

Rep. N°

P.d.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia Romagna 21 dicembre 2017, n.24

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

(Convenzione redatta ai fini ed agli effetti dell'Art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

“COMUNE DI FAENZA” con sede in Faenza (RA) alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, Partita I.V.A. 00357850395, nella persona di LUCIO ANGELINI, in qualità di Dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Faenza in via Zanelli n. 4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 28 del 20/12/2019 “Conferimento degli incarichi dirigenziali per l'anno 2020” (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000), che opera in nome e per conto del Comune di Faenza in forza dell'art. 28 del Regolamento degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina e in forza della convenzione di trasferimento delle funzioni inerenti i Lavori Pubblici all'Unione della Romagna Faentina, sottoscritta tra Comune di Faenza e Unione della Romagna Faentina con atto Rep. URF n. 340 del 28/12/2015.

- LOSAPPIO RICCARDO, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della ditta TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A. (proprietaria), con sede in Faenza (RA), Via Granarolo n. 177/3, C.F. e P. IVA 00068670397 nel seguito denominato per brevità “Soggetto Attuatore”

- TAMPIERI FRANCO, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della ditta TAMPIERI AGRITECH s.r.l. soc. agr., con sede in Faenza (RA), Via Granarolo n. 177/3, C.F. e P. IVA 02721000392

- GORINI SANTE, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della ditta

FAENZA DEPURAZIONI S.R.L., con sede in Faenza (RA), Via Granarolo n.

177/3, C.F. e P. IVA 01033140391

PREMESSO

A) Che con riferimento alla planimetria allegata al seguente atto con lettera "A", la ditta TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A., è proprietaria di terreni ubicati nel comune di Faenza, meglio distinti al N.C.E.U. al Foglio n°86 mappali n°87, al Foglio n°87 mappali n°88-29-127-128-129-131-138-139-140-141-142-281-283-286-287, al Foglio n°103 mappali n°42-344-346-350-352-353-356-357

B) Che, sempre con riferimento alla planimetria "Allegato A", l'area sopra descritta è inquadrata nel RUE quale "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura". In riferimento alla disciplina delle NdA per tale area valgono le regole di cui all'Art.13 che, in particolare, al comma 2, recita: *"Servizi: La Sul è pari a 150 mq/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 mq, incrementabili di 20 mq per ogni ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 mq"* e *"Serre con strutture fisse: La Sul è pari a 1.500 mq per i primi 5 ha, incrementabili di 150 mq per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10.000 mq"*.

C) Che in data _____ al n° _____ di protocollo edilizio la ditta TAMPIERI AGRITECH s.r.l. soc. agr. ha presentato istanza di "Variante alla pianificazione territoriale per interventi in ampliamento allo stabilimento (ai sensi del comma b, Art.53 della L.R. 21.12.2017, n.24) per differenziazioni produttive e recuperi energetici funzionali alla realizzazione di un centro per algacoltura e/o orticoltura intensive".

D) Che TAMPIERI AGRITECH s.r.l. soc. agr. in favore del contratto di affitto stipulato in data .././... Rep. N°. si occuperà della costruzione e gestione della

costruzione e che in qualità di imprenditore agricolo a titolo principale svolgerà
l'attività agricola.

E) Che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione,
anche degli elaborati di seguito elencati:

- "0644-E01-01 inquadramento urbanistico" Prot. del

Inquadramento urbanistico

- "0644-E04-01 stato di fatto" Prot. del

Stato legittimo – Rilievo planialtimetrico

- "0644-A01-01 relazione" Prot. del

Relazione urbanistica

- "0644-A02-00 doc_fotografica" Prot. del

Documentazione fotografica

- "0644-E02-01 Scheda RUE" Prot. del

Scheda urbanistica

- "0644-E05-04 progetto" Prot. del

Planimetria generale e profili altimetrici – Verifica degli indici urbanistici di
progetto

- "0644-E06-02 serre" Prot. del

Pianta, prospetto e sezioni serre

- "0644-E07-01 servizi e uffici" Prot. del

Pianta, prospetto e sezioni servizi e uffici

- "0644-E08-03 fabbricato produzione" Prot. del

Pianta, prospetto e sezioni fabbricato di produzione

- "0644-E09-01 loc_tecnici e cabina" Prot. del

Pianta, prospetto e sezioni locali tecnici e cabina BT/MT

	- "0644-E11-00 accesso strada vicinale"	Prot.	del	
	Accesso strada vicinale e opere di adeguamento della viabilità			
	- "0644-E16-01 laminazione"	Prot.	del	
	Laminazione e opere di riduzione del rischio idraulico – Interferenze con condotte C.E.R.			
	- "0644-E18-00 servitù e vincoli"	Prot.	del	
	Servitù e vincoli – Interferenze con rete CER			
	- "0644-E19-01 mitigazioni"	Prot.	del	
	Alberature, arbusti e schermature di mitigazione visiva – Dettaglio delle recinzioni			
	- "0644-E20-00 rete fognaria"	Prot.	del	
	Schema impianto fognario			
	- "0644-E21-01 legge13_89"	Prot.	del	
	Elaborato grafico L.13/89			
	- "0644-A22-00 legge13_89"	Prot.	del	
	Relazione L.13/89			
	- "0644-E15-01 connessioni e reti"	Prot.	del	
	Connessioni con lo stabilimento, attraversamenti ferroviario e stradale Via Manzuta			
	- "Relazione RFI"	Prot.	del	
	Relazione tecnica e allegati istanza di autorizzazione RFI per attraversamento di linea di telecomunicazione (rete dati) e linee di tele-riscaldamento e acque reflue			
	- "0644-E22-00 allaccio acqua"	Prot.	del	
	Allacciamento acqua potabile			

	- "0838_2022_Sintesi non tecnica VAS Spirulina_Tampieri Financial Group Spa"	Prot.	del
	Valutazione Ambientale Strategica		
	- "0838_2022_VAS Spirulina_Tampieri Financial Group Spa"		
	Prot.	del	
	Valutazione Ambientale Strategica		
	- "Tampieri Agritech – Progetto Fattibilità Imp. Elettrici (Lug-23) 22-111RL01PP00"	Prot.	del
	Progetto preliminare impianti elettrici (DM 37/2008)		
	- "Tampieri Agritech – Progetto Ill.ne Esterna (Lug-23) 22-111RL02PP00"		
	Progetto preliminare impianti elettrici (DM 37/2008)		
	- "Rel_Geol_Tamp_SERRE"	Prot.	del
	Relazione geologica		
	- "PRA"	Prot.	del
	Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola		
	- "ProgettoMassima_TampieriAlga"	Prot.	del
	Progetto preliminare impianti termici idrico sanitari – Dimensionamento isolamenti		
	- "RelTecL10_TampieriAlga.pdf"	Prot.	del
	Progetto preliminare impianti termici idrico sanitari – Dimensionamento isolamenti		
	- "0644-E17-00 IPRIP1"	Prot.	del
	Elaborato grafico interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici ai sensi dell'art.9 comma 4 della LR n.19/2008		
	- "MUR_A.1-D.1"	Prot.	del

	MUR_A.1-D.1	
	- "01 - FINANCIAL GROUP TAMPIERI – MULTISART 14000"	
	Prot. del	
	Pre-sismica serre	
	- "02 - FINANCIAL GROUP TAMPIERI – MULTISART 14000"	
	Prot. del	
	- Pre-sismica serre	
	- "0644-X00-00" Prot. del	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	- "0644-X00-00" Prot. del	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	- "0644-X00-00" Prot. del	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	F) Che il progetto descritto al punto F precedente è stato sottoposto all'esame dei seguenti Enti e uffici:	
	• ARPAE parere Prot. URF N. del	
	• AUSL della Romagna parere Prot. URF N. del	
	• Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale parere Prot. URF N. del	
	• E-DISTRIBUZIONE SPA parere Prot. URF N. del	
	• CANALE EMILIANO ROMAGNOLO Consorzio CER parere Prot. URF N. del	
	• SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI'-CESENA E RIMINI parere Prot. URF N. del	
	• PROVINCIA DI RAVENNA Servizio Pianificazione Territoriale e Servizio Strade e Viabilità parere Prot. URF N. del	
	• Parere del Settore Territorio Servizio SUE Gestione edilizia Prot. URF N. del	
	6	

- Parere di RFI Rete Ferroviaria Italiana Prot. URF N. del

G) che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuova legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e smi, e che detta legge ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché le convenzioni urbanistiche contengano “tempi certi ed il più possibile ravvicinati” per l’attuazione delle previsioni, in rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da regolamentare;

CONSIDERATO

L) Che la presente “Variante alla pianificazione territoriale per interventi in ampliamento allo stabilimento (ai sensi del comma b, Art.53 della L.R. 21.12.2017, n.24) per differenziazioni produttive e recuperi energetici funzionali alla realizzazione di un centro per orticoltura intensiva” costituisce variante urbanistica ai soli indici edificatori definiti dall’attuale RUE, non modificando la destinazione agricola dei terreni.

M) Che in caso di mancata attuazione dell’intervento, il Comune di Faenza potrà riportare la configurazione degli strumenti urbanistici modificati, alla situazione preesistente la variante approvata con la presente deliberazione.

N) Che l’impianto di depurazione della Faenza Depurazioni s.r.l., è idoneo per caratteristiche e potenzialità al trattamento dei reflui assimilabili a domestici e derivanti da processi produttivi. La connessione con il centro aziendale agricolo può avvenire mediante una condotta interrata in pressione che sottopassa la strada Comunale Via Manzuta e alla ferrovia Russi – Granarolo, come meglio rappresentato nella Tav.0644-E15-01 connessioni e reti.

O) Che le dimensioni delle opere in progetto potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi e a una migliore

funzionalità aziendale, nel rispetto dei parametri e limiti stabiliti dalla variante approvata, senza modificare la presente convenzione. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo a norma di legge.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Tra i suddetti componenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esse richiamati. Il centro aziendale per attività di orticoltura intensiva oggetto della presente istanza, sarà gestito da TAMPIERI AGRITECH s.r.l. soc. agr., società di capitale della stessa Tampieri Financial Group S.p.A. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (PRA) che assevera la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda, in attuazione degli artt. 36 e 49 della LR 24/2017. La valutazione ambientale strategica conferma che la previsione di variante al RUE è conforme ai vincoli e alle prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato e risultano sostenibili nel contesto dell'insediamento. La Tampieri Financial Group S.p.A. ha sottoscritto un contratto preliminare di acquisto - allegato al seguente atto con lettera "B" - di una striscia di terreno limitrofa alla strada vicinale non consorziate che mantiene la denominazione di Via Ravegnana funzionale a realizzare una piazzola a miglioramento della viabilità.

Articolo 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

	2.1 – Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa a realizzare	
	l'adeguamento dell'innesto stradale sulla via Ravennana (Strada Brisighellese-	
	Ravennate N302) e la realizzazione di una piazzola di scambio sulla strada vicinale	
	non consorziata ad uso pubblico come meglio rappresentato nella Tav.0644-E11-00	
	accesso strada vicinale, nonché le piantumazione di alberi e arbusti e le opere di	
	mitigazione visiva, previste nella Tav. 0644-E19-01 mitigazioni, assumendo	
	integralmente a proprio carico gli oneri relativi.	
	2.2 – Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa a realizzare ogni	
	infrastruttura tecnica di tele-riscaldamento tra lo stabilimento TAMPIERI esistente ed il	
	centro aziendale condotto da TAMPIERI AGRITECH s.r.l. soc. agr.	
	2.3 - Il Soggetto Attuatore unitamente a Faenza Depurazioni s.r.l. si impegna ad	
	eseguire ogni infrastruttura tecnica funzionale al trasferimento dei reflui all'impianto	
	di depurazione. In proposito FAENZA DEPURAZIONI S.R.L. con la presente	
	costituisce preliminare impegno al trattamento dei reflui derivanti dall'attività di	
	orticoltura intensiva, realizzando ogni innovazione tecnica ed amministrativa	
	(variante A.I.A.) in proposito necessaria.	
	2.4 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa a mantenere	
	invariate le condizioni di progetto affinché permangano le condizioni conclamate	
	dalla V.A.S. e dal Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale	
	(PRA).	
	Articolo 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE	
	OPERE	
	L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nei termini di validità	
	del relativo PdC ed eventuali proroghe, con validità pari a ... anni a partire dalla data	
	di trascrizione della presente Convenzione, a mezzo della quale sono stabiliti i	
	9	

seguenti tempi e modalità:

- Le opere di adeguamento dell'innesto stradale sulla via Ravennana (Strada Brisighellese-Ravennate N302), della viabilità della strada vicinale non consorziate di Via Ravennana, di piantumazione delle alberature e realizzazione delle opere di mitigazione, di allestimento delle reti ed infrastrutture tecniche tra l'esistente Stabilimento TAMPIERI ed il centro aziendale TAMPIERI AGRITECH s.r.l. soc. agr., dovranno completarsi entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire (3 anni dalla data del rilascio) ed eventuali proroghe secondo normativa di legge. In ogni caso entro i termini di validità della presente convenzione, fermo restando che in caso di mancata attuazione dell'intervento, il Comune di Faenza potrà riportare la configurazione degli strumenti urbanistici modificati alla situazione preesistente la Variante approvata con la presente deliberazione.

Articolo 4 – VARIANTI

Il " Soggetto Attuatore " entro i limiti definiti al precedente punto " O " delle considerazioni , potrà effettuare varianti al progetto di trasformazione dell'area in oggetto .

Articolo 5 - SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

5.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "Tampieri Financial Group S.p.A." e/o altri aventi causa.

5.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà , dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

5.3 – Il presente atto impegna immediatamente la Società “Tampieri Financial Group

S.p.A.” verso il Comune di Faenza e verrà registrato e trascritto a spese della stessa

Società.

Articolo 6 - CONTROVERSIE

Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere

dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna

Articolo 7 – CLAUSOLA RISOLUTIVA

In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata

risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento

prefettizio, ai sensi della LR 15/2013 come recentemente modificata.

Allegati:

ALLEGATO A – Estratto di mappa

ALLEGATO B - Contratto preliminare di acquisto TAMPIERI FINANCIAL GROUP

S.P.A./ Sigg.ri Montanari Marco e Montanari Luigi

ALLEGATO "A"
sc. 1:2000



.....confini Foglio catastale

.....terreni di proprietà TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.p.A.

