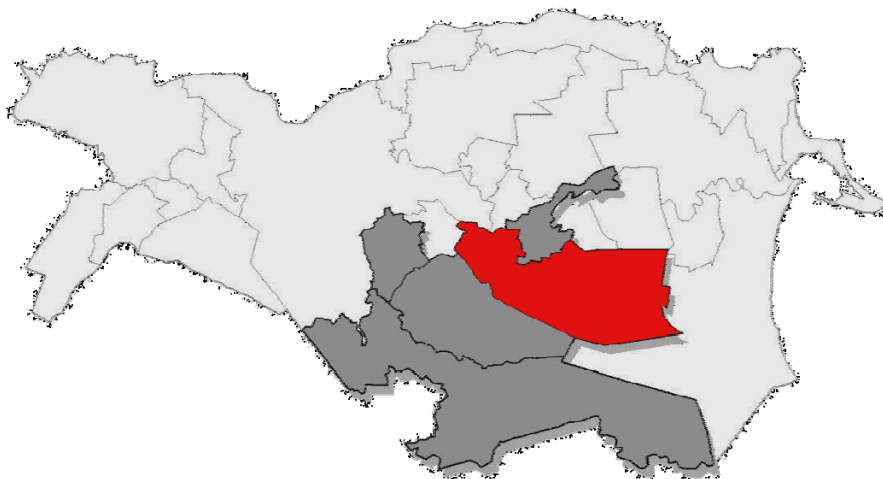


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
OSTELLATO

POC

Piano Operativo Comunale
(L.R. 20/2000)

Accordi con i privati
Art.18 LR 20/2000

Allegato alla delibera di
Consiglio Unione Valli e Delizie
n.25 del 21.11.2017
ADOZIONE variante POC di Ostellato

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

Variante 2017

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*

Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*

Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

GRUPPO DI LAVORO:

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Progettista: *Ing. Luisa Cesari* - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Collaboratori: *Geom. Claudia Benini, Geom. Gabriella Romagnoli, Geom. Forlani Lisa*

Cartografia: *Geom. Paolo Orlandi*

INDICE ACCORDI

Numero Scheda POC 2014/2019	Numero Scheda VALSAT Variante 2017	Proponente	Località	Ambito	Destinazione e oggetto	Delibera GU Approvazione schema puntuale	Sottoscrizione accordo
INTERVENTI COMMERCIALI (Ambiti per nuovi insediamenti urbani)							
1	6.3	Ditta ALI' SpA	Ostellato Stradello della Croce	ANS2(2)	Commerciale Struttura medio-grande alimentare	n. 59 del 12.10.2017	n. 23 del 09.11.2017

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

PROVINCIA DI FERRARA

SCRITTURA PRIVATA REPERTORIATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA
L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990,
NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

SCRITTURA PRIVATA REPERTORIATA N. 00023

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno Nove (9) del mese
di Novembre, nella residenza municipale di Argenta, con la
presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,
sono comparsi:

da una parte:

Ing. **LUISA CESARI**, Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni VALLI E DELIZIE, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 93084390389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse dell'**UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, come autorizzata con delibera di Giunta del comune di Ostellato n. 49 del 16.05.2017, adottata con delibera di Giunta Unione n. 24 del 23.05.2017 - nel seguito del presente atto denominata come "Unione"

e dall'altra parte:

Soc. Ali S.p.A. (C.F. e P.IVA n. 00348980285), avente sede in via Olanda n. 2 35127 Padova (PD), in persona del Sig. Canella Matteo, nato a Padova (PD) il 25.02.1973 C.F.

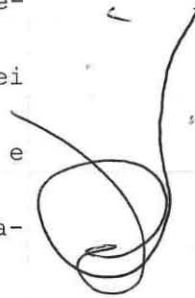


[Handwritten signature of LUISA CESARI]
[Handwritten signature of Matteo Canella]

CNLMTT73B25G224U, nella sua qualità di Procuratore Speciale, giusta procura Rep. 192.107 Raccolta 48.298 del 31.10.2017 a rogito dott. Nicola Cassano Notaio in Padova, registrata a Padova il 03.11.2017 al n. 15325, allegato A), il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse della Soc. Ali S.p.A., quale proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Proponente";

DATO ATTO CHE

- con deliberazioni C.C. n. 5 in data 18/2/2013, del Comune di Argenta, C.C. n. 6 del 18/2/2013 del Comune di Ostellato e C.C. n. 4 del 18/2/2013 del Comune di Portomaggiore esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 3 aprile 2013, con atto n. di rep. 52 racc. n. 37, stipulato a rogito del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione Valli e Delizie;
- in data 01.10.2013 reg. n. 4 è stata sottoscritta la Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore



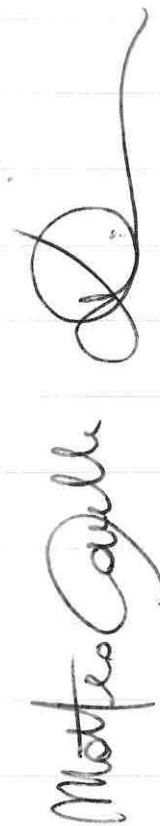
Matteo C...

per il conferimento all'Unione Valli e Delizie della funzione relativa ai servizi di Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente, come approvata con delibera di C.U. n. 13 del 30.09.2013

- con decreto n. 3 del 14.06.2016 il 'Presidente dell'Unione ha riconfermato all'ing. Luisa Cesari, già dirigente del Comune di Argenta e Portomaggiore, l'incarico per la direzione del Settore Programmazione Territoriale.

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24.03.2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Ostellato con:
 - Delibera C.C. n. 86 del 27.11.2009, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale da programmarsi nel POC;
 - Delibera C.C. n. 86 del 20.12.2011, ha approvato una variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) con la quale reinserisce un ambito precedentemente annullato in autotutela;

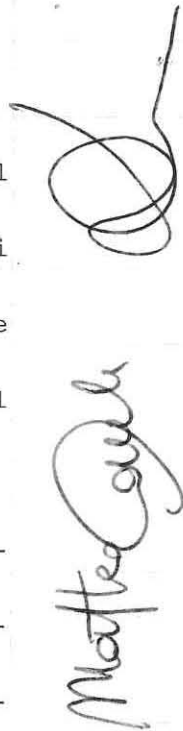


Matteo Cavalli

- Delibera C.C. n. 87 del 27.11.2009, rettificata con delibera C.C. n. 6 del 9.02.2010, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - Delibera C.C. n. 73 del 29.11.2010 ha approvato variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
 - Delibera C.U. n. 5 del 19.03.2014 ha approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC), nel quale vengono disciplinati gli interventi ad esso demandati dal PSC e dal RUE;
- i tre strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000, risultano vigenti dal 23.04.2014, data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del POC.

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Ostellato con delibera di Giunta n. 49 del 16.05.2017 ha definito gli indirizzi e le direttive a cui attenersi nella redazione ed elaborazione della 1° variante al POC e nella selezione degli interventi da inserire nel redigendo strumento urbanistico;
- la Giunta Unione con delibera n. 24 del 23.05.2017 ha successivamente preso atto ed adottato la summenzionata delibera di Giunta del comune di Ostellato, essendo stata conferita in Unione la funzione afferente alla pianificazione



urbanistica.

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "Accordi con i privati", prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento



[Handwritten signature]
Maffei

di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

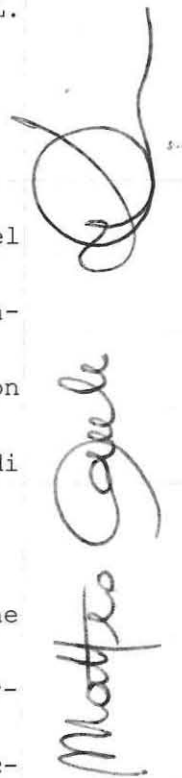
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990".

- l'Unione con delibera di Giunta n. 59 del 12.10.2017 ha:

- ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi a maggiore impatto territoriale che concorrono all'attuazione della 1° variante POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000.
- provveduto all'approvazione dello "SCHEMA TIPO" del presente accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario dell'immobile posto nel territorio del comune di Ostellato ed identificato al catasto fabbricati al Fg. 138 Mappale 186, categoria D/8, con destinazione d'uso commerciale medio-piccola struttura di vendita alimentare, di cui alla scheda Valsat allegata;
- tale fabbricato risulta autorizzato giusta Autorizzazione Unica n.188/2014 del 15.10.2014, comprensiva del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) quale endo-procedimento, e successiva variante con SCIA prot.34819 del 09.12.2016. Il



Matteo Gualle

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato approvato con Delibera di Giunta Unione n. 34 del 27.08.2014, a cui è anche attribuita valenza di Permesso di Costruire, ed è divenuto efficace a seguito della stipula della convenzione urbanistica - Atto Notaio Mistri Dr. Alessandro del 03.10.2014 - Rep.39832/15469. Tutto il procedimento si è concluso con Autorizzazione Unica n. 880/2016 del 16.12.2016 prot.n. 35966, comprensiva del Certificato di conformità edilizia ed agibilità;

- in data 09.02.2017 prot. unione n. 4313, il *Proponente* ha inoltrato richiesta di variante al POC vigente, finalizzata all'incremento della superficie di vendita con conseguente passaggio di tipologia commerciale da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita alimentare, istanza accolta con delibera Giunta Comunale n. 49 del 16.05.2017;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti dell'*Unione* e del *Comune* è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nella scheda Valsat allegata, e definite le opere oggetto di perequazione;
- l'area in parola, su cui insiste il fabbricato di proprietà della Soc. Ali S.p.A., è ricompresa nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(2), quale individuato dal PSC e dal POC vigenti e come risulta nell'allegata scheda Valsat.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale soddisfare le esigenze di potenziare il settore commerciale del

Comune in quanto è presente una marcata sottodotazione di esercizi commerciali alimentari e misti.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale in quanto consente di fornire un'adequata risposta alle esigenze del territorio precedentemente esplicitate prevedendo inoltre anche la contestuale riqualificazione di parte della viabilità pubblica contigua all'area privata oggetto dell'intervento, come meglio evidenziato nell'allegato elaborato "Opere in perequazione", il tutto con capitali privati in tempi celeri.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione della variante al POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'attuazione dell'intervento, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Unione* si conviene quanto segue

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare l'*Unione* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

L'*Unione* si impegna ad allegare il presente accordo alla prima variante utile al POC, che ne recepirà i contenuti.

Art. 3

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* assume gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente



Matter Coda

efficace dal momento della sua sottoscrizione.

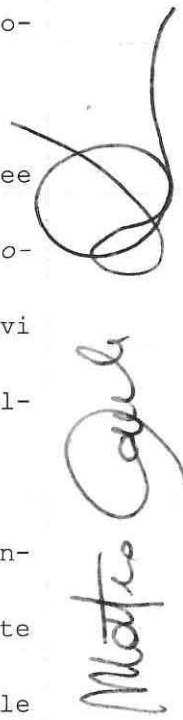
L'efficacia dell'accordo nei confronti dell'*Unione* è subordinata all'approvazione della variante POC alla quale accede.

All'atto di eventuale trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà dell'immobile di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esso, 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 il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà dell'immobile di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* all'*Unione* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

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 *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.



Matteo Caputo

Art. 4

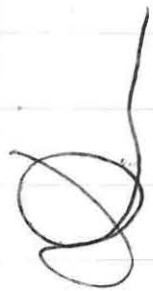
Trasformazione urbanistica e obblighi dell'Unione

L'Unione si impegna ad inserire l'intervento oggetto del presente accordo nella prima variante al POC utile in tal senso.

L'intervento consta in opere edilizie finalizzate all'incremento della superficie di vendita della struttura commerciale esistente, con conseguente passaggio di tipologia da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita alimentare, con superficie di vendita SV compresa fra 801 e 1.500 mq.

L'Unione riconferma al comparto oggetto del presente accordo la capacità edificatoria già attribuita con la Scheda Progetto n.1 del POC vigente, pari a mq. 2.021 di SC, come definita dalle norme del vigente RUE.

L'intervento sarà da attuarsi a mezzo di Permesso di Costruire convenzionato in luogo del piano attuativo PUA, secondo i dettami dell'art. 28-bis del DPR 380/2001, che lo ritiene applicabile nel caso in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata. Ne consegue che l'intervento in argomento deve essere adeguatamente valutato, dal punto di vista ambientale e territoriale, nell'ambito del piano urbanistico comunale a cui accede, così che il titolo abilitativo costituisca una mera attuazione di scelte discrezionali di pianificazione, operate e valutate compiutamente in sede di pianificazione sovraordinata. Nel rispetto di quanto sopra l'intervento è dettagliatamente normato nella Scheda Valsat in allegato, che ne tratta la sostenibilità ambientale,



prescrive i parametri urbanistici ed edilizi, ed individua le dotazioni territoriali ed ambientali.

L'intervento sarà altresì attuabile previo il soddisfacimento delle condizioni di cui all'articolo 5 e nel rispetto dei dettami dello schema di convenzione urbanistica allegato al presente accordo.

La convenzione urbanistica di cui sopra potrà essere stipulata dopo il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato.

Le eventuali varianti potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative in variante al POC, purché avvengano nel rispetto del principio di tolleranza costruttiva, con scostamenti contenuti nello scarto del 2% (in più o in meno) dai parametri indicati nel Permesso di Costruire.

L'Unione si riserva la facoltà di apporre, in fase di istruttoria del titolo abilitativo, se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione, eventuali modifiche al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Art. 5

Obblighi del Proponente

Il *Proponente* presenta a propria cura e spese la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato inerente l'intervento in argomento, completo degli allegati previsti dalla normativa vigente e dal RUE, entro il termine di cui al successivo art.6.

La richiesta non potrà essere presentata od approvata in caso

di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti dell'*Unione*.

Il *Proponente* si impegna al rifacimento del tappeto di usura, previa fresatura di quello esistente, dello stradello della Croce e di parte di via Verdi, via 20 Settembre 1870 e via Roma, come dall'allegato elaborato "Opere in Perequazione".

Tale opera dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione dell'intervento e la mancata realizzazione entro tale termine consentirà al Comune di Ostellato, che prenderà in carico l'opera, l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del Comune di Ostellato per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il Comune di Ostellato potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, l'*Unione* potrà legittimamente sospendere o revocare il Permesso di Costruire già rilasciato, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentato e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dal-



[Handwritten signature]

Matteo C...

la normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento e gli eventuali collaudi statici.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese derivanti da eventuali cessioni al Comune di Ostellato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notarili.

Gli obblighi di cui ai punti precedenti costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui al Titolo III della LR 15/2013.

Art. 6

Termine entro cui presentare richiesta di titolo abilitativo

Il *Proponente* si impegna a presentare all'*Unione* la richiesta di Autorizzazione Unica di cui al DPR 160/2010, comprensiva del Permesso di Costruire convenzionato relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC vigente (19.03.2014), ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 della LR n. 20/2000 testualmente recita "Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previ-



Matteo Gual

sioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.".

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti assegnati dalla variante POC a cui il presente accordo accede, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto all'*Unione*.

È facoltà del *Proponente* presentare la richiesta di Autorizzazione Unica di cui al DPR 160/2010, comprensiva del Permesso di Costruire convenzionato relativo all'intervento in parola, già a seguito dell'adozione della variante POC a cui accede, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto all'*Unione* nel caso in cui, a seguito di parere negativo da parte degli Enti sovraordinati o ambientalmente competenti, l'intervento venga stralciato dal POC all'atto della sua approvazione. Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solo dopo l'approvazione della variante POC a cui accede.

L'*Unione* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a un anno dall'approvazione della variante al POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato richieste.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'intervento, pre-



vio liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Garanzie

Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dal *Proponente* una cauzione, calcolata in ragione del valore dell'importo delle opere di interesse pubblico da realizzare di cui all'art. 5, pari ad Euro 42.090,00 (quarantaduemilazeronovanta/00) IVA inclusa, anche attraverso apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (vedi computo metrico estimativo allegato "Opere in Perequazione").

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera di interesse pubblico.

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione dell'opera anche se il costo della stessa in corso d'opera risultasse superiore alla cauzione versata e anche nel caso di varianti ai lavori imposte da normative di legge nel frattempo intervenute.

Il Comune di Ostellato, che prenderà in carico l'opera, potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta collau-

date le opere di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

A scadenza del POC a cui il presente accordo acceda, è facoltà del Comune di Ostellato svincolare la garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa anche senza la realizzazione delle opere di cui all'art.5, se, ad imprescindibile giudizio dell'Amministrazione, queste non rivestono più carattere di rilevante interesse per la comunità locale.

La garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Ostellato dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
- l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal Comune di Ostellato.

Art. 8

Condizioni di efficacia del presente accordo



Matteo Galli

L'Unione si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo alla prima variante POC del comune di Ostellato utile in tal senso.

L'Unione si riserva, in sede di adozione della predetta variante, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il Proponente, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

Art. 9

Inadempienze della parte privata

Qualora il Proponente risulti inadempiente agli obblighi assunti, l'Unione potrà recedere dal presente accordo, 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.

Art. 10

Recesso da parte dell'Unione

L'Unione potrà recedere dal presente accordo in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse.

Art. 11

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione. Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 12

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 13

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. Scheda Valsat
2. Schema di convenzione urbanistica
3. Allegato "Opere in perequazione" contenente il Computo metrico estimativo e la localizzazione delle opere da realizzarsi in perequazione.

Art. 14

Richiami normativi

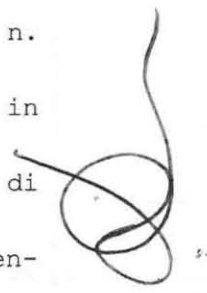
Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazione, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 15

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra l'Unione e il Proponente 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

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa o tramite PEC.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti dell'*Unione* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Unione, tramite l'approvazione della variante POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per l'*Unione*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

Per l'Unione dei Comuni Valli e Delizie



[Handwritten signature]
Matter Agelli

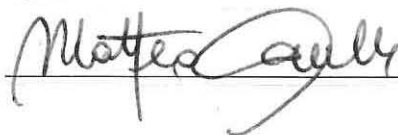
Il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale

Ing. Luisa Cesari



Il Proponente per la Soc. Ali SpA

Canella Matteo

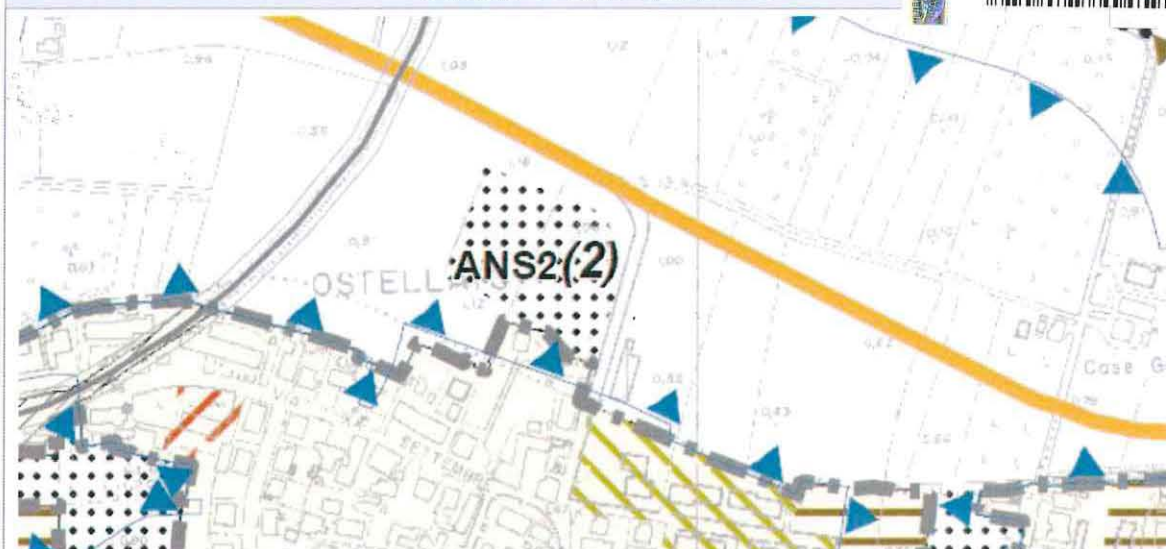


Ali S.P.A.
Via Olanda, 2
Tel. 049/768155
35127 PADOVA
Cod. Fisc. e P. IVA: 00348980285

Scheda di Valsat Ambito ANS2(2)



ESTRATTO CARTOGRAFIA PSC



ESTRATTO CARTOGRAFIA POC-RUE



ASPETTI URBANISTICI

POIC 2016 - Numero ambito di rilievo sovracomunale	22
POIC 2016 - Denominazione scheda Valsat	ANS2(2) , ambiti per nuovi insediamenti (il PSC individua l'area come "ambito per nuovi insediamenti" in tale ambito è ammessa una struttura commerciale medio piccola o medio grande con possibilità di realizzare della residenza per un max del 20% Il piano operativo comunale di prossima adozione proporrà per l'area una struttura medio piccola alimentare non programmando quindi una struttura medio grande)
Localizzazione dell'ambito da POC	Ostellato - Stradello della Croce L'ambito a destinazione prevalentemente commerciale è localizzato a nord del capoluogo, in un'area facilmente accessibile sia dalla circonvallazione esterna che dal centro urbano
Inquadramento urbanistico da PSC	ANS2(2) - Trattasi di ambito per nuovi insediamenti urbani, con destinazione d'uso prevista prevalentemente commerciale, ed una percentuale residenziale massima pari al 20% della capacità insediativa. - Capacità insediativa max= 3.537 mq - Capacità insediativa residenziale max 20% pari a 707 mq - Esterno all'urbanizzato. In tale ambito è ammissibile l' insediamento di una struttura commerciale alimentare medio-piccola o medio-grande.

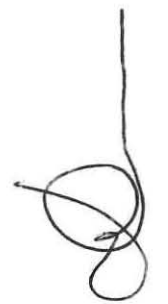
Inquadramento urbanistico da POC	ANS2(2) - L'ambito risulta programmato nel POC 2014-2019 giusta <i>Scheda Progetto n.1</i>. L'intervento prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare, con superficie di vendita di 800 mq e superficie complessiva del fabbricato commerciale pari a circa 2.020 mq, comprensiva, oltre agli spazi di vendita, anche di ulteriori spazi destinati alla preparazione delle merci e al magazzino, ed i servizi per il personale e per il pubblico. Non sono proposte quote di edificazione con destinazione d'uso residenziale. L'ambito risulta ad oggi attuato, giusta Autorizzazione Unica n.188/2014 del 15.10.2014, comprensiva del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) quale endo-procedimento, e successiva variante con SCIA prot.34819 del 09/12/2016. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato approvato con Delibera di Giunta Unione n. 34 del 27.08.2014, a cui è anche attribuita valenza di Permesso di Costruire, e l'avviso della sua approvazione è stato pubblicato sul BUR, all'Albo Pretorio e sulla stampa locale in data 10.09.2014. Il piano è divenuto efficace a seguito della stipula della convenzione urbanistica - Atto Notaio Mistri Dr. Alessandro del 03.10.2014 - Rep.39832/15469. Tutto il procedimento si è concluso con Autorizzazione Unica n.880/2016 del 16.12.2016 prot.n.35966, comprensiva del Certificato di conformità edilizia ed agibilità. A fronte del collaudo delle opere di urbanizzazione redatto dall'Ing. Bruno Rossatti, come approvato dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie con Determina Dirigenziale n. 553 del 14.12.2016, è in corso la cessione delle aree/opere di urbanizzazione al Comune di Ostellato, giusta Determina Comunale n. 337 del 22.05.2017 (<i>vedi paragrafo 1.1 della presente relazione</i>).	
Stima del carico urbanistico esistente e di variante a seguito del recepimento del POIC 2016	Parametri edilizi esistenti (Destinazione commerciale c1.a) - C1.a (medio-piccola struttura di vendita alimentare): <i>Superficie di vendita SV</i> compresa fra 150 e 800 mq - SV esistente < 800 mq. - SC esistente = 2.020 mq. (superficie complessiva)	Parametri edilizi di variante (Destinazione commerciale c2.a) - C2.a (medio-grande struttura di vendita alimentare): <i>Superficie di vendita SV</i> compresa fra 801 e 1.500 mq - SC max = 2.021 mq. (come da Scheda POC n.1)
	Dotazioni territoriali (Destinazione commerciale c1.a) <i>Importi come da Determina di approvazione collaudo e cessione opere di urbanizzazione n. 553/2016:</i> - P1 (parcheggi pubblici) - Dovuti 40/100 mq di SC pari a 808 mq - Realizzati 842 mq - U (verde pubblico) - Dovuti 60/100 mq di SC pari a 1.213 mq - Realizzati 1.213 mq - P3c (Parcheggi pertinenziali per c1.a) - Dovuti 25 mq ogni 18 mq di SV pari a 1.111 mq - Realizzati 3.465 mq	Dotazioni territoriali di variante (Destinazione commerciale c2.a) - P1 (parcheggi pubblici) Il parametro risulta già soddisfatto: - Dovuti 40/100 mq di SC pari a 808 mq - Esistenti 842 mq - U (verde pubblico) - Il parametro risulta già soddisfatto - Dovuti 60/100 mq di SC pari a 1.213 mq - Esistenti 1.213 mq - P3c (Parcheggi pertinenziali per c2.a) - Il parametro risulta già soddisfatto - Dovuti 25 mq ogni 13 mq di SV pari a 2.885 mq - Esistenti 3.465 mq
COERENZE/INTERFERENZE		
RETI INFRASTRUTTURALI E SISTEMA DELLA MOBILITA'		
Interventi proposti alle reti infrastrutturali	- <i>Interventi viabilistici generali:</i> Nessuno – L'ambito risulta ben servito dalla viabilità di livello superiore - <i>Interventi per la raccolta delle acque:</i> Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC - <i>Interventi per la limitazione dei consumi energetici e per la promozione dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile:</i> Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC - <i>Interventi per la riduzione, il riciclaggio e il recupero, anche a fini energetici, dei rifiuti:</i> Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC	

Mottero Canale

Modalità urbanistiche di attuazione	Accordo di pianificazione A18 e Permesso di Costruire convenzionato (Bozza di convenzione urbanistica allegata alla presente scheda VALSAT)
Connessione con le direttrici viarie principali	Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi – S.P.1
PAESAGGIO ED ECOSISTEMI	
Rete ecologica	L'ambito non interagisce con la rete ecologica.
Rete Natura 2000	L'ambito non interagisce con la Rete Natura 2000.
Vincoli dal D.Lgs. 42/04	L'ambito ricade nel vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/04 (150 mt dal canale Verginese) - Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC
Sito Unesco	L'ambito ricade nel perimetro del Sito Unesco (area tampone) - Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC
Patrimonio storico-architettonico	L'intervento non ha effetti diretti sul patrimonio storico-architettonico
Patrimonio storico-testimoniale	L'intervento non ha effetti diretti sul patrimonio storico-testimoniale
Opportunità/criticità paesaggistiche	Non sono presenti Opportunità/criticità paesaggistiche
SISTEMA AMBIENTALE	
Aree a rischio idrogeologico (allagabilità)	L'area non è un'area a rischio idrogeologico (allagabilità)
Zonizzazione acustica	L'ambito di intervento ricade in una zona classificata in parte nella classe III, a sud, e in parte nella classe IV, a nord, a ridosso con la circonvallazione. L'intero ambito è compreso nella fascia A di pertinenza stradale.
Stabilimenti aree Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.)	Non vi sono interferenze con aree di danno da stabilimenti a rischio industriale.
MITIGAZIONI E MISURE DI SOSTENIBILITA'	
Sistema della mobilità	<u>Mitigazioni:</u> Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC <u>Condizioni:</u> Quale opera in perequazione, per l'attuazione del presente intervento, viene prescritto il rifacimento del tappeto d'usura dello stradello della Croce e di parte di via Verdi, via 20 Settembre 1870 e via Roma.
Reti infrastrutturali	Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali	Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC
Paesaggio ed ecosistemi	Sito UNESCO Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC. Vincolo paesaggistico (art. 142 D.Lgs. 42/2004) Il vincolo paesaggistico è dovuto per legge, trovandosi l'ambito entro una distanza di 150 m dalla sponda del Canale Verginese. <u>Condizioni:</u> Nel caso in cui l'intervento diretto ricada nelle casistiche previste dalla norma, si prescrive l'elaborazione di una <i>Relazione paesaggistica</i> al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica dalla competente Soprintendenza. Dossi (art. 20 del PTCP) Sono da ritenersi valide tutte le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC
Inquinamento acustico	La relazione di analisi previsionale di impatto acustico parte integrante del PUA approvato con Delibera di Giunta Unione n. 34/2014, afferente alla Scheda Progetto n.1 del POC, è stata redatta valutando le seguenti sorgenti rumorose collegate all'attività: - parcheggio clienti composto da tutti i 154 posti auto disponibili, per il quale si è ipotizzato un ricambio completo ogni 4 ore - movimentazione delle merci mediante lo scarico di 2 camion al giorno - terminazioni esterne degli impianti di riscaldamento e raffrescamento dimensionate per l'intera volumetria del negozio.

Matteo Capelli

	<u>Mitigazioni:</u> Se a seguito del passaggio da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita, le sorgenti rumorose legate all'attività (gruppi frigo, estrattori, condensatori. Ecc.) rimangano invariate rispetto all'analisi del 2014, e se nel frattempo non sono altresì mutati i ricettori presi in considerazione per la verifica, si ritengono già soddisfatti i requisiti di norma in termini di impatto acustico e non sono richiesti ulteriori dispositivi di mitigazione acustica, oltre alla barriera fono-impedente già realizzata. Nel caso in cui le condizioni sopra elencate subiscano invece mutazioni rispetto allo stato di fatto, si dovrà provvedere all'elaborazione di nuova <i>"Documentazione di Previsione di Impatto Acustico"</i> ed in caso occorrerà definire idonee mitigazioni atte a ridurre le possibili problematiche riscontrate.
Inquinamento atmosferico	<u>Mitigazioni:</u> Nel caso di intensificazione del traffico pesante legato al passaggio da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita, occorrerà valutare la necessità di incremento dei filtri di vegetazione per ridurre gli impatti
Sicurezza sismica	In fase progettuale sono da ritenersi validi: - l'Allegato A alla Relazione generale e Valsat <i>"Valutazione sulla mitigazione del rischio sismico per le aree candidate nel POC - III livello"</i> - le prescrizioni/direttive della Valsat di cui alla Scheda Progetto n.1 del POC - la relazione di <i>Modellazione geologica</i> allegata alla Scheda Progetto n.1 del POC Progettazione degli edifici - Dovrà essere applicata la normativa sismica vigente in materia di interventi sull'esistente.




SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUI
PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIO-GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTA
COMMA 2 LETTERA C) DEL POIC 2016 DELLA PROVINCIA DI FERRARA



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. **UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (cf. 93084390389), rappresentata dall'Ing. Luisa Cesari in qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, nel seguito del presente atto denominata come "Unione"
2. **COMUNE DI OSTELLATO**, con sede a Ostellato (FE) Piazza Repubblica n. 1 (cf 0014243 0388) rappresentato dall'Ing. Nico Menozzi in qualità di Responsabile dell'Area Uso e Assetto del Territorio, nel seguito del presente atto denominato come "Comune"
3. **Soc. Ali SpA** (c.f. n.00348980285), avente sede a Padova. in via Olanda n. 2, in persona del Vice Presidente in carica sig. Canella Matteo (c.f.), il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "Promotore";

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio, (oppure: mi sono accertato mediante carta d'identità N.rilasciata dal Comune di..... in data....., in corso di validità)

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 l'Ing. Luisa Cesari interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie in forza del Decreto Presidenziale n. 3 del 14.06.2016, per dare esecuzione alla Delibera del Consiglio Unione n. del (delibera di approvazione della variante al POC del comune di Ostellato), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai comparenti che dichiarano di approvare;
- che l'Ing. Nico Menozzi interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Uso e Assetto del Territorio del Comune di Ostellato, in forza del Decreto Sindacale n.17 del 29.05.104 per dare esecuzione alla Delibera del Consiglio Unione n. del (delibera di approvazione della variante al POC del comune di Ostellato), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai comparenti che dichiarano di approvare;
- che in questo atto Canella Matteo interviene come Vice Presidente e Legale Rappresentante della Soc. Ali SpA e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione dell'intervento edilizio di cui al Permesso di Costruire Convenzionato n. del e conseguenti alla presente Convenzione;
- che il Comune di Ostellato ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 27.11.2009 e successive modifiche, varianti ed integrazioni;
- che il Comune di Ostellato ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 09.02.2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- che Il Comune di Ostellato ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con Delibera di Consiglio Unione n. 5 del 19.03.2014 e successiva Variante 2017 con Delibera di Consiglio Unione n. del;
- che la Soc. Ali SpA è proprietaria dell'immobile distinto al CF del Comune di Ostellato al Foglio 138 mappale 186;

Matteo Canella

- che detto immobile risulta interamente inserito nel POC approvato con Scheda Progetto n.1 e successiva Variante 2017, giusta Scheda Valsat di cui al paragrafo 6.3 della Relazione Generale;
- che l'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione di Permesso di Costruire convenzionato, il tutto presentato in osservanza alle disposizioni della Scheda Valsat di cui al paragrafo 6.3 della Relazione Generale della Variante 2017 al POC del comune di Ostellato;
- che il Permesso di Costruire convenzionato, come presentato da e redatto da (C.F.), è stato rilasciato dal SUE dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data giusto n....., e la sua efficacia è subordinata alla stipula della presente Convenzione;
- che contestualmente all'approvazione della Variante 2017 al POC, è stato approvato lo schema della presente convenzione, quale allegato della Scheda Valsat paragrafo 6.3 della Relazione Generale, di cui alla delibera di Consiglio Unione n. del
- con determina n. del il dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, ha apportato rettifiche non sostanziali al testo di Convenzione come sopra approvato.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Permesso di Costruire convenzionato, di seguito denominato PdC-conv, è costituito dai seguenti elaborati:

- **RIPORTARE ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PdC-conv**

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, che dichiarano di ben conoscere il contenuto ed approvarlo, è quella del POC vigente del comune di Ostellato e sua Variante 2017.

ART. 3 – Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'accordo di pianificazione n. siglato il, sottoscritto fra la Soc. Ali SpA e l'Unione, e registrato a in data al n.

ART. 4 – Obblighi del Promotore

Il **Promotore** si obbliga per sè e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- eseguire direttamente a propria cura e spese l'intervento edilizio** autorizzato con Permesso di Costruire convenzionato n. del, consistente nella trasformazione con opere dell'insediamento commerciale esistente da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita alimentare;
- a realizzare a proprie spese le opere in perequazione** come previste dall'accordo di pianificazione di cui all'art.3 della presente convenzione, consistenti nel rifacimento del tappeto d'usura (spessore cm. 4 compattato) dello stradello della Croce e di parte di via Verdi, via 20 Settembre 1870 e via Roma, per un importo stimato pari a € 28.000;
- presentare** a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere in perequazione, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 9;
- realizzare tali opere in perequazione** a perfetta regola d'arte e secondo le disposizioni della competente Area Uso e Assetto del Territorio del *Comune*, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti, obbligandosi altresì a:

- **apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni** che i Servizi tecnici comunali e dell'*Unione* o gli Enti gestori delle reti infrastrutturali, eventualmente contattati durante l'esecuzione dei lavori, reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
 - **assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori** che il *Comune* potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- e) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- f) **eseguire a propria cura e spese il Certificato di Regolare Esecuzione** delle opere in perequazione, ai sensi dell'art. 102 comma 2 del D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016.

ART. 5 – Inizio ed ultimazione dei lavori dell'intervento edilizio

Le opere edilizie elencate e descritte al precedente art. 4, sono abilitate nell'ambito del PdC-conv di cui alla presente convenzione urbanistica e potranno essere realizzate anche prima dell'ultimazione delle opere in perequazione.

I lavori edilizi dovranno iniziare entro un anno dalla stipula della presente convenzione ed ultimati nell'arco di validità del titolo abilitativo come previsto dalla normativa vigente in materia, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dovrà essere presentata nei tempi e nei termini previsti dalla normativa vigente.

ART. 6 – Varianti in corso d'opera

Per quanto riguarda l'**intervento edilizio**, le eventuali varianti in corso d'opera relative a modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il *Promotore* e l'*Unione*, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Per quanto riguarda le **opere in perequazione**, durante la realizzazione delle stesse dovranno essere apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o dell'*Unione* o gli Enti gestori delle reti infrastrutturali, eventualmente contattati durante l'esecuzione dei lavori, reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 7 – Realizzazione ed ultimazione delle opere in perequazione - Certificato di Regolare Esecuzione (Art. 102 comma 2 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50)

Il **Promotore** si impegna a realizzare le opere in perequazione entro la validità del titolo abilitativo edilizio ed a dare comunicazione scritta all'*Unione* dell'avvenuta dell'ultimazione delle stesse, allegando tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

Il **Promotore** si impegna altresì a presentare per le opere in perequazione il Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'art. 102 comma 2 del D.Lgs. 50/2016 ed all'ex art. 237 del DPR n. 207/2010, entro e non oltre 3 (tre) mesi dall'ultimazione dei lavori, contenente tutti gli elementi previsti dall'ex art. 229 del DPR n. 207/2010.

A seguito della presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione, l'**Unione** dovrà:

- entro i successivi trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere, predisporre una visita per constatare l'effettiva ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dal *Promotore*;
- approvare il Certificato di Regolare Esecuzione entro i successivi sessanta giorni dalla sua presentazione, oppure comunicare gli eventuali impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree.

Trascorsi sei (6) mesi dall'ultimazione dei lavori senza che l'*Unione* abbia provveduto ad approvare il predetto Certificato di Regolare Esecuzione oppure non abbia dato comunicazione degli impedimenti ostativi, le stesse saranno considerate approvate dall'*Unione* ed acquisite dal *Comune*.

L'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione dovrà essere effettuata dall'*Unione* previo recepimento del parere favorevole della competente Area Uso e Assetto del Territorio del *Comune* ed il *Promotore* si impegna ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Pianificazione Urbanistica dell'*Unione* senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il *Comune* avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 9.

Con l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione viene trasferito al *Comune* l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sulla relativa esecuzione (art. 1669 Codice Civile).

In caso di ritardo nell'adempimento da parte del Promotore, il *Comune* si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere in perequazione, in sostituzione del *Promotore* ed a spese del medesimo. In tale ipotesi l'*Unione* comunica al *Promotore*, mediante Raccomandata A/R, la diffida ad adempiere agli obblighi assunti con la presente convenzione, assegnandogli un termine per provvedere, non inferiore a due mesi dal ricevimento della stessa. In caso di inerzia del *Promotore*, alla scadenza del predetto termine, il *Comune* si potrà sostituire al medesimo nella realizzazione dei lavori, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, sia per le spese di esecuzione, che per gli ulteriori maggiori oneri che il *Comune* abbia dovuto sopportare. E' fatto salvo il diritto del *Comune* al risarcimento di eventuali maggiori danni da inadempimento o ritardo nell'adempimento ai sensi dell'art. 1218 codice civile.

ART. 8 – Manutenzione delle opere in perequazione

La manutenzione di tutte le opere in perequazione rimane a carico del *Promotore* sino all'avvenuta presa in carico da parte del *Comune*.

ART. 9 - Garanzie finanziarie per le opere in perequazione

Le Parti convengono che gli obblighi che, con la firma del presente atto, il Proponente ha assunto nei confronti del *Comune* ai fini della realizzazione delle opere in perequazione, siano garantiti dalla fidejussione n° emessa in data da, presentata all'atto della sottoscrizione dell'Accordo di cui all'art.3 e già agli atti del *Comune* e dell'*Unione*, dell'importo di € 42.090 (quarantadue milazeronovanta) pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere IVA inclusa, come da preventivo di spesa allegato all'Accordo stesso, e danno atto che essa è tutt'ora valida ed efficace in quanto pur avendo una validità originaria fino al, prevedeva che nel caso di mancata disdetta dall'una o dall'altra parte, essa si intendeva automaticamente prorogata per ulteriori 12 mesi e così di anno in anno.

Nell'ipotesi di **inadempienza** delle obbligazioni assunte, il *Promotore* autorizza il *Comune* a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale od extragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da qualsiasi responsabilità o qualunque titolo per i pagamenti o preliminari che il *Comune* avrà a fare.

Il *Comune* libererà la garanzia e prenderà in carico le opere in perequazione secondo le modalità dell'art. 7 della presente convenzione a condizione che esse siano completamente e regolarmente eseguite, come risulterà dal Certificato di Regolare Esecuzione.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del *Comune*, ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere in perequazione, sempre subordinate al costo effettivo delle opere residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali, e nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito. Il *Comune* si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione del *Promotore* a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'*Unione* abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

ART. 10 - Trasferimento della proprietà ed obblighi a carico degli acquirenti

Il *Promotore* si obbliga a trasferire ed a inserire in futuri atti di proprietà, che dovranno essere trascritti a carico di ciascun acquirente, i seguenti impegni ed obblighi:

Matteo Caporali

Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
OSTELLATO

POC

Piano Operativo Comunale
(L.R. 20/2000)

Opere in perequazione

Variante 2017

Mario Caputo

- 3
- a) a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;
 - b) di accettare e riconoscere che l'immobile è trasferito con i vincoli di destinazione previsti nella Scheda Progetto n.1 del POC del comune di Ostellato e dalla Scheda Valsat paragrafo 6.3 della sua Variante 2017.

ART. 11 – Manutenzione delle aree non edificate

Il *Promotore* dovrà mantenere a propria cura e spese le aree non edificate, in modo decoroso al fine di evitare problemi di natura igienico- sanitaria.

ART. 12 - Controversie

La risoluzione di eventuali controversie relative all'osservanza degli obblighi della presente Convenzione dovrà essere rimessa all'Autorità giudiziaria di Ferrara. Resta pertanto esclusa la competenza arbitrale.

ART. 13 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali l'*Unione* ed il *Comune* devono essere rilevati completamente indenni, sia da parte del *Promotore* che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 14 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del *Promotore*, ai fini dell'efficacia del PdC-conv.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del *Promotore* che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

Saranno a carico del *Promotore* o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al *Comune* e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

Il presente atto previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.



Mottero

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*

Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*

Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

GRUPPO DI LAVORO:

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Progettista: *Ing. Luisa Cesari* - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Collaboratori: *Geom. Claudia Benini, Geom. Gabriella Romagnoli*

Cartografia: *Geom. Paolo Orlandi*

Matteo Casali

ARTICOLO		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITA' mq.	PREZZO €/mq.	IMPORTO
N.	CODICE				
1		Fresatura di pavimentazione stradale di qualsiasi tipo per spessore fino a 3 cm., compresi gli oneri per poter consegnare la pavimentazione fresata e pulita, comprese le movimentazioni del materiale di risulta dal cantiere	4.000,00	1,50	6.000,00
		Totale m²	4.000,00		
2		Formazione di tappeto di usura formato da conglomerato bituminoso a grana fine della pezzatura fino a 8 mm. ottenuto con materiali litoidi idonei e percentuale di bitume dal 5.5% al 6.5%, posto in opera con apposita macchina vibrofinitrice. Compresa la pulizia del piano di posa, la spruzzatura di mano di attacco con emulsione bituminosa in ragione di 0.5 Kg./mq., la rullatura finale. Misura da effettuarsi sulla superficie effettiva, per uno spessore costipato di cm 4.	4.000,00	7,00	28.000,00
		Totale m²	4.000,00		
3		Rifacimento e/o realizzazione segnaletica orizzontale di nuovo impianto a norma UNI EN 1436 con vernice rifrangente premiscelata bianca permanente con microsfere di vetro in quantità di 1,6 kg./mq., in opera, compreso ogni onere per il tracciamento e per la fornitura del materiale	1,00	500,00	500,00
		A corpo	1,00		
		Importo Lavori Euro			34.500,00
		Iva 22%			7.590,00
		Importo TOTALE lavori Euro			42.090,00

500

Matteo Caputo



Tratti di vie interessati dal rifacimento
del tappeto di usura (circa mq. 4.000)

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 770 000 x 552 000 metri

3-Ago-2017 17 6 51
Prov. di Ferrara 2017

Comune OSTELLATO
Foglio 118

1 Particella 186

Matteo Cacciari

NICOLA CASSANO

NOTAIO

Via Trieste, 32 - 35121 Padova

Tel. 049.8752423 - Fax 049.8752011

Repertorio n. 192.107

Raccolta n. 48.298

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno trentuno del mese di ottobre, in Padova, nel mio studio (31/10/2017).

Avanti a me dott. NICOLA CASSANO, Notaio in Padova, con studio in via Trieste n. 32 iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova,

è comparso

CANELLA FRANCESCO, nato a Veggiano (PD) il 28 dicembre 1931 imprenditore, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione in nome, per conto ed in rappresentanza della società unipersonale "ALI' S.P.A." con sede in Padova (PD), Via Olanda n. 2, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova e Codice Fiscale 00348980285, capitale sociale Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zero zero) i.v.,

autorizzato alla firma del presente atto con i poteri attribuitigli con verbale del consiglio di amministrazione in data 23 ottobre 2017.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, cittadino italiano, senza l'assistenza dei testimoni, dichiara e conviene quanto segue:

Art. 1

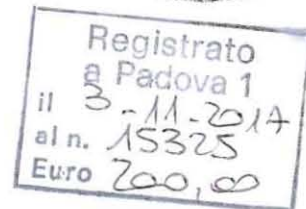
La società ALI' S.P.A., come sopra rappresentata, nomina e costituisce suo procuratore speciale e per quanto infra generale il signor

CANELLA MATTEO, nato a Padova (PD) il 25 febbraio 1973 e residente a Abano Terme (PD) in Via Pietro Longhi n. 8, Codice Fiscale CNL MTT 73B25 G224U,

affinché, in nome e per conto della parte mandante possa:

1.1 rappresentare la società in giudizio nelle cause di lavoro ed altresì innanzi gli Uffici del Lavoro della Provincia e della Regione per ogni pratica e/o vertenza relativa alla legislazione sul Lavoro, anche in merito alle categorie protette, nonché davanti agli Uffici Provinciali del Lavoro e della M.O. e relative commissioni di conciliazione e Collegi arbitrali, agli Enti Bilaterali istituiti presso le Associazioni Commercianti, alle Organizzazioni Sindacali dei Lavoratori per ogni trattativa e/o vertenza in merito ai rapporti di lavoro con facoltà di transigere e conciliare e riconoscendo fin da ora per rato e valido l'operato del procuratore stesso;

1.2 rappresentare la società innanzi agli Uffici del Lavoro, agli Ispettori del Lavoro, ai Centri Provinciali per l'Impiego, agli Istituti Previdenziali e agli Enti di controllo in genere (U.L.S.S., S.P.I.S.A.L., ecc.) chiedendo autorizzazioni, nulla-osta e quant'altro necessario alla



[Firma manoscritta]

Notte Canel



gestione del personale dipendente, compresa la stipulazione di convenzioni in merito alle assunzioni delle categorie protette e la presentazione delle denunce periodiche delle stesse, assistere alle ispezioni o sopralluoghi anche in contraddittorio, alla redazione dei verbali sottoscrivendoli e presentando eventuali ricorsi e/o istanze di condono, con facoltà di transigere; fare opposizione, nelle sedi competenti, ad ingiunzioni e/o ordinanze degli Enti di cui sopra; -----

1.3 rappresentare la società, con potere deliberante, nei rapporti tributari con gli Enti impositori, con le Agenzie delle Entrate competenti, con gli Uffici tributari, nazionali e locali, sottoscrivendo ogni atto, dichiarazione, istanza, inerenti a detti rapporti; presentare ricorsi, appelli, memorie e ogni altro atto, nominando all'uopo difensori e consulenti tecnici; -----

1.4 assumere personale dipendente di qualsiasi livello, esclusi dirigenti e quadri, sottoscrivendo i relativi contratti individuali di lavoro, nonché contratti novativi o modificativi degli stessi, contestare addebiti, adottare provvedimenti disciplinari e licenziare, sottoscrivere documenti e dichiarazioni, in materia fiscale e contributiva, connessi ai rapporti di lavoro subordinato e non (es. contratti di collaborazione coordinata a progetto, distacco di manodopera ed altri Istituti contemplati dalla c.d. Legge Biagi), come a titolo meramente esemplificativo: Mod. 770, DM-10, Glad, 01M/sost., C.U.D., F24, autoliquidazioni I.N.A.I.L.; -----

1.5 rendere davanti al Giudice le dichiarazioni del terzo pignorato ai sensi dell'art. 547 del Codice di procedura Civile; -----

2.1 presentare in nome, per conto e in rappresentanza della società mandante, a Camere di Commercio, Agenzie delle Entrate, Dogane, Comuni, Provincie, Regioni, Enti ed Uffici Pubblici o di diritto pubblico in genere, nonché a società, consorzi, Aziende Municipalizzate ed enti prestatori di servizi e di utenze (postali, telefonici, elettrici, telematici, idrici, gas, riscossione di tributi e contributi, ecc.) denunce di iscrizione, di variazione di cessazione e di quant'altro inerente ai rapporti con detti soggetti; presentare richieste per il rilascio di autorizzazioni, licenze, concessioni (sia commerciali che edilizie), permessi, nulla-osta e per la fornitura di servizi, nonché dichiarazioni di rinuncia agli stessi; sottoscrivere ogni inerente atto o contratto necessario o utile per l'ottenimento di quanto sopra, comprese quietanze ed atti liberatori in genere; presentare domande di accesso agli atti e richieste di copia ex L. 241/99 art. 22; -----

2.2 predisporre, organizzare e gestire le manifestazioni a premi di cui all'art. 19 comma 4, della Legge 27/12/1997 n.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
SEDICI/00
WOFMS.001
10/07/2017 12:07:09
861537911A466F
4578-00688
IDENTIFICATIVO 01151291824340
0 1 15 129182 434 0

Nettie and



4.4 conferire ad Avvocati mandati ad litem e connessi incarichi ad altri professionisti per eventuali controversie inerenti ad atti oggetto della presente procura; -----

5.1 acquistare, vendere, permutare e concedere in locazione immobili e unità immobiliari, di qualsiasi destinazione e categoria catastale, del valore unitario massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero); pattuire i relativi corrispettivi e ogni altra inerente condizione; incassare o pagare i convenuti corrispettivi e rilasciare quietanza; sottoscrivere i relativi atti di compravendita, con facoltà di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità il sig. Conservatore; -----

6.1 realizzare la cessione di locali destinati a cabina elettrica, costituire, nei confronti degli enti pubblici o privati, di fornitori di beni e servizi, servitù di locali cabina, servitù di elettrodotto, nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso ai locali ad uso cabina e fare tutto ciò che riterrà necessario per perfezionare i succitati contratti; cedere, anche in permuta, aree ai comuni; asservire parcheggi di proprietà sociale a uso pubblico; stipulare contratti di concessione di aree demaniali e di terzi in genere; sottoscrivere con Comuni, Province e Regioni convenzioni urbanistiche, accordi pubblici - privati, accordi di pianificazione e atti d'obbligo unilaterali; partecipare a Consorzi obbligatori e non, già costituiti o da costituire; convenire e concedere anche a favore di soggetti privati, sottoscrivendo i relativi atti, vincoli di asservimento di aree, ancorché a titolo gratuito, ove ciò fosse richiesto ai concessionari dai succitati enti pubblici; sottoscrivere i suddetti atti, incassare, pagare e rilasciare quietanze e sottoscrivere tutto il necessario per portare a compimento gli atti di cui sopra. -----

Il nominato procuratore viene infine autorizzato a fare quant'altro riterrà necessario o utile per l'esecuzione del presente mandato, senza che possa essere eccepita carenza di poteri, con obbligo di rendiconto e con esonero dei terzi da ogni responsabilità al riguardo. -----

Al predetto procuratore è altresì conferita, nell'ambito dei poteri ad esso testé attribuiti, la firma sociale con facoltà di delegare a terzi il compimento di determinati atti o categorie di atti di propria competenza. -----

----- Art. 2 -----
Le spese del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della mandante ALI' S.P.A. -----

----- Art. 3 -----
Il comparente, dato atto di aver ricevuto da me Notaio l'informativa ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali, approvato con D.Lgs 30.6.2003 n. 196, presta il proprio consenso al trattamento dei dati personali e alla loro conservazione per dare esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge. -----
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale

ho dato lettura al comparante che lo approva e lo
sottoscrive alle ore 11.20 (undici e venti).

Atto scritto da persona di mia fiducia su due fogli per
quattro pagine intere e fin qui della presente quinta.

Firmato: CANELLA FRANCESCO

NICOLA CASSANO NOTAIO (L.S.)



Notario Cassano

ad uso della parte

06 NOV. 2017

Resolution

Math 10

**ALI' S.p.A. – Società con Unico Azionista**

Sede in Padova, Via Olanda n. 2 – Iscritta al Registro Imprese di Padova al n. 00348980285

Capitale sociale i.v.: Euro 20.000.000,00

Verbale del Consiglio di Amministrazione del 23 ottobre 2017

Oggi, 23 ottobre 2017, alle ore 18, in Padova – Via Olanda n. 2, presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società, validamente costituito a seguito di regolare convocazione tramite raccomandata a mano in data 13 ottobre 2017.

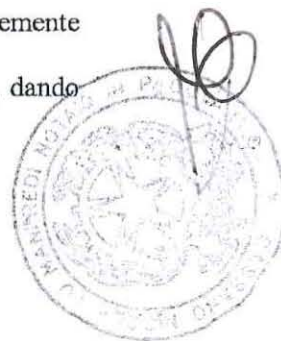
Assume la presidenza, ai sensi di statuto, il Sig. Francesco Canella, Presidente del C.d.A., il quale, col consenso dei presenti, chiama a fungere da segretario il sig. Pittarello Andrea e constata quanto segue:

- che oltre a sé medesimo sono presenti gli altri Consiglieri, signori Giovanni Canella, Marco Canella, Matteo Canella, Paolo Michelotto, mentre Giuliano Canella è assente giustificato;
- che è presente il Collegio Sindacale al completo nelle persone dei signori dott. Gianfranco Giustozzi, Presidente, dott. Paolo Roverato e dott. Claudio Vomiero;
- che la presente riunione è quindi validamente costituita.-

Tanto constatato, il Presidente dichiara il Consiglio così riunito atto a deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Presentazione del nuovo organigramma funzionale della società.-
2. Revisione delle deleghe e degli incarichi in essere agli Amministratori per adeguarli al nuovo organigramma. Conferimento di delega in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro.-
3. Determinazione dei compensi per particolari cariche degli Amministratori.-
4. Adozione del modello di organizzazione e di gestione ai sensi del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231. Presentazione del Codice Etico aggiornato.-
5. Nomina dell'Organismo di Vigilanza.-

Dichiarata aperta la seduta, il Presidente, avendo tutti i presenti dato atto di essere sufficientemente informati sugli oggetti all'ordine del giorno, passa a trattare l'oggetto di cui al primo punto, dando





lettura, con dettagliata illustrazione, dell'organigramma funzionale della società, predisposto con l'assistenza di DF Audit S.p.A. e la consulenza di altri professionisti ed evidenziando che lo stesso, fatta eccezione per la delega in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, prevede il conferimento di poteri del C.d.A. solo al Presidente e al Vice-Presidente; evidenzia altresì l'assenza, nel modello organizzativo proposto, della figura del Direttore Generale.-

Segue una cordiale discussione alla cui conclusione l'organigramma funzionale della società, corredato da ampia descrizione illustrativa del nuovo modello organizzativo, posto ai voti, risulta approvato all'unanimità.-

Passando al secondo oggetto all'ordine del giorno il Presidente, in seguito all'adozione del nuovo modello organizzativo di cui all'organigramma funzionale testè approvato e in attuazione dello stesso, propone al Consiglio di Amministrazione di deliberare quanto segue:

- di revocare le deleghe di poteri conferite dal Consiglio di Amministrazione in data 24 giugno 2015 ai Consiglieri Francesco Canella, Giovanni Canella, Giuliano Canella, Marco Canella e Matteo Canella e l'ulteriore delega conferita in data 16 ottobre 2015 al sig. Matteo Canella;
- di revocare la procura speciale conferita ai signori Marco Canella, Giovanni Canella, Matteo Canella e Giuliano Canella in data 12/11/2010, valida sino a revoca;
- di revocare la nomina a Direttore Generale del Consigliere sig. Paolo Michelotto, allo stesso conferita dal Consiglio di Amministrazione in data 29/12/2008;
- di conferire al Presidente e al Vice-Presidente, signori Francesco Canella e Giovanni Canella, i necessari poteri per consentire agli stessi di svolgere adeguatamente la loro attività di amministrazione e di gestione di una società che ha raggiunto considerevoli dimensioni e che è tuttora in crescita;
- di delegare al Consigliere sig. Matteo Canella le proprie attribuzioni in materia di sicurezza e di igiene sul lavoro, ai sensi del D. Lvo 81/2008, con le connesse responsabilità.-

Conclusa la successiva, ampia discussione sulle proposte del Presidente, il Consiglio di Amministrazione, in accoglimento delle stesse, con voto unanime delibera quanto segue:



a. di revocare, con effetto al 31/10/2017, le deleghe di poteri conferite con propria delibera del 24 giugno 2015 ai Consiglieri signori Francesco Canella, Giovanni Canella, Giuliano Canella, Marco Canella e Matteo Canella e in data 16 ottobre 2015 al sig. Matteo Canella;

b. di revocare con effetto immediato la procura speciale conferita ai signori Marco Canella, Giovanni Canella, Matteo Canella e Giuliano Canella in data 12 novembre 2010, iscritta il 17/11/2010, valida sino a revoca;

c. di revocare con effetto immediato la nomina a Direttore Generale e i connessi poteri conferiti al sig. Paolo Michelotto dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data 29/12/2008.-

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione, astenuti di volta in volta i designati e col voto favorevole di tutti gli altri Consiglieri, delibera, ai sensi dell'art. 2381 del cod. civ., di delegare, per la residua durata in carica dell'attuale Consiglio, i seguenti propri poteri:

1. al Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. Francesco Canella, nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931 e residente a Padova, Via dei Fabbri n. 14, cod. fisc. CNL FNC 31T28 L710S, e, disgiuntamente, al Vice Presidente sig. Giovanni Canella, nato a Padova il 16/10/1967 e residente a Padova, Via dei Fabbri n. 14, cod. fisc. CNL GNN 67R16 G224Z, tutti i poteri per l'espletamento degli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, con la relativa rappresentanza, con la sola eccezione dei seguenti, che restano di competenza del Consiglio di Amministrazione:

- l'acquisto, la vendita e la permuta di aziende e di rami d'azienda, l'acquisto, la vendita, la permuta e la sottoscrizione di partecipazioni in società ed enti di valore superiore a euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00);

- l'acquisto, la vendita, la permuta e la costruzione di immobili di valore superiore a euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00);

- l'approvazione del budget economico/finanziario e degli investimenti;

- l'approvazione di progetti industriali da redigersi periodicamente con validità anche pluriennale, di programmi di investimenti e di piani strategici, predisposti a cura dei consiglieri delegati;

- le attribuzioni di cui agli articoli 2420 ter, 2443, 2446, 2447, 2501 ter e 2506 bis del codice civile e quelle che lo statuto espressamente riserva all'assemblea degli Azionisti.-

Canella
Notte



Al Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Francesco Canella e al Vice Presidente sig. Giovanni Canella vengono altresì conferite, disgiuntamente e nei limiti delle sopra descritte deleghe, la firma e la rappresentanza sociale, con facoltà di rilasciare procure a terzi per determinati atti o categorie di atti.-

I Signori Francesco Canella e Giovanni Canella, preso atto dei poteri a loro delegati, ringraziano e dichiarano di accettare.-

2. Al consigliere sig. Matteo Canella, nato a Padova il 25/2/1973 e residente ad Abano Terme Via P. Longhi n. 8, cod. fisc. CNL MTT 73B25 G224U, tenuto conto della capacità professionale dimostrata, della specifica esperienza e della competenza tecnica dallo stesso acquisite nell'esercizio delle attività connesse ad esigenze di salvaguardia dell'integrità fisica e della personalità morale del prestatore di lavoro nell'ambito dell'intera attività aziendale, sono delegati i poteri del Consiglio di Amministrazione, esclusivamente per quanto concerne l'esercizio delle funzioni e degli obblighi propri del Datore di Lavoro, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo n. 81/2008, inerenti all'attuazione ed all'osservanza di quanto previsto dalle norme vigenti in materia di sicurezza e salute dei dipendenti nei luoghi di lavoro, con la relativa rappresentanza, da espletarsi con firma libera e senza limite di spesa, con facoltà di subdelegarli, nei limiti consentiti e nella forma prescritta, a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del D.Lgs. 81/2008.-

Il delegato, quale Datore di Lavoro, qualifica che con la presente delibera gli viene formalmente attribuita, dovrà ottemperare a tutte le norme vigenti in materia e nella sua qualità di Datore di Lavoro, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo 81/2008, avrà facoltà di delegare le proprie funzioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 del Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modificazioni.-

Il sig. Matteo Canella, preso atto dei poteri a lui delegati in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, nonché delle funzioni e degli obblighi propri del Datore di Lavoro, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo n. 81/2008, ringrazia e dichiara di accettarli.-

Da altresì atto il sig. Matteo Canella che, avvalendosi della facoltà concessagli dal Consiglio, provvederà a sub delegare l'esercizio di specifiche funzioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16

del Decreto Legislativo n. 81/2008, attribuendo con procura tali funzioni a soggetto idoneo a svolgerle.-

Procedendo, quindi, alla discussione del terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara e ritiene corretta e conforme alle previsioni statutarie l'assegnazione di equi compensi Amministratori investiti delle particolari cariche testè delegate, proponendo i seguenti emolumi condizionatamente, peraltro, al previo, favorevole parere del Collegio Sindacale:

- al sig. Francesco Canella, un emolumento in ragione d'anno di € 300.00 (trecentomila/00);
- al sig. Giovanni Canella, un emolumento in ragione d'anno di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00);
- al sig. Matteo Canella, un emolumento in ragione d'anno di € 30.000,00 (trentamila/00).-

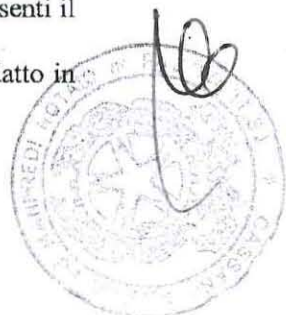
Il dott. Gianfranco Giustozzi, anche a nome del Collegio Sindacale da lui presieduto, esprime parere favorevole alla fissazione degli emolumenti nella misura proposta dal Presidente.-

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto del favorevole parere espresso dal Presidente del Collegio Sindacale, in accoglimento della proposta del proprio Presidente, astenuto di volta in volta ciascun interessato e col voto unanime degli altri Consiglieri, delibera di attribuire ai predetti signori, con effetto dall'1/11/2017 e per la residua durata del loro mandato, i seguenti emolumenti:

- al Presidente, Sig. Francesco Canella, un emolumento in ragione d'anno di euro 300.000,00 (trecentomila/00);
- al Vice Presidente, Sig. Giovanni Canella, un emolumento in ragione d'anno di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00);
- al Consigliere, sig. Matteo Canella, un emolumento in ragione d'anno di euro 30.000,00 (trentamila/00).-

I predetti emolumenti potranno essere pagati anche frazionatamente nel corso del residuo periodo di durata del mandato, con decorrenza dalla data odierna.-

Passando al successivo punto 4 all'ordine del giorno, il Presidente sottopone ed illustra ai presenti il Modello di organizzazione e di gestione predisposto con l'assistenza di Prima Fiduciaria, redatto in



conformità al disposto dell'art. 6 del D. Lgs 8/6/2001 n. 231 e rispondente alle esigenze di cui al secondo comma di detto articolo, al fine di salvaguardare la società dal coinvolgimento in eventuali responsabilità amministrative in sede penale per illeciti commessi, nel suo interesse o a suo vantaggio, da persone che rivestono nella stessa funzioni di rappresentanza, di amministrazione e di direzione.-

Il Presidente presenta quindi al Consiglio anche il testo aggiornato del Codice Etico.-

Segue un'ampia discussione, con l'intervento anche dei Sindaci, alla cui conclusione il Consiglio di Amministrazione, con voto unanime, delibera di adottare il Modello di organizzazione e di gestione presentato dal Presidente, il cui testo, unitamente al Codice Etico, viene acquisito in atti della società.-

Procedendo all'esame del quinto argomento all'ordine del giorno, il Presidente, ricordato che ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231, il compito di vigilare sull'osservanza e sul funzionamento del Modello e di curare il suo aggiornamento deve essere affidato ad un Organismo di Vigilanza, propone al Consiglio che detta funzione sia affidata, così come previsto dal comma 4 bis del succitato art. 6, al Collegio Sindacale, qualora sia confermata la disponibilità dei Sindaci ad accettare l'incarico.-

Interviene, quindi, il dott. Gianfranco Giustozzi per confermare, anche a nome degli altri sindaci, la disponibilità del Collegio Sindacale ad accettare l'incarico per il residuo periodo di durata del mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione e dunque fino alla data di convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio che chiuderà il 31.12.2017.-

Dopo breve discussione, il Consiglio di Amministrazione, unanime nel voto, delibera quanto segue:

- di affidare all'Organismo di Vigilanza previsto dall'art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 231/2001 l'incarico di vigilare sull'osservanza e sul funzionamento del Modello e di mantenere il suo aggiornamento;
- di demandare lo svolgimento delle funzioni dell'Organismo di Vigilanza, come previsto dal comma 4 bis del succitato art. 6 del D.Lgs 231/2001, al Collegio Sindacale della società, in persona dei suoi componenti dott. Gianfranco Giustozzi, Presidente, dott. Paolo Roverato e dott.



Claudio Vomiero; per il periodo di durata in carica dell'attuale Consiglio e dunque fino alla data di convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31.12.2017;

- di conferire al Collegio Sindacale i compiti e i poteri previsti dal Modello per le funzioni dell'Organismo di Vigilanza;
- di fissare l'emolumento spettante all'Organismo di Vigilanza nella complessiva somma di € 30.000,00 (trentamila/00) in ragione d'anno, da suddividere in parti uguali fra i tre componenti;
- di mettere a disposizione dell'Organismo di Vigilanza un budget annuo di Euro 20.000,00 (ventimila), salvo eventuali, motivate richieste di integrazione dell'Organismo di Vigilanza, oggetto di approvazione da parte del Consiglio;
- di autorizzare l'Organismo di Vigilanza nello svolgimento delle proprie funzioni e nei limiti del budget anzidetto a ricorrere al supporto di collaboratori, identificabili in consulenti esterni e/o in soggetti appartenenti a qualsiasi funzione aziendale della Società, che di volta in volta si rendesse utile coinvolgere per il perseguimento dei propri fini.

Nient'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola la seduta è tolta alle ore 19.50.-

Il Presidente

(Francesco Canello)

Il Segretario

(Andrea Pittarello)

Repertorio n.192114

C E R T I F I C O

Io sottoscritto dr. NICOLA CASSANO Notaio in Padova, con studio in Via Trieste n.32, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova, che quanto sopra riportato è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 296/2009, 297/2009, 298/2009, 299/2009, 300/2009, 301/2009 e 302/2009 del Libro Verbale Consiglio di Amministrazione della società Unipersonale "ALI' Spa", con sede legale in Via Olanda n. 2, Padova (PD).

Detto libro numerato, vidimato e bollato a norma di legge, e regolarmente tenuto, fu a me esibito per ispezione, collazionatura e confronto e quindi da me restituito a chi di interesse, con menzione che le parti omesse non contravengono alle infrascritte.

Padova, lì 06 novembre 2017

[Handwritten signature]



[Handwritten flourish]

Notario Cassano