

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

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

1. **COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**, con sede in San Pietro Casale (BO), Via Matteotti, n. 154, Codice Fiscale 80062730371 - Partita IVA 00702791203, qui rappresentato dal Sindaco *pro tempore*, Sig. CLAUDIO PEZZOLI, nato a SAN PIETRO IN CASALE (BO) il 4.8.1963, domiciliato per la carica a San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, che interviene al presente Accordo in rappresentanza del Comune suddetto;
2. **COMUNE DI MALALBERGO**, con sede in Malalbergo (BO), Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, Codice Fiscale 80008310379, Partita IVA 00701931206, qui rappresentata dal Sindaco, Sig.ra MONIA GIOVANNINI, nata a BOLOGNA in data 1.2.1975, domiciliato per la carica a in Malalbergo (BO), Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, che interviene al presente Accordo in rappresentanza del Comune suddetto;
3. **UNIONE RENO GALLIERA**, con sede in San Giorgio di Piano (BO), Via Fariselli 4 - 40016 P.I. e C.F. 02855851206, qui rappresentato dal Presidente, Sig. CLAUDIO PEZZOLI, nato a SAN PIETRO IN CASALE (BO) il 4.8.1963, domiciliato per la carica a San Giorgio di Piano (BO), Via Fariselli 4, che interviene al presente Accordo in rappresentanza dell'Unione suddetta;
4. **CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**, con sede in Bologna (BO), in Via Zamboni n. 13, Codice fiscale e Partita IVA 03428581205, qui rappresentato dal Sindaco Metropolitano, Sig. VIRGINIO MEROLA, nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 14.2.1955, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Via Zamboni n. 13, che interviene al presente Accordo in rappresentanza della Città Metropolitana suddetta;
5. **SOCIETA' P3 ALTEDO S.R.L.**, con sede in Milano (MI), Piazza Pio XI, 1, Codice Fiscale/Partita IVA 11065100965, capitale sociale Euro 10.000, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle imprese di MILANO, MONZA BRIANZA E LODI con il n. 11065100965, qui rappresentata dall'Ing. JEAN-LUC BRUNO SAPORITO, nato a Nantes (Francia) 18.12.1972, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società a Milano (MI), Piazza Pio XI n. 1, in esecuzione della procura conferita in data [●], d'ora in poi denominata anche "Soggetto Attuatore".

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

PREMESSE

CAPO I

QUANTO ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DI VALENZA TERRITORIALE RELATIVE ALL'AMBITO OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Il vigente PTCP della Provincia di Bologna (oggi Città Metropolitana), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.3.2004, ha individuato – d'intesa con i Comuni interessati – gli Ambiti Produttivi Sovracomunali suscettibili di sviluppo, tra i quali anche l'Ambito di Altedo;
2. il PTCP, di cui alla variante approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 31/3/2009, ha assunto (nel contesto del sistema della viabilità provinciale) specifici indirizzi normativi (declinati all'art.12.11 delle correlate NTA) relativi alla localizzazione, nel territorio metropolitano, degli insediamenti costituenti "grande logistica", indicando i siti idonei all'allocatione di attività logistiche in dimensionamento superiore a mq. 10.000 di SF; tale prescrizione normativa di PTCP è stata poi declinata e resa cogente negli Accordi Territoriali (AT) e negli strumenti urbanistici comunali;
3. il PUMS adottato dal Sindaco Metropolitano in data 27.11.2018, definitivamente approvato in data 27.11.2019, ha operato una complessiva rivisitazione delle politiche relative al settore della logistica, individuando come siti idonei ad ospitare insediamenti di "grande logistica" (i.e. magazzini, depositi e spedizionieri) anche gli ambiti produttivi sovracomunali localizzati in contesti prossimi a caselli o diramazioni autostradali (Imola, Castel San Pietro, Martignone e Altedo); in particolare, nel contesto del PUMS, ed in applicazione dei criteri di cui sopra, è stata attestata l'idoneità di Altedo (in San Pietro in Casale) ad ospitare insediamenti qualificati come di "grande logistica" (con SF > mq. 10.000), subordinatamente alla previsione di un adeguato livello di servizio del trasporto pubblico per gli addetti, non sussistendo idonei collegamenti ferroviari;
4. in base a quanto espressamente disposto nel PUMS, la diversa politica sulla localizzazione degli insediamenti di "grande logistica" può trovare diretta applicazione nell'ambito di Accordi tra Enti, attesa la sua natura anche di strumento di specificazione degli indirizzi del PTCP: quanto sopra, anche in via novativa rispetto alle previsioni contenute nei vigenti Accordi Territoriali (AT) e negli strumenti urbanistici comunali (PSC/RUE), nelle parti in cui – in recepimento delle previsioni del citato art. 12.11 delle NTA di PTCP – avevano recepito il limite dimensionale di mq. 10.000 di SF, allo stato, per l'appunto, superato in via di adeguamento dinamico dalle previsioni contenute nel PUMS definitivamente approvato nei termini di cui sopra;
5. tale diversa politica inerente la disciplina del settore della logistica, così come contenuta nel PUMS approvato, troverà declinazione e disciplina – in via di adeguamento dinamico - nel Piano Territoriale Metropolitano, recentemente adottato, e nei Piani Urbanistici Generali (PUG) comunali;
6. nel contesto programmatico di cui sopra, l'area oggetto del presente Accordo di Programma - a valere sulla quale sussiste proposta di localizzazione di un centro di "grande logistica", in attuazione di quanto previsto dal PUMS approvato nei termini di cui sopra - coincide con le aree costituite dall'ex "Zuccherificio AIE", aventi estensione territoriale complessiva pari a circa 26 Ha, già oggetto di pregressa edificazione (*brownfield*), oggi dismessa e demolita; in tal senso, infatti, l'area si presenta, allo stato di fatto, quasi del tutto impermeabilizzata nel settore est, mentre nel settore ovest risulta libera da edificazioni. Si segnala, peraltro, che il settore ovest del compendio oggetto del presente Accordo di Programma è in parte interessato dalle ex vasche di decantazione tutelate dal PTPR (cfr. art. 19 delle correlate NTA), le quali devono formare oggetto di conservazione e di preservazione nei loro connotati di interesse naturalistico; ulteriormente, si rileva che il settore posto a est del Canale Calcarata ricade in Zona di Tutela Fluviale del PTPR e PTCP. Il perimetro del Territorio Urbanizzato interessa esclusivamente il sub-comparto est, già edificato nel 1989 e, quindi, escluso dall'applicazione della tutela fluviale del PTPR;

7. dal punto di vista paesaggistico – ambientale, l'area oggetto di Accordo di Programma rientra all'interno dell'unità di paesaggio denominata "Pianura centrale" (artt. 3.1 e 3.2 PTCP), caratterizzata da una fitta trama dei campi, composta da zone agricole di rilievo paesaggistico e da un sistema di canali irrigui molto sviluppato. L'area, nello specifico, è caratterizzata dalla presenza del canale Navile, nodo ecologico complesso, per il quale gli obiettivi prioritari del PTCP (art. 3.2 PTCP) prevedono sia la riqualificazione e la valorizzazione come asse idraulico, sia la funzione di collegamento ecologico dei nodi della rete da implementare attraverso impianti arborei lineari, sia infine come percorso ciclabile di collegamento turistico ("Via della Seta" Venezia-Livorno);
8. oltre a quanto sopra, si dà atto che l'Ambito oggetto di Accordo di Programma è interessato dalla presenza del canale Calcarata, classificato come "reticolo idrografico minuto" (art. 4.2), in relazione al quale è necessario assicurare la preservazione di una fascia di rispetto di m 5 per parte dall'asse del corso d'acqua; ulteriormente, il suddetto corso d'acqua è qualificato come nodo ecologico complesso, da valorizzare e potenziare con impianti vegetali arboreo/arbustivi;
9. quanto alla strumentazione urbanistica comunale, si dà atto che l'area oggetto di Accordo di Programma risultava già pianificata nel PRG approvato nel 1999 in zona D7-1 "Zone extraurbane non agricole (aree ex zuccherificio AIE dismesso)", idonea all'uso per "commercio all'ingrosso";
10. il PSC del Comune di San Pietro in Casale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 3.2.2011 (e successiva variante, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 12.12.2013), ha perimetrato l'area, nella sua interezza, in "Polo Funzionale" ("Ambito di San Pietro in Casale: Insediamento Ex AIE" – cfr. art. 26 delle NTA di PSC), demandando la specifica disciplina dei due settori (est e ovest) all'Accordo Territoriale (AT), sottoscritto in data 1.4.2010;
11. per quel che concerne, invece, le politiche di sviluppo del sistema economico – produttivo, si dà atto che il Patto metropolitano per il lavoro e lo sviluppo economico e sociale della Città metropolitana di Bologna persegue l'obiettivo di promuovere lo sviluppo del territorio, al fine di pervenire alla piena e buona occupazione; ciò, in coerenza con il Patto per il Lavoro regionale (siglato da Regione Emilia Romagna, dalle parti sociali e dalle componenti della società regionale in data 20/7/2015), che prevede l'impegno ad investire sulla qualità del lavoro come azione per contrastare irregolarità ed illegalità occupazionale, al dichiarato fine di pervenire al rilancio – nel territorio regionale - della crescita e della buona occupazione;
12. in attuazione degli obiettivi declinati negli strumenti di cui sopra, il Piano Strategico Metropolitano 2.0 (del luglio 2018) individua l'incremento della buona occupazione come politica per lo sviluppo strategico del territorio e l'occupazione duratura come elemento qualificante per la sostenibilità degli insediamenti produttivi, ponendo in relazione - con riferimento all'impatto occupazionale - lo sviluppo di nuovi insediamenti con la definizione di appositi accordi da definirsi con il coinvolgimento delle Organizzazioni Sindacali;
13. il Piano Urbano della Logistica Sostenibile, approvato contestualmente al PUMS, assume a proprio fondamento obiettivi coerenti sia con quelli declinati nel Patto Metropolitano per il Lavoro e lo Sviluppo Economico e Sociale, sia con quelli contenuti nel PSM2.0, essendo orientato al perseguimento della buona e piena occupazione, della qualità del lavoro e dell'inserimento lavorativo, ed individua - quali condizioni nei criteri per la razionalizzazione degli insediamenti logistici - il rispetto degli standard ambientali e di qualità del lavoro;

14. 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);
15. L'Accordo Territoriale, approvato nei termini di cui sopra, demanda l'attuazione delle relative previsioni, anche agli effetti di variante agli strumenti di pianificazione territoriale, a specifico Accordo di Programma, con valenza di PUA, da assumersi ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017.

CAPO II

QUANTO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DELLA SOCIETA' PROPRIETARIA DEL COMPENDIO OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA

1. In data 4.6.2018, la società Finanziaria Saccharifera Italo Iberica S.p.A. (ora confluita in Agroalima S.p.A.), con propria nota prot. n. P.G. 001083 dell'11.6.2018, ha richiesto all'Amministrazione comunale di San Pietro in Casale ed a quella di Malalbergo la rivisitazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto nel 2010;
2. conseguentemente, in data 28.9.2018 (prot. n. 18744), la suddetta società ha depositato agli atti degli Enti interessati specifica «*Manifestazione d'interesse*», formulata ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute nell'articolo 4 della LR 24/2017, finalizzata alla definizione di specifico Accordo Operativo per il Polo Funzionale di Altedo – San Pietro in Casale, concernente l'area dell'ex Zuccherificio AIE;
3. successivamente, in data 13.3.2019, la suddetta società ha depositato presso le Amministrazioni comunali interessate (con note rispettivamente in atti del Comune di San Pietro in Casale al prot. n. 5143, ed in atti del Comune di Malalbergo prot. n. 4257), schema di assetto Urbanistico del compendio, sulla cui base si sono svolti i tavoli tecnici presso Città Metropolitana;
4. sulla scorta delle risultanze dei Tavoli Tecnici intercorsi tra gli Enti Locali e Città Metropolitana, e muovendo dal contenuto dell'originario Accordo Territoriale stipulato (ai sensi e per gli effetti dell'allora vigente art.15 della LR 20/2000 e dell'art. 9.5 delle NTA del PTCP) in data 1.4.2020, è stato definito il nuovo Accordo Territoriale, approvato dagli Enti interessati con gli atti deliberativi richiamati al precedente Capo I, punto 14;
5. il suddetto Accordo Territoriale dispone che l'attuazione delle relative previsioni – anche agli effetti di variante agli strumenti di pianificazione – formino oggetto di specifico Accordo di Programma (e non già di Accordo Operativo, come inizialmente prospettato dalla società proponente);
6. in data [●], la società «P3 ALTEDO SRL» ha sottoscritto, relativamente alle aree oggetto del presente Accordo di Programma, preliminare di compravendita immobiliare, regolarmente registrato, assumendo, dunque, la predetta società la qualifica di Soggetto Attuatore, segnalandosi, altresì, che la medesima società «P3 ALTEDO SRL» è proprietaria di parte del Comparto oggetto dell'Accordo di Programma identificata al Catasto Terreni del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 85, ed al

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 13, Sub 4, Cat. A/6, Cl. 2, oltre ai diritti relativi ai beni comuni non censibili, comuni all'Area P3 Altedo s.r.l. ed al compendio immobiliare di proprietà di Agroalima S.p.A., identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale al Foglio 62, Particella 87 e Particella 13, sub 5;

7. in attuazione delle previsioni contenute nell'Accordo Territoriale approvato dagli Enti nei termini di cui al precedente Capo I, punto 14, si sono tenuti plurimi tavoli tecnici tra i Professionisti incaricati e gli Enti preposti, finalizzati alla definizione dei contenuti del presente Accordo di Programma, oggetto di successivo espletamento dell'iter procedurale rappresentato ai successivi Capo IV e VI.

CAPO III

QUANTO ALLA DIMOSTRAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO CORRELATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

2. GLI INDIRIZZI STRATEGICI

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

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

3. SPECIFICITA' DELL'INTERVENTO

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

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

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

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

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

4. INCREMENTO OCCUPAZIONALE AL TRASPORTO PUBBLICO

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

5. RICADUTE ECONOMICHE DIRETTE

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

6. OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

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

- **Opere di urbanizzazione primaria, per un valore complessivo di € 3.543.377,87¹**, di cui:
 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO, aventi valore complessivo pari ad € 2.984.038,14 (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;
 - ppontamento di due ponti di attraversamento del Canale Calcarata, finalizzati ad assicurare il collegamento tra il Settore Ovest ed il Settore Est dell'ambito oggetto di Accordo di Programma;
 - realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - realizzazione dei bacini di laminazione;
 - apprestamento di segnaletica orizzontale e verticale;
 - posizionamento di portabiciclette e realizzazione della relativa pensilina di copertura;
 - sistemazione delle aree a verde in cessione con messa a dimora delle alberature previste, funzionali alla riforestazione urbana;
 - realizzazione e/o estensione del sistema dei sottoservizi tecnologici;
 - progettazione e realizzazione di accesso da SP 20 a Sud, dopo la fermata autobus in direzione Altedo, funzionale ad assicurare l'accesso all'edificio adiacente allo Scolo Canale Calcarata;
 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO², aventi valore complessivo pari ad € 559.339,73 (oltre ad IVA nei termini di legge), costituite dalla realizzazione dei seguenti interventi:
 - i. pista ciclabile sul Navile (per un valore di € 145.918,61, comprensivo di spese tecniche, oltre IVA nei termini di legge);
 - ii. nuove fermate del servizio di trasporto pubblico sulla SP 20 (per un valore di € 68.121,65, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);

pista ciclabile a sud della SP 20 (per un valore complessivo di € 345.299,47, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);

¹ Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti. Gli oneri di urbanizzazione primaria ammontano complessivamente ad € ammontanti ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00): ne consegue che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria in previsione, pari ad € 3.856.157,77, è nettamente superiore agli oneri a tale titolo dovuti.

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

- **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AGGIUNTIVE**, per la compatibilità acustica della SP 20, costituite dagli interventi qui di seguito elencati, il cui valore verrà puntualmente quantificato in fase attuativa, attese le due diverse opzioni sotto riportate (di cui ai punti *ii* e *iii*) da selezionarsi da parte degli Enti competenti, nei termini ivi indicati:
- i.* approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria 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 al presente Accordo di Programma) - verrà posizionata su aree in disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero su aree nella disponibilità di Città Metropolitana (*i.e.* sedimi di pertinenza stradale), localizzate tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente. La suddetta barriera avrà termine in prossimità dello spigolo ovest del fabbricato residenziale esistente (ovverosia quello più prossimo alla nuova rotatoria);
 - ii.* realizzazione di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata lato nord della suddetta SP 20, nel tratto rettilineo sul fronte del fabbricato residenziale, in prosecuzione di quanto indicato al punto precedente, fino al limite est della proprietà del fabbricato residenziale. La barriera sarà posizionata su aree di pertinenza stradale in disponibilità di Città Metropolitana di Bologna; si precisa che il suddetto intervento verrà realizzato dal Soggetto Attuatore subordinatamente alla formale richiesta che dovrà pervenire in tal senso da parte degli Enti competenti entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del presente Accordo di Programma;
 - iii.* in alternativa all'intervento di cui sopra, ovvero ad intervenuta decorrenza del termine (60 giorni) sopra indicato in assenza di ricezione di comunicazioni e/o richieste da parte degli Enti, è previsto l'impegno del Soggetto alla installazione di una barriera aggiuntiva sul lato est del fabbricato residenziale (su aree nella disponibilità dell'Attuatore medesimo, fino al limite di proprietà) e ad utilizzare - nel tratto rettilineo della SP in fregio all'edificio stesso - asfalto fonoassorbente;
- **Opere previste a titolo di azioni di sostenibilità, per un valore complessivo di € 875.544,32³**, costituite dalla realizzazione degli interventi qui di seguito elencati (con risorse rese disponibili a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale dell'11.12.2019⁴):
- pista ciclabile 1 SPC-Gavaseto e rotatoria SP4/SP 20, per un importo complessivo di € 663.352,14 (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge);
 - pista ciclabile 4 - Ambito di intervento - Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di € 212.192,18

³ Si precisa che la realizzazione dei suddetti interventi avverrà mediante ricorso all'istituto di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

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

(comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge).

Oltre a quanto sopra, l'Accordo di Programma prevede la messa a disposizione delle seguenti, ulteriori risorse:

- **corresponsione agli Enti territoriali del residuo importo del contributo di sostenibilità, ammontante ad € 544.445,68⁵;**
- **corresponsione al Comune di San Pietro in Casale dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad € 339.150,00 (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00);**
- **corresponsione al Comune di San Pietro in Casale dell'importo della tassa smaltimento rifiuti, complessivamente pari ad € 411.825,00⁶.**

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

In tal senso, infatti, è prevista la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) apprestamento – a titolo di opere di urbanizzazione primaria *extra* comparto – delle fermate del servizio di trasporto pubblico a sud della SP 20 (per un importo di € 68.121,65, 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 pista ciclabile a sud della SP 20 (per un importo complessivo di € 345.299,47, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge);
- c) realizzazione – a titolo di contributo di sostenibilità di pista ciclabile di connessione tra l'Ambito di intervento e la Rampa cavalcavia Bologna/Padova, per un importo complessivo di € 212.192,18 (comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre ad IVA nei termini di legge);
- d) corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico. Detto importo sarà erogato nei termini previsti al precedente art. 6, comma 2, lettera b).

⁵ La restante parte del contributo di sostenibilità, di importo pari ad € 544.455,68, verrà ripartita nei termini che seguono:

- corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, anche in funzione del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS. Importo massimo a carico del Comune, eventuali minor spese conseguenti alla partecipazioni di altre aziende al potenziamento del sistema di trasporto pubblico rimangono a favore del Comune di San Pietro in Casale;
- corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di € 272.227,84;

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

⁶ L'ammontare della tassa smaltimento rifiuti, di importo complessivo pari ad € 411.825,00, è stato computato nei termini qui di seguito rappresentati:

- contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinguinamento) = €/mq. 2,04 x mq. 95.000,00 = € 193.800,00;
- contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 2,30 x mq. 95.000,00 = € 218.025,00.

-

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.

Oltre a quanto sopra, l'Accordo di Programma reca l'impegno del Soggetto attuatore (o suoi aventi causa od utilizzatori) di destinare – ad intervenuta attivazione, anche *in progress*, degli insediamenti di "grande logistica" previsti in progetto – l'importo di € 15.000,00/anno, per la durata di 3 anni (quindi, per un importo complessivo pari ad € 45.000,00, riferito all'intero polo logistico), per l'acquisto, a favore dei dipendenti, di abbonamenti del trasporto pubblico.

Sempre ai fini del conseguimento della certificazione "Green Logistic" e del concorso a potenziamento del sistema di trasporto pubblico, l'Accordo di Programma prevede l'impegno del Soggetto Attuatore a destinare l'importo di € 20.000,00 per l'acquisto di una flotta di biciclette (anche elettriche), da destinarsi in uso ai dipendenti dell'intero polo logistico per il tragitto tra la stazione SFM di San Pietro in Casale e l'ambito di intervento, con correlata assunzione dell'impegnativa – da trasferirsi agli aventi causa od utilizzatori – ad individuare (anche in rapporto all'affettiva tipologia di beni che verranno movimentati/immagazzinati) possibili forme di trasporto su ferro e/o su veicoli non inquinanti.

Al fine, peraltro, di ridurre l'incremento di emissioni inquinanti, il progetto dedotto in Accordo di Programma prevede di destinare le aree, interne all'ambito di intervento, classificate ed in prevista cessione al Comune di titolo di verde pubblico (in estensione minima a mq. 65.024,24, corrispondente al 25% della ST dell'ambito di intervento) - a riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂, mediante la previsione di messa di dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde suddetta, come per i parcheggi pubblici ceduti anch'essi al Comune, rimane a carico del soggetto attuatore o altri soggetti aventi causa.

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

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

ottemperanza ai disposti della LR 19/2003) sia ai sistemi di illuminazione interna, sia a quelli di illuminazione esterna;

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

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

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

7. COMPETITIVITA' TERRITORIALE

All'approvazione dell'Accordo di Programma ed alla conseguente realizzazione di un nuovo insediamento logistico (per "Grande logistica") è correlato un significativo incremento della competitività del territorio, idoneo a consentire alle Amministrazioni locali interessate di promuovere e di sostenere un ampio ventaglio nelle vocazioni territoriali, così da migliorarne il tessuto economico diffuso e non dipendere da un unico filone, implementando, altresì, il livello socio-occupazionale dell'intero contesto di riferimento. L'intervento in oggetto permetterà, altresì, di valorizzare e sfruttare al meglio l'esistente casello autostradale di Altedo. Così come meglio evidenziato al precedente Capo I), l'intervento oggetto del presente Accordo di Programma si pone perfettamente in linea con gli indirizzi del PUMS Metropolitano, costituendo attuazione delle relative previsioni concernenti il sistema della logistica, che individua, per l'appunto, nella zona di Altedo una specifica polarità caratterizzata da forte vocazione per logistica, correlata anche alla vicinanza del sito ad opere infrastrutturali di valenza territoriale.

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

CAPO IV

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

1. L'Unione Reno Galliera ha ricevuto dalla Società P3 ALTEDO SRL, in prima versione, proposta di Accordo di Programma versata in atti in data [●] (acquisita al prot. n. [●]), completata come da richieste formulate dal tavolo tecnico/istituzionale in data [●] (acquisita al prot. n. [●]), successivamente oggetto di integrazioni; ad esito di quanto sopra, l'Unione Reno Galliera ha avviato la procedura di cui all'art. 60 della LR 24/2017: a ciò ha fatto seguito l'avvio dell'iter procedurale riepilogato ai successivi punti del presente Capo IV;
2. ad esito di quanto sopra, l'Unione Reno Galliera ha indetto, con provvedimento prot. n. [●] del [●], la Conferenza preliminare prevista dall'art. 60, comma 3 LR 24/17, convocata in prima seduta in data [●], nel contesto della quale è stato assegnato agli Enti/Soggetti partecipanti termine per la formulazione di richieste di chiarimento e/o integrazioni. Si dà atto che, entro il termine assegnato, sono pervenute le richieste di integrazioni formulate dai seguenti Enti: [●];

3. successivamente, ed a seguito delle sedute della Conferenza preliminare, tenutesi in data [●] ed in data [●], gli Enti partecipanti hanno espresso il proprio assenso in merito alla proposta di Accordo di Programma, preceduto dall'assunzione – da parte di ciascuno di essi – di specifica determinazione dell'Organo competente (cfr. deliberazione dell'Unione Reno Galliera [●] n. [●] del [●]; deliberazione del Comune di San Pietro in Casale n. [●] del [●]); deliberazione del Comune di Malalbergo n. [●] del [●]); deliberazione della Città Metropolitana di Bologna n. [●] del [●]);
4. conseguentemente, l'Unione Reno Galliera ha pubblicato, sul proprio sito istituzionale, la proposta di Accordo di Programma per il termine di 60 giorni consecutivi (dal [●] al [●]); in conformità, peraltro, a quanto disposto dall'art. 60, comma 5, LR 24/2017, la suddetta proposta di Accordo di Programma – corredata dalla documentazione tecnica a relativo corredo – ha formato oggetto di deposito, presso le sedi degli Enti territoriali partecipanti all'Accordo medesimo, per il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT di avviso di avvenuta conclusione, nei termini di cui al precedente punto 3), dalla Conferenza di Servizi preliminare;
5. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 60, comma 6 della LR 24/2017, il Presidente dell'Unione ha convocato tutti i soggetti pubblici e privati partecipanti, per la conclusione dell'Accordo. I soggetti partecipanti, tra cui l'autorità competente per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale hanno espresso le loro determinazioni, tenendo conto anche delle osservazioni presentate; conseguentemente, gli elaborati dell'Accordo sono stati aggiornati e ogni Ente/Soggetto partecipante ha espresso il proprio assenso;
6. nel corso dell'iter procedurale sopra sintetizzato sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Enti/Soggetti:
 - Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (CQAP), prot. n. [●] del [●];
 - ASL, prot. n. [●] del [●];
 - ARPAE SINADOC, prot. n. [●] del [●];
 - Soprintendenza BAC, prot. n. [●] del [●];
 - Vigili del Fuoco, prot. n. [●] del [●];
 - Consorzio Bonifica Renana, prot. n. [●] del [●];
 - ATERSIR ER, prot. n. [●] del [●];
 - Città Metropolitana di Bologna, prot. n. [●] del [●];
 - Servizio tecnico comune San Pietro in Casale, prot. n. [●] del [●];
 - Servizio tecnico comunale Malalbergo, prot. n. [●] del [●];
7. nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo di Programma di seguito descritti;
8. il [●] ha emanato il Decreto di approvazione, corredato dalla copia integrale dell'Accordo di Programma, pubblicato sul sito web in data [●];
9. il Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma è stato pubblicato sul BURERT in data [●];
10. in conformità a quanto disposto dall'art. 60, comma 10 della LR 24/2017, il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, oltre a costituire dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ivi previste, comporta la variazione ai seguenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:
 - l'Accordo di Programma è in variante al PSC, al POC e al RUE dei comuni di San Pietro in Casale e Malalbergo ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017;
 - per quanto riguarda il PSC, viene individuato l'ambito ASP-AN 7 – San Pietro in Casale; all'art. 25.3 delle NTA del PSC viene escluso l'uso terziario e

commerciale in coerenza con l'Accordo Territoriale sottoscritto nel dicembre 2019;

- La variante al POC prevede l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio relativamente alle opere pubbliche:

- a) Rotatoria all'incrocio tra la SP20 e la SP4 (Comune di San Pietro in Casale);
- b) Pista ciclabile a fianco della SP20, dalla frazione di Gavaseto alla rotatoria nell'incrocio SP20 – SP4 (Comune di San Pietro in Casale);
- c) Pista ciclabile a fianco della SP20, in direzione Altedo, fino al ponte sull'autostrada (Comune di Malalbergo);
- d) Pista ciclabile a fianco della SP20, in direzione San Pietro in Casale, fino al ristorante/albergo Il Melograno (Comune di San Pietro in Casale): tracciato proposto a nord della SP20 all'interno del comparto oggetto di trasformazione;

- modifica all'art. 41 del RUE.

11. l'Accordo di Programma ha anche effetti di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente alle aree ricomprese nella relativa perimetrazione, nonché l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità relativamente alle opere indicate al precedente punto 10);

12. a seguito dell'intervenuta approvazione, nei termini di cui sopra, dell'Accordo di Programma, e della variazione, in termini corrispondenti, degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di cui al precedente punto 9), il SUAP dell'Unione Reno Galliera procederà al rilascio di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire o equipollente SCIA sostitutiva ex art. 23 DPR 380/2001 e art. 13 LR 15/2013, nel testo modificato ed integrato dalla LR 12/2017) relativo sia alle opere di urbanizzazione meglio definite nel presente Accordo, sia agli edifici privati.

CAPO V

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

A) AREE OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA – REGIME PROPRIETARIO

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

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

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

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

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

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

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

- o mq. 70.010,00 a verde pubblico, di prevista cessione gratuita al Comune di San Pietro in Casale;;
- o 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, per le medesime è previsto l'approntamento - per finalità mitigative e compensative – a verde di riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂: ciò mediante la previsione di messa di dimora delle essenze più performanti alle finalità di cui sopra. Le aree a verde pubblico destinate a riforestazione urbana hanno un'estensione pari a min. mq. 65.024,25 (corrispondente al 25% della ST dell'intero ambito di intervento).

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

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

b) Opere di urbanizzazione primaria (infra ed extra comparto)

Il progetto dedotto in Accordo di Programma prevede la realizzazione di opere *infra* ed *extra* comparto, aventi valore complessivo pari ad € **3.543.377,87**, 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 € 2.984.038,14 oltre ad IVA nei termini di legge, costituite da quelle qui di seguito indicate:

- realizzazione di rotatoria di innesto tra Via Ca' Bianca e la SP 20;
- potenziamento di Via Ca' Bianca;
- approntamento di due ponti di attraversamento del Canale Calcarata, finalizzati ad assicurare il collegamento tra il Settore Ovest ed il Settore Est dell'ambito oggetto di Accordo di Programma;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- realizzazione dei bacini di laminazione;

- apprestamento di segnaletica orizzontale e verticale;
- posizionamento di portabiciclette e realizzazione della relativa pensilina di copertura;
- sistemazione delle aree a verde in cessione con messa a dimora delle alberature previste, funzionali alla riforestazione urbana;
- realizzazione e/o estensione del sistema dei sottoservizi tecnologici;
- progettazione e realizzazione di accesso da SP 20 a Sud, dopo la fermata autobus in direzione Altedo, funzionale ad assicurare l'accesso all'edificio adiacente allo Scolo Canale Calcarata;

b) Opere di urbanizzazione primaria *extra* comparto, per un importo complessivo (comprensivo di spese tecniche ed oneri per indennità di esproprio) pari ad € **559.339,73**, oltre ad IVA nei termini di legge, di cui ai seguenti interventi:

- apprestamento di pista ciclabile sul Navile (per un importo pari ad € 145.918,61 , 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 € 68.121,65, 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 € 345.299,47, comprensivo di spese tecniche ed indennità di esproprio, oltre IVA nei termini di legge).

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

- approntamento di barriere fonoassorbenti, di previsto posizionamento in fregio alla carreggiata nord della nuova rotatoria di progetto sulla SP 20; a tal riguardo, si precisa che la suddetta barriera che avrà le dimensioni indicate nello Studio Previsionale di Impatto Acustico (allegato *sub* H al presente Accordo di Programma) e verrà posizionata su aree versanti nella disponibilità del Soggetto Attuatore, ovvero della Città Metropolitana quali sedimi di pertinenza stradale, localizzate tra la rotatoria stessa e l'abitazione esistente. 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 al punto precedente, fino al limite est della proprietà del fabbricato residenziale. La barriera sarà posizionata su aree di pertinenza stradale nella disponibilità di Città Metropolitana di Bologna; si precisa che il suddetto intervento verrà realizzato dal Soggetto Attuatore subordinatamente alla formale richiesta che dovrà pervenire in tal senso da parte degli Enti competenti entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo di Programma;
- in alternativa all'intervento di cui sopra, ovvero ad intervenuta decorrenza del termine (60 giorni) sopra indicato in assenza di ricezione di comunicazioni e/o richieste da parte degli Enti, è previsto l'impegno del Soggetto alla installazione di una barriera aggiuntiva sul lato est del fabbricato residenziale (su aree nella disponibilità dell'Attuatore medesimo, fino al limite di proprietà) e ad utilizzare - nel tratto rettilineo della SP in fregio all'edificio stesso asfalto fonoassorbente.

La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria (*infra* ed *extra* comparto, nonché di mitigazione acustica), in quanto funzionali all'intervento di trasformazione

urbanistica previsto nell'Accordo di Programma avverrà mediante ricorso alle previsioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

Si precisa che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria in previsione (calcolato al netto degli interventi di mitigazione acustica, il cui valore verrà quantificato in fase attuativa), pari ad € 3.543.377,87 (oltre IVA nei termini di legge), è nettamente superiore all'ammontare degli oneri (di urbanizzazione primaria dovuti, pari ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00): conseguentemente, se ne prevede l'integrale scomputo, dandosi, altresì, atto che il suddetto importo assolve, altresì, qualsiasi onere o contributo a qualsiasi titolo previsto correlato all'attuazione della capacità edificatoria aggiuntiva di mq. 5.000,00 di cui alla successiva lettera D).

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

Come già anticipato, l'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019 prevede – in coerenza con quanto indicato dagli artt. 20 e 45 della LR 24/2017 – la necessità di assicurare dotazioni aggiuntive, da finanziarsi mediante un contributo di sostenibilità di importo complessivo pari ad € 1.420.000,00. In attuazione di quanto sopra, l'Accordo di Programma prevede che il suddetto importo venga assolto nei termini qui di seguito indicati:

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

Relativamente a tale profilo, è prevista la realizzazione - a cura e spese del Soggetto Attuatore (ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016), a valere su quota parte del suddetto contributo di sostenibilità, per un importo pari ad **€ 875.544,32** (oltre IVA nei termini di legge) - delle opere qui di seguito elencate:

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

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

In via ulteriore a quanto sopra, il Soggetto attuatore si impegna a destinare la residua quota del contributo di sostenibilità, di importo pari ad **€ 544.455,68**, nei termini qui di seguito indicati:

- corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, anche in funzione del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS. Importo massimo a carico del Comune, eventuali minor spese conseguenti alla partecipazioni di altre aziende al potenziamento del sistema di trasporto pubblico rimangono a favore del Comune di San Pietro in Casale;
- corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di € 272.227,68;

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

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

- oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo pari ad € **339.150,00** (= €/mq. 3,57 x mq. 95.000,00).
- Tassa smaltimento rifiuti, per un importo complessivo di € **411.825,00**, di cui:
 - contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = €/mq. 2,04 x mq. 95.000,00 = € 193.800,00;
 - contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 2,30 x mq. 95.000,00 = € 218.025,00.

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

Quanto agli oneri di urbanizzazione primaria, di importo pari ad € 1.938.000,00 (= €/mq. 20,40 x mq. 95.000,00 = € 1.938.000,00), si rammenta – così come sopra evidenziato – che è prevista la realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto per un valore complessivo di € 3.543.377,87 (oltre IVA nei termini di legge). Ciò, al netto delle opere di mitigazione acustica di prevista realizzazione sulla SP 20, il cui complessivo valore verrà determinato in fase attuativa.

Ulteriormente, il presente Accordo di Programma prevede l'integrale corresponsione del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale del 2019, pari ad € 1.420.000,00, che verrà assolto in parte (per € 875.544,32) mediante la realizzazione delle opere previste al precedente punto B) lettera c.(i), punto (i), ed in parte (per € 544.455,68) mediante la corresponsione diretta agli Enti territoriali, nei termini previsti al precedente punto B) lettera c.(ii).

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

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

In particolare, la SU prevista dall'Accordo di Programma ha dimensionamento complessivo pari a mq. **95.000,00**, articolata nei termini qui di seguito indicati:

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

Si precisa che le analisi condotte in sede di definizione dell'Accordo di Programma hanno permesso di attestare la compatibilità di realizzazione di una ulteriore quota di SU, pari a mq. 5.000,00, di possibile attuazione ad intervenuta saturazione della SU di cui sopra. Si precisa che per le motivazioni riportate al precedente punto B), lettera c), ultimo alinea, l'attivazione della suddetta SU incrementale di mq. 5.000,00 non è soggetta al pagamento di contributi od oneri (anche urbanizzativi) a qualunque titolo denominati, 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.

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

E) ELABORATI ANNESSI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

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

Alla luce di tutto quanto precede, tra le "Parti" – così come sopra indicate e rappresentate – che si sono dichiarate favorevoli ai contenuti dell'Accordo di Programma

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1. Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse costituiscono a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma e devono intendersi qui integralmente riportate.

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo di Programma

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

2. L'Accordo di Programma ha, altresì, valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente all'attuazione degli interventi pubblici e privati ivi previsti nonché di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere extracomparto di previsto approntamento (*i.e.* opere di urbanizzazione primaria e opere di prevista realizzazione a titolo di contributo di sostenibilità). L'attuazione dell'Accordo di Programma è retta dalle tempistiche indicate nello specifico Cronoprogramma ivi annesso, nonché nelle correlate NTA. L'eventuale esproprio delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di cui sopra sarà curato direttamente dal Comune di San Pietro in Casale, ovvero dagli altri Enti competenti che uniformeranno la propria attività a principi di celerità, efficacia ed efficienza, nel rispetto dei disposti del DPR 327/2001.

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

4. Oggetto del presente Accordo di Programma, che ha effetti di variante agli strumenti di pianificazione indicati al precedente comma 1, è la tempestiva, organica e coordinata attuazione delle previsioni ivi contenute, in conformità ai disposti di cui all'Accordo Territoriale ("Accordo Territoriale per l'Ambito Produttivo Sovracomunale di Altedo – San Pietro in Casale e Area 'Ex Zuccherificio AIE'"), approvato nei termini indicati al Capo I, punto 14) delle superiori premesse, di cui l'Accordo di Programma costituisce attuazione.

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

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

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

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

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

La restante parte del contributo di sostenibilità, di importo pari ad **€ 544.455,68**, è ripartita come segue:

- corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale dell'importo di € 272.227,84, da destinarsi al potenziamento del sistema del trasporto pubblico, anche in funzione del perseguimento degli obiettivi di "Green Logistic" previsti dal PUMS. Importo massimo a carico del Comune, eventuali minor spese conseguenti alla partecipazioni di altre aziende al potenziamento del sistema di trasporto pubblico rimangono a favore del Comune di San Pietro in Casale;
- corresponsione diretta a Città Metropolitana di Bologna dell'importo di € 272.227,84;

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

Articolo 3 – Impegni delle Parti

3.1. – Impegni del Comune di San Pietro in Casale e dell'Unione Reno Galliera

1. Il Comune di San Pietro in Casale e l'Unione Reno Galliera, provvederanno – per quanto di rispettiva spettanza – nelle forme di legge:

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

richiesta correttamente formulata e completa di tutti gli atti, a pena maturazione del silenzio assenso;

- d) ad attivare, con ogni tempestività e celerità, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla approvazione del presente Accordo di Programma, tutte le procedure necessarie per l'acquisizione mediante esproprio delle aree – non versanti nella titolarità del soggetto attuatore – necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche di cui alla precedente lettera c);
- e) a istituire il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma entro 30 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui alla precedente lettera a).

Articolo 3.2 – Impegni del soggetto attuatore

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

- a) sottoscrizione - entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del [●] di approvazione dell'Accordo di Programma, presso Notaio scelto dal Soggetto attuatore, condiviso dal Comune di San Pietro in Casale, e con spese correlate e connesso ad integrale carico del Soggetto attuatore medesimo – della convenzione urbanistica attuativa correlata all'Accordo di Programma, con contestuale attivazione delle garanzie fideiussorie previste all'art. 12 della Convenzione attuativa, di cui si riportano qui di seguito le previsioni:
 - (i) polizza assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € **3.543.377,87** (Euro tremilionicinquecentoquarantatremilatrecentosettantasette/87, corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto;
 - (ii) polizza assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € **875.544,32** (Euro ottocentosettantacinquemilacinquecentoquarantaquattro/32),, corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a valere su quota parte del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019;
- b) (iii) polizza assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € **544.455,68** (Euro cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentcinquantacinque/68), corrispondente al 100% dell'importo da erogare direttamente agli Enti territoriali a valere sulla restante quota del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019; ultimazione delle opere – pubbliche e private previste dall'Accordo di Programma e dalla correlata convenzione urbanistica attuativa – **entro il termine di dieci anni** dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo di Programma, fatta salva la possibilità di proroga del termine di ultimazione degli interventi sulla base di adeguate motivazioni, da approvarsi da parte del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, ovvero sulla base di disposizioni legislative sopravvenute;
- c) corresponsione agli Enti - in correlazione al rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione, anche per lotti funzionali, degli interventi privati, ed in rapporto proporzionale alla SU prevista in ciascuno di essi- della quota del contributo di sostenibilità agli stessi destinato agli Enti territoriali (determinato, in via complessiva, nei seguenti termini: Comune di San Pietro in Casale = € 272.227.84; Città Metropolitana di Bologna = € 272.227,84);

- d) deposito - antecedentemente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa - del progetto definitivo degli interventi urbanizzativi (*i.e.* opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto) e del progetto definitivo degli interventi di prevista realizzazione a titolo di contributo di sostenibilità, precisandosi che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al nuovo intervento logistico avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, in applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001; quanto, invece, alla realizzazione degli interventi finanziati a valere su quota parte del contributo di sostenibilità troveranno applicazione i disposti di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

Articolo 4 – Adattamenti e modifiche progettuali in sede attuativa

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

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

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

⁷ Come già precisato nelle precedenti parti del presente Accordo di Programma, è previsto l'integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (*infra* ed *extra* comparto) di valore complessivo pari ad € 3.856.157,77 € (oltre IVA nei termini di legge).

⁸ Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono di prevista corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale, senza previsione di scomputo. Ciò nei termini meglio indicati all'art. 7 della convenzione attuativa

- c) Tassa smaltimento rifiuti = **€ 411.825,00** computata nei seguenti termini: contributo "D" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per Disinquinamento) = €/mq. 2,04 x mq. 95.000,00 = € 193.800,00; contributo "S" (Smaltimento Rifiuti Solidi e Gassosi per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) = €/mq. 2,30 x mq. 95.000,00 = € 218.025,00⁹.

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

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

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

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

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

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

Articolo 7 – Garanzie

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

(a) polizza assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di **3.543.377,87 €** (Euro tremilionicinquecentoquarantatremilatrecentosettantasette/87), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra* comparto;

⁹ Anche relativamente alla tassa smaltimento rifiuti, è prevista corresponsione diretta al Comune di San Pietro in Casale, nei termini meglio indicati all'art. 7 della convenzione attuativa

(b) polizza assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € **875.544,32** € (Euro ottocentoseptantacinquemilacinquecentoquarantaquattro/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 11.12.2019;

(c) polizza assicurativa n. [●] del [●], rilasciata da (iscrizione Registro ISVAP [●]), emessa a garanzia dell'importo di € **544.455,68** € (Euro cinquecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/68), corrispondente al 100% dell'importo da erogare direttamente agli Enti territoriali a valere sulla restante quota del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale stipulato in data 11.12.2019;

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

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

4. Analogamente a quanto sopra, le fidejussioni previste a garanzia del pagamento degli importi a favore del Comune di San Pietro in Casale e degli Enti territoriali saranno progressivamente svincolate in correlazione agli effettivi pagamenti.

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

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

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

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

3. Al mancato adempimento, da parte del Comune di San Pietro in Casale e dell'Unione Reno Galliera degli obblighi di cui agli articoli 3.1 conseguirà la convocazione del Collegio di Vigilanza, per l'assunzione delle azioni e delle misure idonee finalizzate all'attuazione dell'Accordo, rimuovendo eventuali cause o elementi ostativi. Nel caso in cui gli Enti di cui sopra non dovessero rendersi disponibili alla stipula della Convenzione urbanistica attuativa nel

termine di 60 giorni previsto dal precedente art. 3.1, il Soggetto Attuatore ha la facoltà di richiedere la convocazione del Collegio di Vigilanza di cui al successivo art. 9, anche al fine dell'assunzione da parte di detto Organo dei poteri sostitutivi.

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

Articolo 9 – Vigilanza

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

2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo di Programma (con riferimento, tra l'altro, al Cronoprogramma realizzativo degli interventi ed al Piano Economico e Finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione, né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare. Il Collegio di Vigilanza accerta, altresì, la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo medesimo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

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

Articolo 10 – Durata dell'Accordo di Programma

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

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

Articolo 11 – Spese – Disposizioni varie e finali

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

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

Articolo 12 – Allegati *(da verificare ed aggiornare in sede di sottoscrizione)*

CODICE	NOME TAVOLA	SCALA	REVISIONE
01 ELABORATI GRAFICI COMPARTO			
81_19_PP_U_CO_01_TAV 01_	Estratti cartografici e catastali	Scale varie	A
81_19_PP_U_CO_02_TAV 02_	Perimetrazione su CTR	Scala 1:1000	A
81_19_PP_U_CO_03_TAV 03_	Rilievo plani-altimetrico: quadro A	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_CO_04_TAV 04_	Rilievo plani-altimetrico: quadro B	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_CO_05_TAV 05_	Rilievo plani-altimetrico: quadro C	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_CO_06_TAV 06_	Rilievo plani-altimetrico: quadro D	Scala 1:500	A
81_19_PP_U_RF_01_TAV 07_	Documentazione fotografica	Scala 1:1000	A
01_81_19_PP_U_PL_01_TAV 08_	Planimetria di progetto: indicazione delle fasce di rispetto urbanistiche, delle prescrizioni urbanistiche, delle distanze e delle dimensioni.	Scala 1:1000	F
02_81_19_PP_U_PL_02_TAV 09_	Planimetria di progetto: indicazione degli Standard Urbanistici e dei dati di progetto.	Scala 1:1000	V
03_81_19_PP_U_PA_01_TAV 09.1_	Dettaglio rotatoria, fermate, pensiline parcheggi biciclette	Scale varie	E
03_81_19_PP_U_PA_01_TAV 09.1_Bis	Proposte per acustica con Immagini	Scale varie	B
04_81_19_PP_U_PA_02_TAV 09.2_	Ipotesi accesso edificio rurale	Scale varie	C
05_81_19_PP_U_PL_02.1_TAV 09.3_	Planimetria di progetto: percorsi ciclopedonali	Scala 1:1000	E
06_81_19_PP_U_PL_03_TAV 10_	Planimetria di progetto: indicazione delle aree private, delle aree pubbliche ed extra-ambito.	Scala 1:1000	G
06_81_19_PP_U_PL_03_TAV 10_BIS	Planimetria di progetto: indicazione opere da contributoi di sostenibilità	Scala 1:1000	A
07_81_19_PP_U_PL_04_TAV 11_	Planimetria di progetto: indicazione del verde e delle specie arboree.	Scala 1:1000	G
08_81_19_PP_U_SZ_01_TAV 12_	Sezioni urbanistiche e sezioni stradali di dettaglio.	Scale varie	F
09_81_19_PP_U_PR_01_TAV 13_	Prospetti	Scala 1:1000	G
10_81_19_PP_U_PR_01_TAV 13a_	Piante e sezioni -FABBRICATO 1	Scala 1:500	A
11_81_19_PP_U_PR_01_TAV 13b_	Piante e sezioni -FABBRICATO 2	Scala 1:500	A
12_81_19_PP_U_PL_07_TAV 16_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - ACQUA	Scala 1:1000	E
13_81_19_PP_U_PL_08_TAV 17_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - ENEL	Scala 1:1000	F
14_81_19_PP_U_PL_09_TAV 18_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - TELECOM	Scala 1:1000	F
15_81_19_PP_U_PL_10_TAV 19_	Planimetria di progetto: schema delle reti dei sottoservizi - ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Scala 1:1000	F
16_81_19_PP_U_PL_11_TAV 20_	Planimetria di progetto: AREE RACCOLTA RIFIUTI	Scala 1:1000	F
17_81_19_PP_U_PL_02_TAV 21_	Planimetria di progetto - Segnaletica	Scala 1:1000	E
18_81_19_PP_U_VP_01_TAV 22_	RENDER	Scale varie	E
02 Documenti Generali			

A.	Schema di Accordo di Programma;		13/10/2020
C.	Schema di convenzione;		13/10/2020
F.	Visure catastali e dichiarazione di proprietà;		A
G.	NTA (Norme Tecniche di Attuazione);		13/10/2020
08	Relazione Illustrativa		A

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

04 VINCA			
0422 - 07 - Vinca 20_04_2020	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE		

05 RELAZIONE ACUSTICA			
27_1531Cs1AL-1-RL02_rev05	IMPATTO ACUSTICO		5

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

08 IDRAULICA			
R03-EL01	Planimetria Fognature		
R03-EL02	Vasca est-parte nord		
R03-EL03	Vasche ovest e est-parte sud		
R03-EL04	Impianto depurazione		
R03-EL05	Particolari		
R03-II	Relazione reti fognarie		
RE03-	Calcoli Idraulici		
RE03-ELCI01	Corografia		
RE03-ELCI02	Planimetria di dettaglio		
RE03-ELCI03	Sezioni CALCARATA 1		

RE03-ELCI04	Sezioni CALCARATA 2		
RE03-ELCI05	Sezioni TOMBE 1		
RE03-ELCI06	Sezioni TOMBE 2		
21_R03_ELCI05 -	Canale Navile-Corografia		
22_R03_ELCI06 -	Canale Navile-Planimetria nord		
23_R03_ELCI07 -	Canale Navile-Planimetria sud		
24_R03_ELCI08-	Canale Navile-Sezioni nord		
25_03_ELCI09-	Canale Navile-Sezioni sud		
26_RE03_EL10.	Studio idraulico		

09 STRUDIO TRASPORTISTICO			
40_27_1531Cs1AL-1-RL02_rev03	STUDIO VIABILISTICO		

10 ROTONDA SP4-SP20			
19_81_19_PP_U_PI_01_RevB_TAV 23_	ROTONDA SP4-SP20	Scale varie	B

11_1 PISTE CICLABILI			
81_19_PE_PI_01_TAV 01	Tratto 1 - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI FATTO	Scale varie	A
81_19_PE_PI_02_TAV 02	Tratto 2 - Scolo consorziale Calcarata/Canale Navile STATO DI FATTO	Scale varie	A
81_19_PE_PI_03_TAV 03	Tratto 3 - Canale Navile STATO DI FATTO	Scale varie	A
81_19_PE_PI_04_TAV 04	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI FATTO	Scale varie	A
29_81_19_PE_PI_05_TAV 05	Tratto 1A - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_06_TAV 06	Tratto 1B - Gavaseto Incrocio Via Galliera nord STATO DI PROGETTO	Scale varie	A
81_19_PE_PI_07_TAV 07	Tratto 2 - Scolo consorziale Calcarata/Canale Navile STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_08_TAV 08	Tratto 3A - Canale Navile STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_09_TAV 09	Tratto 3B - Canale Navile STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
81_19_PE_PI_10_TAV 10	Tratto 4 - Canale Navile/Cavalcavia SP20/Chiavicone STATO DI PROGETTO	Scale varie	B
30_81_19_PE_11_TAV 11	Particolari costruttivi	1:50	B

11_2 COMPUTI			
81_19_PP_U_ALL01_CME01_RevB	Opere di Urbanizzazione in Ambito		
81_19_PP_U_ALL02_CME02_RevA	Opere di Urbanizzazione fuori Ambito		
81_19_PP_U_ALL03_CME03_RevB	Fermate BUS		

81_19_PP_U_ALL04_CME04_RevB	Pista Ciclabile Tratto 1		
81_19_PP_U_ALL05_CME05_RevA	Pista Ciclabile Tratto 4		
81_19_PP_U_ALL06_CME06_RevA	Pista Cicalbile Tratto 5		

12 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO			
0442 - 09	Piano Particellare di Esproprio 05_07_2020	Scale varie	A
41_TAV12_PL_02_Tratti 1 2 3 4	Sovrapposizione catasto	1:2000	A

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

14 VARIANTE URBANISTICA			
Relazione variante POC Malabergo			
Relazione Variante PSC San Malabergo			
Relazione variante POC San Pietro			
Relazione Variante PSC San Pietro			