

Registrato a
Bologna
Uff. Territoriale
il 24/11/2021
al N. 58655 1T
€. 355,00

CON LA PRESENTE PRIVATA SCRITTURA, IL CUI ORIGINALE SARÀ CONSERVATO AGLI ATTI DEL NOTAIO CHE AUTENTICHERÀ L'ULTIMA DELLE SOTTOSCRIZIONI VIENE PERFEZIONATA LA PRESENTE

CONVENZIONE

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

TRA

il "COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE" e la Società "P3 ALTEDO S.R.L.", così come di seguito rappresentati.

1. **"COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE"**, con sede legale in San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, Codice Fiscale: 80062730371, P.IVA 00702791203, in questa sede rappresentato dal Direttore temporaneo dell'Area Gestione del Territorio signor **PEDRIALI STEFANO**, nato a Poggio Renatico (FE) l'11 settembre 1958, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che interviene ed agisce al presente atto in rappresentanza del Comune suddetto, tale nominato dal Sindaco del Comune di San Pietro in Casale con decreto prot. n. 18600 del 29 dicembre 2020, a quanto appresso autorizzato dal vigente Statuto Comunale e dall'art. 21 comma 3 del regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, (d'ora in poi anche denominato **"Comune"** o **"Ente"**);

2. Società **"P3 ALTEDO S.R.L."**, con sede legale in Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1,

Codice Fiscale/P.IVA e numero Registro Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi: 11065100965, n. REA MI-2576977,

qui rappresentata dal Signor:

BELLANICH STEFANO, nato a Milano (MI), il giorno 13 aprile 1967, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, nella sua qualità di **Speciale Procuratore degli Amministratori** Signori:

- SCHOULTZ KATIE JANE, nata a Boston (Gran Bretagna) il giorno 2 maggio 1972, domiciliata a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, Codice Fiscale SCH KJN 72E42 Z114R, e

- AMORETTI ANDREA, nato a Parma (PR) il giorno 18 gennaio 1982, domiciliata a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, Codice Fiscale MRT NDR 82A18 G337F,

entrambi autorizzati da verbale di assemblea del 31 maggio 2021 e dallo Statuto vigente,

il suddetto Procuratore è a quanto appresso autorizzato rispettivamente da:

procura certificata nella firma dal Mgr. Martin Haki in data 27 ottobre 2021, munita di Apostilla in data 8 novembre 2021 (quanto alla signora SCHOULTZ KATIE JANE),

nonchè da **procura** autenticata dal Dr. Marco Lovisetti, notaio in Milano, in data 8 novembre 2021 Rep. 9651, (quanto al signor AMORETTI ANDREA), procure che si allegano al presente atto in originale sotto le **lettere "A" e "B"**, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti;

d'ora in poi denominata anche **"Soggetto Attuatore"**.

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

PREMESSO CHE

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

B. il suddetto Accordo Territoriale, nel confermare lo sviluppo dell'ambito produttivo sovracomunale di Altedo - San Pietro in Casale, in applicazione delle politiche del PUMS (adottato in data 27.11.2018 e definitivamente approvato in data 27.11.2019) prevede la possibilità di localizzare in sito insediamenti di “grande logistica” (depositi, magazzini, spedizionieri, con una Superficie fondiaria maggiore di mq. 10.000), disponendo, altresì, la previsione di idonee azioni (così come infra meglio declinate) per assicurare l'accessibilità al compendio da parte degli addetti mediante un adeguato servizio di trasporto pubblico;

C. quanto alle modalità attuative delle previsioni contenute nel suddetto Accordo Territoriale, il relativo art. 8 rinvia all'approvazione di specifico Accordo di Programma di cui all'art. 60 della LR 24/2017, da assumersi in variante agli strumenti di pianificazione territoriale;

D. in ottemperanza a quanto sopra, è stato conseguentemente avviato l'iter legislativamente previsto di definizione del prescritto Accordo di Programma, definitivamente approvato – previo espletamento delle procedure di rito, ivi comprese quelle di analisi ambientale (i.e. VALSAT e Valutazione di Incidenza) - con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 199 del 28/07/2021 Prot. n. 54464/2021; detto Accordo di Programma è stato pubblicato sul BURERT - Parte Seconda - N. 286 del 29 settembre 2021.

PREMESSO, ALTRESI', CHE

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

. SETTORE OVEST:

CATASTO TERRENI:

Fg. 62 Part. 55 di are 58.10 R.D. Euro 54,01 R.A. Euro 34,51,

Fg. 62 Part. 56 di Ha 01.90.10 R.D. Euro 176,72 R.A. Euro 112,91,

Fg. 62 Part. 57 di are 08.24 R.D. Euro 1,74 R.A. Euro 1,49,

Fg. 62 Part. 58 di are 93.40 R.D. Euro 265,30 R.A. Euro 106,12,

Fg. 62 Part. 70 di are 04.80 R.D. Euro 1,02 R.A. Euro 0,87,

Fg. 62 Part. 75 di are 49.20 R.D. Euro 45,74 R.A. Euro 29,22,
Fg. 62 Part. 76 di are 49.20 R.D. Euro 45,74 R.A. Euro 29,22,
Fg. 62 Part. 77 di Ha 01.66.40 R.D. Euro 154,69 R.A. Euro 98,83,
Fg. 62 Part. 78 di are 11.80 R.D. Euro 1,52 R.A. Euro 2,13,
Fg. 62 Part. 99 di are 21.64 R.D. Euro 4,58 R.A. Euro 3,91,
Fg. 62 Part. 102 di are 08.20 - Area Urbana,
Fg. 62 Part. 126 di are 20.70 R.D. Euro 19,78 R.A. Euro 12,29,
Fg. 62 Part. 127 di are 52.80 R.D. Euro 149,98 R.A. Euro 59,99,
Fg. 62 Part. 128 di are 63.60 R.D. Euro 180,66 R.A. Euro 72,26,
Fg. 62 Part. 129 di are 63.60 R.D. Euro 180,66 R.A. Euro 72,26,
Fg. 62 Part. 252 di are 10.89 - Area Urbana,
Fg. 62 Part. 255 di are 85.56 - Incolto,
Fg. 62 Part. 256 di are 78.55 - Incolto,
(di proprietà della società "P3 Altedo s.r.l." in forza di atto di vendita autenticato dal Notaio Marco Lovisetti in data 16 novembre 2020 Rep. 8373/3986 trascritto a Bologna il 18 novembre 2020 al part. 34325);

. SETTORE EST:

CATASTO TERRENI:

Fg. 62 Part. 10 di are 04.00 R.D. Euro 0,52 R.A. Euro 0,72,
Fg. 62 Part. 73 di are 24.39 R.D. Euro 22,67 R.A. Euro 14,49,
Fg. 62 Part. 85 di are 05.10 R.D. Euro 4,74 R.A. Euro 3,03,
Fg. 62 Part. 86 di are 03.80 R.D. Euro 3,53 R.A. Euro 2,26,
Fg. 62 Part. 87 di are 07.45 - ENTE URBANO,
Fg. 62 Part. 116 di are 07.14 R.D. Euro 20,87 R.A. Euro 8,11,
Fg. 62 Part. 117 di are 15.91 R.D. Euro 16,10 R.A. Euro 9,45,
Fg. 62 Part. 124 di are 41.47 R.D. Euro 117,80 R.A. Euro 47,12,
Fg. 62 Part. 125 di Ha 01.03.71 R.D. Euro 294,59 R.A. Euro 117,84,
Fg. 62 Part. 13 di are 10.38 - ENTE URBANO,
Fg. 62 Part. 278 di Ha 13.33.16 - ENTE URBANO,
Fg. 62 Part. 140 di are 01.70 - ENTE URBANO,
Fg. 62 Part. 141 di are 01.63 - ENTE URBANO,
Fg. 62 Part. 142 di mq. 53 - ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI:

Fg. 62 Part. 87 Corte - B.C.N.C. a tutti i subb. della Part. 13,
Fg. 62 Part. 13 sub. 1 Piano T-1 ,
Fg. 62 Part. 13 sub. 2 Piano T-1 ,
Fg. 62 Part. 13 sub. 6 Piano T-1 ,
Fg. 62 Part. 13 sub. 7 Piano T-1 ,
Fg. 62 Part. 13 sub. 5 corte - B.C.N.C. comune a tutti i subb. della Part. 13,
Fg. 62 Part. 140 Piano T, Cat. F/1, metri quadri 170,
Fg. 62 Part. 141 sub. 1 Piano T Cat. F/1, metri quadri 153,
Fg. 62 Part. 141 sub. 2 Piano T Cat. F/1, metri quadri 9,
Fg. 62 Part. 142 sub. 1 Piano T Cat. F/1, metri quadri 51,
Fg. 62 Part. 142 sub. 2 Piano T Cat. F/1, metri quadri 2,
Fg. 62 Part. 278 Piano T Cat. F/4,
Fg. 62 Part. 19 Via Altedo n. 39 Piano 1 Cat. A/4, cl. 2 vani 7,5, Superficie catastale mq. 139 Rendita Euro 286,63 graffato con la Part. 30
(di proprietà della società "P3 Altedo s.r.l." in forza di atto di vendita autenticato dal Notaio Marco Lovisetti in data 16 novembre 2020 Rep.

8373/3986, trascritto a Bologna il 18 novembre 2020 al part. 34325 e di atto di vendita a rogito del Notaio Carlo Vico in data 10 dicembre 2019 Rep. 137104/44389 trascritto a Bologna il 23 dicembre 2019 al part. 43444).

F. nel dettaglio, l'Accordo di Programma prevede la realizzazione in sito di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 95.000,00 di SU, articolata in due distinti Lotti di intervento (i.e. Lotto est e Lotto ovest), destinatari, rispettivamente, di una SU di mq. 70.000 e di mq. 25.000, segnalandosi, altresì, che in sede di Accordo di Programma è stata valutata la compatibilità localizzativa di una ulteriore quota di SU, pari a mq. 5.000,00, di possibile attivazione indipendentemente dallo stato di attuazione della capacità edificatoria assegnata (mq. 95.000,00) previo aggiornamento del PUA e della ValSAT. Modalità e termini di realizzazione della suddetta SU di mq. 5.000,00 sono meglio disciplinati nell'Accordo di Programma e nelle NTA;

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

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

. la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri a tale titolo dovuti, di importo pari ad Euro 1.938.00,00 = Euro/mq. 20,40 x mq. 95.000), per un valore complessivo pari ad Euro 4.077.307,61 (> Euro 1.938.00,00), nei termini e con le modalità meglio indicate al successivo art. 5 della presente convenzione;

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

(i) approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria (prevista in progetto) sulla SP 20; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera - che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato sub H all'Accordo di Programma) - verrà realizzata a valere su aree in disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero su aree in disponibilità di Città Metropolitana (i.e. sedimi di pertinenza stradale), localizzati tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente. La suddetta barriera avrà termine in prossimità dello spigolo ovest del fabbricato residenziale esistente (ovverosia quello più prossimo alla nuova rotatoria); realizzazione di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata lato nord della suddetta SP 20, nel tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale, in prosecuzione di quanto indicato nel punto (i), fino al limite est della proprietà del fabbricato residenziale. La barriera sarà posizionata su aree di pertinenza stradale nella disponibilità di Città Metropolitana di Bologna;

(ii) L'installazione di dette barriere comporta, altresì, la necessità di realizza-

re un Nuovo Accesso Carraio pedonale e ciclabile al Condominio posto su via Aledo, civico nn. 4627, 4645, posto sul lato est della recinzione presente attorno all'immobile;

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

. la corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale degli oneri di urbanizzazione secondaria, in importo pari ad Euro 339.150,00 (= Euro/mq. 3,57 x mq. 95.000) e del contributo del contributo smaltimento rifiuti, di importo complessivo pari ad Euro 226.100,00 (= [Contributo D = Euro/mq. 1,36 x mq. 95.000,00] = Euro 129.200,00 + [Contributo S = Euro/mq. 1,02 x mq. 95.000 =] Euro 96.900,00 = Euro 226.100,00);

. la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, degli interventi e delle azioni sostenibilità nei termini indicati al successivo art. 6, fino ad un importo complessivo massimo pari ad Euro 1.420.000,00 (così come già quantificato dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019), segnalandosi, altresì, che le suddette azioni di sostenibilità comprendono anche l'assunzione di idonee iniziative finalizzate ad assicurare il potenziamento del sistema del trasporto pubblico, così come meglio indicato al successivo art. 9 della presente Convenzione;

. il reperimento (cfr. art. 4) di idonee dotazioni di aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici, costituite da: aree a verde pubblico (anche di forestazione urbana), di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale, in estensione pari a mq. 70.010,00; aree a parcheggi pubblici P1 e viabilità connessa in estensione pari a mq. 3.466;

. l'assunzione di idonee misure, così come meglio indicate al successivo art. 8, finalizzate ad assicurare all'insediamento la certificazione di "Green logistic", così come previsto nel vigente PUMS nonché il soddisfacimento dei requisiti APEA, unitamente a preminenti obiettivi di potenziamento del sistema di trasporto pubblico;

RILEVATO CHE

I. l'Accordo di Programma, approvato nei termini di cui sopra, è corredato dagli elaborati ivi meglio elencati, compresi, altresì, gli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), cui la presente Convenzione accede, unitamente alle correlate NTA;

J. in tal senso, il suddetto Accordo di Programma prevede che – entro il termine di 60 giorni successivi all'atto di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo medesimo – il Soggetto attuatore debba pervenire alla stipula, con il Comune di San Pietro in Casale, di specifica convenzione attuativa, finalizzata a regolamentare termini e modalità di puntuale attuazione delle previsioni contenute nell'Accordo di Programma medesimo;

DATO ATTO CHE

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

Tutto ciò premesso e considerato, fra le suddette Parti, così come so-

pra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE E OBBLIGHI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione attuativa.

2. In conformità a quanto dall'Accordo di Programma di cui alle superiori premesse, le Parti si danno reciprocamente atto che la stipula della presente convenzione interviene entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del Sindaco Metropolitano di approvazione dell'Accordo di Programma medesimo.

3. Il Soggetto Attuatore dichiara e riconosce, di assumere in proprio e di impegnarsi a traferire con atto registrato e trascritto ai propri aventi causa, le obbligazioni previste dalla presente convenzione, secondo le modalità previste nel presente Atto, così come meglio declinate nei successivi articoli.

ART. 2 – OGGETTO E FINALITA'

1. La presente Convenzione attuativa regola i contenuti, i termini e le modalità di programmazione degli interventi (pubblici e privati) previsti nell'Accordo di Programma e le relative modalità realizzative, prevedendo le correlate garanzie fideiussorie, in attuazione delle previsioni contenute nel suddetto Accordo, approvato – con effetti di variante agli strumenti di pianificazione con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 199 del 28/07/2021, previa assunzione, da parte degli Enti locali sottoscrittori dell'Accordo medesimo, di appositi atti deliberativi, anche ai sensi dell'art. 34, comma 5 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 LR 24/2017.

2. Alle finalità di cui sopra, le Parti si danno reciprocamente atto che le aree oggetto del suddetto Accordo di Programma (così come catastalmente contraddistinte nei termini meglio indicate alle superiori premesse) hanno estensione territoriale pari a mq. 260.097,00 e sono destinatarie di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 95.000 di SU per realizzazione di insediamenti destinati a funzioni di "grande logistica" (anche articolati in plurimi esercizi o corpi di fabbrica, di prevista attuazione per Lotti o Stralci funzionali, ciascuno di possibile articolazione interna in sub-lotti, nei termini meglio precisati nelle correlate NTA) nonché per l'allocatione di destinazioni complementari, compatibili ed accessorie alla funzione principale. Le parti si danno, altresì, reciprocamente atto che le analisi e le valutazioni effettuate in sede di definizione dell'Accordo di Programma permettono di attestare la compatibilità localizzativa di una ulteriore quota di SU pari a mq. 5.000,00, di possibile attivazione indipendentemente dallo stato di attuazione della capacità edificatoria assegnata (mq. 95.000,00) previo aggiornamento del PUA e della ValSAT. Come meglio precisato nelle NTA, l'attivazione della suddetta SU incrementale di mq. 5.000,00 non è soggetta al pagamento di oneri di urbanizzazione, tassa smaltimento rifiuti, contributo di sostenibilità ed al reperimento di dotazioni territoriali (standard urbanistici) atteso che l'Accordo di Programma già deduce al proprio interno una serie di previsioni idonee ad assicurare la compatibilità localizzativa ed infrastrutturale della suddetta Superficie Utile, essendo, altresì, garantite dotazioni economiche già di per sé soddisfattive alla localizzazione di detta SU.

3. Correlativamente, la presente Convenzione ha ad oggetto l'individuazione degli interventi urbanizzativi (i.e. opere di urbanizzazione primaria), infra ed extra comparto, anche aggiuntivi (i.e. interventi di mitigazione acustica della SP 20), di cui al successivo art. 5) finalizzati ad assicurare la corretta

infrastrutturazione del compendio, nonché delle opere e delle dotazioni urbanizzative (cfr. art. 4) sottese alla complessiva valorizzazione dell'area stessa e del quadrante territoriale interessato, in funzione del perseguimento di preminenti obiettivi di riorganizzazione urbanistica ed ambientale, individuando, altresì, le modalità di relativa realizzazione.

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

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

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

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

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

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

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

Come già precisato al precedente art. 2, comma 2, in sede di definizione dell'Accordo di Programma è stata attestata la compatibilità localizzativa di una ulteriore quota di SU pari a mq. 5.000,00, di possibile attivazione ad intervenuta saturazione della SU di mq. 95.000,00 di cui sopra, di possibile attivazione indipendentemente dallo stato di attuazione della capacità edificatoria assegnata (mq. 95.000,00) previo aggiornamento del PUA e della ValSAT. Termini e modalità di articolazione della suddetta capacità edificatoria

trovano puntuale regolamentazione nelle annesse NTA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quanto alle aree a verde pubblico, le medesime – in conformità a quanto disposto da Città Metropolitana di Bologna in sede di istruttoria dell'Accordo di Programma – saranno approntate, per finalità mitigative, a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂, 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 pari a min. mq. 65.024,25 (corrispondente al 25% della ST dell'intero ambito di intervento).

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

al successivo art. 9.

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

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

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

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

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

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

b) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto, per un importo complessivo (comprensivo di spese tecniche ed oneri per indennità di esproprio) pari ad Euro 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 Euro 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 Euro 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 Euro 362.107,16, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);
- . strada di accesso all'edificio agricolo in fregio alla rotonda SP

20 (per un valore complessivo di Euro 33.211,01, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);

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

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

2. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate al precedente comma 1, in quanto tutte comunque funzionali (sia quelle infra che quelle extra comparto, nonché quelle aggiuntive preordinate a mitigare l'impatto acustico della SP 20) all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'Accordo di Programma, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

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

gli oneri e gli importi a qualsiasi titolo dovuti correlati all'attivazione della capacità edificatoria aggiuntiva di mq. 5.000,00 di SU, di cui al precedente art. 3, comma 3.

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

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

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

7. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto previste dal presente articolo, il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente Convenzione, presta fidejussione bancaria in data 8 novembre 2021 n. CITGGU2100327 rilasciata da Credit Agricole per l'importo di Euro 4.077.307,61, che formerà oggetto di progressivo svincolo nei termini meglio precisati e regolamentati al successivo art. 12.

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

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

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

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

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

. approntamento di pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP 20, per un importo complessivo di Euro 663.362,14 (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 Euro 219.192,18 (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge).

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

Termini e modalità di esecuzione delle suddette opere sono regolate al suc-

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

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi di cui alla presente lettera a) il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente convenzione, presta fidejussione bancaria in data 8 novembre 2021 n. CITGGU2100325 rilasciata da Credit Agricole per l'intero importo di Euro 875.544,32 (ottocentosettantacinquemilacinquecentoquarantaquattro virgola trentadue), che formerà oggetto di svincolo pro quota, anche per stati di avanzamento lavori e ad intervenuta ultimazione di ciascuna delle singole opere di cui sopra. Ciò nei termini meglio precisati e regolamentati al successivo art. 12.

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

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

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

- . corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di Euro 272.227,84 (duecentosettantaduemiladuecentoventisette virgola ottantaquattro).

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

A garanzia della corresponsione degli importi di cui alla presente lettera b) il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente convenzione, presta fidejussione bancaria in data 8 novembre 2021 n. CITGGU2100326 rilasciata da Credit Agricole per l'intero ammontare ad Euro 544.455,68 (cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque virgola sessantotto), a cui trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 12. Gli importi a favore degli Enti, così come sopra determinati, verranno effettivamente erogati all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi privati, in via proporzionale all'effettiva SU ivi dedotta. All'atto della corresponsione agli Enti – anche per fasi successive – degli importi sopra determinati, verrà proporzionalmente ridotto l'ammontare garantito, oggetto della fideiussione. La quota parte del contributo di sostenibilità da destinarsi al potenziamento del sistema di trasporto pubblico verrà erogata, anche in via progressiva, contestualmente all'acquisizione dell'agibilità degli edifici privati previsti in progetto.

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

1. Le parti si danno reciprocamente atto che, in relazione alla realizzazio-

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

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

- contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = Euro/mq. 1,36 x mq. 95.000,00 = Euro 129.200,00;
- contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = Euro/mq. 1,02 x mq. 95.000,00 = Euro 96.900,00.

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

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

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che, al fine di soddisfare i criteri per la certificazione di "Green Logistic" contenuti nel PUMS vigente nonché per favorire il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, il progetto prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

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

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

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

d) realizzazione – a titolo di contributo di sostenibilità (di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a) pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP20), per un importo complessivo di Euro 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 130.000,00 (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;

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

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

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

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

d) Nel caso tali risorse risultassero insufficienti per la copertura del costo del servizio, dovranno essere integrate attraverso l'utilizzo della quota destinata al trasporto pubblico del Contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'Accordo citato e trasferita al Comune di San Pietro in Casale per tale funzione (vedi quadro economico). Resta inteso che, nel caso in cui a regime il costo del servizio risultasse interamente coperto dagli abbonamenti acquistati, la quota di cui sopra, trasferita al Comune e non ancora utilizzata, rimarrà nella disponibilità del Comune stesso.

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

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

4. Oltre a quanto sopra, ed al fine di ridurre l'incremento di emissioni inquinanti, le Parti si danno reciprocamente atto che – così come previsto al precedente art. 4, comma 2, ultimo alinea – le aree, interne all'ambito di intervento, destinate a verde pubblico (in estensione minima a mq. 65.024,24, corrispondente al 25% della ST dell'ambito di interven-

to) formeranno oggetto di approntamento a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂, mediante la previsione di messa di dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra.

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

a) prevede la permeabilità dei parcheggi pubblici e privati in previsione (ad esclusione di quelli destinati ai mezzi pesanti), che verranno alberati in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto;

b) assicura la realizzazione di interventi di ottimizzazione delle reti e degli impianti, anche destinata a sottoservizi tecnologici;

c) favorisce, nei termini di cui ai commi che precedono, la mobilità sostenibile delle persone e delle merci;

d) massimizza la sicurezza stradale e la circolazione interna all'ambito di intervento mediante separazione dei percorsi viari da quelli ciclopedonali;

e) garantisce la sicurezza dal rischio alluvioni degli edifici, in conformità a quanto a tal riguardo attestato dagli Enti competenti;

f) prevede il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili e irrigazione del verde, nonché un idoneo sistema di smaltimento delle acque nere;

g) assicura l'efficienza energetica dei volumi edilizi (Edifici nZEB - Nearly Zero Energy Building) con consumo di energia quasi zero e produzione di energia pulita fino a coprire la maggior parte dei consumi;

h) garantisce l'ottimizzazione del sistema di illuminazione naturale ed artificiale, perseguendo il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso (in ottemperanza ai disposti della LR 19/2003) sia ai sistemi di illuminazione interna, sia a quelli di illuminazione esterna;

i) assicura l'ottimizzazione della raccolta differenziata fino al 100% di quanto prodotto, essendo previste in progetto isole di raccolta (in ragione di 1 isola ogni 200 m del lato dell'immobile) all'interno del lotto fondiario di riferimento;

j) garantisce il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti al contorno dell'ambito di intervento, secondo le indicazioni contenute nella VALSAT, nonché mediante la prevista realizzazione di barriere fonoassorbenti sulla SP 20;

k) prevede la localizzazione degli uffici e delle superfici a destinazione direzionale a sud, attrezzando le relative facciate con schermature solari (quali ad esempio tendaggi).

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

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere le aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici indicate al precedente art. 4, commi 1 e 2 al Comune di San Pietro in Casale, che accetta.

2. Alle cessioni si darà luogo con apposito e separato atto pubblico, alla cui stipulazione le parti provvederanno entro due mesi dal collaudo finale delle opere da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.

4. Le cessioni s'intendono effettuate a corpo e non a misura. Il Soggetto attuatore garantisce al Comune di San Pietro in Casale la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in prevista cessione, assicurandone, altre-

sì, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

5. Le aree oggetto di prevista cessione ai sensi del presente articolo, saranno suddivise in: aree a verde, di cui rimane in carico al soggetto attuatore o altri soggetti aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria; aree per i parcheggi pubblici, per le quali la relativa manutenzione (ordinaria e straordinaria) viene assunta direttamente a carico dell'Ente medesimo all'atto della relativa cessione.

6. In conformità a quanto disposto dalle NTA, in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione rispetto alle previsioni contenute nell'Accordo di Programma non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlata modificazione delle tavole dell'Accordo di Programma, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa modifica localizzativa da parte del Comune di San Pietro in Casale tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

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

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

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

i. al rilascio di Permesso di Costruire (o di analogo provvedimento abilitativo) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria infra ed extracomparto previste al precedente art. 5, comma 1, precisandosi che tale condizione non è richiesta per le opere di urbanizzazione primaria che richiedano il preventivo (in tutto o in parte) relativo esproprio, da effettuarsi da parte del Comune di San Pietro in Casale, ovvero dagli Enti territoriali competenti, essendo sufficiente, in quest'ultimo caso, il deposito dei progetti esecutivi delle suddette opere di urbanizzazione primaria;

ii. il deposito dei progetti esecutivi degli interventi da realizzarsi a valere sulle risorse rese disponibili a titolo di contributo di sostenibilità, di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a), precisando che la realizzazione dei suddetti interventi – in quanto necessitanti di espletamento di procedimenti espropriativi, le cui tempistiche non sono in alcun modo direttamente governabili dal Soggetto privato attuatore – non costituisce condizione di agibilità degli edifici privati.

3. Fatta salva la possibilità di proroga prevista dal DL 76/2020, gli interventi privati dovranno essere ultimati entro 3 anni dall'avvio dei relativi lavori,

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

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

5. Fuori dai casi di cui al precedente comma 2 (i.e. opere di urbanizzazione primaria necessitanti di preventivo esproprio), la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) potrà essere presentata non prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione, nonché della regolare esecuzione - anche per stralci funzionali o Lotti funzionali, in applicazione di quanto previsto dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001 - delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'Accordo di Programma ed al precedente art. 5; la suddetta Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) potrà essere presentata anche in mancanza della fine lavori correlata all'apprestamento delle opere di cui al Contributo di Sostenibilità al precedente art. 6, comma 2, lett. a), rimanendo in tal caso attivi – in rapporto al valore delle opere da ultimare - i titoli fideiussori prestati dal Soggetto attuatore.

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

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

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

9. La Direzione dei Lavori delle opere pubbliche (i.e. opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5, e opere previste a titolo di "Contributo di Sostenibilità", di cui al precedente art. 6, comma 2, lett. a) sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorve-

glianza in merito alla relativa effettuazione sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale. Tale alta sorveglianza potrà estendersi anche all'esecuzione delle opere private, nei soli limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni assunti in sede di Accordo di Programma e con la stipula della presente Convenzione.

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

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

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

13. Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del relativo collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built", al fine di rappresentare, in modo puntuale, quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché a depositare il Piano di Manutenzione predisposto secondo le prescrizioni dell'art. 40 e dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e DPR 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune a cura del Professionista incaricato dal Soggetto attuatore, sia in forma cartacea, sia su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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

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

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

16. In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico di

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

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

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

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

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

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

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

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

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

re, eventualmente in contraddittorio tra le parti.

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

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

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

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

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

ART. 12 – GARANZIE

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

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

(ii) polizza bancaria sopradescritta come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di Euro 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 sopradescritta come definito in accordo con i comuni in sede di progettazione definitiva/esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di 544.455,68 (Euro cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/68), corrispondente al 100% dell'importo da erogare direttamente agli Enti territoriali a valere sulla restante quota del contri-

buto di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 10.12.2019; tali garanzie fidejussorie dovranno essere altresì prestate a prima richiesta, prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, C.C..

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

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

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

4. Tali fidejussioni prevedono il versamento al Comune beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune beneficiario indichi come dovuto dal Garantito, con la richiesta scritta al fideiussore.

5. Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto assolvimento delle obbligazioni garantite, comunicazione che deve essere inviata da parte del Comune medesimo entro 30 giorni dall'istanza in tal senso formulata da parte del Soggetto Attuatore.

6. L'ammontare complessivo delle fidejussioni di cui al comma 1 è pari ad Euro 5.497.307,61.

7. Le singole fidejussioni potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto, ovvero di quelle previste a titolo di contributo di sostenibilità. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dei rispettivi stati di avanzamento delle opere. Lo svincolo sarà subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte del Soggetto Attuatore degli stati di avanzamento attestati, sotto la propria responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

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

ART. 13 – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI PRIVATI

1. Per gli edifici privati previsti in progetto, di prevista realizzazione

nei due lotti individuati, ad opera ultimata dovrà essere ottenuto il perfezionamento della SCCEA.

2. E' ammesso il conseguimento di agibilità parziale degli edifici, in conformità ed alle condizioni disposte dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001.

3. L'ultimazione delle opere di previsto approntamento a titolo di Contributo di Sostenibilità, ovvero di opere di urbanizzazione extracomparto non costituisce presupposto per il conseguimento della SCCEA dei singoli edifici privati, tenuto conto della necessità di preventivo esproprio (in tutto o in parte) delle correlate aree da parte del Comune di San Pietro in Casale o degli Enti competenti; di contro, e fatti salvi eventi imprevisi, imprevedibili, non imputabili al Soggetto attuatore e correlati, ad esempio, alla messa a disposizione da parte degli Enti delle aree di insistenza delle suddette opere, non potrà essere presentata la SCCEA nel caso in cui tali interventi non siano stati effettivamente avviati, da comprovarsi mediante apposito verbale redatto dalla Direzione Lavori Generale e dall'Ufficio Tecnico Comunale; non potrà altresì essere presentata la SCCEA, se non contestualmente all'attivazione del servizio di trasporto pubblico di cui al Punto D.1 dell'Accordo di Programma, nonché all'acquisto degli abbonamenti annuali per tutti gli addetti effettivamente occupati negli edifici logistici.

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

1. E' fatto obbligo al Soggetto Attuatore di realizzare – a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, e con ricorso alle modalità previste dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 – tutte le opere di urbanizzazione primaria infra ed extra comparto, di cui al precedente art. 5, di importo complessivo pari ad Euro 4.077.307,61, comprensivo degli interventi di mitigazione acustica sulla SP20, così come indicati al precedente art. 5, comma 1, lett. c). Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra sono comunque funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'Accordo di Programma, trovando applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

2. E' fatto, altresì, obbligo al Soggetto Attuatore di realizzare – mediante ricorso all'istituto di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 – le opere, di cui al precedente art. 6, di previsto approntamento a titolo di interventi di sostenibilità, precisandosi che la relativa ultimazione non costituisce condizione di agibilità degli interventi edilizi privati.

3. E' ammessa, anche al fine del conseguimento dell'agibilità degli edifici privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione in correlazione all'attuazione degli interventi per stralci o sub-comparti. L'approntamento delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in conformità ai relativi Progetti Esecutivi, così come approvati e validati dall'Amministrazione comunale procedente.

4. Il Soggetto Attuatore, qualora dovesse avvalersi di soggetti terzi per la costruzione anche parziale delle opere di urbanizzazione, ovvero di quelle previste a titolo di contributo di Sostenibilità dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle disposizioni legislative vigenti e di quelli in materia antimafia.

5. La direzione lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di ese-

cuzione dei lavori sono affidati e svolti da soggetti abilitati e liberamente individuati dal Soggetto attuatore, i cui nominativi saranno comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR 380/2001.

6. Il Collaudo delle opere (i.e. opere di urbanizzazione primaria ed interventi previsti a titolo di opere a valere sul contributo di sostenibilità) sarà effettuato da tecnico incaricato dal Comune di San Pietro in Casale, con oneri a carico del Soggetto Attuatore; le operazioni di collaudo (anche parziale) dovranno avvenire entro 30 giorni dalla data di relativa ultimazione e con impegno delle Parti di sottoscrivere l'atto di cessione delle opere entro 60 giorni dal loro collaudo positivo.

7. Fino all'esito favorevole del collaudo finale, il Soggetto Attuatore dovrà curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

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

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

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

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

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

ART. 16 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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

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

tempestivamente inviata al Comune di San Pietro in Casale.

ART. 17 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE – DECADENZA

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

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

ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI

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

ART. 19 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

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

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

ART. 20) Si chiede la trascrizione del presente atto, con esonero del competente Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese del presente atto e da esso dipendenti e conseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore.

F.TO: STEFANO PEDRIALI

F.TO: STEFANI BELLANICH

AUTENTICA DI FIRME

Repertorio N. 140231

Fascicolo N. 46748

In San Pietro in Casale, via Matteotti n. 154.

Certifico io sottoscritto Dott. Carlo Vico, Notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, che alle ore 13,30, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede, che rimarrà conservato ai miei atti, ed i fogli intercalari a margine, i signori:

PEDRIALI STEFANO, nato a Poggio Renatico (FE) l'11 settembre 1958, domiciliato per la carica a San Pietro in Casale, Via Matteotti n. 154, quale Direttore Temporaneo del **COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**", con sede legale in San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154;

BELLANICH STEFANO, nato a Milano (MI), il giorno 13 aprile 1967, domiciliato per la carica a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, nella sua qualità di Spe-

ziale Procuratore dei signori:

- SCHOULTZ KATIE JANE, nata a Boston (Gran Bretagna) il giorno 2 maggio 1972, domiciliata a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1,

- AMORETTI ANDREA, nato a Parma (PR) il giorno 18 gennaio 1982, domiciliata a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, quali amministratori della Società "**P3 ALTEDO S.R.L.**", con sede legale in Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, debitamente autorizzati.

Del detto atto io Notaio ho dato debitamente lettura alle parti stesse, delle cui identità personali, qualifiche e poteri, io Notaio mi sono previamente accertato.

San Pietro in Casale, 11 (undici) novembre 2021 (duemilaventuno).

F.TO: CARLO VICO NOTAIO

PROCURA

Il sottoscritto Andrea Amoretti (codice fiscale MRTNDR82A18G337F), nato a Parma il 18.1.1982, domiciliato in Milano, Piazza Pio XI n. 1, nella sua qualità di amministratore della società P3 Altedo S.r.l., costituita ai sensi della legge italiana, con sede legale in Milano, Piazza Pio XI n. 1, numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Milano e codice fiscale 11065100965 (di seguito, "**P3**"), munito dei necessari poteri per quanto infra da esercitare congiuntamente ad altro amministratore della società

PREMESSO CHE

P3 è proprietaria delle aree site in Comune di San Pietro in Casale (BO), individuate al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n. 62, mappali 55, 56, 57, 58, 70, 75, 76, 77, 78, 99, 102, 126, 127, 128, 129, 252, 255, 256, 10, 73, 85, 86, 87 ("*ente urbano*"), 116, 117, 124, 125, 13 ("*ente urbano*"), 278 ("*ente urbano*"), 140, 141, 142 e al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al foglio 62, mappale 87 ("*bene comune non censibile*"), mappale 13 sub 1, 2, 6, 7 e 5 ("*bene comune non censibile*"), mappali 140, 141 sub 1, 2, 142 sub 1 e 2, 278, 19 (qui di seguito, l' "**Area** ").

P3 ha interesse a realizzare un immobile destinato ad attività produttiva e/o logistica (di seguito il "**Complesso Logistico**") sull'Area.

Al fine di poter procedere con la realizzazione del Complesso Logistico è necessario procedere con la sottoscrizione di un'apposita Convenzione con il Comune di San Pietro in Casale (di seguito, la "**Convenzione**").

La Convenzione prevederà, inter alia,:

- (i) l'impegno in capo al soggetto attuatore di realizzare, a proprie cure e spese, opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo pari ad Euro 4.077.307,61, comprensive dell'installazione di una barriera fonoassorbente posizionata in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria (prevista in progetto) sulla SP 20;
- (ii) termini e modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità di Euro 1.420.000,00;
- (iii) l'impegno in capo al soggetto attuatore di realizzare un nuovo accesso carraio pedonale e ciclabile al condominio posto su via Altedo, civico 4627, 4645
- (iv) l'assunzione di idonee misure finalizzate ad assicurare all'insediamento la certificazione di "Green logistic", così come previsto dalla normativa vigente, unitamente a preminenti obiettivi di potenziamento del sistema di trasporto pubblico;

Ciò premesso, con il presente atto, nella qualità di cui sopra,

CONFERISCE

a Stefano Bellanich (codice fiscale BLLSFN67D13F205P), nato a Milano, il 13.4.1967, domiciliato in Piazza Pio XI n. 1

a Giuliano Casale (codice fiscale CSLGLN78C12D643L), nato a Foggia, il 12.3.1978, domiciliato in Piazza PIO XI n. 1

PROCURA

affinché, anche disgiuntamente tra loro, in nome e per conto di P3, congiuntamente ad altro amministratore di P3, ai sensi del vigente statuto della stessa, abbia a sottoscrivere apposita Convenzione con il Comune di San Pietro in Casale.

A tal fine, ai suddetti procuratori è conferito il potere di compiere tutti gli atti, le attività e/o formalità, anche ancillari, associate o subordinate e, in ogni caso collegate con la sottoscrizione della Convenzione, con tutti i poteri necessari nessuno escluso, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il potere di:

Andrea Amoretti



- apparire davanti ad un notaio e/o ad un segretario comunale per negoziare e sottoscrivere la Convenzione;
- impegnarsi alla cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale di aree identificate per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- convenire termini e modalità per la cessione delle predette aree;
- impegnarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti, nonché determinare termini e modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità di Euro 1.420.000,00, anche mediante la realizzazione di opere a scomputo;
- assumere in carico a P3 e futuri aventi causa i costi per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere da eseguirsi;
- convenire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi con riferimento al Complesso Logistico;
- assumere l'obbligo di reperire dotazioni di aree per urbanizzazioni secondarie;
- impegnarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- determinare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo;
- convenire termini e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- consegnare garanzie fidejussorie;
- meglio descrivere con confini, completi ed aggiornati dati catastali le aree interessate dalla Convenzione, anche correggendo i dati indicati in precedenza o indicandone di nuovi;
- prestare in favore del Comune di San Pietro in Casale e ricevere dallo stesso ogni garanzia, anche reale o personale, che riterrà opportuna;
- costituire servitù attive e passive, altri diritti reali o personali;
- convenire in genere ogni patto, accordo, termine, penale, condizione;
- sottoscrivere ogni altro atto che riterrà opportuno o necessario compiere in genere ogni atto o fatto e fare tutto quanto riterrà necessario od opportuno per il buon fine della sottoscrizione della Convenzione, di modo che mai possa opporsi carenza o indeterminatezza di poteri, con dichiarazione fin d'ora di rato e valido.
- dare esecuzione alla Convenzione, anche mediante la stipula, negoziazione, ratifica e/o modifica di ogni altro documento, accordo e/o atto necessario e/o connesso e/o derivante dall'esecuzione della Convenzione, nonché di dare esecuzione ad ogni altra convenzione, documento, accordo e/o atto con qualunque ente pubblico, amministrazione o privato, necessario e/o funzionale alla realizzazione del Complesso Logistico, autorizzando espressamente i procuratori a conferire, a loro volta, tramite procure, a qualsiasi persona fisica che ritenga idonea, i poteri necessari per eseguire tali atti.

Dando fin d'ora per rato e valido l'operato dei predetti procuratori, ogni eccezione per mancanza di poteri sin da ora esclusa.

La presente procura resterà valida ed efficace sino al 31.3.2022.



Repertorio n. 9651

Io sottoscritto Dr. Marco Loviseti, notaio in Milano, scritto al Collegio Notarile di Milano, certifico vera ed autografa la firma qui sopra apposta alla mia presenza, da: AMORETTI Andrea, nato a Parma il 18 gennaio 1982, domiciliato per la carica a Milano in Piazza Pio XI n. 1, della cui identità personale, poteri e qualifica io notaio sono certo, al quale è stata da me letta la scrittura privata, che precede.

Milano, Via Della Posta n. 10, il giorno otto novembre duemilaventuno - 08/11/2021

Marco Loviseti



PROCURA

La sottoscritta, Katie Jane Schoultz (codice fiscale SCHKJN72E42Z114R), nata a Boston, (Regno Unito), il 2.5.1972, domiciliata in Milano, Piazza Pio XI n. 1, nella sua qualità di amministratore della società P3 Altedo S.r.l., costituita ai sensi della legge italiana, con sede legale in Milano, Piazza Pio XI n. 1, numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Milano e codice fiscale 11065100965 (di seguito, "P3"), munita dei necessari poteri per quanto infra da esercitare congiuntamente ad altro amministratore della società

PREMESSO CHE

P3 è proprietaria delle aree site in Comune di San Pietro in Casale (BO), individuate al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n. 62, mappali 55, 56, 57, 58, 70, 75, 76, 77, 78, 99, 102, 126, 127, 128, 129, 252, 255, 256, 10, 73, 85, 86, 87 ("ente urbano"), 116, 117, 124, 125, 13 ("ente urbano"), 278 ("ente urbano"), 140, 141, 142 e al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al foglio 62, mappale 87 ("bene comune non censibile"), mappale 13 sub 1, 2, 6, 7 e 5 ("bene comune non censibile"), mappali 140, 141 sub 1, 2, 142 sub 1 e 2, 278, 19 ((qui di seguito, l' "Area").

P3 ha interesse a realizzare un immobile destinato ad attività produttiva e/o logistica (di seguito il "Complesso Logistico") sull'Area

Al fine di poter procedere con la realizzazione del Complesso Logistico è necessario procedere con la sottoscrizione di un'apposita Convenzione con il Comune di San Pietro in Casale (di seguito, la "Convenzione").

La Convenzione prevederà, inter alia,:

- (i) l'impegno in capo al soggetto attuatore di realizzare, a proprie cure e spese, opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo pari ad Euro 4.077.307,61, comprensive dell'installazione di una barriera fonoassorbente posizionata in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria (prevista in progetto) sulla SP 20;

POWER OF ATTORNEY

The undersigned, Katie Jane Schoultz (Italian tax code SCHKJN72E42Z114R), born in Boston (United Kingdom), on 2.5.1972, with professional office in Milan, Piazza Pio XI, in her capacity as director of the company P3 Altedo S.r.l., incorporated under Italian law, with registered office in Milan, Piazza Pio XI no. 1, company registration number in Milan and tax code 11065100965 (hereinafter, "P3"), with the necessary powers to be exercised jointly with another director of the company

WHEREAS

P3 owns the areas located in the Municipality of San Pietro in Casale (BO), identified at the Cadastral Land Register of the Municipality of the aforementioned Municipality at Sheet 62, Parcels 55, 56, 57, 58, 70, 75, 76, 77, 78, 99, 102, 126, 127, 128, 129, 252, 255, 256, 10, 73, 85, 86, 87 ("ente urbano"), 116, 117, 124, 125, 13 ("ente urbano"), 278 ("ente urbano"), 140, 141, 142 and at the Cadastral Building Register of the Municipality of San Pietro in Casale at sheet 62, parcels 87 ("bene comune non censibile"), parcels 13 sub 1, 2, 6, 7 e 5 ("bene comune non censibile"), parcels 140, 141 sub 1, 2, 142 sub 1 e 2, 278, 19 (hereinafter, the "Area").

P3 is interested in realizing a building for production and/or logistics activities (hereinafter the "Logistics Complex") on the Area

In order to proceed with the realization of the Logistics Complex it is necessary to proceed with the signing of a town planning agreement with the Municipality of San Pietro in Casale (hereinafter, the "Town Planning Agreement").

The Town Planning Agreement shall provide for, among others:

- (i) the commitment of the implementing party to carry out, at its own care and expense, primary urbanisation works for a total value of € 4,077,307.61, including the installation of a acoustic barrier positioned along the northern carriageway of the new roundabout (envisaged in the project) on Provincial Road SP 20;

(ii) termini e modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità di Euro 1.420.000,00;	(ii) terms and conditions of payment of EUR 1,420,000.00 as sustainability fee (<i>contributo di sostenibilità</i>);
(iii) l'impegno in capo al soggetto attuatore di realizzare un nuovo accesso carraio pedonale e ciclabile al condominio posto su via altedo, civico 4627, 4645	(iii) The commitment by the implementing party to build a new pedestrian and bicycle driveway access to the condominium located on Via Altedo, numbers 4627, 4645
(iv) l'assunzione di idonee misure finalizzate ad assicurare all'insediamento la certificazione di "Green logistic", così come previsto dalla normativa vigente, unitamente a preminenti obiettivi di potenziamento del sistema di trasporto pubblico;	(iv) the implementation of suitable measures aimed at ensuring that the development shall certified as "Green logistic", as provided for in the current local regulation together with the prominent objectives of increasing the public transport system
Ciò premesso, con il presente atto, nella qualità di cui sopra,	That being said, hereby, in the above-mentioned capacities,
CONFERISCE	GRANTS
a Andrea Amoretti (codice fiscale MRTNDR82A18G337F), nato a Parma, il 18.1.1982, domiciliato in Milano alla Piazza Pio XI n. 1	Andrea Amoretti (Tax Code MRTNDR82A18G337F), born in Parma, on 18.1.1982, with professional office in Milan at Piazza Pio XI no. 1
a Stefano Bellanich (codice fiscale BLLSFN67D13F205P), nato a Milano, il 13.4.1967, domiciliato in Piazza Pio XI n. 1	Stefano Bellanich (Tax Code BLLSFN67D13F205P), nato a Milano, il 14.4.1967, with professional office in Piazza Pio XI n. 1
A Giuliano Casale (codice fiscale CSLGLN78C12D643L), nato a Foggia, il 12.3.1978, domiciliato in Piazza PIO XI n. 1	Giuliano Casale (Tax Code CSLGLN78C12D643L), born in Foggia, on 12.3.1978, with professional office in Milan at Piazza Pio XI no. 1
PROCURA	POWER OF ATTORNEY
affinché, anche disgiuntamente tra loro, in nome e per conto di P3, congiuntamente ad altro amministratore di P3, ai sensi del vigente statuto della stessa, abbiano a sottoscrivere apposita Convenzione con il Comune di San Pietro in Casale.	so that, even separately, in the name and on behalf of P3, together with himself as another director of P3, in accordance with the company's current Articles of Association, he may sign a Town Planning Agreement with the Municipality of San Pietro in Casale.
A tal fine, al suddetto procuratore è conferito il potere di compiere tutti gli atti, le attività e/o formalità, anche ancillari, associate o subordinate e, in ogni caso collegate con la sottoscrizione della Convenzione, con tutti i poteri necessari nessuno escluso, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il potere di:	To this end, the said attorney is granted the power to perform all acts, activities and/or formalities, including ancillary, associated or subordinate and, in any case connected with the signing of the Town Planning Agreement, including all and every necessary power, for instance the power to:

• apparire davanti ad un notaio e/o ad un segretario comunale per negoziare e sottoscrivere la Convenzione; • impegnarsi alla cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale di aree identificate per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; • convenire termini e modalità per la cessione delle predette aree; • impegnarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti, nonché determinare termini e modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità di Euro 1.420.000,00, anche mediante la realizzazione di opere a scomputo; • assumere in carico a P3 e futuri aventi causa i costi per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere da eseguirsi; • convenire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi con riferimento al Complesso Logistico; • assumere l'obbligo di reperire dotazioni di aree per urbanizzazioni secondarie; • impegnarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; • determinare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo; • convenire termini e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; • consegnare garanzie fidejussorie; • meglio descrivere con confini, completi ed aggiornati dati catastali le aree interessate dalla Convenzione, anche correggendo i dati indicati in precedenza o indicandone di nuovi; • prestare in favore del Comune di San Pietro in Casale e ricevere dallo stesso ogni garanzia, anche reale o personale, che riterrà opportuna; • costituire servitù attive e passive, altri diritti reali o personali; • convenire in genere ogni patto, accordo, termine, penale, condizione; • sottoscrivere ogni altro atto che riterrà opportuno o necessario compiere in genere ogni atto o fatto e fare tutto quanto riterrà necessario od opportuno per il buon fine della sottoscrizione della Convenzione, di modo che mai possa opporsi carenza o indeterminatezza di poteri, con dichiarazione fin d'ora di rato e valido.	• appear before a Notary and/or an officer of the Municipality in order to negotiate and sign the Town Planning Agreement; • undertake the free transfer to the Municipality of San Pietro in Casale of the areas for primary and secondary urbanization; • agree on the terms and conditions for the transfer of the aforesaid areas; • undertake to realize primary urbanization works which are deductible from urbanisation taxes, and assess terms and conditions in order to pay the sustainability fee ("<i>contributo di sostenibilità</i>"), equal to Euro 1,420,000.00, also by means of works which shall be deductible from the aforementioned sustainability fee ; • undertake in charge of P3 and its future successors the costs related to the ordinary and extraordinary maintenance of the works to be carried out; • agree on the primary and secondary urbanization works to be carried out with reference to the logistics complex; • assume the obligation to find allocations of areas for secondary urbanization; • undertake to pay primary and secondary urbanization fees; • establish the primary urbanization works which are deductible from urbanisation taxes; • deliver surety guarantees; • determine the real estate assets interested by the Town Planning Agreement; including their borderlines, their complete and updated cadastral data, also by correcting the data indicated above or indicating others; • provide the Municipality of San Pietro in Casale with and receive any guarantee that he deems appropriate; • establish active and passive easements or other rights; • agree in general any agreement, deed, term, penalty, condition; • sign any other agreement that it deems appropriate or necessary to perform, generally speaking, any act or fact, do everything it deems necessary or appropriate for the successful signing of the Town Planning Agreement, so that it can never be argued that this attorney-in-fact lacked powers or they were vague, being understood that this attorney-in-fact's activities must be considered valid and
---	--

• dare esecuzione alla Convenzione, anche mediante la stipula, negoziazione, ratifica e/o modifica di ogni altro documento, accordo e/o atto necessario e/o connesso e/o derivante dall'esecuzione della Convenzione, nonché di dare esecuzione ad ogni altra convenzione, documento, accordo e/o atto con qualunque ente pubblico, amministrazione o privato, necessario e/o funzionale alla realizzazione del Complesso Logistico, autorizzando espressamente il procuratore a conferire, a sua volta, tramite procure, a qualsiasi persona fisica che ritenga idonea, i poteri necessari per eseguire tali atti.	• give execution to the Town Planning Agreement, and any other document, agreement and/or deed necessary and/or relating and/or resulting from the Town Planning Agreement, as well as any other town planning agreement, document, agreement and/or deed with any public body, public administration or private, necessary and/or functional to the realization of the Logistic Complex, expressly authorizing the attorney to grant, himself, power of attorney to any person he may appoint, by means of proxy, in order to sign the abovementioned deeds;
Dando fin d'ora per rato e valido l'operato del predetto procuratore, ogni eccezione per mancanza di poteri sin da ora esclusa.	As of now, the actions of the aforesaid attorney-in fact are valid, being understood that no objections can be made that this attorney-in-fact lacked any powers.
La presente procura è redatta in lingua italiana e inglese. In caso di discrepanze, prevarrà la versione italiana.	This power of attorney is written in Italian and English. In the event of any discrepancy, the Italian version shall prevail.
La presente procura resterà valida ed efficace sino al 31.3.2022.	This power of attorney shall remain in force and effect until 31.3.2022.


Katie Jane Schoultz

Certification

I hereby certify that the following person, whose identity has been proved, has personally signed the document in front of me under the ordinal number 12VEZI6:
 Katie Jane Schoultz, 02.05.1972, Nad sadem 465/2, 11101 Praha 10.
 V Praze, on 27.10.2021




 Mgr. Martin Hák
 notářský kandidát
 zástupce
 JUDr. Markety Měnklerové
 notářky v Praze



APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

**1. Česká republika
Czech Republic**

Tato veřejná listina
This public document

2. byla podepsána Mgr. Martin Hák
has been signed
3. funkce Notářský kandidát
acting in capacity of
4. opatřena razítkem JUDr. Markéta Menclová, notářka v Praze
bears the seal/stamp of

OVĚŘENO CERTIFIED

5. V Praze
In Prague
6. dne 08.11.2021
date
- 7. Notářská komora České republiky
Notarial Chamber of the Czech republic**
8. čís. 31NYFR
N°
9. kolek/razítko
duty stamp/stamp:
10. Podpis: Michaela Křížová
Signature



[timbro JUDr. Markéta
Menclerova
Notaio in Praga]

Attestazione

Con la presente si attesta che la seguente, la cui identità personale è stata accertata, ha firmato personalmente il documento qui presente identificato dal codice 12VEZI6:

Katie Jane SCHOULTZ
nata il 02.05.1972
Praga 10, Nad Sadem 465/2, 11110

Praga, li 27-10-2021

[firma]
Martin Hák
in veste di praticante Notaio rappresentante di
JUDr. Markéta Menclerové, Notaio in Praga

[timbro JUDr. Markéta
Menclerova
Notaio in Praga]



Repertorio n.

7056

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI TRADUZIONE

(Art.1, n. 4 del R.D.L. 14.7.1937 n. 1666)

Il dieci novembre duemilaventuno

10 novembre 2021

in Milano, Piazza di Santa Maria delle Grazie n. 1, nel mio studio.

Avanti a me Dottor **Mathias BASTRENTA**, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, è presente il signor:

= **Francesco DAMERI**, nato a Modena il 2 ottobre 1990, domiciliato a Milano, via Carroccio n. 8.

Detto Comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la traduzione dal ceco all'italiano del documento che precede e mi chiede di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.".

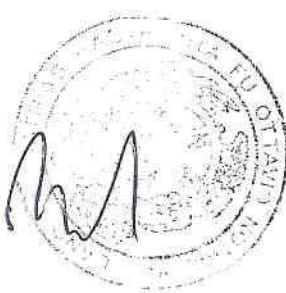
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al Comparente, che lo approva e con me lo sottoscrive.

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia per una facciata sin qui.



17
Francesco Dameri

Mathias Bastrenta



Algebra C 46 748

IO SOTTOSCRITTO DOTT. CARLO VICO, NOTAIO IN BOLOGNA, CERTIFICO CHE LA
PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO
CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA.
BOLOGNA, 29 NOVEMBRE 2021