila) entro 24 mesi dal primo versamento effettuato;
- euro 60.000,00 (euro sessantamila) entro 36 mesi dal primo versamento effettuato;
- euro 60.000,00 (euro sessantamila) entro 48 mesi dal primo versamento effettuato.

Articolo 13 –IMPEGNI ULTERIORI

1. Con riferimento alle attività di carico/scarico nell'area di nuova realizzazione, il Soggetto attuatore si impegna affinché le stesse avvengano in una fascia oraria notturna in cui tutte le attività risultano chiuse e quindi è nullo il flusso di clienti non solo verso i negozi della galleria, ma anche verso cinema, ristoranti etc, compreso il chiosco in adiacenza all'area carico scarico. Verrà affissa apposita segnaletica con gli orari del carico/scarico (02:00-06:00 il sabato e la domenica e 01:00-06.00 negli altri giorni della settimana) Il Soggetto attuatore si impegna a garantire altresì la funzionalità dei dispositivi antincendio ed evacuazione durante lo svolgimento di tali attività di carico/scarico. L'eventuale violazione degli impegni di cui ai precedenti periodi potrà essere sanzionata dalle autorità dalla polizia locale nel rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti al momento della violazione.

2. Il Soggetto attuatore e Iper Montebello S.p.A. si impegnano, per quanto di rispettiva competenza, a prorogare al 31 dicembre 2050 gli impegni assunti mediante l'atto di dettaglio degli obblighi assunti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere f) e g) della convenzione urbanistica sottoscritta in data 9 novembre 2012, rep. N. 64835/12296, stipulato in data 5 giugno 2014, rep. N. 143.406, entro la scadenza del 31 dicembre 2030 e a prorogare al 31 dicembre 2050 l'impegno circa il controllo, la manutenzione e la pulizia delle aree di cui alla convenzione stipulata in data 23 maggio 2001 da Iper Montebello S.p.A. con il Comune di Savignano sul Rubicone per la gestione, manutenzione e controllo delle aree adibite a parcheggio pubblico e verde pubblico nell'ambito del P.P.I.Pb zona "Capanni" in Savignano sul Rubicone (come modificata dall'appendice stipulata in data 21 giugno 2012). Tali obbligazioni devono essere comunque perfezionate ed esecutive entro i termini di validità della presente Convenzione ed in caso di



inadempimento saranno applicate le disposizioni del successivo articolo 14.

3. Il Soggetto attuatore si impegna a stipulare con il Comune di Savignano sul Rubicone apposito atto e/o convenzione, in cui assumerà a proprio carico gli oneri di manutenzione e gestione delle aree individuate in colore rosso nella tavola del piano attuativo 09.1 *“Aree pubbliche soggette a obblighi convenzionali”*, destinate a viabilità e parcheggi pubblici. Solo ad avvenuto collaudo positivo e cessione delle opere ed aree pubbliche previste dalla presente Convenzione, si intenderà risolto il rapporto concessorio tra il Comune di Savignano sul Rubicone e il Soggetto attuatore, disciplinato nell’atto di concessione in uso sottoscritto in data 23 luglio 2025, rep. N. 48950 e avente ad oggetto aree per una superficie complessiva di mq 4.005, catastalmente identificate al Foglio 2, particella 403, per mq. 1.814 e particella 405, per mq. 2.199.

4. Il Soggetto attuatore si impegna a svolgere le seguenti attività di monitoraggio delle componenti traffico, clima acustico e verde:

- a) Traffico: monitoraggio del traffico nei periodi di massima affluenza, verificando in almeno due giorni, di cui uno festivo e uno feriale, la coerenza tra i flussi veicolari previsti e quelli effettivi nonché verificando eventuali criticità, congestioni stradali e incidentalità; il monitoraggio relativo all’incidentalità dovrà avere ad oggetto anche la nuova area di carico/scarico.
- b) Clima acustico: monitoraggio del clima acustico, attraverso la verifica del rispetto dei vigenti limiti di immissione e di emissione acustica; il monitoraggio dovrà essere effettuato mediante rilievi nei punti di maggior esposizione, nei periodi rappresentativi per maggior affluenza ed in corrispondenza dei ricettori più esposti, soprattutto residenziali; gli esiti del monitoraggio dovranno essere condivisi con gli enti preposti al controllo (elaborato VAS2)
- c) Verde: monitoraggio dello stato vegetativo e dell’attecchimento delle nuove alberature e circa il corretto funzionamento del sistema di irrigazione, mediante la redazione di un report scritto da trasmettere agli enti competenti

Le attività inerenti il monitoraggio sono, comunque, da svolgere attraverso le specifiche modalità tecniche definite nei pareri rilasciati dagli Enti competenti in materia di VAS, nell’ambito del procedimento approvativo del presente Piano di Riqualificazione.

Il monitoraggio di cui alla precedente lettera a) dovrà essere eseguito dal Soggetto attuatore entro 12 mesi dalla piena entrata in esercizio degli interventi previsti ed essere ripetuto per i successivi dieci anni.

Il monitoraggio di cui alla precedente lettera b) dovrà essere eseguito dal Soggetto attuatore entro sei mesi dalla piena entrata in esercizio degli interventi previsti nonché ripetuto con cadenza annuale per i



successivi dieci anni. Il monitoraggio di cui alla precedente lettera c) dovrà essere eseguito dal Soggetto attuatore entro il primo anno dalla messa a dimora delle nuove alberature e dovrà essere ripetuto con frequenza annuale per i successivi cinque anni e con frequenza biennale per gli ulteriori cinque anni a seguire. Per ulteriori modalità operative e per gli indicatori da analizzare si rimanda alla “Proposta di Piano di Monitoraggio” riportata nell’Elaborato VAS 2 – Capitolo 6.

Qualora dagli esiti delle attività di monitoraggio, che dovranno essere sottoposti all’attenzione del Comune di Savignano sul Rubicone e dell’Ufficio di Piano dell’Unione Rubicone e Mare (ed agli Enti competenti Arpae-Ausl), si evincano delle criticità (in termini di traffico, stato vegetativo o fallanze alberature, superamento limiti acustici rispetto alle previsioni etc...), dovranno essere valutate opportune misure correttive e/o opere di mitigazione per la loro risoluzione.

5. Il Soggetto attuatore si impegna a confermare le soluzioni tecnologiche impiantistiche aventi caratteristiche prestazionali uguali o superiori a quelle indicate nelle schede tecniche allegate al progetto di riqualificazione; a recepire tutte le condizioni operative definite nella DOIMA dal tecnico competente in acustica; a realizzare e a mantenere in efficienza le opere di mitigazione valutate e raccomandate dal TCA, quali i pannelli di schermatura degli impianti tecnologici in copertura con l'isolamento acustico pari o superiore a 34 decibel, con riferimento alla localizzazione indicativa fatta dal tecnico competente in acustica nello studio parte integrante del progetto; a realizzare le isole ecologiche dotate di compattatore per i rifiuti per cartoni, imballaggi, plastica, posizionati a piano campagna a potenza sonora massima di 80 dB e le opere di delimitazione dell'area carico/scarico, come descritte (muro perimetrale e rete metallica alti 2 metri – accessibilità al solo personale autorizzato – orari di conferimento – movimentazione del mezzo autoarticolato con potenza sonora di 85 dB negli orari di chiusura di tutte le attività insistenti nell’area del centro commerciale). Si impegna, inoltre ad effettuare periodicamente manutenzioni ordinarie e straordinarie finalizzate al miglioramento dell'efficienza del contenimento della rumorosità.

6. Il Soggetto attuatore si impegna, infine, a mettere in campo, in fase di esercizio dei nuovi spazi commerciali, le azioni di *mobility management* necessarie per incentivare la mobilità dolce (ciclabile o tramite mezzi di trasporto non motorizzati e a bassa emissione) per i propri addetti (e più in generale per i propri clienti) ed a presentare eventuale Piano degli Spostamenti Casa-Lavoro.

Articolo 14 - INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente



convenzione, il Comune, previo accordo con l'Unione può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (ai sensi dell'art 1453 del Codice Civile), salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

2. Nel caso in cui il Soggetto attuatore, per fatto a lui imputabile, si rendesse inadempiente alle clausole della presente convenzione il Comune, d'accordo con l'Unione previa diffida, intimerà al medesimo di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e diniegare il rilascio dei permessi di costruire/titolo unico, salvo assumere i provvedimenti di cui ai successivi punti 3 e 4.

3. Il Comune previo accordo con l'Unione potrà dichiarare in danno del Soggetto attuatore la risoluzione di diritto del Piano attuativo e della presente convenzione nei seguenti casi: a) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenuti nella presente convenzione; b) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune delle fidejussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo; c) grave ritardo (oltre 180 gg) nella esecuzione del cronoprogramma, salvo che lo stesso dipenda da cause non imputabili al Soggetto attuatore; d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.

4. La risoluzione totale o parziale dalla presente Convenzione comporterà l'impossibilità di procedere con l'attuazione di quanto in essa previsto e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle dotazioni territoriali medio tempore realizzate, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura in capo al Soggetto attuatore, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

5. La risoluzione di diritto del presente atto comporterà l'annullamento in autotutela (per il venir meno di un presupposto essenziale) dei permessi di costruire/titolo unico già rilasciati.

6. Fermo restando quanto già previsto nell' art. 10 per l' esecuzione diretta delle dotazioni territoriali e/o il loro completamento da parte dell'Amministrazione Comunale in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente, esecuzione a cui si procederà mediante l'escussione della fideiussione, l'importo escusso potrà anche essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.

7. Il Soggetto attuatore risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere dallo stesso realizzate, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

8. Per tutte le controversie relative alla presente convenzione, sarà competente in via esclusiva il TAR



Unione Rubicone e Mare

per l' Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Articolo 15 – RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE E SANZIONI

1. In caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione il Soggetto attuatore resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.

Articolo 16– SPESE E TRASCRIZIONI

1. Le spese del presente atto - compresi gli eventuali diritti di segreteria - le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Savignano sul Rubicone a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte dei rappresentanti dell'Unione e del Comune, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Articolo 17 – VERIFICA ANTIMAFIA

1. Si dà atto che la sottoscrizione della presente convenzione è stata preceduta dalla richiesta della informativa antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011, come disposto dall'art. 2 della L.R. n. 24/2017.

2. E' fatta salva la facoltà delle amministrazioni firmatarie della presente convenzione di verificare in ogni momento la regolarità dell'informativa antimafia delle ditte attuatrici del presente intervento.

Articolo 18 – RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nella presente convenzione verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il



Unione Rubicone e Mare

privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Letto, confermato e sottoscritto, lì

per il Comune di Savignano sul Rubicone

.....

per l'Unione Rubicone e Mare

.....

il soggetto attuatore

.....

Iper Montebello S.p.A.

.....