



Comune di San Pietro in Casale



Comune di Malalbergo

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

**AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24,  
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE  
"GRANDE LOGISTICA" PREVISTI PER L'AMBITO PRODUTTIVO  
SOVRACOMUNALE DI ALTEDO, IN COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE E  
PER L'AREA DENOMINATA "EX ZUCCHERIFICIO AIE"**

fra

la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di San Pietro in Casale, il Comune di Malalbergo e  
Società P3 ALTEDO s.r.l

ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017, dell'art. 9.1 del PTCP, dell'art. 42 del PTM e  
cap. 4.2 parte B) del PUMS

in variante al PSC, POC e RUE  
del Comune di San Pietro in Casale e del Comune di Malalbergo

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER L'AMBITO PRODUTTIVO  
SOVRACOMUNALE DI ALTEDO-SAN PIETRO IN CASALE E AREA "EX-ZUCCHERIFICIO AIE"  
sottoscritto in data 10.12.2019

Tra i Comuni di **SAN PIETRO IN CASALE, MALABERGO, CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**, e con l'adesione della Società **P3 ALTEDO SRL**, come di seguito sottorappresentati:

1. **COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**, con sede in San Pietro Casale (BO), Via Matteotti, n. 154, Codice Fiscale 80062730371 - Partita IVA 00702791203, qui rappresentato dal Sindaco *pro tempore*, Sig. CLAUDIO PEZZOLI, nato a SAN PIETRO IN CASALE (BO) il 4.8.1963, domiciliato per la carica a San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, che interviene al presente Accordo in rappresentanza del Comune suddetto ed in esecuzione della delibera n. 29 del 3 agosto 2021;
2. **COMUNE DI MALALBERGO**, con sede in Malalbergo (BO), Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, Codice Fiscale 80008310379, Partita IVA 00701931206, qui rappresentata dal Sindaco, Sig.ra MONIA GIOVANNINI, nata a BOLOGNA in data 1.2.1975, domiciliato per la carica a in Malalbergo (BO), Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, che interviene al presente Accordo in rappresentanza del Comune suddetto ed in esecuzione della delibera n. 32 del 9 settembre 2021;
3. **CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**, con sede in Bologna (BO), in Via Zamboni n. 13, Codice fiscale e Partita IVA 03428581205, qui rappresentato dal Sindaco Metropolitano, Sig. VIRGINIO MEROLA, nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 14.2.1955, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Via Zamboni n. 13, che interviene al presente Accordo in rappresentanza della Città Metropolitana suddetta ed in esecuzione dell'Atto del Sindaco n. 199 del 28 luglio 2021;
4. **SOCIETA' P3 ALTEDO S.R.L.**, con sede in Milano (Mi), Piazza Pio XI, 1, Codice Fiscale/Partita IVA 11065100965, capitale sociale Euro 10.000, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle imprese di MILANO, MONZA BRIANZA E LODI con il n. 11065100965, qui rappresentata da SCHOULTZ KATIE JANE nata a Boston (Gran Bretagna) il 2 maggio 1972 e AMORETTI ANDREA nato a Parma il 18 gennaio 1982 domiciliati per la carica presso la sede della sopraindicata società a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, autorizzati da verbale di assemblea del 31 maggio 2021 e dalla Statuto vigente, d'ora in poi denominata anche "Soggetto Attuatore".

Tra le predette "Parti", a seguito del perfezionamento delle procedure come *infra* meglio precisate e specificate, si conviene e si stipula quanto segue.

#### PREMESSO CHE:

- L'Ambito produttivo-artigianale di Altedo, già individuato dal PTCP quale Ambito sovracomunale di sviluppo, ricadente nei comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo, oggi è definito dal PTM come "Hub metropolitano".
- L'Hub metropolitano di Altedo - individuato come idoneo dal PUMS per la localizzazione di funzioni logistiche in quanto prossimo al casello dell'autostrada A13 Bologna-Padova - è servito dalla viabilità costituita dall'SP20 (direttrice est-ovest) e dalla SP 4 (direttrice nord-sud).
- In data 30/06/2020, i Sindaci dei Comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo hanno promosso l'iter sotteso alla condivisione e all'approvazione del presente Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici comunali;

- Il Sindaco del Comune di San Pietro in Casale ha provveduto a convocare la Conferenza preliminare prevista dall'art. 60 della LR 24/2017 svoltasi dal 30 giugno 2020 e si è conclusa con l'assenso preliminare all'accordo preceduto dalla determinazione del Sindaco Metropolitano n. 211 dell'11.11.2020.
- Alla Conferenza sono state invitate anche le Amministrazioni e gli Uffici interessati al rilascio di pareri e nulla osta e sono state acquisite le informazioni, i suggerimenti e le prescrizioni in ordine all'intervento oggetto di Accordo di Programma.
- La proposta di Accordo, sottoscritta dagli Enti interessati con gli elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, è stata depositata presso le sedi dei Comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo e della Città Metropolitana di Bologna per sessanta giorni a decorrere dal 23 dicembre 2020 al 21 febbraio 2021, e di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 442 del 23/12/2020 periodico (Parte seconda).
- Il sindaco di San Pietro in Casale ha coinvolto i portatori di interesse ed ha stimolato la partecipazione dei cittadini attraverso i seguenti strumenti:
  - Notiziario comunale L'Orologio n. 3/2020
  - Sito istituzionale del Comune
  - Pagina istituzionale del Comune di San Pietro in Casale su facebook
  - Pagina Gruppo Progetto per S. Pietro
- Entro la data di scadenza del deposito non sono pervenute osservazioni ma un solo contributo del WWF.
- In data 10/05/2021 è stato sottoscritto accordo fra il soggetto attuatore ed i condomini residenti nello stabile di via Altedo n. 4148 nel quale è stato condiviso un nuovo accesso carrabile e ciclopeditonale nonché l'installazione di barriere acustiche in fregio alla carreggiata nord dalla nuova rotatoria in progetto sulla SP 20 fino al limite est della proprietà del fabbricato stesso (come da relazione di impatto acustico).
- Il parere di Valutazione Ambientale di cui all'art.18 della LR 24/2017 e dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008 è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna in merito alle varianti agli strumenti urbanistici comunali e alla sostenibilità della proposta dei magazzini logistici;
- Il parere tecnico in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte, rispetto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della LR 19/2008 è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna.
- Il parere tecnico in merito alla valutazione di incidenza ai sensi della L.R. 7/2004 e s.m.i. è stato espresso dalla Città Metropolitana di Bologna con atto del sindaco n. 119 del 19/05/2021.
- L'elenco degli elaborati e dei documenti costituenti l'Accordo di programma è riportato in allegato 1 al presente atto.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSTATATO**

Le Parti sottoscriventi convengono sui seguenti contenuti per lo sviluppo del Polo Funzionale di "grande logistica" previsto all'interno dell'Ex Zuccherificio - Aie in Altedo, Comune di San Pietro Casale, e si impegnano a realizzare le azioni previste nel presente Accordo per garantirne la piena attuazione, precisandosi che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo.

Si precisa, altresì, che il Comune di Malalbergo delega il Comune di San Pietro in Casale a svolgere tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo, fatta eccezione per il rilascio dei titoli edilizi di propria competenza.

## **CAPO I QUANTO ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DI VALENZA TERRITORIALE RELATIVE ALL'AMBITO OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

1. Il vigente PTCP della Provincia di Bologna (oggi Città Metropolitana), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.3.2004, ha individuato – d'intesa con i Comuni interessati – gli Ambiti Produttivi Sovracomunali suscettibili di sviluppo, tra i quali anche l'Ambito di Altedo;
2. il PTCP, di cui alla variante approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 31.3.2009, ha assunto (nel contesto del sistema della viabilità provinciale) specifici indirizzi normativi (declinati all'art.12.11 delle correlate NTA) relativi alla localizzazione, nel territorio metropolitano, degli insediamenti costituenti "grande logistica", indicando i siti idonei all'allocatione di attività logistiche in dimensionamento superiore a mq. 10.000 di SF; tale prescrizione normativa di PTCP è stata poi declinata e resa cogente negli Accordi Territoriali (AT) e negli strumenti urbanistici comunali;
3. il PUMS adottato dal Sindaco Metropolitano approvato in data 27.11.2019, ha operato una complessiva rivisitazione delle politiche relative al settore della logistica, individuando come siti idonei ad ospitare insediamenti di "grande logistica" (*i.e.* magazzini, depositi e spedizionieri) anche gli ambiti produttivi sovracomunali localizzati in contesti prossimi a caselli o diramazioni autostradali (Imola, Castel San Pietro, Martignone e Altedo); in particolare, nel contesto del PUMS, ed in applicazione dei criteri di cui sopra, è stata attestata l'idoneità di Altedo (in San Pietro in Casale) ad ospitare insediamenti qualificati come di "grande logistica" subordinatamente alla previsione di un adeguato livello di servizio del trasporto pubblico per gli addetti, non sussistendo idonei collegamenti ferroviari;
4. in base a quanto espressamente disposto nel PUMS, la diversa politica sulla localizzazione degli insediamenti di "grande logistica" può trovare diretta applicazione nell'ambito di Accordi tra Enti, attesa la sua natura anche di strumento di specificazione degli indirizzi del PTCP, anche rispetto alle previsioni contenute nei vigenti Accordi Territoriali (AT) e negli strumenti urbanistici comunali (PSC/RUE), nelle parti in cui – in recepimento delle previsioni del citato art. 12.11 delle NTA di PTCP – avevano recepito il limite dimensionale di mq. 10.000 di SF, superato dalle previsioni contenute nel PUMS definitivamente approvato nei termini di cui sopra;
5. tale diversa politica inerente la disciplina del settore della logistica, così come contenuta nel PUMS approvato, ha trovato declinazione e disciplina nel Piano Territoriale Metropolitano, approvato, con delibera del consiglio metropolitano n. 16 in data 12.05.2020, il quale ha meglio specificato le soglie di classificazione della grande, media e piccola logistica;
6. nel contesto programmatico di cui sopra, l'area oggetto del presente Accordo di Programma - in attuazione con quanto previsto dal PUMS per la "grande logistica" e dall'Accordo Territoriale sottoscritto il 10.12.2019, nonché dal vigente PTM - coincide con le aree costituite dall'ex "Zuccherificio AIE", aventi estensione territoriale complessiva pari a circa 26 Ha, già oggetto di pregressa edificazione (*brownfield*), oggi dismessa e demolita. In tal senso, l'area si presenta quasi del tutto impermeabilizzata nel settore est, mentre nel settore ovest risulta libera da edificazioni e in parte interessata dalle ex vasche di decantazione tutelate dal PTPR (cfr. art. 19 delle correlate NTA), le quali devono formare oggetto di conservazione e di preservazione nei loro connotati di interesse naturalistico. Inoltre, si rileva che il settore posto a est del Canale Calcarata ricade in Zona di tutela e pertinenza fluviale (PTPR e PTCP/PTM) nonché all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato al 1989 in quanto già edificato dal 1954 con l'insediamento saccarifero, quindi, con trasformazioni ammissibili ai sensi delle disposizioni dei suddetti Piani;

7. dal punto di vista paesaggistico – ambientale, l'area oggetto di Accordo di Programma rientra all'interno dell'unità di paesaggio denominata "Pianura centrale" (artt. 3.1 e 3.2 PTCP), caratterizzata da una fitta trama dei campi, composta da zone agricole di rilievo paesaggistico e da un sistema di canali irrigui molto sviluppato. L'area, nello specifico, è caratterizzata dalla presenza del canale Navile, nodo ecologico complesso, per il quale gli obiettivi prioritari del PTCP (art. 3.2 PTCP) prevedono sia la riqualificazione e la valorizzazione come asse idraulico, sia la funzione di collegamento ecologico dei nodi della rete da implementare attraverso impianti arborei lineari, sia infine come percorso ciclabile di collegamento turistico ("Via della Seta" Venezia-Livorno);
8. oltre a quanto sopra, si dà atto che l'Ambito oggetto di Accordo di Programma è interessato dalla presenza del canale Calcarata, classificato come "reticolo idrografico minuto" (art. 4.2), in relazione al quale è necessario assicurare la preservazione di una fascia di rispetto di 5 m per lato del corso d'acqua; ulteriormente, il suddetto corso d'acqua è qualificato come nodo ecologico complesso, da valorizzare e potenziare con impianti vegetali arboreo/arbustivi;
9. in merito alla presenza dell'area boscata posta a nord del comparto in cui si è sviluppata una vegetazione spontanea successivamente alla cessazione della preesistente attività produttiva, avvenuta nel 1991, il comune di San Pietro in Casale con prot. 15504 del 2.11.2020 ha attestato che la stessa non è assimilabile a bosco e, pertanto, non si applica la tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142;
10. quanto alla strumentazione urbanistica comunale, si dà atto che l'area oggetto di Accordo di Programma risultava già pianificata nel PRG del 1982 come zona D7-1 industriale di completamento esistente (in quanto lo zuccherificio risulta insediato dal 1954), area produttiva confermata nel PRG del 1999 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato D7-1 - "*Zone produttive di reimpianto per stoccaggio e commercio all'ingrosso*";
11. il PSC del Comune di San Pietro in Casale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 3.2.2011 (e successiva variante, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 12.12.2013 ha perimetrato l'area, nella sua interezza, in "Polo Funzionale" ("Ambito di San Pietro in Casale: Insediamento Ex AIE" – cfr. art. 26 delle NTA di PSC), demandando la specifica disciplina dei due settori (est e ovest) all'Accordo Territoriale (AT), sottoscritto in data 1.4.2010 poi modificato nel 2019;
12. per quel che concerne, invece, le politiche di sviluppo del sistema economico – produttivo, si dà atto che il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale della Città metropolitana di Bologna persegue l'obiettivo di promuovere lo sviluppo del territorio, al fine di pervenire alla piena e buona occupazione; ciò, in coerenza con il Patto per il Lavoro regionale (siglato da Regione Emilia Romagna, dalle parti sociali e dalle componenti della società regionale in data 20/7/2015), che prevede l'impegno ad investire sulla qualità del lavoro come azione per contrastare irregolarità ed illegalità occupazionale, al dichiarato fine di pervenire al rilancio – nel territorio regionale - della crescita e della buona occupazione;
13. in attuazione degli obiettivi declinati negli strumenti di cui sopra, il Piano Strategico Metropolitano 2.0 (del luglio 2018) individua l'incremento della buona occupazione come politica per lo sviluppo strategico del territorio e l'occupazione duratura come elemento qualificante per la sostenibilità degli insediamenti produttivi, ponendo in relazione - con riferimento all'impatto occupazionale - lo sviluppo di nuovi insediamenti con la definizione di appositi accordi da definirsi con il coinvolgimento delle Organizzazioni Sindacali;
14. il Piano Urbano della Logistica Sostenibile, approvato contestualmente al PUMS, assume a proprio fondamento obiettivi coerenti sia con quelli declinati nel Patto Metropolitano per il Lavoro e lo Sviluppo

Economico e Sociale, sia con quelli contenuti nel PSM2.0, essendo orientato al perseguimento della buona e piena occupazione, della qualità del lavoro e dell'inserimento lavorativo, ed individua - quali condizioni nei criteri per la razionalizzazione degli insediamenti logistici - il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro;

15. con deliberazione n. 29 del 15.5.2019, il Consiglio della Città Metropolitana di Bologna ha approvato, unitamente ai relativi allegati tecnici, l' *"Accordo territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale di Altedo, San Pietro in Casale e area Ex Zuccherificio AIE, fra la Città Metropolitana di Bologna ed i Comuni di San Pietro in Casale, Malalbergo e l'Unione Reno Galliera, ai sensi dell'art. 58, L.R. 24/2017 e dell'art. 9.1 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP"*, cui ha fatto seguito la relativa sottoscrizione (intervenuta in data 10.12.2019), formalizzata ad intervenuta approvazione dell'Accordo medesimo da parte degli Organi deliberativi degli altri Enti firmatari (cfr. deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro in Casale n. 27 del 10.4.2019; deliberazione del Consiglio Comunale di Malalbergo n. 14 del 4.4.2019; deliberazione del Consiglio dell'Unione Reno Galliera n. 59 del 28/11/2019);
16. l'Accordo Territoriale, approvato nei termini di cui sopra, demanda l'attuazione delle relative previsioni, anche agli effetti di variante agli strumenti di pianificazione territoriale, a specifico Accordo di Programma, con valenza di PUA, da assumersi ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017.

## **CAPO II QUANTO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DELLA SOCIETA' PROPRIETARIA DEL COMPENDIO OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA**

1. In data 4.6.2018, la società Finanziaria Saccarifera Italo Iberica S.p.A. (ora confluita in Agroalima S.p.A.), con propria nota prot. n. P.G. 001083 dell'11.6.2018, ha richiesto all'Amministrazione comunale di San Pietro in Casale ed a quella di Malalbergo la rivisitazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto nel 2010;
2. conseguentemente, in data 28.9.2018 (prot. n. 18744), la suddetta società ha depositato agli atti degli Enti interessati specifica *"Manifestazione d'interesse"*, formulata ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute nell'articolo 4 della LR 24/2017, finalizzata alla definizione di specifico Accordo Operativo per il Polo Funzionale di Altedo – San Pietro in Casale, concernente l'area dell'ex Zuccherificio AIE;
3. successivamente, in data 13.3.2019, la predetta società ha depositato presso le Amministrazioni comunali interessate (con note rispettivamente in atti del Comune di San Pietro in Casale al prot. n. 5143, ed in atti del Comune di Malalbergo prot. n. 4257), schema di assetto Urbanistico del compendio, sulla cui base si sono svolti i tavoli tecnici presso Città Metropolitana;
4. sulla scorta delle risultanze dei Tavoli Tecnici intercorsi tra gli Enti Locali e Città Metropolitana, e muovendo dai contenuti dell'originario Accordo Territoriale stipulato (ai sensi e per gli effetti dell'allora vigente art.m15 della LR 20/2000 e dell'art. 9.5 delle NTA del PTCP) è stato definito, in data 1.4.2020, il nuovo Accordo Territoriale, approvato dagli Enti interessati con gli atti deliberativi richiamati al precedente Capo I, punto 15;
5. il suddetto Accordo Territoriale dispone che l'attuazione delle relative previsioni – anche agli effetti di variante agli strumenti di pianificazione – formino oggetto di specifico Accordo di Programma (e non già di Accordo Operativo, come inizialmente prospettato dalla società proponente);
6. in data 16/11/2020 ed in data 10/12/2019, la società P3 ALTEDO SRL ha acquistato rispettivamente con atto a rogito Notaio Marco Lovisetti in Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di MILANO – DP I il 18/11/2020 al n. 81512 Serie 1T e con atto a rogito Notaio Carlo Vico in Bologna le aree oggetto del

presente Accordo di Programma, assumendo, dunque, la predetta società la qualifica di Soggetto Attuatore;

7. in attuazione delle previsioni contenute nell'Accordo Territoriale approvato dagli Enti nei termini di cui al precedente Capo I, punto 15, si sono tenuti plurimi tavoli tecnici tra i Professionisti incaricati e gli Enti preposti, finalizzati alla definizione dei contenuti del presente Accordo di Programma, oggetto di successivo espletamento dell'iter procedurale rappresentato nei successivi Capi.

## **CAPO III QUANTO ALLA DIMOSTRAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO CORRELATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **1. LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'evoluzione della normativa della Regione Emilia-Romagna, già a partire dalla metà degli anni '90, ha visto un incremento nell'utilizzo degli Accordi di Programma (Leggi Regionali: 6/1995 – 30/1996 – 19/1998 – 20/2000 – 14/2014 – 24/2017) con la chiara finalità di consentire alle Amministrazioni lo stimolo e il coordinamento di politiche territoriali, investimenti finanziari, attività amministrative e scelte operative necessarie ad un risultato di interesse comune (generale e pubblico), integrando l'azione della Pubblica Amministrazione e di soggetti privati con lo scopo di perseguire specifiche finalità pubbliche e, contemporaneamente, private di interesse generale. In sostanza, la legislazione regionale ha via via esteso la possibilità di ricorrere a procedure speciali di programmazione negoziata per agevolare la realizzazione di progetti privati nella ormai consolidata consapevolezza (sostanziale e giuridica) che lo sviluppo di attività economiche private di eccellenza “costituisca già di per sé un interesse pubblico in senso stretto per le numerose e positive ricadute che genera per i territori e le comunità locali” (Circolare Regionale PG.2015.03.08657 del 13/05/2015). Il contesto normativo ed amministrativo nel quale si inserisce il presente Accordo è quindi quello consolidato dalle numerose normative urbanistiche regionali che riconoscono “espressamente e senz'altro l'interesse pubblico a sostenere insediamenti, ampliamenti, ristrutturazioni, [...]” di insediamenti produttivi, come nel caso di specie, perseguendo, altresì, politiche di rigenerazione urbana e di valorizzazione di suoli già utilizzati (*brownfield*), senza – di contro – prevedere nuovo consumo di suolo libero.

### **2. GLI INDIRIZZI STRATEGICI**

La coincidenza della possibilità di riprendere l'iter sotteso alla riconversione delle aree già occupate dall'Ex Zuccherificio – che, nel corso degli anni, era rimasta inattuata – può essere ora nuovamente perseguita in considerazione del rinnovato interesse al territorio per la localizzazione (in coerenza alle previsioni del PUMS definitivamente approvato in data 27.11.2019) di insediamenti a destinazione “grande logistica”, propiziata dall'estrema vicinanza del sito al casello Autostradale di Altedo, e dalla prevista realizzazione di interventi di potenziamento dell'Autostrada Bologna - Padova con la realizzazione della terza corsia.

In tal senso, si rimarca il fatto che l'idoneità del sito all'allocazione di insediamenti di “grande logistica” è stata peraltro attestata anche dal PUMS definitivamente approvato in data 27.11.2019, nei termini già richiamati al precedente Capo I.

### **3. SPECIFICITA' DELL'INTERVENTO**

Il contesto motivazionale – sia normativo che strategico – sopra descritto già di per sé consente di qualificare il presente Accordo di Programma come caratterizzato da un duplice interesse, di carattere privato, da un lato, e pubblico e generale, dall'altro.

In tal senso, infatti, l'interesse pubblico è correlato anche all'elevato valore degli investimenti necessari per la realizzazione del Complesso Logistico e dell'insieme di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale correlate e connesse, che si stima in un investimento complessivo pari a circa 45.000.000,00 di Euro a carico della società P3 ALTEDO SRL.

La realizzazione del nuovo insediamento logistico, infatti, sarà corredata dalla previsione di una serie di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale (*i.e.* opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto, nonché interventi di previsto approntamento a titolo di opere di sostenibilità) nonché da idonee dotazioni territoriali, collegate all'intervento, già individuate come interventi qualificanti e necessari dalle Amministrazioni di riferimento; in particolare, a corredo della nuova iniziativa è prevista la realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale, con l'apprestamento di due nuove rotatorie sulla SP 20 e dei percorsi ciclabili meglio individuati negli elaborati grafici (annessi all'Accordo di Programma), nonché l'approntamento di interventi sottesi ad una completa ridefinizione dello svincolo Via Cà Bianca SP 20, in funzione sia del rallentamento del traffico, sia alla adeguata immissione dei mezzi provenienti dal complesso Logistico.

Oltre a quanto sopra, l'Accordo di Programma prevede l'assunzione di una serie di misure e di azioni finalizzate a potenziare il sistema del trasporto pubblico locale, al perseguimento della certificazione di "Green Logistic" prevista dal PUMS ed alla caratterizzazione dell'area con requisiti APEA.

La sostenibilità ambientale degli interventi viene garantita assicurando la massima attenzione nell'inserimento paesaggistico alternativo a quello ordinario, oltre che mediante l'integrazione delle ex vasche dello Zuccherificio con la Zona SIC-ZPS, nonché con il miglioramento della sicurezza delle infrastrutture esistenti e il potenziamento delle reti ciclabili, stimandosi – in ragione di ciò – un significativo incremento dell'utilizzo di biciclette e, quindi, della mobilità "dolce". A tal fine, P3 ALTEDO SRL, porrà a carico dei propri clienti (aziende di logistica di previsto insediamento in sito) nei contratti d'affitto la possibilità di mettere a disposizione dei propri dipendenti un'idonea dotazione di biciclette, anche elettriche, assumendo, altresì, l'impegno (per sé e per i propri aventi causa) a destinare idonee risorse per l'acquisto di abbonamenti per i propri addetti.

#### **4. INCREMENTO OCCUPAZIONALE AL TRASPORTO PUBBLICO**

Il Complesso Logistico produrrà incrementi occupazionali che si stimano nell'ordine di 400/500 addetti, con ciò generandosi positive ricadute socio-occupazionali relativamente all'intero contesto territoriale di riferimento.

#### **5. RICADUTE ECONOMICHE DIRETTE**

L'elevato ed inconfutabile valore degli investimenti diretti assunti a carico dalla società firmataria dell'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi in progetto, stimato in circa 45.000.000 di Euro, originerà una immediata ricaduta economica positiva sul territorio interessato, e ciò anche in termini di commesse per servizi, lavori e prestazioni professionali.

#### **6. OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

L'Accordo di Programma prevede la realizzazione di un significativo bagaglio di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale di particolare valenza strategica, migliorative del livello di infrastrutturazione del territorio (in particolare con riferimento all'ambito territoriale ove ricade l'intervento), costituite da quelle qui di seguito indicate:



**A. Opere di urbanizzazione primaria, per un valore complessivo di € 4.077.307,61<sup>1</sup>, di cui:**

A.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO, aventi valore complessivo pari ad € 3.287.560,90 (oltre ad IVA nei termini di legge), di cui agli interventi qui di seguito indicati:

- realizzazione di rotatoria di innesto tra Via Ca' Bianca e la SP 20; comprensivo di indennità di esproprio
- potenziamento di Via Ca' Bianca;
- approntamento di due ponti di attraversamento del Canale Calcarata, finalizzati ad assicurare il collegamento tra il Settore Ovest ed il Settore Est dell'ambito oggetto di Accordo di Programma;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- realizzazione dei bacini di laminazione;
- apprestamento di segnaletica orizzontale e verticale;
- posizionamento di portabiciclette e realizzazione della relativa pensilina di copertura;
- sistemazione delle aree a verde in cessione con messa a dimora delle alberature previste, funzionali alla riforestazione urbana;
- realizzazione e/o estensione del sistema dei sottoservizi tecnologici.

A.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO<sup>2</sup>, aventi valore complessivo pari ad € 789.746,71 (oltre ad IVA nei termini di legge), costituite dalla realizzazione dei seguenti interventi:

- progettazione e realizzazione di accesso da via Castellina, dopo la fermata autobus in direzione Altedo, funzionale ad assicurare l'accesso all'edificio adiacente allo Scolo Canale Calcarata;
- pista ciclabile sul Navile e relativa passerella ciclabile di collegamento con il polo logistico ad ovest (per un valore di € 168.918,61, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);
- nuove fermate del servizio di trasporto pubblico sulla SP 20 (per un valore di € 73.974,23 comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);
- pista ciclabile a sud della SP 20 (per un valore complessivo di € 362.107,16, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);
- barriera acustica in fregio alla rotonda SP 20 ed edificio residenziale (per un valore complessivo di € 151.535,70, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);
- strada di accesso all'edificio agricolo in fregio alla rotonda SP 20 (per un valore complessivo di € 33.211,01, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);

---

<sup>1</sup> Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti. Gli oneri di urbanizzazione primaria ammontano complessivamente ad € ammontanti ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00); ne consegue che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria in previsione, pari ad € 3.543.377,87, è nettamente superiore agli oneri a tale titolo dovuti.

<sup>2</sup> Pur trattandosi di opere esterne all'ambito di intervento, le medesime sono, in ogni caso, "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio", anche ai fini dell'applicazione - quanto alla relativa realizzazione - dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

A.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AGGIUNTIVE, per la compatibilità acustica dell'edificio residenziale posto sulla SP 20:

- approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria in progetto sulla SP 20 fino al tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale fino al limite est della proprietà del fabbricato stesso; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera - che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato *sub H* al presente Accordo di Programma File: 27\_1531Cs1AL-1RL02\_rev05) - verrà posizionata su aree in disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero su aree nella disponibilità di Città Metropolitana (*i.e.* sedimi di pertinenza stradale), localizzate tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente. L'installazione di dette barriere comporta, altresì, la necessità di realizzare un Nuovo Accesso Carraio pedonale e ciclabile al Condominio posto su via Altedo, civico nn. 4627, 4645, posto sul lato est della recinzione presente attorno all'immobile.

La realizzazione dei suddetti interventi avverrà secondo i tempi stabiliti nel Permesso di Costruire e, comunque, contestualmente all'approntamento del cantiere secondo le modalità stabilite nell'accordo convenzionale con la Città Metropolitana, ente proprietario della strada.

**B. Opere e interventi - trasporto pubblico e fondo di perequazione - previsti a titolo di azioni di sostenibilità per un valore complessivo di € 1.420.000, di cui al contributo di sostenibilità:**

B.1 - OPERE PREVISTE PER UN VALORE COMPLESSIVO DI € 875.544,32, (con risorse rese disponibili a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale sottoscritto in data 10.12.2019<sup>3</sup>) costituite dalla realizzazione degli interventi qui di seguito elencati:

- pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP20, per un importo complessivo di € **663.362,14** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge); in relazione alla rotatoria SP4/SP20 si precisa che il Comune di SPC si riserva, in alternativa alla realizzazione della stessa, la facoltà di utilizzare le risorse corrispondenti, pari ad **euro 110.000,00** (vedasi il correlato computo metrico estimativo), per il completamento dell'itinerario ciclabile sul lato sud della SP20; per quanto sopra la realizzazione della suddetta rotatoria rimane sospesa fino a formale comunicazione da parte del comune di SPC;
- pista ciclabile 4 – Ambito di intervento – Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di € **212.192,18** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge).

B.2 - RISORSE DA DESTINARE AL TRASPORTO PUBBLICO E FONDO DI PEREQUAZIONE METROPOLITANO (con risorse rese disponibili a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale dell'10.12.2019<sup>4</sup>): corresponsione

---

<sup>3</sup> L'articolo 6 dell'Accordo Territoriale di che trattasi ha quantificato in € 1.420.000,00 il complessivo importo del contributo di sostenibilità a corredo degli interventi di prevista attivazione in correlazione allo sviluppo delle capacità edificatorie dedotte nell'Accordo Territoriale medesimo, e declinate nel presente Accordo di Programma.

<sup>4</sup> L'articolo 6 dell'Accordo Territoriale di che trattasi ha quantificato in € 1.420.000,00 il complessivo importo del contributo di sostenibilità a corredo degli interventi di prevista attivazione in correlazione allo sviluppo delle capacità edificatorie dedotte nell'Accordo Territoriale medesimo, e declinate nel presente Accordo di Programma.

agli Enti territoriali e locali del residuo importo del contributo di sostenibilità, ammontante ad € **544.455,00**, così articolato:

- versamento al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € **272.227,84** da destinare al finanziamento del trasporto pubblico metropolitano, così come di seguito descritto;
- versamento alla Città Metropolitana dell'importo di € **272.227,84** da destinare al fondo di perequazione metropolitano (vedi PUMS e PTM).

Gli importi a favore degli Enti, così come sopra determinati, verranno effettivamente erogati all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi privati, in via proporzionale all'effettiva SU ivi dedotta. La quota parte del contributo di sostenibilità da destinarsi al potenziamento del sistema di trasporto pubblico verrà erogata, anche in via progressiva, contestualmente all'acquisizione dell'agibilità degli edifici privati previsti in progetto

### **C. ULTERIORI RISORSE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA:**

C.1 - corresponsione al Comune di San Pietro in Casale dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad € **339.150,00** (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00);

C.2 - corresponsione al Comune di San Pietro in Casale dell'importo della tassa smaltimento rifiuti, complessivamente pari ad € **226.100,00**<sup>5</sup>

Posto quanto sopra, si dà atto – sempre a conferma dell'interesse pubblico che contraddistingue l'Accordo di Programma – che l'insieme degli interventi in progetto, oltre a perseguire preminenti obiettivi di certificazione degli insediamenti logistici in termini di "Green Logistic" ed il soddisfacimento dei requisiti APEA, concorre al potenziamento del sistema di Trasporto Pubblico.

### **D.1 - DEFINIZIONE DEL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO DA ATTIVARE**

In coerenza con l'Accordo Territoriale, il PUMS e il PTM, l'insediamento della grande logistica nell'ambito "Altedo-Zuccherificio Ex Aie" deve essere dotato di un adeguato livello di servizio di trasporto per gli addetti, essendo il collegamento ferroviario a 4 km, alle seguenti condizioni:

- Il servizio da attivare a carico del soggetto attuatore dovrà coprire la tratta "stazione SFM di San Pietro in Casale-Centro abitato di Altedo", servendo anche i poli logistici che si insedieranno in tale

---

<sup>5</sup> L'ammontare della tassa smaltimento rifiuti, di importo complessivo pari ad € **226.100,00**, è stato computato nei termini qui di seguito rappresentati:

- contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = €/mq. 1.36 x mq. 95.000,00 = € **129.200,00**;
- contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 1,02 x mq. 95.000,00 = € **96.200,00**.

Hub, assicurando corse indicativamente ogni 60 minuti nelle ore di punta (III livello potenziato del PUMS) in funzione delle esigenze sia dei comuni interessati e sia degli orari di entrata e uscita dei lavoratori della logistica. L'attivazione del servizio sarà realizzata nei limiti delle azioni di cui al punto successivo-

- Obbligo del soggetto attuatore o suoi aventi causa ad acquistare a prezzo di mercato – a titolo di benefit aziendale - abbonamenti annuali per tutti gli addetti effettivamente occupati negli edifici logistici, per un numero massimo stimato di 500 addetti complessivi e per un arco temporale di tre anni decorrente dalla data di intervenuta acquisizione dell'agibilità del primo edificio logistico; al fine di garantire l'attivazione del servizio, prestare, all'atto del rilascio del primo titolo edilizio occorrente per la realizzazione dei magazzini logistici, apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti che opereranno effettivamente all'interno dei magazzini logistici (500 addetti). Tali garanzie fidejussorie, dovranno essere rilasciate da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune di San Pietro in Casale. Tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.. Resta inteso che il soggetto attuatore, all'atto della presentazione delle SCCEA relative all'avvenuta realizzazione dei corrispondenti magazzini logistici, potrà richiedere una rideterminazione dell'importo garantito dalle fideiussioni già prestate, tenuto conto del numero di addetti che opereranno effettivamente all'interno dei medesimi magazzini logistici.
- Il servizio verrà attivato in correlazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico, in quanto funzionale alla presenza dei primi lavoratori addetti alla logistica.
- Il soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tale impegno anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico.
- Nel caso tali risorse risultassero insufficienti per la copertura del costo del servizio, dovranno essere integrate attraverso l'utilizzo della quota destinata al trasporto pubblico del Contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'Accordo citato e trasferita al Comune di San Pietro in Casale per tale funzione (vedi quadro economico). Resta inteso che, nel caso in cui a regime il costo del servizio risultasse interamente coperto dagli abbonamenti acquistati, la quota di cui sopra, trasferita al Comune e non ancora utilizzata, rimarrà nella disponibilità del Comune stesso.

#### **D.2 - GREEN LOGISTIC e APEA**

- Sempre ai fini del conseguimento della certificazione "Green Logistic", l'Accordo di Programma prevede l'impegno del Soggetto Attuatore a destinare l'importo di € 20.000,00 per l'acquisto di una flotta di biciclette (anche elettriche), da destinarsi in uso ai dipendenti dell'intero polo logistico per il tragitto tra la stazione SFM di San Pietro in Casale e l'ambito di intervento, prevedendo a tal fine la realizzazione di due strutture attrezzate per il parcheggio e la ricarica delle biciclette posizionate presso la stazione di San Pietro in Casale e il polo logistico con correlata assunzione dell'impegnativa – da trasferirsi agli aventi causa od utilizzatori – ad individuare (anche in rapporto all'effettiva tipologia di beni che verranno movimentati/immagazzinati) possibili forme di trasporto su ferro e/o su veicoli non inquinanti.
- Al fine di ridurre l'incremento di emissioni inquinanti, il progetto dedotto in Accordo di Programma prevede di destinare le aree interne all'ambito di intervento, classificate ed in prevista cessione al Comune di titolo di verde pubblico (in estensione minima a mq. 65.024,24, corrispondente al 25% della ST dell'ambito di intervento) a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>, mediante la

previsione di messa di dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde suddetta rimane a carico del soggetto attuatore o altri soggetti aventi causa. Per quel che concerne, invece, i parcheggi pubblici in cessione al Comune di San Pietro in Casale, si precisa che la relativa manutenzione (ordinaria e straordinaria) viene assunta direttamente a carico dell'Ente medesimo all'atto della relativa cessione.

- Per quel che concerne, invece, gli interventi e le azioni finalizzate al soddisfacimento dei requisiti APEA, si dà atto che il progetto dedotto nell'Accordo di Programma:
  - prevede la permeabilità dei parcheggi pubblici e privati in previsione (ad esclusione di quelli destinati ai mezzi pesanti), che verranno alberati in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto;
  - assicura la realizzazione di interventi di ottimizzazione delle reti e degli impianti, anche destinata a sottoservizi tecnologici;
  - favorisce, nei termini di cui ai commi che precedono, la mobilità sostenibile delle persone e delle merci;
  - massimizza la sicurezza stradale e la circolazione interna all'ambito di intervento mediante separazione dei percorsi viari da quelli ciclopeditoni;
  - garantisce la sicurezza dal rischio alluvioni degli edifici, in conformità a quanto a tal riguardo attestato dagli Enti competenti;
  - prevede il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili e irrigazione del verde, nonché un idoneo sistema di smaltimento delle acque nere;
  - assicura l'efficienza energetica dei volumi edilizi (Edifici nZEB - Nearly Zero Energy Building) con consumo di energia quasi zero e produzione di energia pulita fino a coprire la maggior parte dei consumi;
  - garantisce l'ottimizzazione del sistema di illuminazione naturale ed artificiale, perseguendo il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso (in ottemperanza ai disposti della LR 19/2003) sia ai sistemi di illuminazione interna, sia a quelli di illuminazione esterna;
  - assicura l'ottimizzazione della raccolta differenziata fino al 100% di quanto prodotto, essendo previste in progetto isole di raccolta (in ragione di 1 isola ogni 200 m del lato dell'immobile) all'interno del lotto fondiario di riferimento;
  - garantisce il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti al contorno dell'ambito di intervento, secondo le indicazioni contenute nella VALSAT, nonché mediante la prevista realizzazione di barriere fonoassorbenti sulla SP 20;
  - prevede la localizzazione degli uffici e delle superfici a destinazione direzionale a sud, attrezzando le relative facciate con schermature solari (quali ad esempio tendaggi).

## **7. COMPETITIVITA' TERRITORIALE**

All'approvazione dell'Accordo di Programma ed alla conseguente realizzazione di un nuovo insediamento logistico (per "Grande logistica") è correlato un significativo incremento della competitività del territorio, idoneo a consentire alle Amministrazioni locali interessate di promuovere e di sostenere un ampio ventaglio nelle vocazioni territoriali, così da migliorarne il tessuto economico diffuso e non dipendere da un unico filone, implementando, altresì, il livello socio-occupazionale dell'intero contesto di riferimento. L'intervento in oggetto permetterà, altresì, di valorizzare e sfruttare al meglio l'esistente casello autostradale di Altedo. Così come meglio evidenziato al precedente Capo I), l'intervento oggetto del presente Accordo di Programma si pone perfettamente in linea con gli indirizzi

del PUMS Metropolitano, costituendo attuazione delle relative previsioni concernenti il sistema della logistica, che individua, per l'appunto, nella zona di Altedo una specifica polarità caratterizzata da forte vocazione per logistica, correlata anche alla vicinanza del sito ad opere infrastrutturali di valenza territoriale.

Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene indiscutibile la sussistenza dell'interesse pubblico correlata ad un intervento che risulta caratterizzato, così come nel caso di specie, da *“un elevato di aumento della competitività territoriale, una forte connotazione di intervento di riconversione di ex aree industriali al palo da moltissimo tempo, una valorizzazione e miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti”*.

#### **CAPO IV QUANTO ALL'AVVIO DELL'ITER DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 60 LR 24/2017**

1. L'Unione Reno Galliera ha ricevuto dalla Società P3 ALTEDO SRL, in prima versione, proposta di Accordo di Programma, completata come da richieste formulate dal tavolo tecnico/istituzionale acquisita e comunicata con successive integrazioni; ad esito di quanto sopra, l'Unione Reno Galliera ha avviato la procedura di cui all'art. 60 della LR 24/2017: a ciò ha fatto seguito l'avvio dell'iter procedurale riepilogato ai successivi punti del presente Capo IV;
2. ad esito di quanto sopra, l'Unione Reno Galliera ha indetto, con provvedimento prot. n. 34009 del 12/06/2020, la Conferenza preliminare prevista dall'art. 60, comma 3 LR 24/17, convocata in prima seduta in data 29/06/2020, poi spostata in data 30/06/2020 con nota prot. n. 34494 del 16/06/2020, nel contesto della quale è stato assegnato agli Enti/Soggetti partecipanti termine per la formulazione di richieste di chiarimento e/o integrazioni. Si dà atto che, entro il termine assegnato, sono pervenute le richieste di integrazioni formulate dai seguenti Enti:
  - a. SNAM Rete Gas Prot. n. C.BO GUA/054/2020 del 17/06/2020;
  - b. ATERSIR prot. n. 5114 del 13/07/2020;
  - c. Comune di Bentivoglio prot. n. 10531 del 17/07/2020;
  - d. Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio prot. n. 15973 del 24/07/2020;
  - e. Città Metropolitana di Bologna - Area Pianificazione Territoriale prot. n. 38337 del 28/07/2020;
  - f. SRM Reti e Mobilità prot. n. 407 del 04/08/2020;
  - g. ARPAE Distretto prot. n. 13306 del 16/09/2020;
3. successivamente, ed a seguito delle sedute della Conferenza preliminare, tenutesi in data 05/10/2020 ed in data 17/05/2021, gli Enti partecipanti hanno espresso il proprio assenso in merito alla proposta di Accordo di Programma, preceduto dall'assunzione - da parte di ciascuno di essi - di specifica determinazione dell'Organo competente (cfr. deliberazione del Consiglio del Comune di San Pietro in Casale n. 58 del 27/10/2020; deliberazione del Consiglio del Comune di Malalbergo n. 29 del 05/11/2020; atto del Sindaco metropolitano di Bologna n. 211 del 11/11/2020);
4. conseguentemente, l'Unione Reno Galliera ha pubblicato, sul proprio sito istituzionale, la proposta di Accordo di Programma per il termine di 60 giorni consecutivi (dal 23/12/2020 al 23/02/2021); in conformità, peraltro, a quanto disposto dall'art. 60, comma 5, LR 24/2017, la suddetta proposta di Accordo di Programma – corredata dalla documentazione tecnica a relativo corredo – ha formato

oggetto di deposito, presso le sedi degli Enti territoriali partecipanti all'Accordo medesimo, per il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT di avviso di avvenuta conclusione, nei termini di cui al precedente punto 3), dalla Conferenza di Servizi preliminare;

5. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 60, comma 6 della LR 24/2017, il sindaco di San Pietro in Casale ha convocato tutti i soggetti pubblici e privati partecipanti, per la conclusione dell'Accordo. I soggetti partecipanti, tra cui l'autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale hanno espresso le loro determinazioni, tenendo conto anche delle osservazioni presentate dai cittadini e dai portatori di interesse; conseguentemente, gli elaborati dell'Accordo sono stati aggiornati e ogni Ente/Soggetto partecipante ha espresso il proprio assenso;
6. nel corso dell'iter procedurale sopra sintetizzato sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei seguenti Enti/Soggetti:
  - SNAM Rete gas, prot. n. 0607 del 15/09/2020;
  - Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (CQAP) del Comune di San Pietro in Casale, prot. n. 13163 del 23/09/2020;
  - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n. 20964 del 01/10/2020 e prot. n. 11318 del 13/05/2021;
  - Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Bologna, prot. n. 55344 del 06/10/2020; Consorzio Bonifica Renana, prot. n. 11062 del 14/10/2020, così come integrato in data 27/10/2020 prot. n. 11569;
  - Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (CQAP) del Comune di Malabergo, prot. n. 16611 del 14/10/2020;
  - Regione Emilia Romagna - Servizio aree protette, foreste e sviluppo della montagna, prot. n. 646744 del 08/10/2020;
  - HERA spa - InRete, prot. n. 88964-33039 del 26/10/2020 e prot. n. 49519-19723 del 24/05/2021;
  - ARPAE Distretto, prot. n. 58659 del 30/10/2020;
  - AUSL di Bologna - Dipartimento di Sanità Pubblica - Ambiente Igiene Edilizia e Urbanistica EST, prot. n. 61219 del 16/11/2020;
  - Autostrade per l'Italia spa, prot. n. ASPI/RM/2020/0016752/EU del 09/10/2020 (Parere non dovuto);
7. L'Accordo di Programma approva inoltre la bozza di accordo convenzionale con la Città Metropolitana - Servizio viabilità per la realizzazione di tutte le opere pubbliche previste sulla SP20;
8. nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo di Programma di seguito descritti;
9. il Sindaco Metropolitan ha emanato il Decreto di approvazione, corredato dalla copia integrale dell'Accordo di Programma e dei suoi allegati tecnici, sarà pubblicato sul sito web della Città Metropolitana di Bologna;
10. il Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma sarà pubblicato sul BURERT nei termini di legge;
11. in conformità a quanto disposto dall'art. 60, comma 10 della LR 24/2017, il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, oltre a costituire dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza

delle opere ivi previste, comporta la variazione ai seguenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

- l'Accordo di Programma è in variante al PSC, al POC e al RUE dei comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017;
- per quanto riguarda il PSC, viene individuato l'ambito ASP-AN 7 – San Pietro in Casale; all'art. 25.3 delle NTA del PSC viene escluso l'uso terziario e commerciale in coerenza con l'Accordo Territoriale sottoscritto nel dicembre 2019;
- La variante al POC prevede l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio relativamente alle opere pubbliche:
  - a) Rotatoria all'incrocio tra la SP20 e la SP4 (Comune di San Pietro in Casale);
  - b) Pista ciclabile a fianco della SP20, dalla frazione di Gavaseto alla rotatoria nell'incrocio SP20 – SP4 (Comune di San Pietro in Casale);
  - c) Pista ciclabile a fianco della SP20, in direzione Altedo, fino alla rampa del ponte sull'autostrada (Comune di Malalbergo);

12. l'Accordo di Programma ha anche effetti di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente alle aree ricomprese nella relativa perimetrazione, nonché l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità relativamente alle opere indicate al precedente punto 11);

13. a seguito dell'intervenuta approvazione, nei termini di cui sopra, dell'Accordo di Programma, e della variazione, in termini corrispondenti, degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di cui al precedente punto), il SUAP dell'Unione Reno Galliera procederà al rilascio di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire o equipollente SCIA sostitutiva ex art. 23 DPR 380/2001 e art. 13 LR 15/2013, nel testo modificato ed integrato dalla LR 12/2017) relativo sia alle opere di urbanizzazione meglio definite nel presente Accordo, sia agli edifici privati.

## **CAPO V QUANTO ALLE AREE INTERESSATE DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA – DETERMINAZIONE DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE E FUNZIONALI, DELLE DOTAZIONI URBANIZZATIVE E DELL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ELABORATI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **A) AREE OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA – REGIME PROPRIETARIO**

L'Accordo di Programma ha ad oggetto le seguenti aree, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 260.097,00, catastalmente contraddistinto al Nuovo Catasto Urbano nei termini qui di seguito indicati:

- **SETTORE OVEST:** Foglio 62, mappali nn. 55, 56, 57, 58, 70, 75, 76, 77, 78, 99, 102, 126, 127, 128, 129, 252, 255, 256 (di proprietà della società P3 Altedo s.r.l.);
- **SETTORE EST:** Foglio 62, mappali nn. 10, 73, 85, 86, 87, 116, 117, 124, 125 (di proprietà della società P3 ALTEDO SRL).

Si precisa, altresì, che a valere sul Settore EST insistono le aree di proprietà della società P3 ALTEDO SRL, contraddistinte al Catasto terreni del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 85, ed al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 13, Sub 4, Cat. A/6, Cl. 2, oltre ai diritti relativi ai beni comuni non censibili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 87 e Particella 13, sub 5.



**B) DOTAZIONI TERRITORIALI (STANDARD URBANISTICI) ED OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE (OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE PREVISTE A TITOLO DI AZIONI A VALERE SUL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA')**

Qui di seguito, vengono indicate le dotazioni territoriali (standard urbanistici) previste a corredo dell'intervento dedotto in Accordo di Programma (avente effetti anche di PUA) nonché le opere pubbliche e di interesse pubblico e generale previste a relativo corredo (così come meglio indicate anche nelle correlate NTA e nella convenzione urbanistica).

**a) Dotazioni territoriali (standard urbanistici e parcheggi privati pertinenziali)**

A tal riguardo, si dà atto che il progetto – a fronte di una capacità edificatoria complessiva di mq. 95.000 di SU, correlata ad una superficie territoriale (ST) dell'Ambito oggetto di AdP in estensione pari a mq. 260.097,00 – assicura il reperimento di una dotazione complessiva di aree per urbanizzazioni primarie e standard urbanistici pari a mq. 73.476,00, secondo l'articolazione qui di seguito indicata:

- mq. 70.010 a verde pubblico di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale;
- mq. 3.466,00 a parcheggi pubblici, di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale.

Per quel che concerne, in particolare, le aree a parcheggio pubblico, le medesime sono localizzate a sud del comparto, in adiacenza al tracciato della SP 20 e delle fermate del trasporto pubblico.

Quanto alle aree a verde pubblico, per le medesime è previsto l'approntamento - per finalità mitigative e compensative - a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>: ciò mediante la previsione di messa a dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra. Le aree a verde pubblico, destinate a riforestazione urbana hanno un'estensione del 25% della ST dell'intero ambito di intervento, overosia pari a mq. 65.024,25 (per l'appunto corrispondente al 25% della ST dell'intero ambito di intervento). Nello specifico, la prevista fascia di mitigazione est con profondità media di 20 m prevede la messa a dimora di 4 filari di essenze ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub> mentre per tutte le altre fasce con la medesima finalità mitigativa (rivolte ad ovest, nord e lungo il canale Calcarata) è prevista la messa a dimora di 2 filari di essenze con alto assorbimento di CO<sub>2</sub> nei 10 m di profondità prevista di progetto.

Oltre a quanto sopra, si dà atto che il progetto prevede il reperimento di una dotazione di parcheggi privati pertinenziali in estensione pari a mq. 20.455,00, in dimensionamento, dunque, superiore al fabbisogno generato, pari a mq. 14.250,00.

Si precisa che tutti i parcheggi in progetto (pubblici e privati pertinenziali, ad eccezione di quelli destinati a mezzi pesanti) saranno permeabili ed alberati (in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto).

Quanto alle opere di mitigazione ambientale previste nel versante rivolto verso la zona di tutela SIC\_ZPS è in previsione l'approntamento di una fascia dal dimensionamento comunque non inferiore a mq. 10.800 (generata dall'intero sviluppo nord-sud del versante per una profondità media di 20 m) come rappresentato nell'elaborato 07\_81\_19\_PP\_U\_PL\_04\_TAV 11\_Planimetria di progetto: indicazione del verde e delle specie arboree.

Oltre a quanto sopra, si dà atto che l'obiettivo di aumentare la massa forestale nei pressi dei confini dell'intero ambito e, al contempo, di ridurre le isole di calore viene raggiunto anche attraverso la trasformazione di alcuni parcheggi pertinenziali posti lungo il confine dell'ambito stesso (reputati in eccesso visto che l'attività logistica non prevede affluenza di pubblico) in aiuole alberate nella misura di 1 aiuola 5x5 ogni 6 posti auto.

**b) Opere di urbanizzazione primaria (infra ed extra comparto e opere aggiuntive)**

Il progetto dedotto in Accordo di Programma prevede la realizzazione di opere *infra* ed *extra* comparto, aventi valore complessivo pari ad € **4.077.307,61**:

**a) Opere di urbanizzazione primaria *infra* comparto**, per un importo complessivo (comprensivo di specie tecniche e di oneri per indennità di esproprio) pari ad € **3.287.560,90** oltre ad IVA nei termini di legge, costituite da quelle qui di seguito indicate:

- realizzazione di rotatoria di innesto tra Via Ca' Bianca e la SP 20;  
potenziamento di Via Ca' Bianca;
- approntamento di due ponti di attraversamento del Canale Calcarata, finalizzati ad assicurare il collegamento tra il Settore Ovest ed il Settore Est dell'ambito oggetto di Accordo di Programma;  
realizzazione di percorsi ciclo-pedonali; realizzazione dei bacini di laminazione;
- apprestamento di segnaletica orizzontale e verticale;
- posizionamento di portabiciclette e realizzazione della relativa pensilina di copertura;
- sistemazione delle aree a verde in cessione con messa a dimora delle alberature previste, funzionali alla riforestazione urbana;
- realizzazione e/o estensione del sistema dei sottoservizi tecnologici;
- progettazione e realizzazione di accesso da SP 20 a Sud, dopo la fermata autobus in direzione Altedo, funzionale ad assicurare l'accesso all'edificio adiacente allo Scolo Canale Calcarata.

**b) Opere di urbanizzazione primaria *extra* comparto**, per un importo complessivo (comprensivo di spese tecniche ed oneri per indennità di esproprio) pari ad € 789.746,71 , oltre ad IVA nei termini di legge, di cui ai seguenti interventi:

- apprestamento di pista ciclabile sul Navile (per un importo pari ad € **168.918,61**, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);
- realizzazione delle fermate del servizio di trasporto pubblico a sud della SP 20 (per un importo di € **73.974,23**, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);
- Realizzazione di pista ciclabile a sud della SP 20 (per un importo complessivo di € **362.107,16**, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge).
- Realizzazione di barriera acustica in fregio alla rotonda SP 20 ed edificio residenziale (per un valore complessivo di € **151.535,70**, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);
- Realizzazione di strada di accesso all'edificio agricolo in fregio alla rotonda SP 20 (per un valore complessivo di € **33.211,01**, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);

**c) Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive**, finalizzate alla compatibilità acustica della SP 20, costituite dagli interventi qui di seguito elencati, il cui valore verrà puntualmente quantificato in fase attuativa, da realizzarsi contestualmente alla fase di cantiere, costituite da quelle qui di seguito indicate:

- approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria di progetto sulla SP 20; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato *sub* H al presente Accordo di Programma) e verrà posizionata su aree versanti nella disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero della Città Metropolitana quali sedimi di pertinenza stradale, localizzate tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente.

- realizzazione di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata lato nord della suddetta SP 20, nel tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale, in prosecuzione di quanto indicato al punto precedente, fino al limite est della proprietà del fabbricato residenziale. La barriera sarà posizionata su aree di pertinenza stradale nella disponibilità di Città Metropolitana di Bologna. L'installazione di dette barriere comporta, altresì, la necessità di realizzare un Nuovo Accesso Carraio pedonale e ciclabile al Condominio posto su via Altedo civico nn. 4627, 4645, posto sul lato est della recinzione presente attorno all'immobile.

La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria (*infra* ed *extra* comparto, nonché di mitigazione acustica – *i.e.* opere di urbanizzazione primaria aggiuntive), in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'Accordo di Programma avverrà mediante ricorso alle previsioni di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001.

Si precisa che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria in previsione (calcolato al netto degli interventi di mitigazione acustica, il cui valore verrà quantificato in fase attuativa), pari ad € **4.077.307,61** (oltre IVA nei termini di legge), è nettamente superiore all'ammontare degli oneri (di urbanizzazione primaria dovuti, pari ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00): conseguentemente, se ne prevede l'integrale scomputo, dandosi, altresì, atto che il suddetto importo assolve, altresì, qualsiasi onere o contributo a qualsiasi titolo previsto correlato alla capacità edificatoria aggiuntiva da attuarsi successivamente al presente Accordo di Programma secondo le modalità di legge (mq 5.000, di cui alla lettera D).

**d) Opere di previsto approntamento a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale**

Come già anticipato, l'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019 prevede – in coerenza con quanto indicato dagli artt. 20 e 45 della LR 24/2017 – la necessità di assicurare dotazioni aggiuntive, da finanziarsi mediante un contributo di sostenibilità di importo complessivo pari ad € 1.420.000,00. In attuazione di quanto sopra, l'Accordo di Programma prevede che il suddetto importo venga assolto nei termini qui di seguito indicati:

(i) *Quota di contributo di sostenibilità assolta mediante la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale*

Relativamente a tale profilo, è prevista la realizzazione - a cura e spese del Soggetto Attuatore a valere su quota parte del suddetto contributo di sostenibilità, per un importo pari ad € **875.544,32** (oltre IVA nei termini di legge) - delle opere qui di seguito elencate:

- approntamento di pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP 20, per un importo complessivo di € **663.352,14** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge);
- realizzazione di pista ciclabile 4 – Ambito di intervento – Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di € **212.192,18** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge).

(ii) *Quota di contributo di sostenibilità assolta mediante corresponsione diretta agli Enti territoriali e locali, ovvero da destinarsi al potenziamento del sistema di Trasporto Pubblico, anche ai fini del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS e al fondo di perequazione metropolitana.*

In via ulteriore a quanto sopra, il Soggetto attuatore si impegna a destinare la residua quota del contributo di sostenibilità, di importo pari ad € **554.455,68** nei termini-qui di seguito indicati:

- corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, anche in funzione del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS. Il suddetto importo di € € 272.227,84 rappresenta l'importo massimo che il Comune avrà a destinare al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, con la precisazione che le somme derivanti da eventuali minori spese conseguenti alla partecipazione di altre aziende al potenziamento del sistema di trasporto pubblico rimangono a favore del Comune di San Pietro in Casale;
- corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di € 272.227,84;

#### C) ULTERIORI IMPORTI PREVISTI A TITOLO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DI TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI

Oltre alle opere ed agli importi indicati ai paragrafi che precedono, l'Accordo di Programma prevede, in rapporto alla SU complessiva di cui al successivo punto D) (pari a mq. 95.000,00 di SU), le seguenti, ulteriori previsioni economiche:

- oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo pari ad **€ 339.150,00** (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00).
- Tassa smaltimento rifiuti, per un importo complessivo **di € 226.100,00**, di cui:
  - contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = €/mq. 1.36 x mq. 95.000,00 = € 129.200,00;
  - contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 1,02 x mq. 95.000,00 = **€ 96.900,00**.

La corresponsione degli importi di cui sopra è correlata al rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi, proporzionalmente alla SU ivi assentita.

Quanto agli oneri di urbanizzazione primaria, di importo pari ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00), si rammenta – così come sopra evidenziato – che è prevista la realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto per un valore complessivo di € 3.543.377,87 (oltre IVA nei termini di legge), nettamente superiore, dunque, all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ed al netto delle opere di mitigazione acustica di prevista realizzazione sulla SP 20, il cui complessivo valore verrà determinato in fase attuativa. Conseguentemente, e tenuto conto di quanto sopra, la Parti si danno reciprocamente atto che il bagaglio ed il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto sono tali da rendere già sin d'ora assolta qualsiasi ulteriore debenza a tale titolo in correlazione all'attivazione dell'ulteriore SU aggiuntiva di mq. 5.000,00.

Ulteriormente, il presente Accordo di Programma prevede l'integrale corresponsione del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale del 2019, pari ad € 1.420.000,00, che verrà assolto in parte (per € 875.544,32) mediante la realizzazione delle opere previste al precedente punto B) lettera c.(i), punto (i), ed in parte (per € 554.455,68) mediante la corresponsione diretta agli Enti territoriali, nei termini previsti al precedente punto B) lettera c.(ii).

#### D) CAPACITA' EDIFICATORIE E FUNZIONALI PREVISTE DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Le destinazioni funzionali contemplate nel presente Accordo di Programma, nonché le Superfici Utili (SU) ammesse sono definite negli elaborati annessi all'Accordo medesimo, con la precisazione che le relative modalità di attuazione sono meglio declinate nelle specifiche NTA ivi annesse e nella correlata convenzione attuativa.

In particolare, la SU prevista dall'Accordo di Programma ha dimensionamento complessivo pari a mq.

**95.000,00**, articolata nei termini qui di seguito indicati:

- **mq. 70.000,00** di prevista realizzazione a valere sul Lotto 2, ubicato ad Est dell’Ambito oggetto di Accordo di Programma;
- **mq. 25.000** di prevista realizzazione a valere sul Lotto 1, ubicato ad Ovest dell’Ambito oggetto di Accordo di Programma.

Si precisa che le analisi condotte in sede di definizione dell’Accordo di Programma hanno permesso di attestare la compatibilità di realizzazione di una ulteriore quota di SU, pari a mq. 5.000,00, di possibile attivazione indipendentemente dallo stato di attuazione della capacità edificatoria assegnata (mq. 95.000,00) previo aggiornamento del PUA e della ValSAT. Si precisa che per le motivazioni riportate al precedente punto C), l’attivazione della suddetta SU incrementale di mq. 5.000,00 non è soggetta al pagamento di oneri di urbanizzazione primaria, atteso che l’Accordo di Programma già deduce al proprio interno un consistente bagaglio di opere di urbanizzazione primaria idonee ad assicurare la compatibilità localizzativa ed infrastrutturale della suddetta Superficie Utile, essendo, altresì, garantite dotazioni economiche già di per sé soddisfattive alla localizzazione di detta SU. Di contro, l’attivazione della suddetta SU incrementale di mq. 5.000,00 di SU è soggetta al pagamento dei correlati oneri di urbanizzazione secondaria ed alla tassa di smaltimento rifiuti.

Per quel che concerne le destinazioni funzionali, è ammessa l’allocazione in sito di funzioni di “Grande Logistica” (in dimensionamento superiore a mq. 10.000 di SU), nonché di destinazioni complementari, compatibili ed accessorie (*i.e.* uffici, attività direzionali, mensa, spazi di aggregazione e di socialità per gli addetti, ecc.).

#### E) ELABORATI ANNESSI ALL’ACCORDO DI PROGRAMMA

Al presente Accordo di Programma sono annessi i documenti elencati nell’Allegato 1, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

**Alla luce di tutto quanto precede, tra le “Parti” – così come sopra indicate e rappresentate – che si sono dichiarate favorevoli ai contenuti dell’Accordo di Programma SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:**

#### **Articolo 1 - Premesse**

1. Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse costituiscono tutti gli effetti parte integrante e sostanziale dell’Accordo di Programma e devono intendersi qui integralmente riportate, unitamente agli Allegati richiamati.

#### **Articolo 2 – Natura e finalità dell’Accordo di Programma**

1. Il presente Accordo di Programma è stipulato ai sensi dell’art. 60 della LR 24/2017, in coerenza con i principi di cui all’art. 11 L. 241/1990. Esso produce effetti di variante, *in parte qua*, agli strumenti di pianificazione territoriale (PSC, POC, RUE) dei Comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo, nei termini meglio indicati negli elaborati tecnici annessi all’Accordo medesimo.

2. L’Accordo di Programma ha, altresì, valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente all’attuazione degli interventi pubblici e privati ivi previsti nonché di dichiarazione di pubblica utilità,

indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere extra-comparto di previsto approntamento (*i.e.* opere di urbanizzazione primaria e opere di prevista realizzazione a titolo di contributo di sostenibilità). L'attuazione dell'Accordo di Programma è retta dalle tempistiche indicate nello specifico Cronoprogramma ivi annesso, nonché nelle correlate NTA. L'eventuale esproprio delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di cui sopra sarà curato direttamente dal Comune di San Pietro in Casale, ovvero dagli altri Enti competenti che uniformeranno la propria attività a principi di celerità, efficacia ed efficienza, nel rispetto dei disposti del DPR 327/2001, nonché di quanto stabilito nell'atto convenzionale di cui in premessa sottoscritto tra il Comune San Pietro in Casale, Malalbergo e la Città Metropolitana relativamente alle opere da realizzarsi sulla SP20.

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

4. Oggetto del presente Accordo di Programma, che ha effetti di variante agli strumenti di pianificazione indicati al precedente comma 1, è la tempestiva, organica e coordinata attuazione delle previsioni ivi contenute, in conformità ai disposti di cui all'Accordo Territoriale ("Accordo Territoriale per l'Ambito Produttivo Sovracomunale di Altedo – San Pietro in Casale e Area 'Ex Zuccherificio AIE'"), approvato nei termini indicati al Capo I, punto 15) delle superiori premesse, di cui l'Accordo di Programma costituisce attuazione.

5. Il particolare, nel presente Accordo di Programma sono state individuate le azioni da finanziarsi con il contributo di sostenibilità, previsto e quantificato dall'Accordo Territoriale richiamato alle superiori premesse in **€ 1.420.000**; ciò nei termini qui di seguito rappresentati:

*a) Quota di contributo di sostenibilità assolta mediante la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale*

Quota parte del contributo di sostenibilità, per un importo pari ad **€ 875.544,32** (oltre IVA nei termini di legge) è destinata alla realizzazione delle opere qui di seguito elencate:

- approntamento di pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP 20, per un importo complessivo di **€ 663.352,14** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge); In relazione alla rotatoria SP4/SP20; in relazione alla rotatoria SP4/SP20 si precisa che il Comune di San Pietro in Casale (di seguito anche "**SPC**") si riserva, in alternativa alla realizzazione della stessa, la facoltà di utilizzare le risorse corrispondenti, pari ad euro 110.000,00 (v. computo metrico estimativo), per il completamento dell'itinerario ciclabile sul lato sud della SP20; per quanto sopra la realizzazione della suddetta rotatoria rimane sospesa fino a formale comunicazione da parte del Comune di SPC;
- realizzazione di pista ciclabile 4 – Ambito di intervento – Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di **€ 212.192,18** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge).

Termini e modalità di corresponsione del suddetto importo, ovvero di realizzazione delle correlate opere, e le relative garanzie trovano disciplina nella convenzione attuativa, annessa al presente Accordo di Programma.

*b) Quota di contributo di sostenibilità assolta mediante corresponsione diretta agli Enti territoriali e locali, ovvero da destinarsi al potenziamento del sistema di Trasporto Pubblico, anche ai fini del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS e al fondo di perequazione metropolitano*

Trattasi delle risorse rese disponibili a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale dell'10.12.2019<sup>5</sup> di importo pari ad € 544.455,68, che viene ripartito come segue:

- corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, anche in funzione del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS. Il suddetto Importo di € 272.227,84 rappresenta l'importo massimo che il Comune avrà a destinare al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, con la precisazione che eventuali minor spese conseguenti alla partecipazione di altre aziende al potenziamento del sistema di trasporto pubblico rimangono a favore del Comune di San Pietro in Casale;
- corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di € 272.227,84.

Termini e modalità di corresponsione dei suddetti importi saranno da coordinare con il rilascio del primo Titolo edilizio abilitativo legato alla realizzazione degli edifici a destinazione logistica oggetto del presente Accordo; la di realizzazione delle correlate opere e le relative garanzie trovano disciplina nella convenzione attuativa, annessa al presente Accordo di Programma.

### **Articolo 3 – Impegni delle Parti**

#### **3.1. – Impegni dei Comuni della Città Metropolitana**

1. Il Comune di San Pietro in Casale, provvederà – per quanto di rispettiva spettanza – nelle forme di legge:
  - a) a rendersi disponibili alla sottoscrizione della Convenzione attuativa del presente Accordo di Programma entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione dell'Accordo medesimo, sempre che sia prodotta con congruo anticipo (almeno 15 gg) tutta la documentazione a cura del Soggetto attuatore e dello studio notarile dallo stesso incaricato (minuta atto, CDU, fideiussioni, visure, ecc.). In caso di inadempienza da parte degli Enti alla sottoscrizione della sottoscrizione, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 9, anche con riferimento all'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del Collegio di Vigilanza;
  - b) a rilasciare i Permessi di Costruire (o, in alternativa, assumere tutte le attività necessarie al perfezionamento di SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001 e art. 13 LR 15/2013, nel testo modificato ed integrato dalla LR 12/2017) alla realizzazione delle nuove costruzioni a destinazione logistica (*i.e.* "Grande logistica"), anche articolate per Lotti funzionali in conformità ai disposti di cui all'art. 28, comma 6-*bis* L. 1150/1942; il rilascio dei Permessi di Costruire dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dal ricevimento dell'istanza correttamente formulata e completa di tutti gli atti, mentre la SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001 si perfezionerà nei termini previsti dalla vigente legislazione;
  - c) a rilasciare i titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi urbanizzativi (*i.e.* urbanizzazioni primaria *infra* ed *extra* comparto) e delle opere di prevista realizzazione a titolo di interventi di sostenibilità entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta correttamente formulata e completa di tutti gli atti, a pena maturazione del silenzio assenso;

---

<sup>5</sup> L'articolo 6 dell'Accordo Territoriale di che trattasi ha quantificato in € 1.420.000,00 il complessivo importo del contributo di sostenibilità a corredo degli interventi di prevista attivazione in correlazione allo sviluppo delle capacità edificatorie dedotte nell'Accordo Territoriale medesimo, e declinate nel presente Accordo di Programma.

- d) ad attivare, con ogni tempestività e celerità, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla approvazione del presente Accordo di Programma, tutte le procedure necessarie per l'acquisizione mediante esproprio delle aree – non versanti nella titolarità del soggetto attuatore – necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lettera c);
  - e) a istituire il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma entro 30 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui alla precedente lettera a);
  - f) a destinare l'importo di € 272.227,84 al finanziamento del Trasporto Pubblico Metropolitano come di seguito descritto. Nel caso l'acquisto degli abbonamenti per tutti gli addetti a carico del soggetto attuatore risultassero insufficienti per la copertura del costo del servizio del TPL, tali risorse dovranno essere integrate attraverso l'utilizzo della quota del Contributo di sostenibilità destinata al trasporto pubblico, dovuta ai sensi del presente Accordo di Programma e trasferita al Comune di San Pietro in Casale per tale funzione (vedi quadro economico). Resta inteso che, nel caso in cui a regime il costo del servizio risultasse interamente coperto dagli abbonamenti acquistati, la quota di cui sopra, trasferita al comune e non ancora utilizzata, rimarrà nella disponibilità del Comune stesso.
2. Il Comune di Malalbergo delega il Comune di San Pietro in Casale a svolgere tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo, fatta eccezione per il rilascio dei titoli edilizi di propria competenza e dei provvedimenti espropriativi.
3. Le Amministrazioni comunali interessate e la Città Metropolitana si impegnano a coinvolgere tutte le aziende insediate nell'Hub logistico di Altedo nel suo complesso, nella partecipazione al servizio di trasporto pubblico, allo scopo di allargare la possibilità di fruizione a tutti gli addetti.

### **Articolo 3.2 – Impegni del soggetto attuatore**

A seguito della pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo di Programma, la società P3 ALTEDO SRL e gli Enti firmatari si impegnano a dare attuazione alle previsioni contenute nel presente Atto e relativi allegati, **nel rispetto delle tempistiche indicate nel relativo Cronoprogramma** attuativo, così come di seguito riportate:

- a) sottoscrizione - entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURET del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, presso Notaio scelto dal Soggetto attuatore, condiviso dal Comune di San Pietro in Casale, e con spese correlate e connesso ad integrale carico del Soggetto attuatore medesimo – della **convenzione urbanistica attuativa** correlata all'Accordo di Programma, con contestuale attivazione delle **garanzie fideiussorie** previste all'art. 12 della Convenzione attuativa, di cui si riportano qui di seguito le previsioni:
  - (i) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € € **4.077.307,61** (Euro quattromilionisettantasettemilatrecentosette/61), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto; tali garanzie fideiussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.
  - (ii) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **875.544,32** (Euro ottocentosettantacinquemilacinquecentoquarantaquattro/32), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6



dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(iii) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **544.455,68** (Euro cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/68), corrispondente al 100% dell'importo da erogare direttamente agli Enti territoriali a valere sulla restante quota del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

Si precisa che l'importo di € **151.535,70** (Euro centocinquantunocinquecentotrentacinque/70), occorrente per la realizzazione degli interventi di mitigazione acustica di cui al seguente punto i) come richiesti dalla valutazione di sostenibilità ambientale VALSAT, è già contenuta nell'importo complessivo di cui al precedente punto (i) .

- b) Ultimazione delle opere – pubbliche e private come previsto dall'Accordo di Programma, dal cronoprogramma e dalla correlata convenzione urbanistica attuativa – entro il termine di dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo di Programma, fatta salva la facoltà del Comune di SPC, entro il suddetto termine, di utilizzare le risorse destinate alla realizzazione della rotatoria SP4/SP20, pari ad euro 110.000,00 (vedasi, a tal riguardo, il correlato computo metrico estimativo), per il completamento dell'itinerario ciclabile sul lato sud della SP20; per quanto sopra la realizzazione della suddetta rotatoria rimane sospesa fino a formale comunicazione da parte del comune di SPC.  
E' prevista la possibilità di proroga del termine di ultimazione degli interventi di cui al presente punto b) sulla base di adeguate motivazioni, da approvarsi da parte del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, ovvero sulla base di disposizioni legislative sopravvenute;
- c) corresponsione della quota del contributo di sostenibilità determinato in **544.455,68 €** ai due Enti (Comune di San Pietro in Casale e Città Metropolitana) in correlazione al rilascio del primo Titolo edilizio abilitativo legato alla realizzazione degli edifici a destinazione logistica oggetto del presente Accordo; ciò, nei seguenti termini: **272.227,84 €** al Comune di San Pietro in Casale da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico metropolitano e **272.227,84 €** alla Città Metropolitana per il Fondo di perequazione metropolitano;
- d) Attivazione di un servizio sulla tratta "stazione SFM di San Pietro in Casale-Centro abitato di Altedo", servendo anche i poli logistici che si insedieranno in tale Hub, assicurando corse indicativamente ogni 60 minuti nelle ore di punta (III livello potenziato del PUMS) in funzione delle esigenze sia dei comuni interessati e sia degli orari di entrata e uscita dei lavoratori della logistica.  
Il servizio sarà da attivare in correlazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico, in quanto funzionale alla presenza dei primi lavoratori addetti alla logistica.  
Il soggetto attuatore, o suoi aventi causa, si obbliga ad acquistare a prezzo di mercato – a titolo di benefit aziendale - abbonamenti annuali per tutti gli addetti effettivamente occupati negli edifici logistici, per un numero massimo stimato di 400 – 500 addetti complessivi e per un arco temporale di tre anni decorrente dalla data di intervenuta acquisizione dell'agibilità del primo edificio logistico; al fine di garantire l'attivazione del servizio, prestare, all'atto del rilascio del primo titolo edilizio occorrente per la realizzazione dei magazzini logistici, apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la

copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti che opereranno effettivamente all'interno dei magazzini logistici (500 addetti). Tali garanzie fidejussorie dovranno essere rilasciati da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune di San Pietro in Casale. Tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C. Resta inteso che il soggetto attuatore, all'atto della presentazione delle SCCEA relative all'avvenuta realizzazione dei corrispondenti magazzini logistici, potrà richiedere una rideterminazione dell'importo garantito dalle fideiussioni già prestate, tenuto conto del numero di addetti che opereranno effettivamente all'interno dei medesimi magazzini logistici. Il soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tale impegno anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico.

- e) La società P3 ALTEDO SRL (o suoi aventi causa) si impegna ad attivare le azioni di monitoraggio ambientale previste all'interno dei documenti di sostenibilità parti degli elaborati costituenti il presente accordo.
- f) approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria in progetto sulla SP 20 fino al tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale e fino al limite est della proprietà del fabbricato stesso; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera - che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato *sub H* al presente Accordo di Programma File: 27\_1531Cs1AL-1RL02\_rev05);
- g) verrà posizionata su aree in disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero su aree nella disponibilità di Città Metropolitana. L'installazione di dette barriere comporta, altresì, l'impegno da parte del soggetto proponente alla realizzazione di Nuovo Accesso Carraio pedonale e ciclabile al Condominio posto su via Altedo civici nn. 4627, 4645, contestualmente alla fase di cantiere dei magazzini logistici in oggetto. A tal fine, il soggetto attuatore provvederà a realizzare una strada di collegamento del suddetto Condominio alla Via ALTEDO (SP20) e ad aprire un varco sulla recinzione apposta attorno all'Immobile, lato est, al fine di installare un cancello carrabile e pedo-ciclabile di lunghezza non inferiore a 4 metri lineari;
- h) attivazione del monitoraggio del clima sonoro futuro, a seguito del completamento degli interventi di cui al punto h) e, comunque, a distanza di almeno 6 mesi dalla entrata a regime dell'operatività del complesso logistico da edificarsi, al fine di verificare il rispetto dei livelli sonori assoluti della Classificazione acustica comunale ed infrastrutturale (D.P.R. n. 142/2004) vigenti a quel momento e del criterio differenziale impiantistico se presente nei pressi del ricettore sensibile più prossimo (di seguito, "Rilevamenti a Regime"). Inoltre, nel caso in cui dai Rilevamenti a Regime dovesse emergere che i livelli sonori superino quelli previsti dal D.P.R. n. 142/2004, il soggetto attuatore provvederà a proprie cure e spese, ad individuare ulteriori misure di mitigazione del rumore generato dalla attività logistica di cui è promotore, in collaborazione con ARPAE e con il Comune di San Pietro in Casale.

### **Articolo 3.3 – Impegni dei soggetti sottoscrittori in relazione alla qualità del lavoro**

Tenuto conto degli obiettivi per l'Area Metropolitana delineati nel quadro della programmazione strategica, nella pianificazione territoriale, nei Patti metropolitano e regionale per il lavoro, e delle azioni condivise in materia di sviluppo economico e del lavoro, tenuto, altresì, conto dei traguardi perseguiti in coerenza con l'Agenda 2030 e con la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, in un'ottica improntata all'orientamento ed alla valorizzazione delle previsioni di investimento ed, in senso più ampio, ai fini del rilancio del sistema produttivo e sociale del territorio, è impegno dei soggetti sottoscrittori del presente

Accordo, e dei loro aventi causa, ciascuno per i propri ruoli e competenze, aderire ad un'Intesa che promuove azioni per la qualificazione del lavoro e il suo sviluppo in modo sostenibile.

#### **Articolo 4 – Adattamenti e modifiche progettuali in sede attuativa**

1. La necessità di effettuare approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne vengano modificati i contenuti essenziali e l'assetto del Progetto Urbano, secondo quanto meglio specificato nelle annesse NTA. In particolare, non si concreta la fattispecie di variante all'Accordo di Programma e al correlato PUA nel caso in cui, in sede attuativa, gli adattamenti non comportino: -aumento della SU massima ammissibile, - diminuzione della dotazione di standard e dotazioni ecologico-ambientali, -modifica sostanziale dell'articolazione planivolumetrica degli interventi. L'eventuale modifica delle opere pubbliche previste a valere su quota parte delle risorse rese disponibili a titolo di contributo di sostenibilità necessita di preventiva, favorevole deliberazione da parte del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma.
2. Analogamente, l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo di Programma, previa positiva determinazione da parte del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma.
3. Eventuali modifiche progettuali e costruttive relative agli interventi sui lotti fondiari sono ammesse nei limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) annesse all'Accordo di Programma, alle quali si rinvia; a tal proposito, è compreso nelle facoltà di modifica non rilevante l'incremento di mq 5.000,00 di SU in relazione al quale è stata verificata la compatibilità localizzativa nel contesto valutativo ed approvativo del presente Accordo di Programma.

#### **Articolo 5 – Modalità di calcolo e termini e modalità di corresponsione Contributo di Costruzione**

1. Così come specificato nella convenzione attuativa, la realizzazione della complessiva capacità edificatoria prevista nel presente Accordo di Programma (mq. 95.000,00 di SU, oltre a mq. 5.000 di SU di cui è stata verificata la compatibilità localizzativa nei termini di cui sopra) è soggetta al contributo di costruzione, computato in applicazione delle tariffe vigenti in Comune di San Pietro in Casale (cfr. deliberazione C.C. n. 186 del 30/12/2019).
2. Ciò nei termini presunti, di seguito rappresentati secondo applicazione dalle tariffe attualmente vigenti in Comune di San Pietro in Casale:
  - a) Oneri di urbanizzazione primaria = **€ 1.938.000,00** (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00)<sup>7</sup>;
  - b) Oneri di urbanizzazione secondaria = **€ 339.150,00** (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00)<sup>8</sup>;

<sup>7</sup>

Come già precisato nelle precedenti parti del presente Accordo di Programma, è previsto l'integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (infra ed extra comparto) di valore complessivo pari ad € 3.856.157,77 € (oltre IVA nei termini di legge).

<sup>8</sup>

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono di prevista corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale, senza previsione di scomputo. Ciò nei termini meglio indicati all'art. 7 della convenzione attuativa

- a) Tassa smaltimento rifiuti = € **226.100,00** computata nei seguenti termini: contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = €/mq. 1.36 x mq. 95.000,00 = € **129.200,00**; contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 1.02 x mq. 95.000,00 = € **96.900,00**<sup>9</sup>.

3. Le Parti si danno reciprocamente atto che la determinazione, nei termini di cui sopra, del contributo di costruzione è stata effettuata con applicazione delle tariffe vigenti all'atto della stipula del presente Accordo di Programma. In ogni caso, la quantificazione di dettaglio verrà effettuata al momento di rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi privati previsti ed ammessi ai sensi del presente Accordo di Programma.

### **Articolo 6 - Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo di Programma – Condizione sospensiva**

1. L'efficacia del presente Accordo di Programma e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il soggetto privato attuatore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitano di approvazione dell'Accordo di Programma; per il Comune di San Pietro in Casale tali termini decorrono dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica attuativa.

2. Ai sensi dell'art. 60, comma 10, della LR 24/2017, la sottoscrizione del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso (ai sensi del DPR 327/2001) a coloro che risultino proprietari delle aree interessate da provvedimenti ablativi, secondo le risultanze dei registri catastali. La comunicazione di cui sopra dovrà essere effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

3. Per il Soggetto Attuatore ed eventuali aventi causa resta l'obbligazione alla cessione gratuita in favore del Comune di San Pietro in Casale delle aree e delle opere indicate nella Convenzione urbanistica attuativa.

4. In caso di comunicazione antimafia interdittiva, il Comune di San Pietro in Casale procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

### **Articolo 7 – Garanzie**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (*infra* ed *extra* comparto) e degli interventi di sostenibilità previsti dal presente Accordo di Programma nonché della corresponsione agli Enti territoriali degli importi di sostenibilità, così come determinati e ripartiti ai sensi del presente Accordo, il Soggetto privato attuatore – all'atto della stipula della convenzione urbanistica attuativa presta le garanzie fidejussorie già indicate al precedente art. 3.2.1, lett. a), così come di seguito indicato:

(i) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **4.077.307,61** (Euro quattromilionisettantasette-

<sup>9</sup>

Anche relativamente alla tassa smaltimento rifiuti, è prevista corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale, nei termini meglio indicati all'art. 7 della convenzione attuativa

milatrecentosette/61), comprensiva anche degli interventi di mitigazione acustica corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(ii) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **875.544,32** (Euro ottocentottantacinquemilacinquecentoquarantaquattro/32), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(iii) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **544.455,68** (Euro cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/68), corrispondente al 100% dell'importo da erogare direttamente agli Enti territoriali a valere sulla restante quota del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

Si precisa che l'importo di € **151.535,70** (Euro centocinquantunocinquecentotrentacinque/70), occorrente per la realizzazione degli interventi di mitigazione acustica di cui al seguente punto i) come richiesti dalla valutazione di sostenibilità ambientale VALSAT, è già contenuta nell'importo complessivo di cui al precedente punto (i).

2. Le fideiussioni di cui sopra potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti a titolo di contributo di sostenibilità. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere pubbliche in previsione (anche in corso d'opera) a seguito della consegna da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa degli stati di avanzamento attestati, sotto la propria responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse, come attestato da certificato di regolare esecuzione. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del Collaudatore.

3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dal Comune di San Pietro in Casale a un anno dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti nell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio, prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc.).

4. Il soggetto attuatore, o suoi aventi causa, si obbliga ad acquistare a prezzo di mercato – a titolo di benefit aziendale - abbonamenti annuali per tutti gli addetti effettivamente occupati negli edifici logistici, per un numero massimo stimato di 400 – 500 addetti complessivi e per un arco temporale di tre anni decorrente dalla data di intervenuta acquisizione dell'agibilità del primo edificio logistico; al fine di garantire l'attivazione del servizio, prestare, all'atto del rilascio del primo titolo edilizio occorrente per la realizzazione dei magazzini logistici, apposita fidejussione per un importo idoneo a garantire la copertura dell'acquisto per almeno tre anni degli abbonamenti al trasporto pubblico di linea ordinaria per tutti gli addetti che opereranno effettivamente all'interno dei magazzini logistici (500 addetti). Tali garanzie fidejussorie dovranno essere rilasciati da primarie compagnie bancarie o assicurative a favore del Comune di San Pietro in Casale. Tali

garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C. Resta inteso che il soggetto attuatore, all'atto della presentazione delle SCCEA relative all'avvenuta realizzazione dei corrispondenti magazzini logistici, potrà richiedere una rideterminazione dell'importo garantito dalle fidejussioni già prestate, tenuto conto del numero di addetti che opereranno effettivamente all'interno dei medesimi magazzini logistici.

5. Eventuali più restrittive condizioni indicate nella Convenzione urbanistica attuativa, sono da considerarsi prevalenti rispetto alle disposizioni contenute nel presente articolo.

### **Articolo 8 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.2 entro il termine di vigenza del presente Accordo di Programma, conseguirà la decadenza dell'Accordo medesimo. Sono fatte comunque salve eventuali proroghe assentite dal Collegio di Vigilanza, ovvero stabilite per legge.

2. Per quel che concerne la stipula della convenzione urbanistica, nel caso in cui – entro il termine di 60 giorni previsto al precedente art. 3.2. – il Soggetto attuatore non addivenga alla relativa sottoscrizione, il medesimo verrà messo in mora con assegnazione di un termine per la stipula non superiore ad ulteriori 90 giorni, decorsi inutilmente i quali verrà dichiarata la decadenza dell'Accordo di Programma. Non si concreta la decadenza nel caso in cui, entro i 90 giorni assegnati, il Soggetto attuatore fornisca agli Enti idonee motivazioni atte a giustificare la mancata stipula della convenzione entro i termini assegnati, con l'indicazione del termine massimo entro il quale avrà a provvedere.

3. Al mancato adempimento, da parte del Comune di San Pietro in Casale degli obblighi di cui agli articoli 3.1 conseguirà la convocazione del Collegio di Vigilanza, per l'assunzione delle azioni e delle misure idonee finalizzate all'attuazione dell'Accordo, rimuovendo eventuali cause o elementi ostativi. Nel caso in cui il Comune di San Pietro in Casale non dovesse rendersi disponibile alla stipula della Convenzione urbanistica attuativa nel termine di 60 giorni previsto dal precedente art. 3.1, il Soggetto Attuatore ha la facoltà di richiedere la convocazione del Collegio di Vigilanza di cui al successivo art. 10, anche al fine dell'assunzione da parte di detto Organo dei poteri sostitutivi.

4. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge.

### **Articolo 9 – Vigilanza**

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo di Programma è affidata al Collegio di Vigilanza presieduto dall'Organo dell'Ente che ha approvato – mediante assunzione del corrispondente Decreto – il presente Accordo di Programma, o da soggetto espressamente delegato dal medesimo, e composto da un rappresentante degli Enti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico (direttore del servizio di Pianificazione dell'Unione Reno Galliera o chi per esso in termini di Statuto e Regolamento di Organizzazione) del Comune medesimo.

2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo di Programma (con riferimento, tra l'altro, al Cronoprogramma realizzativo degli interventi ed al Piano Economico e Finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione, né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare. Il Collegio di Vigilanza accerta, altresì, la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non

sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo medesimo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

#### **Articolo 10 – Durata dell'Accordo di Programma**

1. Fatti salvi eventuali provvedimenti legislativi di proroga, il presente Accordo di Programma ha durata di 10 anni e, comunque, fino all'adempimento degli impegni assunti dalla Società P3 ALTEDO SRL entro il suddetto termine.

2. La società P3 ALTEDO SRL viene sciolta dalle proprie obbligazioni a seguito dell'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal Cronoprogramma allegato al presente Accordo, o nei suoi aggiornamenti.

#### **Articolo 11 – Spese – Disposizioni varie e finali**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società P3 ALTEDO SRL.

2. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, riferita all'interpretazione, esecuzione, risoluzione degli impegni assunti con il presente Accordo di Programma, le Parti si rimettono sin d'ora al TAR Emilia Romagna – Sezione di Bologna.

#### **Articolo 12 – Allegati**

1- ELENCO ELABORATI

2- RELAZIONE TECNICO ECONOMICA CON QUADRO ECONOMICO

3- CRONOPROGRAMMA

4- BOZZA DI CONVENZIONE

CODICE	NOME TAVOLA	SCALA	REV.
<b>01 ELABORATI GRAFICI COMPARTO</b>			
81_19_PP_U_CO_01_TAV 01_	Estratti cartografici e catastali	Scale varie	A
81_19_PP_U_CO_02_TAV 02_	Perimetrazione su CTR	Scala 1:1000	A
81_19_PP_U_CO_03_TAV 03_	Rilievo plani-altimetrico: quadro A	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_CO_04_TAV 04_	Rilievo plani-altimetrico: quadro B	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_CO_05_TAV 05_	Rilievo plani-altimetrico: quadro C	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_CO_06_TAV 06_	Rilievo plani-altimetrico: quadro D	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_RF_01_TAV 07_	Documentazione fotografica	Scala 1:1000	A
01_81_19_PP_U_PL_01_TAV 08_	Planimetria di progetto: indicazione delle fasce di rispetto urbanistiche, delle prescrizioni urbanistiche, delle distanze e delle dimensioni.	Scala 1:1000	F
02_81_19_PP_U_PL_02_TAV 09_	Planimetria di progetto: indicazione degli Standard Urbanistici e dei dati di progetto.	Scala 1:1000	Z
03_81_19_PP_U_PA_01_TAV 09.1_	Dettaglio rotonde, fermate, pensiline parcheggi biciclette	Scale varie	F
03_81_19_PP_U_PA_01_TAV 09.1_Bis	Proposte per acustica con immagini	Scale varie	C
04_81_19_PP_U_PA_02_TAV 09.2_	Ipotesi accesso edificio rurale	Scale varie	E
05_81_19_PP_U_PL_02.1_TAV 09.3_	Planimetria di progetto: percorsi ciclopedonali	Scala 1:1000	F
05_81_19_PP_U_PA_03_RevB_TAV 09.4_	Dettaglio accessi edificio esistente	Scale varie	C
06_81_19_PP_U_PL_03_TAV 10_	Planimetria di progetto: indicazione delle aree private, delle aree pubbliche ed extra-ambito.	Scala 1:1000	H
06_81_19_PP_U_PL_03_TAV 10_BIS	Planimetria di progetto: indicazione opere da contributo di sostenibilità	Scala 1:1000	A
07_81_19_PP_U_PL_04_TAV 11_	Planimetria di progetto: indicazione del verde e delle specie arboree.	Scala 1:1000	H
08_81_19_PP_U_SZ_01_TAV 12_	Sezioni urbanistiche e sezioni stradali di dettaglio.	Scale varie	G
09_81_19_PP_U_PR_01_TAV 13_	Prospetti	Scala 1:1000	H



10_81_19_PP_U_PR_01_TAV 13a_	Piante e sezioni -FABBRICATO 1	Scala 1:500	A
11_81_19_PP_U_PR_01_TAV 13b_	Piante e sezioni -FABBRICATO 2	Scala 1:500	A
12_81_19_PP_U_PL_07_TAV 16_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - ACQUA	Scala 1:1000	F
13_81_19_PP_U_PL_08_TAV 17_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - ENEL	Scala 1:1000	G
14_81_19_PP_U_PL_09_TAV 18_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - TELECOM	Scala 1:1000	G
15_81_19_PP_U_PL_10_TAV 19_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi – ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Scala 1:1000	G
16_81_19_PP_U_PL_11_TAV 20_	Planimetria di progetto: AREE RACCOLTA RIFIUTI	Scala 1:1000	G
17_81_19_PP_U_PL_02_TAV 21_	Planimetria di progetto - Segnaletica	Scala 1:1000	F
18_81_19_PP_U_VP_01_TAV 22_	RENDER	Scale varie	E
81_19_PP_U_PL_13_RevA_TAV 23_	Invarianza Forestale	Scale varie	E

<b>02 Documenti Generali</b>			
A.	Schema di Accordo di Programma	20/05/2021	
C.	Schema di convenzione	13/10/2020	
E.	Informativa antimafia		A
F.	Visure catastali e dichiarazione di proprietà		A
G.	NTA (Norme Tecniche di Attuazione)	11/05/2021	
0442 - RTE 10	Relazione Tecnico Economica con Quadro Economico	Maggio 2021	B
08	Relazione Illustrativa		
0442 - Cronoprogramma	Cronoprogramma	11/05/2021	A

<b>03 VALSAT</b>			
------------------	--	--	--

0442 Elaborato B	SINTESI NON TECNICA VAS EX AIE LOGISTICA OTTOBRE 2020	2	
0442 Elaborato D	VALSAT SAN PIETRO IN CASEL EX AIE LOGISTICA OTTOBRE 2020	2	

<b>04 VINCA</b>			
0422 - 07 - Vinca 20_04_2020	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE		

<b>05 RELAZIONE ACUSTICA</b>			
27_1531Cs1AL-1-RL02_rev05	IMPATTO ACUSTICO	5	

<b>06 RELAZIONE GEOLOGICA</b>			
20-06-22-Rel.geologica_Geotecnica_S.P.Casale	Relazione geologica		

<b>07 RELAZIONE PAESAGGISTICA SOPRINTENDENZA</b>			
28_81_19_PP_U_PR_01_RevE_TAV 13_	PROSPETTI		
37_81_19_PP_U_RT_02_RevA_02_	RELAZIONE PAESAGGISTICA		
38_81_19_PP_U_SZ_01_RevD_TAV 12_	SEZIONI URBANIZZAZIONI E STRADALI		
39_81_19_PP_U_VP_01_RevC_TAV 22_E.pdf	VISTE PROSPETTICHE		

<b>08 IDRAULICA</b>			
R03-EL01	Planimetria Fognature		
R03-EL02	Vasca est-parte nord		
R03-EL03	Vasche ovest e est-parte sud		
R03-EL04	Impianto depurazione		

R03-EL05	Particolari		
R03-II	Relazione reti fognarie		
RE03-CI	Calcoli Idraulici		
RE03-ELCI01	Corografia		
RE03-ELCI02	Planimetria di dettaglio		
RE03-ELCI03	Sezioni CALCARATA 1		
RE03-ELCI04	Sezioni CALCARATA 2		
RE03-ELCI05	Sezioni TOMBE 1		
RE03-ELCI06	Sezioni TOMBE 2		
21_R03_ELCI05	Canale Navile-Corografia		
22_R03_ELCI06	Canale Navile-Planimetria nord		
23_R03_ELCI07	Canale Navile-Planimetria sud		
24_R03_ELCI08	Canale Navile-Sezioni nord		
25_03_ELCI09	Canale Navile-Sezioni sud		
26_RERE03_ELCI10	Studio idraulico - Relazione di compatibilità idraulica integrativa	Set. 20	

<b>09 STRUDIO TRASPORTISTICO</b>			
40_27_1531Cs1AL-1-RL02_rev03	STUDIO VIABILISTICO		

<b>10 ROTONDA SP4-SP20</b>			
19_81_19_PP_U_PI_01_RevB_TAV 23_	ROTONDA SP4-SP20	Scale varie	C

11_1 PISTE CICLABILI			
81_19_PE_PI_01_TAV 01	Tratto 1 - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI FATTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_02_TAV 02	Tratto 2 - Scolo consorziale Calcarata/Canale Navile STATO DI FATTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_03_TAV 03	Tratto 3 - Canale Navile STATO DI FATTO	Scale varie	A
81_19_PE_PI_04_TAV 04	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI FATTO	Scale varie	B
29_81_19_PE_PI_05_TAV 05	Tratto 1A - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO	Scale varie	C
81_19_PE_PI_06_TAV 06	Tratto 1B - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO	Scale varie	C
81_19_PE_PI_06b_TAV 06b	Tratto 1 - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO RETI METEORICHE	Scale varie	A
81_19_PE_PI_06c_TAV 06c	Tratto 1 - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO SEGNALAMENTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_06d_TAV 06d	Tratto 1 - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA COMPARATIVA	Scale varie	A
81_19_PE_PI_07_TAV 07	Tratto 2 - Scolo consorziale Calcarata/Canale Navile STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_08_TAV 08	Tratto 3A - Canale Navile STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_09_TAV 09	Tratto 3B - Canale Navile STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_10_TAV 10	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI PROGETTO	Scale varie	C
81_19_PE_PI_10_TAV 10b	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI PROGETTO RETI METEORICHE	Scale varie	A
81_19_PE_PI_10_TAV 10c	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI PROGETTO SEGNALAMENTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_10_TAV 10d	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA COMPARTIVA	Scale varie	A
30_81_19_PE_11_TAV 11	Particolari costruttivi	1:50	B
81_19_PE_U_PI_TAV 12	Tratto 5 - Sud SP 20 Zona Comparto	Scale varie	B

11_2 COMPUTI			

23_81_19_PP_U_ALL01_CME01_Rev06	Opere di Urbanizzazione in Ambito		RE06
81_19_PP_U_ALL02_CME02_RevA	Opere di Urbanizzazione fuori Ambito		B
81_19_PP_U_ALL03_CME03_RevB	Fermate BUS		
81_19_PP_U_ALL04_CME04_RevB	Pista Ciclabile Tratto 1		
81_19_PP_U_ALL05_CME05_RevA	Pista Ciclabile Tratto 4		B
81_19_PP_U_ALL06_CME06_RevA	Pista Ciclabile Tratto 5		

<b>12 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO</b>			
0442 - 09	Piano Particellare di Esproprio 05_07_2020	Scale varie	A
41_TAV12_PL_02_Tratti 1 2 3 4	Sovrapposizione catasto	1:2000	A
41_TAV12bis_PL_02_Tratti 1 2 4	Sovrapposizione per aree di esproprio	1:5000	A

<b>13 SNAM</b>			
42_0442 - Relazione fotografica SNAM 20_08_2020	Relazione Fotografica		
43_81_19_PP_U_PL_13_RevA_TAV 24_	Integrazioni SNAM Inquadramento		
44_81_19_PP_U_PL_13_RevA_TAV 25_	Integrazioni SNAM Tavola Soluzione 1		
45_81_19_PP_U_PL_13_RevA_TAV 26_	Integrazioni SNAM Tavola Soluzione 2		
46_0442 - Relazione SNAM 01_09_2020	Relazione Descrittiva Intervento		

<b>14 VARIANTE URBANISTICA</b>			
VAR_PSC_RUE_01	Realazione PSC - RUE S. Pietro in Casale		
VAR_POC_01	Relazione POC S. Pietro in Casale		

VAR_PSC_RUE_02	Realazione PSC - RUE Malalbergo		
VAR_POC_02	Relazione POC Malalbergo		

<b>15 ARCHEOLOGIA</b>			
Edificio collabente	Relazione storico-archeologica	28/04/2021	
	Tav. 1 R	Scala 1:50	Aprile 2021
	Tav. 2 R	Scala 1:50	Aprile 2021
Sondaggi preventivi	Relazione archeologica	06/04/2021	
	Tav. 1 SP	Fuori scala	Marzo 2021
	Tav. 2 SP	Scala 1:100	Marzo 2021

## RELAZIONE FOTOGRAFICA POLO FUNZIONALE DI ALTEDO-SAN PIETRO IN CASALE AREA "EX- ZUCCHERIFICIO AIE"

Proprietario:	Agroalima S.p.A.
Commitente/Attuatore:	 P3 ALTEDO S.R.L.
Lavoro:  <b>0442</b>	Progettista:  Ing. Roberto Brunelli Arch. Maria Arvalli e_mail: <a href="mailto:brunelli@studiosap.it">brunelli@studiosap.it</a> PEC: <a href="mailto:roberto.brunelli@ingpec.eu">roberto.brunelli@ingpec.eu</a>

Aggiornamenti	3				
	2				
	1				
	0	Giugno 2021		Ing. Roberto Brunelli Arch. Maria Arvalli	Emissione
	N	Data	Fase	Redatto	Descrizione

Elaborato:	Codice:
<b>RELAZIONE TECNICO ECONOMICA</b>	<b>RTE-10</b>

	<p>S.A.P. Tecnica s.r.l. Ing. Roberto Brunelli Via Dante, 11 - 40016 - San Giorgio di Piano (BO) Tel. 051893797 - fax. 0516631032 - e_mail <a href="mailto:info@studiosap.it">info@studiosap.it</a></p>
	<p>Arvalli Studio Associato Arch. Maria Arvalli Palazzo Papafava dei Carraresi - Via Marsala, 59 - 35122 - Padova (PD) Tel. 0498774693 - fax. 0498219189</p>

## Sommario

1	PREMESSE .....	4
2	INDIVIDUAZIONE, OPERE DI INTERESSE PUBBLICO .....	4
2.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE IN AMBITO .....	4
2.1.1	REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA DI INNESTO TRA VIA CA' BIANCA E LA SP 20 (PARZIALMENTE FUORI AMBITO); .....	4
2.1.2	POTENZIAMENTO DI VIA CA' BIANCA .....	5
2.1.3	PONTI PER ACCESSO AL LOTTO OVEST .....	7
2.1.4	REALIZZAZIONE DEI PERCORSI CICLO-PEDONALI PREVISTI; .....	7
2.1.5	REALIZZAZIONE DEI PIAZZALI DESTINATI A PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTI: .....	8
2.1.6	REALIZZAZIONE DEI BACINI DI LAMINAZIONE; .....	8
2.1.7	F. E P.O. SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE; .....	8
2.1.8	F. E P.O. DI PORTABICICLETTE E RELATIVA PENSILINA DI COPERTURA; .....	9
2.1.9	SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE CON MESSA A DIMORA DELLE ALBERATURE PREVISTE. ....	9
2.1.10	REALIZZAZIONE SOTTOSERVIZI .....	9
2.1.11	BARRIERE FONO ASSORBENTI E STESURA EVENTUALE ASFALTO FONOASSORBENTE .....	9
2.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA AMBITO .....	10
2.2.1	PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE ACCESSO DA SP 20 DOPO LA ROTATORIA DIREZIONE ALTEDO AL FINE DI GARANTIRE L'ACCESSO AD UNITÀ ABITATIVA ESISTENTE .....	10
2.2.2	REALIZZAZIONE DELLE PIAZZOLE DI SOSTA DESTIANTE AL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE: ....	10
2.2.3	REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE A SUD DELLA SP 20; .....	10
2.2.4	REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE LUNGO L'ARGINE DEL NAVILE; .....	11
2.3	OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' .....	12
2.3.1	REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA DI INNESTO SP 20 E SP 4; .....	12
2.3.2	REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA SAN PIETRO IN CASALE E GAVASETO; .....	13
2.3.3	REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA IL COMPARTO E IL CAVALCAVIA SULLA A13 E GAVASETO; .....	14
3	QUADRO ECONOMICO .....	15
3.1	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	15
3.2	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	16



3.3 QUADRO ECONOMICO ..... 17

## 1 PREMESSE

La presente Relazione serve ad inquadrare in maniera puntuale le opere di interesse pubblico ed il loro valore per la stesura definitiva dell'Accordo di Programma - da assumersi anche in variante in parte qua agli strumenti di pianificazione ai sensi degli art 60 della LR 24/2017 - finalizzato alla realizzazione - a valere sull'area denominata "Ex Zuccherificio AIE" - degli interventi a destinazione logistica ("grande logistica") previsti dall'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale di Altedo-San Pietro in Casale approvato e stipulato tra Città Metropolitana di Bologna (cfr. deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 29 del 15.5.2019), il Comune di San Pietro in Casale (cfr. deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 10.4.2019), il Comune di Malalbergo (cfr. deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 4.4.2019) e l'Unione Reno Galliera (cfr. deliberazione del Consiglio n. 59 del 28.11.2019) , in via novativa rispetto al previgente Accordo Territoriale sottoscritto in data 1.4.2010.

In particolare, l'Accordo di Programma - cui la presente Relazione Illustrativa accede - costituisce strumento di attuazione delle disposizioni contenute suddetto, nuovo Accordo Territoriale (cfr. art. 8) , che riconosce espressamente la possibilità (cfr. art. 3) "di localizzare logistica di livello provinciale sovracomunale (maggiore di 10.000 mq di SF) nelle aree identificate come ex zuccherificio AIE negli strumenti urbanistici comunali (...)".

L'ammontare delle opere è riassunto nel quadro economico della presente relazione che fa riferimento ai computi metrici estimativi asseverati per ogni opera.

## 2 INDIVIDUAZIONE, OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

### 2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN AMBITO

Le opere di urbanizzazione in ambito riguardano quelle opere direttamente al servizio del comparto di nuova realizzazione e realizzate in grossa parte sulle aree di proprietà fatto salvo la realizzazione della rotonda all'innesto di Via Ca Bianca con la SP 20, qui di seguito una breve esplicitazione delle lavorazioni meglio definite nei computi metrici Estimativi.

#### 2.1.1 REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA DI INNESTO TRA VIA CA' BIANCA E LA SP 20 (PARZIALMENTE FUORI AMBITO);

L'accesso del Comparto alla viabilità Provinciale è garantito dalla realizzazione di una nuova rotonda per assicurare uno svincolo adeguato alla nuova funzione logistica e il mantenimento delle reti viarie esistenti. La rotonda sarà realizzata secondo le normative vigenti e saranno garantiti gli adeguati attraversamenti pedonali con controllo semaforico sia in entrata che in uscita dalla rotonda. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

### 2.1.2 POTENZIAMENTO DI VIA CA' BIANCA

La viabilità esistente di Cà Bianca verrà potenziata con la realizzazione un percorso carrabile a due corsie. L'accesso a questa nuova viabilità sarà garantita dalla rotonda di progetto lungo la SP20. Sono previsti attraversamenti ciclopedonali protetti lungo il percorso carrabile. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:



Figura 1 Opere di Urbanizzazione in Ambito ed Extra Ambito

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03



ARVALLI  
STUDIO  
ASSOCIATO

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14



Limite di proprietà AGROALIMA SpA

Superficie Territoriale totale (STtot) mq 260.097  
Settore OVEST mq 103.678  
Settore EST mq 156.419

Sup. Coperta totale (SCTot) = 95.000 mq



Aree private in Settore OVEST mq 64.834  
Settore EST mq 114.678



Aree oggetto di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
IN AMBITO E PARZIALMENTE FUORI AMBITO

L'intervento comprende anche:

- ① Progettazione e realizzazione accesso da SP 20 dopo la rotatoria direzione Altedo al fine di garantire l'accesso ad unità abitativa esistente



Opere di urbanizzazione primaria FUORI AMBITO  
Progettazione e realizzazione delle Fermate Autobus su SP 20.

L'intervento comprende anche:

- ② - impianto semaforico per attraversamento pedonale su lato Ovest delle fermate bus.

L'intervento esclude:

- illuminazione pubblica delle fermate bus e dell'attraversamento pedonale (compreso nel CME per le opere di urbanizzazione primaria).



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO:  
Progettazione esecutiva e realizzazione  
③ CICLABILE 5 AMBITO A SUD DELLA SP20 PROSPICIENTE AL COMPARTO



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO:  
Progettazione esecutiva e realizzazione  
④ PISTA CICLABILE SUL NAVILE

Figura 2 Legenda Opere di Urbanizzazione in Ambito ed Extra Ambito



ARVALLI  
STUDIO  
ASSOCIATO

### 2.1.3 PONTI PER ACCESSO AL LOTTO OVEST

Per garantire l'accesso al lotto ovest sono stati previsti due ponti carrabili che verranno realizzati in carpenteria metallica. Si è mantenuta la posizione di due ponti esistenti; è previsto il rifacimento completo dei manufatti esistenti perchè non sono percorribili con mezzi pesanti per le caratteristiche costruttive e di manutenzione. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Fondazioni profonde - Categoria 05

Calcestruzzi - Categoria 06

Carpenterie metalliche - Categoria 07

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

### 2.1.4 REALIZZAZIONE DEI PERCORSI CICLO-PEDONALI PREVISTI;

Entrambi i settori Est ed OVEST sono accessibili anche con percorsi ciclopeditoni protetti.

1. Percorso di accesso al lotto est dalla fermata dell'autobus sulla SP20
2. Percorso lungo Cà Bianca
3. Percorso a nord del comparto est
4. Percorsi ciclopeditoni affiancati ai ponti carrabili per l'accesso a lotto ovest

Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

#### **2.1.5 REALIZZAZIONE DEI PIAZZALI DESTINATI A PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTI:**

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a sud del comparto est a servizio non solo delle attività insediate ma anche delle fermate dell'autobus sulla SP20. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

#### **2.1.6 REALIZZAZIONE DEI BACINI DI LAMINAZIONE;**

Il progetto prevede la realizzazione di 3 bacini di laminazione, due nel comparto est e uno nel comparto ovest delle seguenti dimensioni:

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Vasca di Laminazione Lotto 1 Settore Ovest      | mq 9.417    |
| 2. Vasca di Laminazione Lotto 2 Settore Est (nord) | mq 5.379,00 |
| 3. Vasca di Laminazione Lotto 2 Settore Est (sud)  | mq 4.466,00 |

Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

#### **2.1.7 F. E P.O. SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE;**

In tutte le opere relative alla viabilità carraia e ciclopedonale è prevista la segnaletica orizzontale e verticale secondo la normativa vigente

La categorie di lavorazione per quest'opera di urbanizzazione è la seguente:

Segnaletica stradale - Categoria 11

#### **2.1.8 F. E P.O. DI PORTABICICLETTE E RELATIVA PENSILINA DI COPERTURA;**

E' prevista la fornitura e posa in opera di rastrelliere coperte per biciclette in spazi pubblici con predisposizione per la ricarica elettrica agli ingressi di entrambi i lotti. La categorie di lavorazione per quest'opera di urbanizzazione è la seguente:

Arredo urbano - Categoria 12

#### **2.1.9 SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE CON MESSA A DIMORA DELLE ALBERATURE PREVISTE.**

Il progetto prevede la realizzazione delle fasce di rispetto verde lungo Cà bianca e nei perimetri dei lotti privati. Le piante messe a dimora sono le seguenti: carpino bianco, salice bianco, acero campestre, melo selvatico e pero selvatico, e saranno progettate con il criterio della compensazione della CO2 della vegetazione spontanea che nel corso degli anni si era impadronita dei piazzali dell'ex Zuccherificio. La categorie di lavorazione per quest'opera di urbanizzazione è la seguente:

Opere a verde - Categoria 13

#### **2.1.10 REALIZZAZIONE SOTTOSERVIZI**

I sottoservizi previsti sono i seguenti:

1. Adduzione idrica
2. Illuminazione pubblica
3. Smaltimento acque reflue bianche
4. Smaltimento acque reflue nere

La categorie di lavorazione per quest'opera di urbanizzazione è la seguente

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

#### **2.1.11 BARRIERE FONDO ASSORBENTI E STESURA EVENTUALE ASFALTO FONDOASSORBENTE**

Per garantire il rispetto normativo dei limiti acustici si sono ipotizzate delle realizzazioni meglio definite nella tavola 9.1 bis che nella loro massima possibilità di realizzazione prevedono l'esecuzione di barriere fono assorbenti e la stesura di asfalto fono assorbente. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Fondazioni profonde - Categoria 05

Calcestruzzi - Categoria 06

Carpenterie metalliche - Categoria 07

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

## 2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA AMBITO

Le opere di urbanizzazione EXTRA ambito riguardano le opere nelle vicinanze strettamente connesse alla fruibilità dell'ambito stesso e più precisamente le fermate del Bus, la pista ciclabile a Sud della SP. 20 e la pista ciclabile sull'argine del Navile, qui di seguito una breve esplicitazione delle lavorazioni meglio definite nei computi metrici Estimativi.

### 2.2.1 PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE ACCESSO DA SP 20 DOPO LA ROTATORIA DIREZIONE ALTEDO AL FINE DI GARANTIRE L'ACCESSO AD UNITÀ ABITATIVA ESISTENTE

E' previsto il rifacimento della strada di accesso dell'edificio rurale esistente posto a sud della SP20 La categorie di lavorazione per quest'opera di urbanizzazione è la seguente:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Pavimenti esterni - Categoria 09

### 2.2.2 REALIZZAZIONE DELLE PIAZZOLE DI SOSTA DESTIANTE AL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE:

Il progetto prevede la realizzazione di due golfi di sosta uno a Nord della SP 20 in direzione San Pietro in Casale l'altro a Sud della SP 20 in direzione Altedo a servizio dell'ipotizzata linea San Pietro in Casale - Altedo. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Arredo urbano - Categoria 12

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

### 2.2.3 REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE A SUD DELLA SP 20;

Nell'ambito delle opere di Urbanizzazione è stato ritenuto necessario la realizzazione del tratto a Sud della SP 20 della pista ciclabile che al suo completamento dovrà collegare San Pietro in Casale con Altedo, per ora la sua funzionalità è limitata ad una fruibilità diretta per l'accesso al comparto. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02



Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

#### **2.2.4 REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE LUNGO L'ARGINE DEL NAVILE;**

Nell'ambito delle opere di Urbanizzazione è stato ritenuto necessario la realizzazione del tratto a Ovest del Navile come completamento del percorso ciclo pedonale denominato Via della Seta che collegherà Bologna a Malabergo. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

## 2.3 OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

La conferenza Preliminare ha individuato due opere legate alla sostenibilità dell'insediamento e più precisamente, la prima consistente nella realizzazione della rotonda all'intersezione della SP 20 e SP 4 con la realizzazione del collegamento Ciclabile tra San Pietro in Casale e Gavaseto lungo la SP 20, la seconda nella realizzazione in territorio di Malabergo del collegamento tra la ciclovia del Navile e il cavalcavia di futura esecuzione per il raddoppio della A13, per consentire il collegamento ciclabile San Pietro in Casale Altedo.



ORTOFOTO CON L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO E DELLE OPERE COMPRESSE NEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'




-  AREA OGGETTO DI INTERVENTO "EX ZUCCHERIFICIO AIE"
-  CICLABILE 1 SPC-GAVASETO E ROTONDA SP4-SP20.
-  CICLABILE 4 AMBITO INTERVENTO-RAMPA CAVALCAVIA BOLOGNA PADOVA

Figura 3 Opere a Contributo di Sostenibilità

### 2.3.1 REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA DI INNESTO SP 20 E SP 4;

Viene realizzata l'attesa sistemazione dell'incrocio SP 20 - SP4 con la giusta attenzione sia sugli accessi privati, sia sugli attraversamenti che sul giusto livello di illuminazione. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14



Figura 4 Opere a Contributo di Sostenibilità Rotonda SP 20 - SP 4 e ciclabile a collegamento della frazione di Gavaseto

### 2.3.2 REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA SAN PIETRO IN CASALE E GAVASETO;

E' stata individuata dal comune di San Pietro in casale sia per motivi di sicurezza sia per dotarsi di un percorso di collegamento tra il capoluogo e una frazione come contributo di sostenibilità la realizzazione in fregio alla SP 20 della pista ciclabile meglio evidenziata nella figura 4. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14

### 2.3.3 REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA IL COMPARTO E IL CAVALCAVIA SULLA A13 E GAVASETO;

E' stata individuata dal comune di San Pietro in Casale in concerto con Città Metropolitana e Comune di Malalbergo sia per motivi di sicurezza sia per dotarsi di un percorso di collegamento tra San Pietro in Casale ed Altedo la realizzazione in fregio alla SP 20 della pista ciclabile meglio evidenziata nella figura 5 che collega, una volta completata altre infrastrutture non a carico del soggetto attuatore il comparto con l'abitato di Altedo. Le categorie delle lavorazioni per quest'opera di urbanizzazione sono le seguenti:

Demolizioni - Rimozioni - Categoria 02

Scavi - Rinterri e conferimenti a discarica - Categoria 03

Opere di difesa spondale - Categoria 04

Calcestruzzi - Categoria 06

Vespai e sottofondi - Categoria 08

Pavimenti esterni - Categoria 09

Cigli - cordoli - barriere stradali - Categoria 10

Segnaletica stradale - Categoria 11

Opere a verde - Categoria 13

Opere edili per sottoservizi - Categoria 14



INTERVENTI FACENTI PARTE DEL "CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA":  
Progettazione esecutiva e realizzazione  
CICLABILE 5 AMBITO A SUD DELLA SP20  
PROSPICIENTE AL COMPARTO

Figura 5 Pista ciclabile Comparto - Cavalcavia A13

### 3 QUADRO ECONOMICO

#### 3.1 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Di seguito il calcolo del contributo di costruzione come indicato dalla normativa vigente per il rilascio dei titoli abilitativi interni all'ambito di intervento.

<b>ACCORDO DI PROGRAMMA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 21/12/2017 N. 24, DESTINAZIONE LOGISTICA/PRODUTTIVO PER L'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE DI ALTEDO, IN COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE "EX ZUCCHERIFICIO AIE" CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COME DA DAL n.186/2018 RECEPITA CON DELIBERA CC N. 89/2019</b>					
<b>SUPERFICIE REALIZZABILE</b>	<b>95.000</b>				
<b>CONTIBUTO DI SOSTENIBILITA' DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE APPROVATO</b>		<b>1.420.000,00 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>14,95 €</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>					
3,57 €/MQ. Comune di III Classe in Area Esterna al Territorio Urbanizzato Nuova Costruzione come da Quadro Sinotico					
	<b>3,57</b>	<b>339.150,00 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>3,57 €</b>
<b>CONTRIBUTO D (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento)</b>					
Td tariffa base € 4,00					
Riduzione del 60% Per comuni di III Classe					
Kd coefficiente di inquinamento pari a 1					
Riduzione come da Delibera CC del 15%					
	<b>1,36</b>	<b>129.200,00 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>1,36 €</b>
<b>CONTRIBUTO S (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)</b>					
Ts tariffa base € 3,00					
Riduzione del 60% Per comuni di III Classe			<b>226.100,00 €</b>		
Ks coefficiente di incremento superficie impermeabile pari a 1,5					
Riduzione come da Delibera CC del 15%					
	<b>1,02</b>	<b>96.900,00 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>1,02 €</b>
<b>TOTALE CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE (U2+D+S)</b>		<b>565.250,00 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>5,95 €</b>

### 3.2 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Di seguito il calcolo dell'indennità di esproprio sia per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria sia per le opere a Contributo di Sostenibilità.

ACCORDO DI PROGRAMMA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 21/12/2017 N. 24, DESTINAZIONE LOGISTICA/PRODUTTIVO PER L'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE DI ALTEDO, IN COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE "EX ZUCCHERIFICIO AIE"						
INDENNITA' DI ESPROPRIO						
	MQ. ESPROPRIO	PREZZO DI ESPROPRIO	INDENNITA' ACCESSORIE			
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AMBITO	2.180	10,00 €	2,00 €			30.522,76 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO	0	10,00 €	2,00 €			- €
OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' FERMATE DEL BUS CICLABILE A SUD SP 20	500	10,00 €	2,00 €			6.000,00 €
OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' CICLABILE 1 SPC-GAVASETO E ROTONDA SP4-SP20	6.500	10,00 €	2,00 €			78.000,00 €
OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' CICLABILE 4 AMBITO INTERVENTO-RAMPA CAVALCAVIA BOLOGNA-PADOVA	5.000	10,00 €	2,00 €			60.000,00 €
OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' CICLABILE 5 AMBITO ZONA A SUD DELLA SP 20 PROSPICIENTE IL COMPARTO	0	- €	25.880,37 €			25.880,37 €
<b>TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO</b>						<b>200.403,13 €</b>




### 3.3 QUADRO ECONOMICO

Di seguito il Quadro economico diviso per Opere di Urbanizzazione Primaria e opere a Contributo di Sostenibilità.

OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' CICLABILE 1 SPC-GAVASETO	4/1	444.483,62 €		€/MQ.	4,68 €	
OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' ROTONDA SP4-SP20	4/2	88.624,89 €				
SPESE TECNICHE		52.253,63 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		78.000,00 €				
OPERE DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' CICLABILE 4 AMBITO INTERVENTO-RAMPA CAVALCAVIA BOLOGNA-PADOVA	5	138.356,53 €		€/MQ.	1,46 €	
SPESE TECNICHE		13.835,65 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		60.000,00 €				
<b>TOTALE OPERE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' DA REALIZZARE</b>		<b>875.554,32 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>9,22 €</b>	
<b>CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' DA VERSARE CON MODALITA' DA DEFINIRE IN ACCORDO DI PROGRAMMA</b>		<b>544.445,68 €</b>		<b>€/MQ.</b>	<b>5,73 €</b>	
		<b>1.420.000,00 €</b>				<b>14,95 €</b>

San Giorgio di Piano, lì 20 Maggio 2021

	Pag. 17 di 18
	<i>Relazione Tecnico Economica</i>

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AMBITO	2	2.826.537,57 €		€/MQ.	29,75 €	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AMBITO ROTONDA		122.500,57 €				
SPESE TECNICHE		308.000,00 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		30.522,76 €				
<b>TOTALE OPER DI URBANIZZAZIONE IN AMBITO</b>			<b>3.287.560,90 €</b>		€/MQ.	34,61 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO	3					
PISTA CICLABILE SUL NAVILE	3a	145.918,61 €		€/MQ.	1,54 €	
SPESE TECNICHE		23.000,00 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		- €				
FERMATE DEL BUS CICLABILE A SUD SP 20	3b	56.474,23 €		€/MQ.	0,59 €	
SPESE TECNICHE		11.500,00 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		6.000,00 €				
CICLABILE 5 AMBITO ZONA A SUD DELLA SP 20 PROSPICIENTE IL COMPARTO	3c	295.726,79 €		€/MQ.	3,11 €	
SPESE TECNICHE		40.500,00 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		25.880,37 €				
BARRIERE ACUSTICHE IN FREGIO ALLA SP 20	3d	139.535,70 €		€/MQ.	1,47 €	
SPESE TECNICHE		12.000,00 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		- €				
STRADA DI ACCESSO EDIFICIO AGRICOLO A SUD DELLA SP20	3e	28.211,01 €				
SPESE TECNICHE		5.000,00 €				
INDENNITA' DI ESPROPRIO		- €				
<b>TOTALE OPER DI URBANIZZAZIONE FUORI AMBITO</b>			<b>789.746,71 €</b>		€/MQ.	<b>8,31 €</b>
<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>			<b>4.077.307,61 €</b>		€/MQ.	<b>42,92 €</b>

In fede

Ing. Roberto Brunelli

Arch. Maria Arvalli





## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

### **PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA (CON VALENZA ANCHE DI PUA) RELATIVO ALL'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE DI ALTEDO, CONCERNENTE L'AREA DENOMINATA "EX ZUCCHERIFICIO AIE"**

TRA

il Comune di SAN PIETRO IN CASALE e la SOCIETA' P3 ALTEDO S.R.L, così come di seguito rappresentati.

1. **COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**, con sede in San Pietro in Casale (Bo), Via Matteotti, 154, Codice Fiscale 80062730371, P. IVA 00702791203, in questa sede rappresentato dal Sindaco pro tempore, Signor CLAUDIO PEZZOLI, nato a San Pietro in Casale (Bo) il 4.8.1963, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che interviene al presente atto in rappresentanza del Comune suddetto e, quindi, in nome e per conto del COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000 (d'ora in poi anche denominato "Comune" o "Ente");
2. **SOCIETA' P3 ALTEDO S.R.L.**, con sede in Milano (Mi), Piazza Pio XI, 1, Codice Fiscale/Partita IVA 11065100965, capitale sociale Euro 10.000, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle imprese di MILANO, MONZA BRIANZA E LODI con il n. 11065100965, qui rappresentata da SCHOULTZ KATIE JANE nata a Boston (Gran Bretagna) il 2 maggio 1972 e AMORETTI ANDREA nato a Parma il 18 gennaio 1982 domiciliati per la carica presso la sede della sopraindicata società a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, autorizzati da verbale di assemblea del 31 maggio 2021 e dalla Statuto vigente, d'ora in poi denominata anche "Soggetto Attuatore".

Congiuntamente denominate anche "le Parti", che premettono, convengono e stipulano quanto segue.

### **PREMESSO CHE**

- A. Con deliberazione n. 29 del 15.5.2019, il Consiglio della Città Metropolitana di Bologna ha approvato, unitamente ai relativi allegati tecnici, l'"Accordo territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale di Altedo, San Pietro in Casale e area Ex Zuccherificio AIE, fra la Città Metropolitana di Bologna ed i Comuni di San Pietro in Casale, Malalbergo e l'Unione Reno Galliera, ai sensi dell'art. 58, L.R. 24/2017 e dell'art. 9.1 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP" cui ha fatto seguito la relativa sottoscrizione (intervenuta in data 11.12.2019), formalizzata ad intervenuta approvazione dell'Accordo medesimo da parte degli Organi deliberativi degli altri Enti firmatari (cfr. deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro in Casale n. 27 del 10.4.2019; deliberazione del Consiglio Comunale di Malalbergo n. 14 del 4.4.2019; informativa resa dalla Giunta dell'Unione Reno Galliera in data 23.4.2019);
- B. il suddetto Accordo Territoriale, nel confermare lo sviluppo dell'ambito produttivo sovracomunale di Altedo - San Pietro in Casale, in applicazione delle politiche del PUMS (adottato in data 27.11.2018 e definitivamente approvato in data 27.11.2019) prevede la possibilità di

localizzare in sito insediamenti di "grande logistica" (depositi, magazzini, spedizionieri, con una Superficie fondiaria maggiore di mq. 10.000), disponendo, altresì, la previsione di idonee azioni (così come infra meglio declinate) per assicurare l'accessibilità al compendio da parte degli addetti mediante un adeguato servizio di trasporto pubblico;

- C. quanto alle modalità attuative delle previsioni contenute nel suddetto Accordo Territoriale, il relativo art. 8 rinvia all'approvazione di specifico Accordo di Programma di cui all'art. 60 della LR 24/2017, da assumersi in variante agli strumenti di pianificazione territoriale;
- D. in ottemperanza a quanto sopra, è stato conseguentemente avviato l'iter legislativamente previsto di definizione del prescritto Accordo di Programma, definitivamente approvato – previo espletamento delle procedure di rito, ivi comprese quelle di analisi ambientale (i.e. VALSAT e Valutazione di Incidenza) - con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 199 del 28/07/2021.

### **PREMESSO, ALTRESI', CHE**

E. L'Accordo di Programma, approvato nei termini di cui sopra, che sussume in sé anche valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ha ad oggetto lo sviluppo per funzioni ed attività di "grande logistica" (> mq. 10.000 di SF) del compendio immobiliare ubicato in Comune di San Pietro in Casale, che si sviluppa ad ovest e ad est del torrente Calcarata, avente estensione territoriale complessiva pari a mq. 260.097,00, catastalmente contraddistinto al Nuovo Catasto Urbano nei termini qui di seguito indicati:

- SETTORE OVEST: Foglio 62, mappali nn. 55, 56, 57, 58, 70, 75, 76, 77, 78, 99, 102, 126, 127, 128, 129, 252, 255, 256 (di proprietà della società Agrolima S.p.A., con preliminare di vendita registrato in favore della società P3 Altedo s.r.l.);
- SETTORE EST: Foglio 62, mappali nn. 10, 73, 85, 86, 87, 116, 117, 124, 125 ((di proprietà della società Agrolima S.p.A., con preliminare di vendita registrato in favore della società P3 Altedo s.r.l.).

Si precisa, altresì, che a valere sul Settore Est insistono anche le aree già di proprietà del Soggetto attuatore, contraddistinte al Catasto terreni del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 85, ed al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 13, Sub 4, Cat. A/6, Cl. 2, oltre ai diritti relativi ai beni comuni non censibili, comuni all'Area P3 ALTEDO SRL ed al compendio immobiliare di proprietà di Agroalima S.p.A., identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 87 e Particella 13, sub 5;

F. nel dettaglio, l'Accordo di Programma prevede la realizzazione in sito di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 95.000,00 di SU, articolata in due distinti Lotti di intervento (i.e. Lotto est e Lotto ovest), destinatari, rispettivamente, di una SU di mq. 70.000 e di mq. 25.000, segnalandosi, altresì, che in sede di Accordo di Programma è stata valutata la compatibilità localizzativa di una ulteriore quota di SU, pari a mq. 5.000,00, da realizzarsi ad intervenuta saturazione della citata SU di mq. 95.000,00. Modalità e termini di

realizzazione della suddetta SU di mq. 5.000,00 sono meglio disciplinati nell'Accordo di Programma e nelle NTA;

G. tutti i "patti" e le "condizioni" per lo sviluppo per funzioni di "grande logistica" dell'Ambito dell'Ex Zuccherificio AIE sono fissati nel suddetto Accordo di Programma, che reca, al proprio interno, la declinazione delle capacità edificatorie e funzionali di prevista allocazione in sito, nonché l'individuazione degli interventi urbanizzativi ed i termini e le modalità di assolvimento del "Contributo di Sostenibilità", nonché le ulteriori impegnative assunte a proprio carico dal Soggetto Attuatore;

H. in particolare, a corredo dell'attuazione delle capacità edificatorie di cui al precedente punto F), l'Accordo di Programma reca le seguenti previsioni, così come meglio declinate nella presente convenzione:

o la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri a tale titolo dovuti, di importo pari ad € 1.938.000,00 = €/mq. 20,40 x mq. 95.000), per un valore complessivo pari ad € **4.077.307,61** (> €1.938.000,00), nei termini e con le modalità meglio indicate al successivo art. 5 della presente convenzione;

o la realizzazione, a titolo di opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, dei seguenti interventi, nel loro complesso finalizzati ad assicurare la mitigazione dell'impatto acustico della SP 20, costituiti da quelli qui di seguito indicati:

- (i) approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria (prevista in progetto) sulla SP 20; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera - che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato sub H all'Accordo di Programma) - verrà realizzata a valere su aree in disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero su aree in disponibilità di Città Metropolitana (i.e. sedimi di pertinenza stradale), localizzati tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente. La suddetta barriera avrà termine in prossimità dello spigolo ovest del fabbricato residenziale esistente (ovverosia quello più prossimo alla nuova rotatoria); realizzazione di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata lato nord della suddetta SP 20, nel tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale, in prosecuzione di quanto indicato nel punto (i), fino al limite est della proprietà del fabbricato residenziale. La barriera sarà posizionata su aree di pertinenza stradale nella disponibilità di Città Metropolitana di Bologna;
- (ii) L'installazione di dette barriere comporta, altresì, la necessità di realizzare un Nuovo Accesso Carraio pedonale e ciclabile al Condominio posto su via Aledo, civico nn. 4627, 4645, posto sul lato est della recinzione presente attorno all'immobile.
- (iii) La realizzazione dei suddetti interventi avverrà secondo i tempi stabiliti nel Permesso di Costruire e, comunque, contestualmente all'approntamento del cantiere secondo le modalità stabilite nell'accordo convenzionale con la Città Metropolitana, ente proprietario della strada;

- la corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale degli oneri di urbanizzazione secondaria, in importo pari ad **€ 339.150,00** (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000) e del contributo del contributo smaltimento rifiuti, di importo complessivo pari ad € 226.100,00 (= [Contributo D = €/mq. 1,36 x mq. 95.000,00] = € 129.200,00 + [Contributo S = €/mq. 1.02 x mq. 95.000 =] € 96.900,00 = € 226.100,00);
- la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, degli interventi e delle azioni di sostenibilità nei termini indicati al successivo art. 6, fino ad un importo complessivo massimo pari ad € 1.420.000,00 (così come già quantificato dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019), segnalandosi, altresì, che le suddette azioni di sostenibilità comprendono anche l'assunzione di idonee iniziative finalizzate ad assicurare il potenziamento del sistema del trasporto pubblico, così come meglio indicato al successivo art. 9 della presente convenzione;
- il reperimento (cfr. art. 4) di idonee dotazioni di aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici, costituite da: aree a verde pubblico (anche di forestazione urbana), di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale, in estensione pari a mq. 70.010,00; aree a parcheggi pubblici P1 e viabilità connessa in estensione pari a mq. 3.466;
- l'assunzione di idonee misure, così come meglio indicate al successivo art. 8, finalizzate ad assicurare all'insediamento la certificazione di "Green logistic", così come previsto nel vigente PUMS nonché il soddisfacimento dei requisiti APEA, unitamente a preminenti obiettivi di potenziamento del sistema di trasporto pubblico;

#### **RILEVATO CHE**

- I. l'Accordo di Programma, approvato nei termini di cui sopra, è corredato dagli elaborati ivi meglio elencati, compresi, altresì, gli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), cui la presente convenzione accede, unitamente alle correlate NTA;
- J. in tal senso, il suddetto Accordo di Programma prevede che – entro il termine di 60 giorni successivi all'atto di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo medesimo – il Soggetto attuatore debba pervenire alla stipula, con il Comune di San Pietro in Casale, di specifica convenzione attuativa, finalizzata a regolamentare termini e modalità di puntuale attuazione delle previsioni contenute nell'Accordo di Programma medesimo;

#### **DATO ATTO CHE**

- K. In conformità a quanto disposto dall'Accordo di Programma, è volontà dunque delle Parti procedere alla stipula della presente Convenzione attuativa, finalizzata a regolamentare termini e modalità di attuazione delle previsioni tutte contenute nell'Accordo di Programma medesimo, onde assicurare la corretta e celere attuazione delle previsioni (pubbliche, private e di interesse pubblico e generale) ivi contenute.

**Tutto ciò premesso e considerato, fra le suddette Parti, così come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.**

#### **ART. 1 – PREMESSE E OBBLIGHI**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione attuativa.
2. In conformità a quanto dall'Accordo di Programma di cui alle superiori premesse, le Parti si danno reciprocamente atto che la stipula della presente convenzione interviene entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitan di approvazione dell'Accordo di Programma medesimo.
3. Il Soggetto attuatore dichiara e riconosce, di assumere in proprio e di impegnarsi a trasferire con atto registrato e trascritto ai propri aventi causa, le obbligazioni previste dalla presente convenzione, secondo le modalità previste nel presente Atto, così come meglio declinate nei successivi articoli.

#### **ART. 2 – OGGETTO E FINALITA'**

1. La presente convenzione attuativa regola i contenuti, i termini e le modalità di programmazione degli interventi (pubblici e privati) previsti nell'Accordo di Programma e le relative modalità realizzative, prevedendo le correlate garanzie fideiussorie, in attuazione delle previsioni contenute nel suddetto Accordo, approvato – con effetti di variante agli strumenti di pianificazione con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 199 del 28/07/2021, previa assunzione, da parte degli Enti locali sottoscrittori dell'Accordo medesimo, di appositi atti deliberativi, anche ai sensi dell'art. 34, comma 5 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 LR 24/2017.
2. Alle finalità di cui sopra, le Parti si danno reciprocamente atto che le aree oggetto del suddetto Accordo di Programma (così come catastalmente contraddistinte nei termini meglio indicate alle superiori premesse) hanno estensione territoriale pari a mq. 260.097,00 e sono destinatarie di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 95.000 di SU per realizzazione di insediamenti destinati a funzioni di "grande logistica" (anche articolati in plurimi esercizi o corpi di fabbrica, di prevista attuazione per Lotti o Stralci funzionali, ciascuno di possibile articolazione interna in sub-lotti, nei termini meglio precisati nelle correlate NTA) nonché per l'allocatione di destinazioni complementari, compatibili ed accessorie alla funzione principale. Le parti si danno, altresì, reciprocamente atto che le analisi e le valutazioni effettuate in sede di definizione dell'Accordo di Programma permettono di attestare la compatibilità localizzativa di una ulteriore quota di SU pari a mq. 5.000,00, di possibile attivazione ad intervenuta saturazione della SU di mq. 95.000,00 di cui sopra. Come meglio precisato nelle NTA, l'attivazione della suddetta SU incrementale di mq. 5.000,00 non è soggetta al pagamento di oneri di urbanizzazione, tassa smaltimento rifiuti, contributo di sostenibilità ed al reperimento di dotazioni territoriali (standard urbanistici) atteso che l'Accordo di Programma già deduce al proprio interno una serie di previsioni idonee ad assicurare la compatibilità localizzativa ed infrastrutturale della suddetta Superficie Utile, essendo, altresì, garantire dotazioni economiche già di per sé soddisfattive alla localizzazione di detta SU.

3. Correlativamente, la presente Convenzione ha ad oggetto l'individuazione degli interventi urbanizzativi (i.e. opere di urbanizzazione primaria), infra ed extra comparto, anche aggiuntivi (i.e. interventi di mitigazione acustica della SP 20), di cui al successivo art. 5) finalizzati ad assicurare la corretta infrastrutturazione del compendio, nonché delle opere e delle dotazioni urbanizzative (cfr. art. 4) sottese alla complessiva valorizzazione dell'area stessa e del quadrante territoriale interessato, in funzione del perseguimento di preminenti obiettivi di riorganizzazione urbanistica ed ambientale, individuando, altresì, le modalità di relativa realizzazione.

4. La presente convenzione disciplina (cfr. art. 6), altresì, termini e modalità di corresponsione (anche mediante la realizzazione di opere) del contributo di sostenibilità (fissato nell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019) di € 1.420.000,00 nonché l'individuazione delle misure (cfr. art. 8) finalizzate ad assicurare all'insediamento in progetto la certificazione di "Green Logistic" ed il soddisfacimento dei requisiti APEA.

5. In via ulteriore a quanto sopra, la presente convenzione individua (cfr. art. 8) gli interventi, finanziati a valere sul contributo di sostenibilità di cui al precedente comma 4, finalizzati ad assicurare un adeguato livello di accessibilità all'insediamento di "grande logistica" mediante il trasporto pubblico, concorrendo, in tal modo, al potenziamento del relativo livello di servizio, in modo da assicurare le possibilità per gli addetti di usufruire del trasporto pubblico per raggiungere il luogo di lavoro.

6. Alle finalità di cui sopra, il Soggetto attuatore si obbliga ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di San Pietro in Casale, che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione alle previsioni contenute nella presente convenzione, in conformità all'Accordo di Programma di cui al precedente comma 1 ed agli elaborati ivi annessi, ai quali si rinvia.

### **ART. 3 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – ARTICOLAZIONE PER LOTTI FUNZIONALI**

1. La realizzazione degli interventi in progetto avverrà a regola d'arte, in conformità alle disposizioni legislative e normative vigenti, alle previsioni contenute nell'Accordo di Programma di cui al precedente art. 2, comma 1 e relativi allegati tecnici, progettuali ed esplicativi, comunque denominati nonché in attuazione delle disposizioni di cui alla presente convenzione.

2. In conformità ai disposti di cui all'art. 28, comma 6-bis della L. 1150/1942, l'attuazione degli interventi in progetto è articolata in due distinti Lotti attuativi, anche attuabili per Fasi successive e per sub-lotti funzionali, anche ai fini del conseguimento – per fasi di progressiva realizzazione degli interventi – dell'agibilità dei relativi interventi ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.

3. In particolare, il Lotto "Est" è destinatario di una capacità edificatoria di mq. 70.000,00 di SU a destinazione "grande logistica" e funzioni complementari, compatibili ed accessorie; al Lotto "Ovest", invece, è assegnata una capacità edificatoria pari a mq. 25.000,00 di SU, sempre per funzioni di "grande logistica" ed usi complementari, compatibili ed accessori. All'interno di ciascun Lotto di cui sopra, è possibile dar corso all'attivazione degli interventi per sub-lotti funzionali.

Come già precisato al precedente art. 2, comma 2, in sede di definizione dell'Accordo di Programma è stata attestata la compatibilità localizzativa di una ulteriore quota di SU pari a mq. 5.000,00, di possibile attivazione ad intervenuta saturazione della SU di mq. 95.000,00 di cui sopra. Termini e modalità di articolazione della suddetta capacità edificatoria trovano puntuale regolamentazione nelle annesse NTA.

4. Gli interventi previsti in progetto potranno essere attuati mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire, ovvero mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi, dandosi atto della ricorrenza, nel caso di specie, dei presupposti previsti dall'art. 23, comma 01 del DPR 380/2001. Nel caso di attuazione degli interventi mediante Permesso di Costruire, il Comune di San Pietro in Casale si impegna a rilasciare i correlati titoli entro i termini legislativamente previsti.

5. Ai fini del conseguimento dell'agibilità degli edifici, i correlati lavori dovranno essere ultimati entro i termini di legge, così come dovranno essere completate le correlate opere di urbanizzazione (primaria) direttamente afferenti ciascuno dei Lotti (o sub-lotti) individuati ai sensi del precedente comma 3; in considerazione della complessità degli interventi previsti potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001. Si precisa che l'agibilità potrà essere conseguita, anche per stralci funzionali, ad intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria agli stessi funzionali, da attestarsi da parte della DL mediante certificato di regolare esecuzione.

6. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei titoli edilizi abilitativi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante, modificazioni planovolumetriche che, oltre a non contrastare con le previsioni dell'Accordo di Programma, siano coerenti con le previsioni contenute nelle annesse NTA.

#### **ART. 4 – AREE IN CESSIONE PER URBANIZZAZIONI E PER STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI**

1. Il Soggetto Attuatore, con successivo e separato atto, si impegna a cedere, a favore del Comune di San Pietro in Casale - che accetta - tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per l'assolvimento della dotazione di standard urbanistici correlati agli interventi in progetto.

2. In particolare, il progetto assicura il reperimento a corredo della SU in previsione di una dotazione complessiva di aree per urbanizzazioni primarie e standard urbanistici in estensione complessiva pari a mq. 73.476,00, secondo l'articolazione qui di seguito indicata:

- mq. 70.010,00 a verde pubblico, di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale
- mq. 3.466,00 a parcheggi pubblici, di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale.



Per quel che concerne, in particolare, le aree a parcheggio pubblico, le medesime sono localizzate a sud del comparto, in adiacenza al tracciato della SP 20 ed alle fermate del trasporto pubblico.

Quanto alle aree a verde pubblico, le medesime – in conformità a quanto disposto da Città Metropolitana di Bologna in sede di istruttoria dell'Accordo di Programma – saranno approntate, per finalità mitigative, a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>, mediante la previsione di messa a dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra. Le aree a verde pubblico destinate a riforestazione urbana hanno un'estensione pari a min. mq. 65.024,25 (corrispondente al 25% della ST dell'intero ambito di intervento).

3. Le modalità di cessione delle aree di cui al presente articolo sono regolate al successivo art.

9.

4. Oltre a quanto sopra, si dà atto che il progetto prevede il reperimento di una dotazione di parcheggi privati pertinenziali in estensione pari a mq. 20.455,00, in dimensionamento, dunque, superiore al fabbisogno generato, pari a mq. 14.250,00.

5. Le Parti si danno reciprocamente atto che, in conformità a quanto prescritto da Città Metropolitana di Bologna in sede di istruttoria dell'Accordo di Programma di cui al precedente art. 2, comma 1, tutti i parcheggi in progetto (ad eccezione di quelli destinati a mezzi pesanti) sono tutti permeabili ed alberati (in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto).

## **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INFRA ED EXTRA COMPARTO – SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e successivamente a cedere a titolo gratuito opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto, costituite da:

a) Opere di urbanizzazione primaria infra comparto, per un importo complessivo (comprensivo di specie tecniche e di oneri per indennità di esproprio) pari ad € **4.077.307,61**, oltre ad IVA nei termini di legge di cui agli interventi qui di seguito indicati:

- realizzazione di rotatoria di innesto tra Via Ca' Bianca e la SP 20;
- potenziamento di Via Ca' Bianca;
- approntamento di due ponti di attraversamento del Canale Calcarata, finalizzati ad assicurare il collegamento tra il Settore Ovest ed il Settore Est dell'ambito oggetto di Accordo di Programma;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- realizzazione dei bacini di laminazione;
- apprestamento di segnaletica orizzontale e verticale;
- posizionamento di portabiciclette e realizzazione della relativa pensilina di copertura;
- sistemazione delle aree a verde in cessione con messa a dimora delle alberature previste, funzionali alla riforestazione urbana;
- realizzazione e/o estensione del sistema dei sottoservizi tecnologici;
- progettazione e realizzazione di accesso da SP 20 a Sud, dopo la fermata autobus in direzione

- o Altedo, funzionale ad assicurare l'accesso all'edificio adiacente allo Scolo Calcarata;

b) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto, per un importo complessivo (comprensivo di spese tecniche ed oneri per indennità di esproprio) pari ad **€ 789.746,71**, oltre ad IVA nei termini di legge, di cui ai seguenti interventi:

- o apprestamento di pista ciclabile sul Navile (per un importo pari ad **€ 168.918,61** comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);
- o realizzazione delle fermate del servizio di trasporto pubblico a sud della SP 20 (per un importo di **€ 73.974,23**, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);
- o realizzazione di pista ciclabile a sud della SP 20 (per un importo complessivo di **€ 362.107,16**, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge).
- o strada di accesso all'edificio agricolo in fregio alla rotonda SP 20 (per un valore complessivo di **€ 33.211,01**, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);

c) Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, costituite dagli interventi sotto indicati, nel loro complesso finalizzati ad assicurare la mitigazione dell'impatto acustico della SP 20:

- o approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria (prevista in progetto) sulla SP 20; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera - che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato sub H all'Accordo di Programma) - verrà realizzata a valere su aree in disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero su aree in disponibilità di Città Metropolitana (i.e. sedimi di pertinenza stradale), localizzati tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente. La suddetta barriera avrà termine in prossimità dello spigolo ovest del fabbricato residenziale esistente (ovverosia quello più prossimo alla nuova rotatoria); realizzazione di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata lato nord della suddetta SP 20, nel tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale, in prosecuzione di quanto indicato sopra, fino al limite est della proprietà del fabbricato residenziale. La barriera sarà posizionata su aree di pertinenza stradale nella disponibilità di Città Metropolitana di Bologna; L'installazione di dette barriere comporta, altresì, la necessità di realizzare un Nuovo Accesso Carraio pedonale e ciclabile al Condominio posto su via Aledo, civico nn. 4627, 4645, posto sul lato est della recinzione presente attorno all'immobile. La realizzazione dei suddetti interventi avverrà secondo i tempi stabiliti nel Permesso di Costruire e, comunque, contestualmente all'approntamento del cantiere secondo le modalità stabilite nell'accordo convenzionale con la Città Metropolitana, ente proprietario della strada, (per un valore complessivo di **€ 151.535,70**, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);

2. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate al precedente comma 1, in quanto tutte comunque funzionali (sia quelle infra che quelle extra comparto, nonché quelle aggiuntive preordinate a mitigare l'impatto acustico della SP 20) all'intervento di trasformazione

urbanistica previsto nell'Accordo di Programma, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

3. Le parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente primo comma al netto di quelle finalizzate alla mitigazione acustica, il cui costo complessivo verrà quantificato in fase attuativa hanno un valore complessivo pari ad € **4.077.307,61** (oltre IVA nei termini di legge); le medesime verranno realizzate - a scomputo dei correlati oneri di urbanizzazione primaria ammontanti ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00), secondo le modalità indicate all'art. 10 della presente convenzione. Per quel che concerne il complessivo valore delle opere di barrieramento acustico, le parti si danno reciprocamente atto che il medesimo verrà quantificato in fase attuativa, anche in correlazione alle scelte alternative che gli Enti avranno ad assumere entro le tempistiche sopra indicate. Tenuto conto del fatto che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione - calcolato, peraltro, al netto dei costi per le mitigazioni acustiche alla SP 20 - è di gran lunga superiore agli oneri dovuti, le Parti si danno reciprocamente atto che il relativo delta copre anche gli oneri e gli importi a qualsiasi titolo dovuti correlati all'attivazione della capacità edificatoria aggiuntiva di mq. 5.000,00 di SU, di cui al precedente art. 3, comma 3.

4. Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici verranno eseguiti secondo le indicazioni degli Uffici comunali e delle rispettive società concessionarie.

5. L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 è onere esclusivo del Soggetto Attuatore.

6. L'approntamento delle opere tutte oggetto del presente articolo avverrà nei termini indicati nel presente articolo e, comunque, in conformità alle vigenti previsioni legislative, normative e regolamentari, nonché alle previsioni contenute nelle Tavole allegate all'Accordo di Programma, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.

7. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto previste dal presente articolo, il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente convenzione, presta garanzia assicurativa per l'intero importo di € 3.856.157,77, che formerà oggetto di progressivo svincolo nei termini meglio precisati e regolamentati al successivo art. 12.

## **ART. 6 – TERMINI E MODALITA' DI CONFERIMENTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' PREVISTO DALL'ART. 6 DELL'ACCORDO TERRITORIALE STIPULATO IN DATA 11.12.2019**

1. In via preliminare, le Parti si danno reciprocamente atto che l'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019 prevede - in coerenza con quanto indicato dagli artt. 20 e 45 della LR 24/2017 - la necessità di assicurare dotazioni aggiuntive, da finanziarsi mediante un contributo di sostenibilità di importo complessivo pari ad € 1.420.000,00.

2. In attuazione di quanto sopra, l'Accordo di Programma e la presente convenzione urbanistica prevedono che il suddetto importo venga assolto nei termini qui di seguito indicati:

a) Quota di contributo di sostenibilità assolta mediante la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare – a valere su quota parte del contributo di sostenibilità, per un importo pari ad di **€ 875.544,32** (oltre IVA nei termini di legge) le opere qui di seguito elencate:

- o approntamento di pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP 20, per un importo complessivo di **€ 663.362,14** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge);
- o realizzazione di pista ciclabile 4 – Ambito di intervento – Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di **€ 219.192,18** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge).

Le opere di cui sopra verranno realizzate, a cura e spese del Soggetto attuatore, mediante ricorso all'istituto di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

Termini e modalità di esecuzione delle suddette opere sono regolate al successivo art. 10. Si precisa, in ogni caso, che la realizzazione delle opere di cui alla presente lettera a) non costituisce condizione per il conseguimento dell'agibilità degli edifici privati, attesa anche la necessità di preventivo esproprio (in tutto o in parte) delle aree interessate dagli interventi, attività questa di diretta spettanza degli Enti pubblici competenti.

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi di cui alla presente lettera a) il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente convenzione, presta garanzia assicurativa per l'intero importo di **€ 875.544,32**, che formerà oggetto di svincolo pro quota, anche per stati di avanzamento lavori e ad intervenuta ultimazione di ciascuna delle singole opere di cui sopra. Ciò nei termini meglio precisati e regolamentati al successivo art. 12.

b) Quota di contributo di sostenibilità assolta mediante corresponsione diretta agli Enti territoriali, ovvero da destinarsi al potenziamento del sistema di Trasporto Pubblico, anche ai fini del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS.

Alle finalità di cui sopra, il Soggetto attuatore si impegna a destinare la residua quota del contributo di sostenibilità, di importo pari ad € 544.455,68, nei termini qui di seguito indicati:

- corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico. Detto importo sarà erogato nei termini previsti al precedente art. 6, comma 2, lettera b) dell'Accordo di Programma sottoscritto, tra le parti.
- corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di € 272.227,84.

Gli importi a favore degli Enti, così come sopra determinati, verranno effettivamente erogati all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi privati, in via proporzionale all'effettiva SU ivi dedotta.

A garanzia della corresponsione degli importi di cui alla presente lettera b) il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente convenzione, presta garanzia assicurativa per l'intero ammontare ad **€ 544.455,68**, a cui trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 12. Gli importi a favore degli Enti, così come sopra determinati, verranno effettivamente erogati all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi privati, in via proporzionale all'effettiva SU ivi dedotta. All'atto della corresponsione agli Enti – anche per fasi successive – degli importi sopra determinati, verrà proporzionalmente ridotto l'ammontare garantito, oggetto della fideiussione. La quota parte del contributo di sostenibilità da destinarsi al potenziamento del sistema di trasporto pubblico verrà erogata, anche in via progressiva, contestualmente all'acquisizione dell'agibilità degli edifici privati previsti in progetto.

#### **ART. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI – DETERMINAZIONE E TERMINI E MODALITA' DI RELATIVA CORRESPONSIONE**

1. Le parti si danno reciprocamente atto che, in relazione alla realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, per una SU complessiva di mq. 95.000,00, è dovuta la corresponsione diretta in fase di rilascio dei Permessi di Costruire (o equipollenti titoli abilitativi), al Comune di San Pietro in Casale, da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, di oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo pari ad € 339.150,00 (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00).

2. In via ulteriore a quanto sopra è dovuta, altresì, la corresponsione diretta, da parte del Soggetto attuatore o suoi aventi causa del complessivo importo di € 226.100,00 per tassa smaltimento rifiuti, computata nei seguenti termini:

- contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = €/mq. 1.36 x mq. 95.000,00 = € 129.200,00;
- contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 1,02 x mq. 95.000,00 = € 96.900,00.

3. L'effettiva corresponsione degli importi di cui ai precedenti commi 1 e 2, avverrà all'atto del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi privati, proporzionalmente alla SU ivi assentita.

#### **ART. 8 – INTERVENTI ED AZIONI DI "GREEN LOGISTIC" E PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DI TRASPORTO PUBBLICO – INTERVENTI ED AZIONI FINALIZZATE AL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI APEA**

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che, al fine di soddisfare i criteri per la certificazione

di "Green Logistic" contenuti nel PUMS vigente nonché per favorire il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, il progetto prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

a) realizzazione – a titolo di opere di urbanizzazione primaria extra comparto (di cui al precedente art. 5, comma 1, lett. b) – delle fermate del servizio di trasporto pubblico a sud della SP 20 (per un importo di **€ 73.974,23**, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);

b) approntamento – a titolo di opere di urbanizzazione primaria extra comparto (di cui al precedente art. 5, comma 1, lett. b) - realizzazione di pista ciclabile a sud della SP 20 (per un importo complessivo di **€ 362.107,16**, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);

c) realizzazione – a titolo di contributo di sostenibilità (di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a) di pista ciclabile di connessione tra l'Ambito di intervento e la Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di **€ 212.192,18** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge);

d) realizzazione – a titolo di contributo di sostenibilità (di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a) pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP20, per un importo complessivo di **€ 663.362,14** (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge); in relazione alla rotatoria SP4/SP20 si precisa che il Comune di SPC si riserva, in alternativa alla realizzazione della stessa, la facoltà di utilizzare le risorse corrispondenti, pari ad **€ 110.000,00** (vedasi il correlato computo metrico estimativo), per il completamento dell'itinerario ciclabile sul lato sud della SP20; per quanto sopra la realizzazione della suddetta rotatoria rimane sospesa fino a formale comunicazione da parte del comune di SPC;

Oltre a quanto sopra, il Soggetto attuatore assume per sé e per i propri aventi causa o utilizzatori l'impegno di contribuire all'attivazione di un servizio di trasporto pubblico che dovrà coprire la tratta "stazione SFM di San Pietro in Casale-Centro abitato di Altedo", servendo anche i poli logistici che si insedieranno in tale Hub, assicurando corse indicativamente ogni 60 minuti nelle ore di punta (III livello potenziato del PUMS) in funzione delle esigenze sia dei comuni interessati e sia degli orari di entrata e uscita dei lavoratori della logistica. L'attivazione del servizio sarà realizzata nei limiti delle azioni di cui al punto successivo.

a) Obbligo del soggetto attuatore o suoi aventi causa ad acquistare a prezzo di mercato a titolo di benefit aziendale abbonamenti annuali per tutti gli addetti effettivamente occupati negli edifici logistici, per un numero massimo stimato di 400 – 500 addetti complessivi e per un arco temporale di tre anni decorrente dalla data di intervenuta acquisizione dell'agibilità del primo edificio logistico.

b) Il servizio verrà attivato in correlazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico, in quanto funzionale alla presenza dei primi lavoratori addetti alla logistica.

c) Il soggetto attuatore si obbliga altresì a trasferire tale impegno anche in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico.

d) Nel caso tali risorse risultassero insufficienti per la copertura del costo del servizio, dovranno essere integrate attraverso l'utilizzo della quota destinata al trasporto pubblico del Contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'Accordo citato e trasferita al Comune di San Pietro in Casale per tale funzione (vedi quadro economico). Resta inteso che, nel caso in cui a regime

il costo del servizio risultasse interamente coperto dagli abbonamenti acquistati, la quota di cui sopra, trasferita al Comune e non ancora utilizzata, rimarrà nella disponibilità del Comune stesso.

Alla luce delle previsioni che precedono, si attesta che l'intervento in progetto è assistito da un'adeguata rete ciclabile di connessione tra l'attività logistica in previsione ed il centro abitato di Altedo, lungo la SP20, per il tratto che dalla rampa ovest del nuovo ponte autostradale si raccorda fino all'intervento.

3. Sempre ai fini del perseguimento delle finalità di cui al presente articolo (i.e. certificazione "Green Logistic" e concorso a potenziamento del sistema di trasporto pubblico), il Soggetto Attuatore si impegna a destinare l'importo di € 20.000,00 per l'acquisto di una flotta di biciclette, da concedere in uso ai dipendenti dell'intero polo logistico per l'utilizzo nel tragitto tra la stazione SFM di San Pietro in Casale e l'ambito di intervento, assumendo, altresì, l'impegno – che verrà trasferito agli aventi causa od utilizzatori – ad individuare (in rapporto all'effettiva tipologia di beni che verranno movimentati/immagazzinati) possibili forme di trasporto su ferro e/o su veicoli non inquinanti.

4. Oltre a quanto sopra, ed al fine di ridurre l'incremento di emissioni inquinanti, le Parti si danno reciprocamente atto che – così come previsto al precedente art. 4, comma 2, ultimo alinea – le aree, interne all'ambito di intervento, destinate a verde pubblico (in estensione minima a mq. 65.024,24, corrispondente al 25% della ST dell'ambito di intervento) formeranno oggetto di approntamento a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>, mediante la previsione di messa di dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra.

5. Per quel che concerne, invece, gli interventi e le azioni finalizzate al soddisfacimento dei requisiti APEA, si dà atto che il progetto dedotto nell'Accordo di Programma:

- a) prevede la permeabilità dei parcheggi pubblici e privati in previsione (ad esclusione di quelli destinati ai mezzi pesanti), che verranno alberati in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto;
- b) assicura la realizzazione di interventi di ottimizzazione delle reti e degli impianti, anche destinata a sottoservizi tecnologici;
- c) favorisce, nei termini di cui ai commi che precedono, la mobilità sostenibile delle persone e delle merci;
- d) massimizza la sicurezza stradale e la circolazione interna all'ambito di intervento mediante separazione dei percorsi viari da quelli ciclopedonali;
- e) garantisce la sicurezza dal rischio alluvioni degli edifici, in conformità a quanto a tal riguardo attestato dagli Enti competenti;
- f) prevede il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili e irrigazione del verde, nonché un idoneo sistema di smaltimento delle acque nere;
- g) assicura l'efficienza energetica dei volumi edilizi (Edifici nZEB - Nearly Zero Energy Building) con consumo di energia quasi zero e produzione di energia pulita fino a coprire la maggior parte dei consumi;
- h) garantisce l'ottimizzazione del sistema di illuminazione naturale ed artificiale, perseguendo il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso (in ottemperanza ai disposti della LR 19/2003) sia ai sistemi di illuminazione interna, sia a quelli di illuminazione esterna;

- i) assicura l'ottimizzazione della raccolta differenziata fino al 100% di quanto prodotto, essendo previste in progetto isole di raccolta (in ragione di 1 isola ogni 200 m del lato dell'immobile) all'interno del lotto fondiario di riferimento;
- j) garantisce il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti al contorno dell'ambito di intervento, secondo le indicazioni contenute nella VALSAT, nonché mediante la prevista realizzazione di barriere fonoassorbenti sulla SP 20;
- k) prevede la localizzazione degli uffici e delle superfici a destinazione direzionale a sud, attrezzando le relative facciate con schermature solari (quali ad esempio tendaggi).

## **ART. 9 – MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER STANDARD URBANISTICI**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere le aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici indicate al precedente art. 4, commi 1 e 2 al Comune di San Pietro in Casale, che accetta.
2. Alle cessioni si darà luogo con apposito e separato atto pubblico, alla cui stipulazione le parti provvederanno entro due mesi dal collaudo finale delle opere da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.
4. Le cessioni s'intendono effettuate a corpo e non a misura. Il Soggetto attuatore garantisce al Comune di San Pietro in Casale la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in prevista cessione, assicurandone, altresì, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.
5. Le aree oggetto di prevista cessione ai sensi del presente articolo, saranno suddivise in: aree a verde, di cui rimane in carico al soggetto attuatore o altri soggetti aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria; aree per i parcheggi pubblici, per le quali la relativa manutenzione (ordinaria e straordinaria) viene assunta direttamente a carico dell'Ente medesimo all'atto della relativa cessione.
6. In conformità a quanto disposto dalle NTA, in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione rispetto alle previsioni contenute nell'Accordo di Programma non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlata modificazione delle tavole dell'Accordo di Programma, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa modifica localizzativa da parte del Comune di San Pietro in Casale tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

## **ART. 10 – TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEGLI INTERVENTI PREVISTI A TITOLO DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

1. In via preliminare, le Parti si danno reciprocamente atto che Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione agli interventi (pubblici e privati) previsti nell'Accordo di Programma a seguito della stipula della presente Convenzione e conseguentemente l'ottenimento/perfezionamento dei correlati titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013 (così come da ultimo modificata ed integrata dalla LR 12/2017).



2. Il rilascio dei Permessi di Costruire aventi ad oggetto la realizzazione delle opere private nei lotti fondiari, potrà avvenire ad esito della stipula della presente Convenzione ed all'avvenuta ottemperanza alle impegnative poste a carico del Soggetto attuatore previste nell'Accordo di Programma e nella presente Convenzione urbanistica attuativa; in particolare, il rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per gli interventi privati è subordinato:

- i. al rilascio di Permesso di Costruire (o di analogo provvedimento abilitativo) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria infra ed extracomparto previste al precedente art. 5, comma 1, precisandosi che tale condizione non è richiesta per le opere di urbanizzazione primaria che richiedano il preventivo (in tutto o in parte) il relativo esproprio, da effettuarsi da parte del Comune di San Pietro in Casale, ovvero dagli Enti territoriali competenti, essendo sufficiente, in quest'ultimo caso, il deposito dei progetti esecutivi delle suddette opere di urbanizzazione primaria;
- ii. il deposito dei progetti esecutivi degli interventi da realizzarsi a valere sulle risorse rese disponibili a titolo di contributo di sostenibilità, di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a), precisando che la realizzazione dei suddetti interventi - in quanto necessitanti di espletamento di procedimenti espropriativi, le cui tempistiche non sono in alcun modo direttamente governabili dal Soggetto privato attuatore - non costituisce condizione di agibilità degli edifici privati.

3. Fatta salva la possibilità di proroga prevista dal DL 76/2020, gli interventi privati dovranno essere ultimati entro 3 anni dall'avvio dei relativi lavori, che dovrà intervenire entro un anno rilascio/perfezionamento dei correlati titoli edilizi abilitativi; quanto, invece, alle opere pubbliche, le relative tempistiche realizzative dovranno rispettare il Cronoprogramma allegato alla presente Convenzione, fatte salve tempistiche superiori dovute a cause impreviste e/o imprevedibili, ovvero correlate alle tempistiche di effettiva messa a disposizione da parte del Comune delle aree - non versanti nella titolarità del Soggetto attuatore - per la realizzazione di opere extracomparto. In ogni caso, gli interventi tutti previsti nell'Accordo di Programma dovranno essere ultimati nel termine massimo di 10 anni dalla relativa pubblicazione sul BURERT, fatta salva la possibilità di proroga del termine di vigenza dell'Accordo di Programma, nei termini previsti al precedente primo comma;

4. Il Permesso di Costruire relativo alle opere pubbliche (o analogo provvedimento deliberativo) verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, predisposto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e del DPR 207/2010. Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013 e s.m.i., in correlazione alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.

5. Fuori dai casi di cui al precedente comma 2 (i.e. opere di urbanizzazione primaria necessitanti di preventivo esproprio), la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) potrà essere presentata non prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione, nonché della regolare esecuzione - anche per stralci funzionali o Lotti funzionali, in applicazione di quanto previsto dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001 - delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'Accordo di Programma ed al precedente art. 5; la

suddetta Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) potrà essere presentata anche in mancanza della fine lavori correlata all'apprestamento delle opere di cui al Contributo di Sostenibilità al precedente art. 6, comma 2, lett. a), rimanendo in tal caso attivi - in rapporto al valore delle opere da ultimare - i titoli fideiussori prestati dal Soggetto attuatore.

6. La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le previsioni contenute nelle NTA annesse all'Accordo di Programma, nonché le indicazioni contenute nelle Norme edilizie per la buona esecuzione del Progetto; ulteriormente, la progettazione dovrà uniformarsi alle prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni impartite in sede di VALSAT, nonché condizioni espresse dall'Amministrazione Comunale ed ai pareri ivi richiamati.

7. I lavori di costruzione degli edifici e delle opere pubbliche dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi e, comunque, entro i termini di validità e di vigenza della presente convenzione.

8. Tutte le opere ricomprese nel perimetro dei Lotti privati sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso verrà per le stesse costituita, ad intervenuta conclusione dei relativi interventi, specifica servitù a favore del Comune, ovvero direttamente a favore degli Enti/Soggetti gestori dei sottoservizi tecnologici.

9. La Direzione dei Lavori delle opere pubbliche (i.e. opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5, e opere previste a titolo di "Contributo di Sostenibilità", di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a) sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza in merito alla relativa effettuazione sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale. Tale alta sorveglianza potrà estendersi anche all'esecuzione delle opere private, nei soli limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni assunti in sede di Accordo di Programma e con la stipula della presente Convenzione.

10. Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere pubbliche fino all'avvenuta cessione delle opere stesse all'Ente medesimo, segnalandosi che la relativa custodia, gestione e manutenzione resta in capo al Soggetto Attuatore fino ad avvenuta formale presa in carico da parte del Comune delle opere pubbliche medesime.

11. Le opere, anche quelle esterne all'ambito di intervento, dovranno essere realizzate anche in coordinamento con le opere in corso di approntamento nelle eventuali lottizzazioni adiacenti al comparto e con le urbanizzazioni già esistenti, al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità ed al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

12. Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare, anche nelle singole Fasi realizzative degli interventi, il Cronoprogramma di esecuzione delle opere di cui al successivo art. 6, impegnandosi al rispetto delle tempistiche ivi indicate, nonché a comunicare eventuali, successivi aggiornamenti o modifiche da sottoporre al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 10 dell'Accordo di Programma.

13. Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del relativo collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built", al fine di rappresentare, in

modo puntuale, quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché a depositare il Piano di Manutenzione predisposto secondo le prescrizioni dell'art. 40 dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e DPR 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune a cura del Professionista incaricato dal Soggetto attuatore, sia in forma cartacea, sia su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

14. In relazione all'affidamento dei lavori relativi alle opere pubbliche (i.e. opere di urbanizzazione primaria e opere di previsto approntamento a titolo di contributo di sostenibilità), le Parti si danno reciprocamente atto che: (i) per le opere di urbanizzazione primaria (infra ed extra comparto, nonché di mitigazione acustica), le medesime sono, nel loro complesso, "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio".

La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria (infra ed extra comparto, nonché di mitigazione acustica - i.e. opere di urbanizzazione primaria aggiuntive), avverrà pertanto mediante ricorso alle previsioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

15. Ai lavori di realizzazione delle opere pubbliche si applicano, in ogni caso, le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Oltre a quanto sopra, e nel caso in cui il Soggetto attuatore si dovesse avvalere di soggetti terzi per la costruzione, anche parziale, delle suddette opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata al Comune contestualmente all'inizio dei lavori delle opere medesime.

16. In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico di riforestazione urbana (ai sensi del precedente art. 4, comma 2), il Soggetto attuatore si impegna alla messa a dimora, a valere sulle aree a ciò destinate (in estensione minima pari a mq. 65.024,25, corrispondente al 25% della ST dell'intero ambito di intervento) delle essenze maggiormente performanti per l'assorbimento degli inquinanti. Lungo le strade, invece, dovranno essere messe piantumate essenze delle specie e dimensioni da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, ovvero da approntarsi in ottemperanza alle indicazioni eventualmente impartite in sede di VALSAT. Le suddette operazioni si svolgeranno, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. Di dette opere, il Soggetto Attuatore, assume la gestione diretta fino al relativo collaudo.

17. Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive per un periodo di un anno decorrente dalla data di avvenuto collaudo delle stesse.

18. Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria (infra ed extra comparto), di cui al precedente art. 5, e di quelle da realizzarsi a titolo di contributo di sostenibilità, di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), ed alla conseguente acquisizione al patrimonio pubblico, con correlata assunzione dell'onere della relativa gestione e manutenzione da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse rimane a totale carico del Soggetto attuatore. Si precisa che, per quanto riguarda le aree a verde, rimane in carico al soggetto attuatore o altri soggetti aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse.

19. In ogni caso, è fatto obbligo al Soggetto attuatore (o suoi aventi causa a qualsiasi titolo) a porre in essere gli eventuali interventi di ripristino dello strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali nel caso in cui siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

20. Ai fini di valutare il potenziale impatto direttamente correlato alla nuova attività logistica di previsto insediamento nel sito in oggetto dovranno essere attivate dal Soggetto Attuatore tutte le attività di monitoraggio previste all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **ART. 11 – COLLAUDO, CESSIONE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE PUBBLICHE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 e gli interventi di prevista realizzazione a titolo di contributo di sostenibilità, di cui al precedente art. 6, saranno soggetti a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo.

2. Alle finalità di cui sopra, il Soggetto Attuatore – entro la comunicazione di inizio lavori – dovrà dar corso al conferimento dell'incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa vigente in tema di collaudo delle opere pubbliche.

3. Il collaudo delle opere pubbliche - che potrà riguardare anche singoli stralci/lotti funzionali in correlazione all'articolazione per fasi o sub-comparti di intervento - sarà effettuato a spese del Soggetto attuatore; l'intervenuta esecuzione del collaudo risulterà da apposito verbale redatto dal Collaudatore, eventualmente in contraddittorio tra le parti.

4. Ad avvenuta ultimazione delle opere, il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendone il collaudo.

5. Il certificato di collaudo conclusivo delle opere, ovvero di ogni singola opera, deve essere redatto entro 30 giorni dalla data riportata nella comunicazione di ultimazione dei lavori (comprovata mediante raccomandata A/R o PEC), che dovrà essere corredata da tutte le dichiarazioni e dalla documentazione necessarie al Collaudo.

6. La presa in carico delle opere (salvo non sia esercitata dal Comune facoltà di permetterne la cessione anticipata) è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune.

7. Il Comune assumerà in carico le opere pubbliche anche per stralci funzionali ad esito dell'intervenuto collaudo delle stesse e, comunque, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data del collaudo; il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi del successivo art. 12 della presente convenzione.

8. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali sarà chiamato a risponderne direttamente il Soggetto attuatore (e/o suoi aventi causa) fino ad intervenuta cessione al Comune delle opere.

## ART. 12 – GARANZIE

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti nell'Accordo di Programma e nella presente convenzione, il Soggetto attuatore, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, le polizze fideiussorie qui di seguito indicate:

(i) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **4.077.307,61** (Euro quattromilionisettantasettemilatrecentosette/8761), comprensiva anche degli interventi di mitigazione acustica corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(ii) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **875.544,32** (Euro ottocentosettantacinquemilacinquecentoquarantaquattro/32), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

(iii) polizza bancaria o assicurativa come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di € **544.455,68** (Euro cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/68), corrispondente al 100% dell'importo da erogare direttamente agli Enti territoriali a valere sulla restante quota del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C.

Si precisa che l'importo di € **151.535,70** (Euro centocinquantunocinquecentotrentacinque/70), occorrente per la realizzazione degli interventi di mitigazione acustica di cui al seguente punto i) come richiesti dalla valutazione di sostenibilità ambientale VALSAT, è già contenuta nell'importo complessivo di cui al precedente punto (i) .

2. Si precisa che la garanzia per la corretta realizzazione dei parcheggi pubblici P1, da realizzarsi in correlazione all'attuazione dei singoli stralci funzionali o sub-comparti, potrà essere garantita da distinte fidejussioni, ciascuna di importo calcolato secondo il medesimo criterio di cui sopra, da consegnare all'Amministrazione comunale quale condizione per il rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi relativi agli interventi privati pertinenti ad ogni singolo stralcio o sub-comparto.

3. Le garanzie fideiussorie assicurative di cui al precedente comma 1, sono rilasciate con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile nonché con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.

- 4.. Tali fidejussioni prevedono il versamento al Comune beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune beneficiario indichi come dovuto dal Garantito, con la richiesta scritta al fideiussore.
5. Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto assolvimento delle obbligazioni garantite, comunicazione che deve essere inviata da parte del Comune medesimo entro 30 giorni dall'istanza in tal senso formulata da parte del Soggetto attuatore.
6. L'ammontare complessivo delle fideiussioni di cui al comma 1 è pari ad **€ 5.497.307,61**.
7. Le singole fideiussioni potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto, ovvero di quelle previste a titolo di contributo di sostenibilità. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dei rispettivi stati di avanzamento delle opere. Lo svincolo sarà subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte del Soggetto attuatore degli stati di avanzamento attestati, sotto la propria responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
8. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dal Comune a un anno dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc.).

#### **ART. 13 – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI PRIVATI**

1. Per gli edifici privati previsti in progetto, di prevista realizzazione nei due lotti individuati, ad opera ultimata dovrà essere ottenuto il perfezionamento della SCCEA.
2. E' ammesso il conseguimento di agibilità parziale degli edifici, in conformità ed alle condizioni disposte dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001.
3. L'ultimazione delle opere di previsto approntamento a titolo di Contributo di Sostenibilità, ovvero di opere di urbanizzazione extracomparto non costituisce presupposto per il conseguimento della SCCEA dei singoli edifici privati, tenuto conto della necessità di preventivo esproprio (in tutto o in parte) delle correlate aree da parte del Comune di San Pietro in Casale o degli Enti competenti; di contro, e fatti salvi eventi imprevisi, imprevedibili, non imputabili al Soggetto attuatore e correlati, ad esempio, alla messa a disposizione da parte degli Enti delle aree di insistenza delle suddette opere, non potrà essere presentata la SCCEA nel caso in cui tali interventi non siano stati effettivamente avviati, da comprovarsi mediante apposito verbale redatto dalla Direzione Lavori Generale e dall'Ufficio Tecnico Comunale; non potrà altresì essere presentata la SCCEA, se non contestualmente all'attivazione del servizio di trasporto pubblico di cui al Punto D.1 dell'Accordo di Programma, nonché all'acquisto degli abbonamenti annuali per tutti gli addetti effettivamente occupati negli edifici logistici.

## **ART. 14 – SPESE ED ONERI PARTICOLARI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. E' fatto obbligo al Soggetto attuatore di realizzare – a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, e con ricorso alle modalità previste dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 – tutte le opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto, di cui al precedente art. 5, di importo complessivo pari ad € **4.077.307,61**, comprensivo degli interventi di mitigazione acustica sulla SP20, così come indicati al precedente art. 5, comma 1, lett. c). Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra sono comunque funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'Accordo di Programma, trovando applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.
2. E' fatto, altresì, obbligo al Soggetto attuatore di realizzare – mediante ricorso all'istituto di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 – le opere, di cui al precedente art. 6, di previsto approntamento a titolo di interventi di sostenibilità, precisandosi che la relativa ultimazione non costituisce condizione di agibilità degli interventi edilizi privati.
3. E' ammessa, anche al fine del conseguimento dell'agibilità degli edifici privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione in correlazione all'attuazione degli interventi per stralci o sub-comparti. L'approntamento delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in conformità ai relativi Progetti Esecutivi, così come approvati e validati dall'Amministrazione comunale precedente.
4. Il Soggetto attuatore, qualora dovesse avvalersi di soggetti terzi per la costruzione anche parziale delle opere di urbanizzazione, ovvero di quelle previste a titolo di contributo di Sostenibilità dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle disposizioni legislative vigenti e di quelli in materia antimafia.
5. La direzione lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori sono affidati e svolti da soggetti abilitati e liberamente individuati dal Soggetto attuatore, i cui nominativi saranno comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR 380/2001.
6. Il Collaudo delle opere (i.e. opere di urbanizzazione primaria ed interventi previsti a titolo di opere a valere sul contributo di sostenibilità) sarà effettuato da tecnico incaricato dal Comune di San Pietro in Casale, con oneri a carico del Soggetto Attuatore; le operazioni di collaudo (anche parziale) dovranno avvenire entro 30 giorni dalla data di relativa ultimazione e con impegno delle Parti di sottoscrivere l'atto di cessione delle opere entro 60 giorni dal loro collaudo positivo.
7. Fino all'esito favorevole del collaudo finale, il Soggetto Attuatore dovrà curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

## **ART. 15 – INADEMPIMENTI DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE, USO DELLE GARANZIE E POTERI SOSTITUTIVI**

1. Fatti salvi i casi di eventi imprevisi, imprevedibili, non imputabili al Soggetto attuatore, in caso di inadempimento agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune procederà – previa rituale messa in mora – ad ordinare al Soggetto attuatore di sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

2. In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo l'assegnazione di un ulteriore termine ad ottemperare non superiore a 90 giorni, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della/e fidejussione/i ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita solo ad alcune delle opere previste nella presente convenzione.

3. In caso di inadempienze non corrispondenti ad interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale, comminerà una sanzione di valore variabile fra il 30% e il 100% dell'importo della fideiussione.

4. Oltre a quanto sopra, il Comune potrà imputare al Soggetto attuatore e/o suoi aventi causa le maggiori spese (dirette o indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

## **ART. 16 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. La Società P3 ALTEDO s.r.l., nella sua qualità di proprietaria delle aree interessate dall'Accordo di Programma e di Soggetto attuatore della presente Convenzione, a mezzo del proprio rappresentante dichiara e riconosce, in proprio e per gli eventuali successori od aventi causa a qualsiasi titolo, di assumere gli impegni contenuti nella presente Convenzione relativi all'esecuzione delle previsioni contenute nell'Accordo di Programma medesimo.

2. Gli Atti di trasferimento, i titoli di conferimento di diritti reali sugli immobili, gli atti ipotecari, preliminari di acquisto o per natura equipollenti, dovranno fare esplicita menzione della presente convenzione e degli impegni trasferiti a pena di nullità dei medesimi e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di San Pietro in Casale.

## **ART. 17 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE – DECADENZA**

1. Fatta salva la possibilità di proroga dell'Accordo di Programma, entro il termine massimo di 10 anni dalla pubblicazione al BURERT del suddetto strumento di programmazione negoziata, tutte le opere ivi previste, così come declinate nella presente Convenzione, dovranno essere completate e formare oggetto di apposito verbale di conclusione dei lavori. Sono fatte espressamente salve le proroghe disposte dalla legislazione vigente.



2. La validità della presente convenzione è di dieci anni decorrenti dalla data di relativa sottoscrizione. Decorso tale termine, la presente Convenzione perderà ogni effetto, fatte salve proroghe validamente e motivatamente concesse dall'Amministrazione Comunale o del Collegio di vigilanza di cui all'art. 10 dell'Accordo di Programma a seguito di richiesta da parte del Soggetto attuatore, ovvero disposte in via legislativa, e fatte salve le obbligazioni a favore del Comune a tal data eventualmente non estinte.

#### **ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Sono a totale carico del Soggetto attuatore le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, la costituzione di servitù di uso pubblico nonché le spese del presente Atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune, a cura del Notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune.

#### **ART. 19 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

1. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, riferita all'interpretazione, esecuzione, risoluzione degli impegni assunti con il presente atto, le Parti si rimettono sin d'ora al TAR Emilia Romagna – Sezione di Bologna.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, il Soggetto attuatore dichiara di approvare tutti i punti che precedono.