

COMUNE DI FISCAGLIA - PROVINCIA DI FERRARA

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART.53 COMMA 1 LETTERA b) DELLA LR 24/2017 E ALL'ART.11 DELLA L. N.241/1990, IN VARIANTE AL PUG E CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGI DA ERIGERSI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO PUNTO VERDE DI MIGLIARO VIA PUNTA N°12

L'anno in questo giorno di del mese di
a

....., nel mio studio sito in cn., avanti a me
Dr.

..... Notaio in.....ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto
di....., si sono personalmente costituiti i Signori:

1. **COMUNE DI FISCAGLIA**, con sede a Fiscaglia Loc. Migliarino Piazza XXV Aprile n°8 (c.f. -----), rappresentata dal -----";

2. **Societa' Agricola Punto Verde S.S.**, avente sede in Fiscaglia località Migliaro Via Punta n°12, P.Iva 01335050389 , in persona del Legale Rappresentante Beretta Francesca (c.f. [REDACTED]) della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio.

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene personalmente redatta da me Notaio, indagata la volontà dei comparenti,

SI PREMETTE CHE

- Geom. Simoni Ilaria interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del Settore.....
- interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore Opere Pubbliche e Patrimonio del *Comune*, in forza del Decreto Sindacale n. del per dare esecuzione al Procedimento Unico in argomento;
- che in questo atto la Società Agricola Punto Verde S.S. interviene come proprietaria e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione del progetto e conseguenti dalla presente Convenzione;
- in data 23.10.2024 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Fiscaglia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37, in vigore dal 20.11.2024, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 356;
- in data 23.10.2024 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Fiscaglia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 ;
- la L.R n. 24 del 21 Dicembre 2017, sulla tutela ed uso del territorio, al Capo V della citata legge *"Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti"*, disciplina all'art. 53, comma 1, lettera b) il Procedimento Unico per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;
- il summenzionato art. 53, comma 2, specifica altresì che *"L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*

a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;

b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; [omissis]";

- l'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08.07.2024, fornisce indicazioni e specifiche applicative sul procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017;
- in data 18.12.2025, con prot. Comune di Fiscaglia n. 26735 del 19.12.2025 , integrazione 26736 del 19.12.2025, integrazione prot. 152 del 07.01.2026 , integrazione prot. 396 del 09.01.2026 e in data 03.02.2026 prot. 2251 il Soggetto Attuatore, in qualità di proprietario, ha attivato allo Sportello Unico (SUE-SUAP) il Procedimento Unico, come disposto dall'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto riguardante la realizzazione Magazzino Deposito di Cereali con annessa tettoia deposito Foraggio ; sugli immobili distinti al Catasto terreni del Comune di Fiscaglia al Fg. 5 mappali 34-35-36-42-55-151 , per una superficie di Progetto pari a mq. 10.700, di seguito denominato "Progetto";
- il Soggetto Attuatore risulta proprietario dell'immobile oggetto di intervento in forza dell'atto Notaio BOSI TOMASO Rep. 74003 del 21.02.2024, registrato a Ferrara al n. 18263.1 il 19.03.2024, _____;
- l'area oggetto di intervento è classificata dal PUG vigente parte come " Territorio Rurale" Titolo VI-VII;
- il Progetto è stato redatto dal Geometra Frignani Gabriele (C.F. _____), iscritto all'Ordine dei Geometri di Ferrara al n. 1614, e dal ing. Barboni Maurizio (C.F. _____), iscritto al Collegio degl' ingegneri a Ferrara al n. 921;
- l'intervento in oggetto è in variante agli strumenti urbanistici sopra richiamati;
- il Progetto è stato depositato per la durata di sessanta giorni a decorrere dalla pubblicazione di idoneo avviso sul BURERT e all'Albo Pretorio online dell'ente, avvenuta in data 03.06.2026;
- nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- con verbale in data.....si è conclusa positivamente la Conferenza di Servizi decisoria;
- successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica, con Determina Dirigenziale verrà adottata motivata conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria, con valore ed effetti di Permesso di Costruire;
- con delibera di Consiglio Unione si provvederà alla ratifica del Progetto in variante agli strumenti urbanistici, recependo all'interno degli elaborati del PUG gli elementi di variante connessi alla localizzazione dell'intervento e delle opere;
- gli effetti del Procedimento Unico in argomento, ai sensi dell'art. 53 comma 10 della LR n. 24/2017, si producono dalla data di pubblicazione dell'avviso di conclusione positiva sul BURERT e sui siti web dell'Unione e del Comune;
- la realizzazione dell'intervento in argomento mediante Procedimento Unico, è regolato dalla presente Convenzione urbanistica, che disciplina le obbligazioni da assumersi dal Soggetto Attuatore.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente "Comune" e "Soggetto Attuatore"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La narrativa contenuta nella superiore premessa forma parte essenziale e sostanziale del presente atto.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il *Comune* ed il *Soggetto Attuatore*, regolando contenuti, modalità attuative degli interventi previsti dal progetto edilizio di cui al Procedimento Unico ex art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per l'esecuzione di lavori inerenti la realizzazione di Magazzino deposito cereali con annessa tettoia deposito foraggio nello Stabilimento Società Agricola Punto Verde S.S. sito in Fiscaglia (FE) località Migliaro Via Punta n° 12 in attività esistente, da eseguire nelle aree meglio specificate nelle superiori premesse. La conclusione del Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017 con la Determina Dirigenziale motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, ha valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per tutti gli interventi previsti, sia pubblici che privati.
2. L'intervento dovrà essere realizzato in conformità ai pareri espressi dagli Enti nella Conferenza dei Servizi ed agli elaborati grafici allegati alla Determina Dirigenziale di motivata conclusione positiva della Conferenza di Servizi, che costituiscono riferimento per l'attuazione del *Progetto* stesso.
3. Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamati, sottoscritti dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti dal Comune in forma digitale e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione anche se non materialmente allegati.
4. Il *Progetto* si compone della documentazione riportata nell'elaborato "**Documentazione a corredo dell'istanza**" allegato alla presente Convenzione quale parte integrante e sostanziale.

ART. 2. – ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

1. Il *Soggetto Attuatore* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del *Comune*, ai sensi della presente Convenzione.
2. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto della Convenzione nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.
3. La presente Convenzione diviene per il *Soggetto Attuatore* immediatamente vincolante dal momento della sua sottoscrizione.
4. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, il *Soggetto Attuatore* si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.
5. Con la presente Convenzione, il *Comune* delega il *Soggetto Attuatore* ad eseguire tutte quelle opere necessarie e funzionalmente connesse alla realizzazione del *Progetto* in oggetto.
6. È fatto divieto di costituire ipoteca o qualsiasi altra forma di garanzia reale sulle aree di sedime destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione o ad uso pubblico.

ART. 3 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. L'alienazione a terzi, da parte del *Soggetto Attuatore* delle aree di cui trattasi o di parte di esse, comporterà la sostituzione dell'acquirente nella qualità di *Soggetto Attuatore* ai sensi e per gli effetti previsti dalla presente Convenzione e il suo subentro in tutti gli obblighi previsti dalla stessa, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
2. All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Soggetto Attuatore*, della proprietà delle aree di cui trattasi nella presente Convenzione o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota

di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i propri aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegnerà a rispettarla e ad eseguirla in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui alla presente Convenzione, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Soggetto Attuatore* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

3. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui alla presente Convenzione dovrà essere comunicato dal *Soggetto Attuatore* all'*Unione* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo PEC entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

4. L'obbligo di cui al presente articolo, incluso l'onere di inserimento sopra citato, verrà meno una volta che siano state adempiute da parte del *Soggetto Attuatore* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui alla presente Convenzione.

ART. 4 – DURATA DELLA CONVENZIONE – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

1. La presente Convenzione ha validità di anni 3 anni (tre) decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT, oltre i quali essa risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'art. 16 a copertura dei costi delle opere che risultino non completate o non assolte entro i termini, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del *Comune* derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Tutti i tempi di seguito indicati sono da considerarsi perentori, salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'*Unione* e del *Comune*:

- a) avvio dei lavori per tutte le opere, entro un anno (1) dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT;
- b) ultimazione dei lavori per tutte le opere private, con deposito di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) di cui all'art. 23 LR 15/2013, entro 3 (TRE) anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT;
- c) per tutte le opere destinate a funzioni compensative, deposito del Certificato di Regolare Esecuzione del direttore dei lavori e presentazione di tutta la documentazione necessaria alla cessione delle opere al *Comune*, entro 3 (TRE) anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT.

3. La presentazione della SCEA dell'intervento privato, è condizionata al deposito della comunicazione di fine lavori delle opere compensative a carico del soggetto attuatore e del Certificato di Regolare Esecuzione predisposto dal direttore lavori.

4. Tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della Convenzione stessa.

ART. 5 – PARAMETRI DI PROGETTO

1. Il *Progetto* depositato attua l'intervento oggetto della presente Convenzione secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie di Progetto: complessiva mq. 10.700
- Destinazione d'uso: Produttiva

ART. 6 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il *Progetto* per gli interventi in Zona Agricola di cui al Punto 2.3 della DGR 186/2018, stabilisce che:

Per gli interventi edilizi in zona agricola funzionali all'attività agricola, il contributo di costruzione è commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria, ove necessarie."

Ne consegue che, per i fabbricati agricoli strumentali realizzati da IAP:

U2 – Urbanizzazione secondaria: esente

Costo di costruzione (CC): esente

Quota D – compensazione/consumo di suolo: esente

Quota S – contributo straordinario: esente

U1 – Urbanizzazione primaria: applicabile solo se l'intervento richiede opere pubbliche: esente

Si precisa che per il conteggio dell'esenzione del Contributo straordinario è stata redatta Perizia di stima dal Geom. Frignani Gabriele.

ART. 7 – VARIANTI AL PROCEDIMENTO UNICO

1. Qualunque variazione sostanziale al Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017, come definita dalla LR 23/2004, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso, secondo le procedure previste.
2. Le varianti non possono comportare né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

ART. 8 – OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e da eseguirsi a cura e spese esclusive del *Soggetto Attuatore* a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree destinate a ospitare le urbanizzazioni pubbliche, le installazioni dei gruppi di misura e delle apparecchiature inerenti le utenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere di urbanizzazione e comunque prima della loro ultimazione.

ART. 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PER INTERDITTIVA ANTIMAFIA

1. Ai sensi di legge (art. 2 comma 2 lettera b, e art. 53 comma 6 lettera e della LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al *Soggetto Attuatore*, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), la stessa Unione procede alla immediata risoluzione del presente Procedimento Unico.
2. La risoluzione del Procedimento Unico comporta la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'art. 16 a copertura dei costi inerenti alle opere compensative che risultino non completate, non cedute o non assolute e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del *Comune* derivante dalla risoluzione del Procedimento Unico.

ART. 10 – INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA E RECESSO DA PARTE DEL COMUNE

1. Qualora il *Soggetto Attuatore* risulti inadempiente nei confronti degli obblighi assunti, il Comune potranno recedere dalla presente Convenzione, con diritto in ogni caso al risarcimento dei danni, nei quali sono comprese anche le spese per ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o eventualmente il completamento delle opere.
2. Il Comune potranno altresì recedere dalla presente Convenzione in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse.

ART. 11 – SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il *Comune* devono risultare completamente indenni, sia da parte del *Soggetto Attuatore* che dai suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo da parte del *Soggetto Attuatore*, dei suoi successori e/o aventi causa di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente Convenzione.

ART. 12 – SANZIONI

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il *Comune* procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il *Comune* potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.
2. Il *Soggetto Attuatore* dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 13 – SPESE

1. La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del *Soggetto Attuatore*, ai fini dell'efficacia della stessa.
2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del *Soggetto Attuatore*.

ART. 14 – RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i, e dalla DGR 1577 del 08.07.2024 nonché eventuali normative di settore, ed il PUG e RE vigenti.
2. La presente Convenzione è stipulata ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. in forma pubblica, da valere ad ogni effetto di legge. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

ART. 15 – CONTROVERSIE

1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* ed il *Soggetto Attuatore* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria di Ferrara e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

ART. 16 – NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire tramite PEC.
2. Resta facoltà del *Soggetto Attuatore* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dalla presente Convenzione. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

Atto firmato digitalmente

Per il Comune di Fiscaglia

Il Soggetto Attuatore

Francesca Beretta in qualità di Legale rappresentate della Società Agricola Punto Verde S.S.