

COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

Oggetto

VARIANTE AL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AREA INDUSTRIALE FALCO

Sito

Via Romea, 27 - Pomposa (FE)

UCEU / UCT Foglio 59 Mappale 32 Subalterno 6

Proprietà

Kastamonu Italia Srl

Via Romea, 27 - 44021 Pomposa (FE)

Committente

Kastamonu Italia Srl

Via Romea, 27 - 44021 Pomposa (FE)

Fase

S1 - VARIANTE PIP

Descrizione

BOZZA CONVENZIONE

N. Elaborato	Emissione	Data
U06a	R04	27.09.2018

Scala

Emissione	Data	Descrizione
R01	17.11.2017	Prima emissione
R02	30.04.2018	Seconda emissione
R03	01.06.2018	Terza emissione
R04	20.07.2018	Quarta emissione

Il Progettista

Arch. Mario Loffredo

Cod. Pratica

P17-0043

Responsabile di Commessa

Ing. Gessica Grossi

Redatto

Ing. Gessica Grossi

Controllato

Arch. Mario Loffredo

Approvato

Arch. Mario Loffredo

File

P17-043_S1_DE_Copertine VAR.dwg



ArchLiving
LABORATORI di PROGETTAZIONE

Via Monsignor Luigi Maverna, 4 - 44122 - Ferrara

Tel. 0532 733683 - Fax. 0532 692608

info@archliving.it - posta@pec.archliving.it

www.archliving.it

p.iva: 01835300383

Capitale sociale: € 10.000,00

Registro Imprese di Ferrara: n. 202136



**CONVENZIONE URBANISTICA**

Repubblica Italiana

L'anno 2018 (duemiladiciotto), addì ____ (_____) del mese di _____, in Ferrara, Via_____.

Avanti a me, dott. _____, Notaio con sede a _____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Ferrara, sono personalmente comparsi i Signori:

(**PER IL COMUNE**), nato a _____ il _____, domiciliato, per la carica, in Codigoro, presso la dirigenza Municipale, dirigente;

(**PER KASTAMONU**), nato a _____ il _____, domiciliato, per la carica in Pomposa di Codigoro, via Romea 27, imprenditore;

della cui personale identità io Notaio sono personalmente certo, i quali, previa rinuncia all'assistenza dei testimoni, d'accordo fra loro e col mio consenso, avendo essi i requisiti di legge, col presente atto da me compilato, dopo aver indagata la loro volontà, convengono e stipulano conto appresso.

Premesso:

- Che il Signor (**PER IL COMUNE**) dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente dei Servizi Tecnici del COMUNE DI CODIGORO, C.F. 00339040388, e quindi in nome, conto ed interesse del Comune Stesso;
- Che il Signor (**PER KASTAMONU**) dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella qualità di _____ della società "Kastamonu Italia Srl", con sede in Codigoro, frazione Pomposa, via Romea 27, capitale sociale Euro _____ (_____) C.F./P.IVA 02573820392, iscritta alla camera di commercio di _____ al n° _____, e quindi in nome, conto ed interesse della Società stessa.

Premesso inoltre:

- Che con scrittura privata in data 17 aprile 2001 registrata a Comacchio il 27 aprile 2001 al n.732, esecutiva delle delibere consiliari n.10 dell'8.1.2001 e n.31 del 28.3.2001, il Comune Codigoro si obbligava a vendere alla Società FALCO S.p.A. un'area industriale in Codigoro, Loc. Pomposa, per la realizzazione di nuovi insediamenti industriali. Contestualmente la Società FALCO S.p.A. si impegnavano a realizzazione le opere pubbliche e private necessaria alla urbanizzazione dell'insediamento secondo le norme vigenti. Le opere pubbliche previste prevedevano in particolare le seguenti dotazioni:
 - mq 8.394 destinati a verde pubblico;
 - mq 4.391 destinati a parcheggi pubblici;
 - mq 15.988 destinati a verde privato ad uso pubblico;
 - mq 7.994 destinati a parcheggi privati ad uso pubblico;
- Che tale area era, e risulta ancora, compresa in un Piano Insediamenti Produttivi denominato "Area Industriale Falco", approvato con delibera Consiliare n.80 del 30.10.2000 e successiva variante approvata con Delibera n° 31 del C.C. del 28 marzo 2001 (Tav.05b);
- Che con atto di vendita e convenzione Urbanistica del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro Rep. N° 52452/14502 del 25/09/2001 è stata sottoscritta Convenzione per l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi denominato "Area Industriale Falco", tra il Comune di Codigoro e la Ditta Falco S.p.A;
- Che con atto di vendita e convenzione Urbanistica del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro Rep. N° 52617/14543 del 29/10/2001 è stato sottoscritto un nuovo atto in quanto si è proceduto alla vendita della parte restante del terreno interessato dal piano summenzionato e sono state estese anche a quest'area le medesime clausole e condizioni di cui alla convenzione summenzionata;
- Che la società "Falco S.p.A", nel succitato atto al punto 2 della Convenzione, si è impegnato a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'area entro il termine di 1 (un) anno decorrente dalla data di sottoscrizione della convenzione ed a realizzarle entro 3 (tre) anni dal rilascio del titolo abilitativo;
- Che il Comune si è riservato (punto 7 della convenzione cit.) la facoltà di mutare la disciplina urbanistica di comparto oggetto della



convenzione, ove fossero intervenuti particolari motivi di interesse pubblico;

- Che il soggetto attuatore con nota del 14/07/2003, assunta al Prot. Del Comune di Codigoro al n° 13836 in data 23/07/2003, ha chiesto proroga di mesi 12 (dodici) per la presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione cit., proroga che è stata concessa con deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 28.08.2003;
- Che in data 26.08.2003 prot. N. 15935 è stato presentato allo Sportello Unico del Comune di Codigoro la pratica edilizia n. 268/2003 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione summenzionata;
- Che con l'atto di Fusione per incorporazione del Notaio Eraldo Scarano di Ravenna Rep. N° 120413/24421 del 16.12.2005, tra le società "FALCO S.p.A.", "RAFAL S.p.A.", "M.C. INIZIATIVE INDUSTRIALI S.p.A.", "ANNOVATI S.p.A.", con il quale si è costituita la società per azioni "Gruppo Trombini S.p.A." con decorrenza ad effetto dal 30 dicembre 2005;
- Che, a seguito della richiesta inoltrata dal Gruppo Trombini in data 05.10.2007 con prot. N. 18957 al Comune di Codigoro, è stata concessa con Delibera della Giunta Comunale n.226 del 21.11.2007 la proroga di anni 1 (uno) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla suddetta pratica edilizia n. 268/2003;
- Che il rilascio del Permesso di Costruire della suddetta pratica edilizia non è mai stato effettuato da parte del Comune e le opere non sono mai state terminate da parte della proprietà;
- Che tutti gli elaborati, sia del Piano originario che della variante allo stesso sono atti del Comune di Codigoro;
- Che nel frattempo sono variati gli strumenti urbanistici generali. Pertanto l'area risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro al foglio 59 mappale 32 sub 5 e 6, sita in Loc. Lovara n. 27, destinato a FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE uso d1, classificato dai vigenti strumenti urbanistici come segue:
 - PSC vigente (Tav 23): Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (art. 5.4);Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5);
 - RUE vigente (Tav T.3): PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO; Ambiti specializzati per attività produttive esistenti;
- che gli strumenti urbanistici vigenti, fanno salve le previsioni dei piani attuativi convenzionati (si vedano in particolare gli artt. 1.1.4 co 5 , 3.6.3 co 5 delle NT del RUE);
- Che con atto di vendita del Notaio Ciro De Lorenzo in data 12/05/2017 la società "Kastamonu Italia S.p.A" ha acquistato l'area ubicata nel Comune di Codigoro, località Pomposa – SS. Romea 27;
- Che in data 05/09/2017 la nuova ditta proprietaria ha chiesto l'attivazione della procedura di VIA e AIA relativa al progetto di "Riavvio dell'impianto esistente per la produzione di pannelli a base di legno con una capacità di produzione di 480.000 mc/anno. Il procedimento, attivato dall'Autorità competente a seguito del deposito della documentazione minima da parte del proponente in data 27/12/2017, partito con la pubblicazione dell'avviso di deposito degli elaborati e pubblicato sul BURER del 10/01/2018, è finalizzato al rilascio di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio dell'impianto. L'autorità competente al rilascio del provvedimento finale è la Regione che cura il procedimento mediante conferenza dei servizi gestita da ARPAE SAC di Ferrara;

Valutato:

- Che sono trascorsi più di anni 16 (sedici) dalla stipula della prima convenzione;
- Che ad oggi risultano essere mutate sia la Proprietà dell'area che le esigenze del soggetto attuatore e del Comune di Codigoro;
- Che la nuova proprietà ha proposto una diversa soluzione per le dotazioni territoriali (ex standard urbanisti) previste dal PIP vigente, in variante al detto strumento;
- Che il Comune di Codigoro, proprietario dei lotti di terreno confinanti a nord con l'area oggetto di intervento ed individuati catastalmente al Foglio 59, mappali 88, 259 257, 255, 253, 251, 249, si rende disponibile a mettere a disposizione tale area alla ditta Kastamonu Italia S.r.L. per la realizzazione di parte delle dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) necessarie al completamento del PIP.
- Che, ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 9/1999 il provvedimento positivo di VIA può costituire variante agli strumenti urbanistici;
- Che ai sensi dell'art. 17 della LR 9/1999 e s.m.i.. Il provvedimento positivo di V.I.A. ha altresì il valore di titolo abilitativo edilizio



qualora il Comune territorialmente competente, valutata la sussistenza di tutti i requisiti ed ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nullaosta cui è subordinato il suo rilascio, si sia espresso positivamente;

Si dà atto che:

- Il progetto è stato approvato in sede di Conferenza di Servizi;

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) La Società Kastamonu Italia S.r.l., come riportato in premessa, si impegna a realizzare, anche relativamente all'area di proprietà del Comune individuata al Foglio 59, mappali 88, 259, 257, 255, 253, 251, 249 direttamente a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per allacciare la zona alle reti generali e tecnologiche esterne, oltre alle dotazioni dovute (ex standards urbanistici) in base alle norme vigenti, di seguito quantificate:
 - Aree per verde pubblico per mq 31.050 (di cui 12.170 mq realizzati su terreni di proprietà del Comune ed i restanti 18.880 mq su area di Kastamonu da cedere al Comune di Codigoro).
 - Aree per parcheggi pubblici quantificati in mq 12.500 (superiori alla precedente convenzione pari a 12.385 mq) da realizzarsi in mq 6.075 su terreni di proprietà del Comune ed i restanti 6.425 mq su area di Kastamonu da cedere al Comune di Codigoro.

Per i dettagli di rimanda all'elaborato grafico di progetto *P17-043_S1_DE_U03a_Planimetria Stato di Progetto_R04*

- 2) La società KASTAMONU si impegna a presentare entro 1 (un) anno dalla data di rilascio del provvedimento unico autorizzativo regionale per l'esecuzione delle opere previste nel progetto sottoposto alla procedura di VIA-AIA, la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, corredato dal progetto esecutivo e quant'altro previsto dalla modulistica unica regionale. La convenzione e relativa polizza fidejussoria a garanzia della corretta e piena esecuzione delle opere, dovranno essere adeguate in relazione ad eventuali modifiche progettuali, ed allegate alla richiesta. Resta inteso che la mancata presentazione nei termini suddetti comporterà l'escussione della polizza fidejussoria di cui al successivo punto 10 e la richiesta di copertura delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, ecc. che il comune dovrà sostenere per l'esecuzione in danno del proponente inadempiente.
- 3) La società KASTAMONU si impegna a realizzare le opere entro 3 (tre) anni dal rilascio dell'autorizzazione unica con effetto di Permesso di Costruire.
- 4) Il Comune di Codigoro si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del soggetto attuatore, ed a spese del medesimo, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente nei tempi sopra indicati.
- 5) La società KASTAMONU si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione delle aree da cedere quali standard urbanistici al Comune di Codigoro con l'apposizione di picchetti individuabili la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria di piano in scala adeguata contenente gli opportuni riferimenti.
- 6) La società KASTAMONU si impegna ad asservire all'uso pubblico le dotazioni di progetto con oneri di manutenzione a carico del proponente e suoi aventi causa.
- 7) La società KASTAMONU, e i suoi aventi causa, si impegna a cedere a titolo gratuito la strada di accesso all'Apea, da realizzarsi sui mappali messi a disposizione dal Comune di Codigoro, nel momento in cui il Comune ne richiederà la cessione per lo sviluppo della stessa Apea;
- 8) La società KASTAMONU, e i suoi aventi causa, si impegna ad adeguare i propri accessi e la viabilità interna di distribuzione delle dotazioni pubbliche alle modifiche della viabilità statale, a seguito della realizzazione della rotatoria sulla ss 309 Romea come anticipato nella Relazione tecnico illustrativa;
- 9) Il Comune di Codigoro si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica di comparto oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.
- 10) A garanzia degli obblighi assunti, la Società KASTAMONU ha rilasciato al Comune di Codigoro polizza fideiussoria per l'importo di Euro _____ (_____) N. _____ emessa in data _____ dalla _____ - Agenzia di _____.
recante le specifiche clausole per cui Il soggetto attuatore con rinuncia ad ogni azione, opposizione giudiziale e stragiudiziale, qualora



BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

ID File: D10

REV 1

Pag 41 di 4

vi sia un proprio inadempimento, seguito da inottemperanza alla conseguente diffida, autorizza sin d'ora nel modo più ampio il Comune ad escutere la suddetta garanzia. Le somme garantite saranno erogate dal soggetto garante a semplice richiesta del Comune nel termine di 15 (quindici) giorni, dalla stessa;

- 11) Il soggetto attuatore potrà, nel caso di regolare avanzamento dei lavori, chiedere al Comune lo svincolo di parte delle garanzie prestate sulla base dell'avanzamento dei lavori medesimi, in riferimento agli importi relativi ad opere finite ed autonomamente utilizzabili.
- 12) la Società KASTAMONU si impegna a rendere edotti i suoi aventi causa degli obblighi, derivanti dal presente atto, il quale sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, fino a che ne sia consentita la cancellazione formale, con esonero da responsabilità dei competenti Conservatori.
- 13) I lavori di urbanizzazione dovranno essere collaudati ad avvenuta esecuzione. Il collaudo dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dell'ultimazione dei lavori stessi da parte di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune. Le spese di Collaudo sono a carico del soggetto attuatore.
- 14) Le spese del presente atto e conseguenti sono assunte dalla Società KASTAMONU.
- 15) Le spese relative alla cessione delle aree destinate a standard da cedere al Comune di Codigoro saranno a carico della Società KASTAMONU.

Richiesto io Notaio pubblico il presente atto mediante lettura da me datane a chiara ed intelligibile voce ai comproprietari, i quali, al mio interpellato, lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà, lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono e firmano a margine degli altri fogli.