



REPERTORIO N. 22.428

FASCICOLO N.12.877

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PDC CONVENZIONATO ALL'INTERNO
DI PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53, COMMA 1, LETTERA
B) DELLA L.R. n.24/2017 RELATIVO AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI
IMPIANTO SERRICOLO ESISTENTE.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventitre del mese di dicembre.

In **Cesena**, nel mio studio

Innanzi a me, Dr.

Notaio in Cesena, iscritto

nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

sono presenti:

da una parte:

- MENGHETTI Ing. MIRCO,

domiciliato per la carica presso la Civica Residenza in Gambettola (FC) Piazza II Risorgimento n.6, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza del:

"**COMUNE DI GAMBETTOLA**", codice fiscale 00607230406, con sede in Gambettola (FC) Piazza II Risorgimento n.6, nella sua veste e qualifica di Responsabile del IV Settore Assetto del Territorio, tale nominato con decreto del Sindaco pro-tempore n.12 in data 24/06/2024, per dare esecuzione alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.75 del 20/12/2024;

dall'altra parte:

- MASTINI REALDO,

il quale

dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza delle seguenti società:

1) "**VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA**", codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna Forlì-Cesena e Rimini 03437480407, con sede legale in Cesena (FC) Via Loreto n.170,

nella sua veste e qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'uopo espressamente autorizzato con delibera di detto Consiglio in data 26 novembre 2024, di seguito per brevità denominata anche "Soggetto Attuatore";

2) "**VITROPLANT S.R.L.**", codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna Forlì-Cesena e Rimini 00952990406, con sede legale in Cesena (FC) Frazione Budrio Via Statale 9 Emilia n.5551,

nella sua veste e qualifica di Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'uopo espressamente autorizzato con delibera di detto Consiglio in data 26 novembre 2024, che interviene in qualità di proprietaria, in Comune di Cesena, delle serre che saranno oggetto di demolizione, come in seguito indicato, e del terreno che, in riferimento alla D.G.R. n. 1577 del 08/07/2024, è condotto in locazione da "**VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA**" in

**Registrato a:
CESENA
il 24/12/2024
al n. 10949
Serie 1T
€ 355,00**

**Trascritto a:
FORLÌ
il 24/12/2024
Art. 16509
€ 235,00**

virtù di contratti d'affitto di azienda e comodato d'uso gratuito per lo svolgimento della propria attività, come comunicato e dichiarato nella nota assunta agli atti del Comune di Gambettola con Prot. n. 22938 del 19/12/2024.

Detti Componenti, della identità personale nonché qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE:

= la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita da:

-Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 146 del 19/07/2010;

-Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con delibera di C.C. n. 60 del 06/11/2012;

-Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con delibera di C.C. n. 58 del 30/11/2017;

= in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

= in particolare il 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";

= l'articolo 53, al 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;

c) [omissis];

= vista la DGR n. 1577 del 08/07/2024;

= in data 09/02/2024 la società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" ha inoltrato con PEC in atti al P.G. n. 2506 e successive trasmissioni e integrazioni (P.G. n. 2507 del 12/02/2024) la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per ampliare il proprio impianto produttivo (serre per la pro-

duzione di piante frutticole e orticole) in variante al PSC e al RUE;

= con comunicazione al Prot. n. 2725 del 14/02/2024 il SUAP ha richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia quale responsabile dell'endoprocedimento urbanistico-edilizio la verifica sulla completezza documentale del progetto presentato indicando la documentazione di cui richiedere l'integrazione, come disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 30/11/2023 nella quale vengono disciplinati gli endoprocedimenti in materia di edilizia produttiva in particolar modo i rapporti tra il SUAP ed il SUE;

= con comunicazione al Prot. n. 2886 del 16/02/2024 l'Amministrazione Procedente ha inoltrato al SUAP l'esito della verifica documentale del progetto presentato al fine di verificarne l'adeguatezza e la completezza necessaria per convocare la Conferenza dei Servizi che si svolge secondo quanto disposto dagli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della Legge n. 241/1990;

= con Prot. n. 2912 del 16/02/2024 l'Amministrazione Procedente ha inoltrato Comunicazione di avvio del procedimento e sospensione termini in attesa di integrazioni artt. 7 e 8 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, da presentare entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento della comunicazione e che stante la complessità dell'intervento, che coinvolge una pluralità di Enti esterni all'Amministrazione Procedente, al fine di consentire un esame più compiuto della proposta pervenuta l'Amministrazione Procedente ha ritenuto opportuno attendere la documentazione richiesta ad integrazione prima di convocare la Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della Legge n. 241/1990;

= con Prot. n. 4839 del 18/03/2024 è stata inoltrata dalla società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" richiesta di proroga di ulteriori quindici giorni, concessa dal SUAP con comunicazione Prot. n. 5046 del 21/03/2024;

= con Prot. n. 5642 del 29/03/2024, Prot. n. 5848 del 03/04/2024 e Prot. n. 5888 del 04/04/2024 è stata acquisita la documentazione richiesta ad integrazioni e che in data 04/04/2024, al completamento dell'istanza da parte del proponente, il procedimento si intendeva avviato;

= la prima conferenza dei servizi, convocata con Prot. n. 8106 del 24/04/2024, si è svolta in data 22/05/2024 in modalità telematica concludendosi delegando la Responsabile del Procedimento alla trasmissione alla società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" della richiesta di integrazioni scaturita dalla riunione suddetta;

= gli elaborati di progetto sono stati depositati sul BURERT e sull'Albo Pretorio online dal 24/04/2024 al 23/06/2024 (sessanta giorni interi e consecutivi) e contestualmente pubblicati sul sito web del Comune di Gambettola, per la presentazione di eventuali osservazioni da parte dei soggetti interessati;

= la richiesta di documentazione integrativa è stata trasmessa con Prot. n. 11393 del 12/06/2024;

= con Prot. n. 13187 del 11/07/2024 la società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" ha inviato richiesta di proroga di ulteriori trenta giorni e che il SUAP ha inoltrato la relativa concessione con Prot. n. 13463 del 16/07/2024;

= essendo stata acquisita agli atti con Prot. n. 13450 del 16/07/2024 l'attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Gambettola nel periodo compreso tra il 24/04/2024 ed il 23/06/2024, ai sensi dell'art. 53 comma 6 della LR n. 24/2017, è stato comunicato che entro il termine di sessanta giorni successivi al deposito sul BURERT, ai sensi dell'art. 53 comma 8 della LR n. 24/2017, non sono pervenute osservazioni relativamente all'istanza in oggetto;

= la società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" ha risposto alla richiesta di integrazioni con Prot. n. 14863, 14864 del 08/08/2024 e Prot. n. 14980, 14984 del 12/08/2024 e che tutti gli elaborati integrati sono stati resi disponibili ai fini della consultazione mediante cloud online;

= in riferimento alla richiesta di integrazioni con Prot. n. 11393 del 12/06/2024 nella quale l'Unione Rubicone e Mare, in sede di videoconferenza, richiedeva una dichiarazione da parte del Comune di Gambettola attestante la conformità urbanistica dell'intervento al fine di poter procedere con la relativa istruttoria sismica ed a seguito del Decreto n. 55 del 08/08/2024 assunto agli atti al Prot. n. 15053 del 13/08/2024 circa la revisione della perimetrazione delle aree allagate, come da nota assunta agli atti al Prot. n. 15252 del 19/08/2024, veniva attestato che l'area in oggetto attualmente risulta urbanisticamente conforme;

= con Prot. n. 15258 del 19/08/2024 è stata convocata la seconda conferenza dei servizi per il 10/09/2024;

= con Prot. n. 15449 del 22/08/2024 viene trasmessa alla società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, proposta di Autorizzazione Paesaggistica che costituisce avviso di inizio del procedimento, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 146 comma 7 del D.Lgs. 42/2004 e della Legge n. 241/90.

= la società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" ha inviato integrazioni volontarie con Prot. n. 16404 e 16410 del 11/09/2024;

= la società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA", facendo seguito alle integrazioni volontarie sopracitate, con Prot. n. 16487 del 12/09/2024 chiedeva inoltre, visto l'invio delle stesse in data ravvicinata alla prossima riunione, una sospensione del procedimento in oggetto;

= la seconda Conferenza dei Servizi, convocata con Prot. n. 16634 del 16/09/2024, si è svolta in data 22/10/2024 in moda-

lità telematica concludendosi delegando la Responsabile del Procedimento alla trasmissione alla società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" della richiesta di integrazioni scaturita dalla riunione suddetta;

= la richiesta di documentazione integrativa è stata trasmessa con Prot. n. 20383 del 08/11/2024;

= la documentazione integrativa è stata trasmessa dalla società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" con Prot. n. 21387, 21411, 21415 del 27/11/2024 e Prot. n. 21683 del 03/12/2024, veniva quindi integrata la documentazione, recependo le prescrizioni richieste ed assunte in Conferenza di Servizi del 17/10/2024;

= il SUAP con Prot. n. 21418 del 27/11/2024 provvedeva ad indire altresì la Conferenza di Servizi in data 09/12/2024 invitando a parteciparvi gli Enti secondo le proprie competenze;

= in data 09/12/2024 si è svolta la terza e conclusiva seduta della Conferenza di Servizi indetta dal SUAP, che si è espressa con parere favorevole unanime alla conclusione del procedimento in oggetto come da verbale assunto agli atti con Prot. n. 22321 del 10/12/2024, subordinando la Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi all'emanazione del Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena per il parere di propria competenza sulla variante urbanistica e sulla ValSAT, e all'espressione preventiva dell'organo consiliare sulla proposta di variante, ai sensi dell'art. 53 comma 5 della LR n. 24/2017;

= a seguito della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi del 09/12/2024 veniva quindi integrata documentazione assunta agli atti con Prot. n. 22472 del 12/12/2024 per correzione di errori materiali non contrastanti rispetto al parere favorevole espresso durante la riunione suddetta;

= con Deliberazione di Giunta Comunale n. 212 del 12/12/2024 è stato approvato il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA);

= risulta recepito il Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 165 del 12/12/2024;

= in data 29 novembre 2024 è stata presentata al Comune di Cesena Pratica 204/UCILA/2024, PGN 48142 relativa alla Demolizione di serre e manufatti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 281 con il mappale 73 sub 7/parte, lettere T, S, U, V, W, Z e oggetto di motivi ostativi al rilascio dell'atto finale di Sanatoria p.g.m. 2048 del 22/01/2024, pratica STAB-2-2004, (pratica assunta agli atti del Comune di Gambettola al Prot. n. 21874 del 04/12/2024);

= si intende procedere stipulando apposita convenzione, ai sensi di legge, per la definizione delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del P.d.C. in parola composto dagli elaborati di seguito elencati:

Tav. 0 - Relazione illustrativa e documentazione fotografica (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);

Tav. 1 - Rilievo (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 2 - Inquadramento planimetrico (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 3 - Planimetria di progetto (Prot. n. 16404 del 11/09/2024);
Tav. 3B - Planimetria di progetto del verde ed essenze arboree (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 4 - Progetto serre - piante (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 5 - Progetto serre - prospetti e sezioni (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 6 - Progetto serre - particolari (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 7 - Progetto locali servizi e impianti - piante prospetti e sezioni (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);
Tav. 8A - Stato di fatto e progetto superfici per invarianza idraulica (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 8B - Relazione e calcolo invarianza idraulica (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 9 - Schema reti fognanti acque bianche e nere - planimetria (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 10 - Marciapiede pubblico ed illuminazione pubblica - pianta e sezione (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 11 - Relazione tecnica servizi e spogliatoi di cui alla DGR n. 1261/2022 (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 12 - Dichiarazione Vigili del Fuoco (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 13 - Progetto impianto elettrico e fotovoltaico (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 14 - Valutazione preventiva di impatto acustico (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 15 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);
Tav. 15B - Sintesi non tecnica della ValsAT (Prot. n. 14980 del 12/08/2024);
Tav. 16 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola - PRA (Prot. n. 21683 del 03/12/2024);
Tav. 17 - Relazione geologica (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 18 - Computo Metrico Estimativo del marciapiede pubblico (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);
Tav. 19 - Relazione di variante urbanistica (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);
Tav. 20 - Schema di convenzione (Prot. n. 22472 del 12/12/2024);
Tav. 21 - Relazione finanziaria (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 22 - Contributo economico per riqualificazione area cortilizia plesso scolastico (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);
Relazione di adattabilità per Legge n. 13/1989 (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Elaborato di adattabilità per Legge n. 13/1989 (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Modulo 1 - "Richiesta di titolo edilizio per PdC ordinario" (Prot. n. 2506 del 12/02/2024);

Modulo 2 - "Relazione tecnica di asseverazione della richiesta del titolo edilizio" (Prot. n. 16404 del 11/09/2024);

Tav. AP_0 - Autorizzazione Paesaggistica - relazione illustrativa e documentazione fotografica (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AP_1 - Autorizzazione Paesaggistica - rilievo dello stato di fatto e CTR (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AP_2 - Autorizzazione Paesaggistica - Inquadramento planimetrico (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AP_3 - Autorizzazione Paesaggistica - Planimetria di progetto (Prot. n. 16404 del 11/09/2024);

Tav. AP_4 - Autorizzazione Paesaggistica - Progetto serre - piante (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AP_5 - Autorizzazione Paesaggistica - Progetto serre - prospetti e sezioni (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AP_6 - Autorizzazione Paesaggistica - Progetto serre - prospetti e sezioni (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);

Tav. AP_7 - Autorizzazione Paesaggistica - Planimetria con fotoinserimento (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Relazione tecnica DGR n. 1261/2022 dei servizi e spogliatoi (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AUSL_0 - Relazione illustrativa e documentazione fotografica (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AUSL_1 - Inquadramento planimetrico (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AUSL_2 - Planimetria di progetto (Prot. n. 16404 del 11/09/2024);

Tav. AUSL_3 - Planimetria di progetto (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AUSL_4 - Progetto serre - prospetti e sezioni (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Tav. AUSL_5 - Progetto locali servizi e impianti - piante, prospetti e sezione (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);

Relazione tecnica reti fognanti (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

F_1 - Planimetria (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

F_2 - Schema reti fognanti acque bianche e nere (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

Nulla Osta HERA (Prot. n. 5642 del 29/03/2024);

PC_1 - Relazione e documentazione fotografica realizzazione passo carraio (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

PC_2 - Planimetria stato futuro e comparato realizzazione passo carraio (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);

MUR D.2 - Deposito progetto esecutivo riguardante le strutture (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);

MUR D.3 - Asseverazione conformità e congruità (Prot. n. 21387

del 27/11/2024);
MUR D.4 - Nomina del collaudatore strutturale (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
MUR A.1/D.1 - Asseverazione titolo edilizio (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Relazione tecnica esplicativa - allegato MUR A.1/D.1 (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 3 - Planimetria di progetto - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 4 - Progetto serre - piante - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 5 - Progetto serre - prospetti e sezioni - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 6 - Progetto serre - particolari - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 7 - Progetto locali servizi e impianti - piante prospetti e sezioni - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Elaborato grafico IPRIPI (Prot. n. 21387 del 27/11/2024);
Tav. 2A-1 - Relazione di calcolo blocco servizi e centrale termica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 2A-2 - Tabulati di calcolo blocco servizi e centrale termica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 2B-1 - Relazione di calcolo blocco spogliatoio (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 2A-2 - Tabulati di calcolo blocco spogliatoio (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 3 - Relazione sui materiali - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 4.4.1 - Fondazioni - Struttura in elevazione blocco servizi e centrale termica (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 4.4.2 - Fondazioni blocco servizi e spogliatoio (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 4.4.3 - Struttura in elevazione blocco servizi e spogliatoio (Prot. n. 14863 del 08/08/2024);
Tav. 5 - Piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Relazione geologica - (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 6.2 - Relazione geotecnica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 6.3 - Pericolosità sismica di base (Prot. n. 2507 del 12/02/2024);
Tav. 9 - Documentazione fotografica - sismica (Prot. n. 2507 del 12/02/2024).

DATO ATTO CHE:

= il permesso di costruire in atti del Comune di Gambettola al protocollo generale n. 2506 del 12/02/2024 (richiesta di avvio del procedimento unico) è costituito dagli elaborati cartografici e normativi allegati alla suddetta istanza così come modificati ed integrati a seguito del procedimento unico art. 53 della L.R. 24/2017;

= l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs 159/2011 e successive modifiche ed integrazioni.

Ciò premesso ed atteso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse della delibera di Consiglio Comunale n.75 del 20/12/2024 di pronuncia preventiva relativa alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigente costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento relativo all'ampliamento del complesso produttivo agricolo esistente nel Comune di Cesena, località Budrio, con accesso in Via Loreto n. 170, nei terreni di proprietà siti nel Comune di Gambettola con accesso da Via Zoffoli.

Il compendio immobiliare di proprietà della società "VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 14 Particelle 2564, 2566, 2570, 2743, 2745;

attualmente destinata:

-PSC Elaborato C - Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato;

-RUE - Ambito specializzato attività produttive - Allegato "B" Progresso PRG 1998.

E' altresì oggetto di convenzione la porzione di terreni identificata al Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 14 con la particella 2083, di proprietà del Comune di Gambettola sulla quale insistono una parte del marciapiede e dello scivolo del passo carraio in progetto.

Dato atto che per l'attivazione del Procedimento Unico in oggetto ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017, è stata valutata la legittimità degli interventi rispetto alle disposizioni di norma e dei vincoli e tutele insistenti sulle aree interessate, comportando, al contempo, variante ai seguenti elaborati cartografici del Piano Strutturale Comunale (PSC) ed elaborati cartografici e normativi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come di seguito riportato:

- Elementi specifici di variante urbanistica cartografica e normativa;

- Piano Strutturale Comunale (PSC) nella Tav. B4 - Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali e nella Tav. C - Ambiti insediativi di progetto: "Ambito agricolo periurbano (A-20)";

- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nel comparto individuato con il n. 29 nella Tav. 1 - Intero Territorio e nella Tav. 2c - Quadro Sud-Ovest: "Ambito agricolo periurbano (A-20)";

- Funzioni ammesse nella Scheda di comparto n. 29 delle Norme del RUE:

d.2 impianti ed attrezzature per la produzione agricola - 4. serre fisse o mobili per colture aziendali (CU n);

d.2 impianti ed attrezzature per la produzione agricola - 7. ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola (CU b);

Indici, distanze e altezze sono demandate alla documentazione di progetto.

- Elementi costituenti il progetto in variante alla pianificazione urbanistica

- Superficie Aziendale Utile (SAU) localizzata nel Comune di Gambettola inferiore al 60% - rif. art. 82 comma 6 delle Norme del RUE;

- Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto pari a 6.230,00 mq - rif. art. 90 comma 3 lettera a) delle Norme del RUE;

- Altezza massima di progetto in gronda pari a 6,00 m - rif. art. 90 comma 3 lettera e) delle Norme del RUE.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Permesso di Costruire in atti alla richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per la realizzazione di serre per la produzione di piante frutticole e orticole e relativi servizi, in variante al PSC e al RUE, è stata eseguita in attuazione delle leggi regionali vigenti in materia.

DATI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

STER Superficie territoriale MQ. 26.308;

IT Indice di edificabilità territoriale MQ/MQ come da progetto;

DC Distanza dai confini ML come da progetto;

DS Distanza dalle strade esistenti ML come da progetto;

DS Distanza dalle strade interne ML come da progetto;

HM Altezza massima ML come da progetto;

IC Indice di copertura MQ/MQ come da progetto;

Usi previsti:

d2 _ impianti e attrezzature per la produzione agricola

4. serre fisse o mobili per colture aziendali (Cu n)

7. ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola (Cu b)

U1 Marciapiede pubblico MQ 90,00.

ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI

Il "Soggetto Attuatore" con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il "Soggetto Attuatore" è obbligato in solido per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal medesimo si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle

condizioni di cui al successivo comma.

Il "Soggetto attuatore" si obbliga a comunicare al Comune di Gambettola ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PdC, fermo restando che le aree oggetto di variante non potranno essere oggetto di frazionamento e di successiva lottizzazione e vendita in conformità al progetto in atti per un periodo di anni 10 (dieci); lo stesso si obbliga inoltre a mantenere la destinazione d'uso agricolo e garantire il rispetto dell'orientamento produttivo che ha giustificato l'intervento per almeno 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Il "Soggetto Attuatore" si è impegnato, contestualmente alla presentazione al Comune di Cesena di pratica 204/UCILA/2024, pgn. 48142 del 29 novembre 2024 relativa alla Demolizione di serre e manufatti (di proprietà di **VITROPLANT S.R.L.**) di cui al foglio 281, pc. 73, sub 7, lettere T, S, U, V, W, Z e oggetto di motivi ostativi al rilascio dell'atto finale di Sanatoria p.g.n. 2048 del 22/01/2004, pratica STAB-2-2004, a stipulare in favore del medesimo Comune, a garanzia delle demolizioni, fidejussione di importo pari alle opere da demolire convenuto in Euro 40.000,00 e a eseguire dette demolizioni entro la presentazione della SCCEA e comunque entro 18 mesi dalla presentazione della CILA.

ART. 5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Ai sensi della legislazione vigente, il "Soggetto Attuatore" per la realizzazione delle opere correlate al PdC in atti, si obbliga nei confronti del Comune di Gambettola:

a corrispondere i seguenti contributi:

- la costruzione delle serre è esente da contributi in quanto realizzato in zona agricola da soggetto IACP e con carico urbanistico nullo (CuN);
- la costruzione del fabbricato a servizi, che ha carico urbanistico basso (CuB) è soggetto alla monetizzazione delle dotazioni pubbliche (per un importo di Euro 5.792,00);
- corresponsione di contributo economico principalmente per la piantumazione di alberature nell'ambito della riqualificazione dell'area cortilizia del plesso scolastico comunale destinato a scuola secondaria di primo grado "I. Nievo", di Euro 25.000,00, come da computo Tavola 22.

a progettare e realizzare le seguenti opere:

- realizzazione di marciapiede pubblico lungo la via Zoffoli come da progetto esecutivo in atti;

ad assumere i seguenti costi:

- costi relativi alle operazioni catastali e di frazionamento e cessione delle aree;
- costi relativi al collaudo delle opere da cedere;
- ogni spesa, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto;
- a prestare le necessarie garanzie finanziarie secondo quanto

meglio specificato al successivo art. 10.

ART. 6 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO PREVISTO DALL'ART 16 DEL DPR 380/2001

Non è dovuto in quanto la variante definisce la destinazione d'uso all'area con decremento del valore attuale.

ART. 7 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

Le parti danno atto che l'intervento di cui al progetto relativo al permesso di costruire in atti non comporta la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione (U1) a scomputo oneri.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga solo alla realizzazione a propria cura e spese del marciapiede lungo la via Zoffoli in conformità al progetto esecutivo.

All'interno del lotto sono previste le seguenti opere:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognaria e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche con recupero delle stesse e portate al lago di raccolta per irrigazione;
- la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e altre forme di energia;
- la circolazione interna al lotto e i percorsi pedonali;
- la sistemazione e piantumazione del verde di arredo che costituisce la fascia di ambientazione lungo il perimetro dell'intervento;
- la vasca di laminazione;
- tutte le opere che risultassero necessarie per l'allacciamento alle infrastrutture esistenti, compreso tutte le opere di adeguamento delle reti tecnologiche di interesse generale che si rendessero necessarie.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a terminare e cedere le opere relative alla realizzazione del marciapiede pubblico entro 2 (due) anni dal rilascio del PdC e comunque entro la fine dei lavori con SCCEA nell'area privata, incluso il relativo collaudo a spese della proprietà.

ART. 8 - VERDE E DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI NEL LOTTO IN PROPRIETA'

Il progetto vuole creare un sistema ecosostenibile ambientale attraverso un complesso fortemente mitigato da elementi compositivi, l'utilizzo delle energie rinnovabili, il recupero di tutte le acque meteoriche di copertura per l'approvvigionamento idrico, lo sfruttamento del ciclo continuo dell'acqua anche attraverso il recupero delle acque di irrigazione all'interno delle serre.

ART. 9 - VARIANTI

Il presente articolo indica i limiti entro i quali le variazioni in fase di esecuzione dei titoli abilitativi non comportano Variante Sostanziale.

Sono considerate Varianti non Sostanziali le seguenti casistiche:

- Lievi modifiche al dimensionamento delle opere pubbliche;
- Variazione della sagoma planivolumetrica con eventuale accorpamento dei moduli dell'impianto serricolo e/o lieve spostamento dei corpi di progetto all'interno del lotto di proprietà.

ART. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

Il "Soggetto Attuatore" a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione ha stipulato la Polizza Fidejussoria Concessioni Edilizie emessa in data 5 dicembre 2024 da

per Euro 18.494,40 (diciottomilaquattrocentonovantaquattro virgola quaranta) pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere desunto dall'elaborato n.18 "Marciapiede pubblico - computo metrico estimativo", maggiorato del 20% (venti per cento), allegato al progetto.

La garanzia fidejussoria è stata rilasciata da impresa assicurativa che risponde ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "Soggetto Attuatore", quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile.

La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del "Soggetto Attuatore", nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Gambettola a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il Comune di Gambettola si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dalla presente convenzione.

ART. 11 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità pari al titolo edilizio rilasciato all'interno del Procedimento e cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni tra le parti.

ART. 12 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e seguenti del C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

ART. 13 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Gambettola.

ART. 14 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti me notaio, designato dal "Soggetto attuatore", che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutti gli oneri e le spese tutte, nessuna esclusa, inerenti alla redazione, formazione e la stipulazione della presente convenzione, nonché quelle derivanti dalla applicazione ed esecuzione della stessa sono interamente a carico del "Soggetto Attuatore".

ART. 15 - IMPOSTA DI BOLLO

Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 gennaio 2000 n.9 e succes-

sive modifiche e integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

Io Notaio, ho letto ai comparenti che lo hanno approvato, questo atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia in quattro fogli occupati per quattordici pagine intere e fin qui della quindicesima.

Viene sottoscritto alle ore tredici.

F.ti: MIRCO MENGHETTI - MASTINI REALDO -
taio.

No-

