

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

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;
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;
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;
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 dall'Ing. JEAN-LUC BRUNO SAPORITO, nato a Nantes (Francia) 18.12.1972, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, in esecuzione della procura conferita in data [●], 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, con atti prot. n. [●], 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 ciclopedonale 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’allocazione 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 Metropolitan 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 Metropolitan, approvato, con delibera del consiglio metropolitano n. [●] 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 € 4.077.307,61¹, 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;

¹ 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.

- 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 INTERVENTO², 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);

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 Aledo, civico nn. 4627, 4645, posto sul lato est della recinzione presente attorno all'immobile.

² 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.

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 10.12.2019³) 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'10.12.2019⁴): corresponsione 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

³ 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.

⁴ 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.

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 € 226.100,00⁵.

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 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.

⁵ 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.
-

- 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 CO₂, 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 ciclopedonali;
 - 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 versata in atti in data [●] (acquisita al prot. n. [●]), completata come da richieste formulate dal tavolo tecnico/istituzionale in data [●] (acquisita al prot. n. [●]), successivamente oggetto di integrazioni; ad esito di quanto sopra, l'Unione Reno Galliera 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, pubblicato sul sito web in data [●];
10. il Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma è stato pubblicato sul BURERT in data [●];
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 CO₂: ciò mediante la previsione di messa di 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, ovvero 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 CO2 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 CO2 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 rotonda 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 rotonda 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 metropolitano.

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 ⁶ 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

⁶ 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.

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 del [●] 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;
 - 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

1. 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 del [●] 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 n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), 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 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 n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € **875.544,32** (Euro ottocentostantacinquemilacinquecentoquarantaquattro/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 n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), 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 BURET 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 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 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)⁷;
- b) Oneri di urbanizzazione secondaria = € **339.150,00** (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00)⁸;
- c) 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**⁹.

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 Metropolitan 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.

⁷ 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).

⁸ 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

⁹ 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

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 n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell’importo di € € **4.077.307,61** (Euro quattromilionisettantasettemilatrecentosette/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 n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), 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 n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), 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 fidejussioni 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 fidejussione 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 (File "20_05_2021_Elenco Elaborati")

2- RELAZIONE TECNICO ECONOMICA CON QUADRO ECONOMICO (File "0442 - RTE 10")

3- CRONOPROGRAMMA (File "0442 – Cronoprogramma")

4- BOZZA DI CONVENZIONE