



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

NR 11 del 11/6/2026 REGISTRO DELIBERE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

OGGETTO

Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica

L'anno **2026** il giorno **11** del mese di **giugno** alle ore **20:00** in Portomaggiore, nella sala consiliare del Comune di Portomaggiore, aperta al pubblico;

Convocato nelle forme prescritte dalla Legge e con appositi avvisi consegnati al domicilio di ciascun consigliere, si è oggi riunito il Consiglio dell'Unione.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti o assenti come appresso:

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
- Baldini Andrea - Saletti Roberto - Barilani Greta - Brunelli Agnese (da remoto) - Sanchi Eraldo - Ventura Francesca - Rossi Elena - Sandrini Chiara (da remoto) - Bellini Angela - Bernardi Dario - Trentini Angelo - Zancoghi Sara (da remoto) - Checcoli Marco - Taglioni Paola (da remoto) - Fanini Nicola - Gaiani Cinzia - Trevisani Antonia - Forlani Rossano - Baricordi Alex	- Pirazzini Chiara - Morosi Marco - Zagatti Anna Maria - Azzalli Gabriella - Grilanda Marcello
Totale presenti: 19	Totale assenti: 5

Partecipa la Dottoressa *Patrizia Travasoni* - **Vice Segretario**

Giustificano l'assenza i Consiglieri: Pirazzini Chiara, Morosi Marco, Zagatti Anna Maria, Azzalli Gabriella, Grilanda Marcello,

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta a termini di legge, essendo questa la prima convocazione, il **Presidente** *Francesca Ventura*, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Designati a **scrutatori** della votazione i signori: Trentini, Barilani, Fanini

Presidente del Consiglio VENTURA Francesca.
Punto n. 5 all'ordine del giorno: Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica.

Presidente del Consiglio Francesca VENTURA:

Passiamo al punto 5 dell'ordine del giorno. Il punto 5 recita: Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica. Questo punto, il relatore è Baldini, giusto? Prego.

Vice Presidente Unione Andrea BALDINI:

Buonasera a tutti. Il titolo del punto all'ordine del giorno parla anche, come dire, del contenuto. Siamo ad approvare un articolo 53. L'articolo 53 è omnicomprendivo dell'intervento proposto dalla Sapienza S.r.l., un'attività che fa attività di carattere ristorativo, ricettivo e ricreativo. In questi anni è cresciuta molto, si trova al confine del Comune Argentano vicino al Comune di Voghera e di Ferrara.

Questo intervento, a seguito della delibera di questa sera, verrà pubblicato sul BURERT e a seguire arriverà l'autorizzazione unica che autorizza il proponente ad andare a realizzare una nuova piscina, 4 campi da padel e fabbricati di servizio quali spogliatoi e bar, poi tutti i locali tecnici relative al funzionamento dei detti impianti.

Il totale delle superfici impermeabili che vengono realizzate è di 3663 metri, comprensivi di 1383 di aree pavimentate.

Il progetto prevede anche la piantumazione di un quantità importante di piante per una superficie superiore ai 5000 metri. Le sue specie arboree verranno piantumate lungo i confini dell'impianto, così da andare anche a determinare una sorta di schermatura, oltre che rinaturalizzazione dell'area.

Trovate in allegato la relazione tecnica del proponente, è una relazione piuttosto corposa di oltre 250 pagine, che ovviamente ha determinato, a integrazione ricevute, i pareri favorevoli di tutti gli enti coinvolti.

Presidente del Consiglio Francesca VENTURA:

Grazie. Ci sono interventi? Nessun intervento? Dichiarazione di voto? Nessuna dichiarazione di voto. Andiamo alla votazione. Potete votare. 16 favorevoli, 0 contrari e 3 astenuti. Il punto è approvato. Passiamo alla immediata eseguibilità. 16 favorevoli, 0 contrari, 3 astenuti. Il consiglio approva

L'ultimo punto dell'ordine del giorno riguarda interrogazioni, interpellanze. Ci sono interpellanze, interrogazioni? No, nessuna. Abbiamo verificato nessuna interrogazione, nessuna interpellanza, e per cui a questo punto diciamo che, possiamo chiudere e termina il Consiglio dell'Unione.

Grazie a tutti, buonasera.

IL CONSIGLIO UNIONE

Evidenziato che a decorrere dal 01.10.2013 sono state conferite all'Unione dei Comuni Valli e Delizie le funzioni relative a *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente* e lo *Sportello Unico Attività Produttive* da parte dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, come da convenzioni sottoscritte in data 01.10.2013, successivamente sostituite con le convenzioni sottoscritte in data 02.10.2025 n. 113 (*Funzione relativa ad Ambiente ed Energia*), n. 114 (*Funzione relativa alla Pianificazione Urbanistica*) e n. 115 (*Funzioni relative allo Sportello Unico Attività Produttive / Sportello Unico Edilizia e sismica*), e che pertanto il Settore Programmazione Territoriale è competente nell'assunzione degli atti relativi alle funzioni medesime.

Richiamato che:

- con delibera di Consiglio Unione n. 36 del 29.09.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie, in vigore dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 316;
- con delibera di Consiglio Unione n. 37 del 29.09.2022 è stato approvato il Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Valli e Delizie e successive varianti ed aggiornamenti.

Richiamati altresì:

- la L.R. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio, che al Capo V *“Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti”*, all’art. 53, comma 1, lettera b) disciplina il Procedimento Unico per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;
- l’Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08.07.2024, che fornisce indicazioni e specifiche applicative sul procedimento unico di cui all’art. 53 della L.R. n. 24/2017.

Premesso che:

- la Ditta LA SAPIENZA srl (cod. fisc. 01949700387) ha presentato richiesta di Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) e con valenza di Permesso di Costruire, inoltrata all’Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 14.03.2025 prot. gen. 8824, inerente l’ampliamento dell’attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, ubicata a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8;
- l’area oggetto di intervento è classificata dal PUG vigente parte quale *IPR - Impianti produttivi in territorio rurale e parte quale Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva*;
- l’intervento in argomento si presenta in variante allo strumento urbanistico vigente, attuabile con Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 a cui viene attribuita valenza di Permesso di Costruire, in quanto trattasi di attività di pubblico esercizio (*uso b5 - pubblici esercizi*) ed attività ricreative, sportive e di spettacolo (*uso d4.a - attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l’area in cui l’attività ricade e comunque entro la Classe IV*) fuori dal perimetro dell’IPR a cui afferiscono e non ammesse dalla disciplina del PUG in territorio rurale AVP;
- l’intervento in questione non ricade fra quelli computati ai fini della quota massima di consumo di suolo ammissibile, ai sensi dell’articolo 6 comma 5 lettera b) della LR 24/2017, che ivi annovera *“gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse,”*.

Dato atto che:

- il procedimento deve essere espletato secondo quanto previsto dall’art. 53 della LR 24/2017 e secondo le indicazioni contenute nell’Atto di coordinamento tecnico in merito al Procedimento Unico di cui all’art. 53 della LR 24/2017, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08.07.2024;
- il comma 3 dell’art.53 della LR 24/2017 prevede l’indizione della Conferenza di Servizi per l’esame contestuale degli interventi oggetto di Procedimento Unico;
- il procedimento in argomento in variante al PUG, è soggetto al deposito di 60 giorni del progetto e della VALSAT, ai fini del recepimento eventuali osservazioni.

Preso atto che il Settore Programmazione Territoriale dell’Unione, per l’approvazione del Procedimento Unico in questione:

- esaminati i contenuti del procedimento in oggetto e valutato il sussistere di condizioni di particolare complessità sulla determinazione da assumere, ha indetto una Conferenza di Servizi Istruttoria ai sensi dell’art. 14 comma 1 della L. n. 241/90, al fine di un esame contestuale dei procedimenti amministrativi connessi, che si è conclusa con esito positivo come da Determina Dirigenziale n. 350 del 24.06.2025, trasmessa agli enti partecipanti con nota prot. 23250 del 24.06.2025;
- ha depositato il Procedimento Unico in questione e la VALSAT dal 16.07.2025, data di pubblicazione dell’avviso di deposito sul BURERT parte seconda n. 183, sino al 15.09.2025 (primo giorno non festivo successivo al termine di scadenza dei 60 giorni) e contestualmente lo ha pubblicato sul sito istituzionale dell’Unione, ai sensi dell’art 53 comma 6 della LR 24/2017;
- ha indetto, secondo il combinato disposto dell’art. 14-bis comma 2 della L. 241/90 e smi e dell’art. 13 del DL 76/2020 e smi, la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona, che si è svolta e conclusa positivamente come da verbale conclusivo in allegato.

Preso atto del Parere della Provincia di Ferrara - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, giusta determina n. 744 del 28.04.2026 ad oggetto "*COMUNE DI ARGENTA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53, CO.1, LETT. B) DELLA LR 24/2017, PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE, LOC. SAN NICOLÒ, IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90. PARERE SULLA CONFORMITÀ ALLA PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA (ART. 53, CO. 9, LR 24/2017 E SS.MM.II.), PARERE SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.), PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ARTT. 18 E 19)*", che si è espressa sulla conformità alla pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 e sulla VALSAT, facendo proprie le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara PG n.13898 del 28.04.2026, e sulla valutazione di compatibilità con il rischio sismico facendo propria l'istruttoria del tecnico incaricato Dott. geol. Giacomo Carloni in data 26.09.2025, dando atto che, in ragione di quanto ivi espresso, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e alla pianificazione settoriale vigente.

Preso atto altresì del verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria in data 12.05.2026, che ha approvato ed espresso il proprio assenso per la realizzazione del progetto sopra richiamato, comportante variante urbanistica, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Visto lo schema di Convenzione Urbanistica come licenziato in sede di Conferenza di Servizi ed in fase di sottoscrizione con atto pubblico registrato e trascritto, in cui sono stati articolati e definiti tutti specifici adempimenti da parte della ditta LA SAPIENZA, inclusa la corresponsione del Contributo di Costruzione e del Contributo Straordinario ed il deposito della garanzia fidejussoria per le opere di compensazione dovute.

Dato atto che a seguito della sottoscrizione della sopracitata Convenzione Urbanistica:

- le risultanze della Conferenza di Servizi decisoria saranno assunte con Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione, a cui verrà attribuita anche valenza di Permesso di Costruire al fine dell'approvazione del Procedimento Unico in argomento;
- ai sensi dell'art.53 comma 10 della LR 24/2017, la Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione della CdS decisoria produrrà gli effetti indicati solo a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico da parte della Regione Emilia Romagna.

Considerato che ai sensi dell'art. 53, comma 5 della LR 24/2017, l'espressione della posizione definitiva degli Enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi.

Vista la Relazione di Conformità Urbanistica con esito favorevole, redatta dal *Settore Programmazione Territoriale - Servizio Urbanistica* in data 04.02.2026 (aggiornata a seguito delle integrazioni presentate dalla Ditta in sede di CdS decisoria).

Ritenuto, pertanto, di ratificare, ai sensi dell'art. 53, comma 5 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Variante al PUG dell'Unione Valli e Delizie, illustrata nelle premesse e meglio rappresentata negli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto, come di seguito riportati:

- Documento di VALSAT
(nome file *rel_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m*)
- Sintesi non tecnica al documento di Valsat
(nome file *rel_Sintesi_non_Tecnica_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_Rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m*)
- Tavola 1 Planimetria generale Stato di fatto
(nome file *tav-1 planimetria stato di fatto_dic-2025.pdf.p7m*)
- Tavola 2 Planimetria generale di progetto
(nome file *tav-2 planimetria stato progetto_dic-2025.pdf.p7m*)
- Relazione di Conformità Urbanistica
(nome file *UVeD_relaz-conformita-urbanistica_LA SAPIENZA_AGG-2026.pdf.p7m*).

Considerato che la funzione *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente, Sportello Unico per le Attività Produttive*, è stata conferita dai Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto organo competente a norma dell'art. 37 della L.R. 24/2017 è il Consiglio Unione.

Richiamati:

- la legge regionale n. 24/2017;
- l'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08.07.2024;
- il PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Vista altresì la vigente normativa in materia di pubblicità e trasparenza.

Preso atto degli esiti dell'istruttoria condotta dal responsabile di procedimento Alice Ing. Savi, che attesta:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi da parte del responsabile dell'istruttoria o della sub fase della stessa;
- di essersi attenuto alle Misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento.

Viste:

- la delibera di Consiglio Unione n. 13 del 28.07.2025 con la quale si è approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;
- la delibera di Consiglio Unione n. 27 del 16.12.2025 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (N.A.D.U.P.) 2026-2028;
- la delibera di Consiglio Unione n. 28 del 16.12.2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026-2028 e relativi allegati;
- la delibera di Giunta Unione n. 92 del 16.12.2025 con la quale è stato approvato il PEG (parte finanziaria) 2026-2028;
- la delibera Giunta Unione n. 3 del 28.01.2026, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2026-2028.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Dirigente del Settore Finanze del Comune di Argenta, attestante la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Con voti 16 a favore e 3 astenuti (Alex Baricordi - Gruppo consiliare "Centro Destra Civico", Antonia Trevisani e Rossano Forlani- Gruppo consiliare "Insieme per Ostellato").

DELIBERA

per le ragioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di **prendere atto** del verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria in data 12.05.2026, che ha approvato ed espresso il proprio assenso per la realizzazione del progetto comportante variante urbanistica inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, ubicata a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
2. di **ratificare** la variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, a seguito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria inerente il Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, ubicata a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8, costituita dalla seguente documentazione allegata digitalmente al presente atto quale parte integrante e sostanziale:
 - Documento di VALSAT
(nome file *rel_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m*)
 - Sintesi non tecnica al documento di Valsat
(nome file *rel_Sintesi_non_Tecnica_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_Rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m*)
 - Tavola 1 Planimetria generale Stato di fatto
(nome file *tav-1 planimetria stato di fatto_dic-2025.pdf.p7m*)

- Tavola 2 Planimetria generale di progetto
(nome file *tav-2 planimetria stato progetto_dic-2025.pdf.p7m*)
 - Relazione di Conformità Urbanistica
(nome file *UVeD_relaz-conformita-urbanistica_LA SAPIENZA_AGG-2026.pdf.p7m*)
3. di **approvare** lo schema di Convenzione Urbanistica afferente al Procedimento Unico in argomento come licenziato in sede di Conferenza di Servizi, in cui sono stati articolati e definiti tutti specifici adempimenti da parte della ditta LA SAPIENZA, inclusa la corresponsione del Contributo di Costruzione e del Contributo Straordinario ed il deposito della garanzia fidejussoria per le opere di compensazione dovute, allegato digitalmente al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
 4. di **dare mandato** al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ad effettuare con propria determinazione eventuali modifiche non sostanziali allo schema di cui al precedente punto, nel caso in cui queste si rendano necessarie;
 5. di **autorizzare** il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica afferente al Procedimento Unico in questione;
 6. di **dare atto** che a seguito della sottoscrizione della dovuta Convenzione Urbanistica:
 - le risultanze della Conferenza di Servizi decisoria saranno assunte con Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione, a cui verrà attribuita anche valenza di Permesso di Costruire al fine dell'approvazione del Procedimento Unico in argomento;
 - ai sensi dell'art.53 comma 10 della LR 24/2017, la Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione della CdS decisoria produrrà gli effetti indicati solo a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico da parte della Regione Emilia Romagna;
 7. di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio di Piano e al Garante per la comunicazione e la partecipazione di provvedere, ciascuno per quanto di competenza, a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 per la predisposizione di ogni conseguente adempimento necessario e successivo alla presente deliberazione e di assumere ogni iniziativa utile per consentirne il regolare svolgimento:
 - pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente / Pianificazione e governo del territorio del sito internet dell'Unione, con rimando alla sezione Piano Urbanistico Generale (PUG) / Procedimenti Unici approvati, congiuntamente ai relativi allegati tecnici, come previsto dall'art. 53 comma 10 della L.R. 24/2017, dall'art. 4 comma 7 della LR 15/2013 e dal D.Lgs. n.33/13;
 - pubblicazione della notizia di avvenuta approvazione sui siti istituzionali dell'Unione e del comune di Argenta.

Con voti 16 a favore e 3 astenuti (Alex Baricordi - Gruppo consiliare "Centro Destra Civico", Antonia Trevisani e Rossano Forlani- Gruppo consiliare "Insieme per Ostellato").

SUCCESSIVAMENTE

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000, **vista la necessità di provvedere in tempi brevi alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico.**

Firmato in digitale IL PRESIDENTE Francesca Ventura	Firmato in digitale IL VICE SEGRETARIO Patrizia Travasoni
--	--

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Proposta numero: **PCU-12-2026**

Settore proponente: **Settore Programmazione Territoriale/Servizio Urbanistica Pianificazione**

Oggetto: **Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ad esito del controllo sulla regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

14/05/2026

F.to in Digitale
Il Dirigente
Ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Proposta numero: **PCU-12-2026**

Settore proponente: **Settore Programmazione Territoriale/Servizio Urbanistica Pianificazione**

Oggetto: **Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ED ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, si attesta la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente esprimendo parere **FAVOREVOLE**.

19/05/2026

F.to in Digitale
Il Dirigente
del Settore Finanze
Dott.ssa Patrizia Travasoni

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE - PROVINCIA DI FERRARA

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA LR 24/2017 E ALL'ART.11 DELLA L. N.241/1990 IN VARIANTE AL PUG E CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO DELLA DITTA LA SAPIENZA SRL SITA AD ARGENTA (FE) LOCALITÀ SAN NICOLÒ IN VIA BONETTA CN.8

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 (c.f. 93084390389), rappresentata dall'Ing. Alice Savi in qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale, nel seguito del presente atto denominata come "*Unione*";
- 2. Società LA SAPIENZA srl** (cod. fisc. 01949700387), avente sede a Voghiera in Strada Statale 16 cn. 4, in persona del Legale Rappresentante sig. Bonora Cristiano, 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, ed ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto come "*Soggetto Attuatore*";
- 3. Società AGRICOLA BONORA ss** (cod. fisc.), avente sede a in cn., in persona del Legale Rappresentante sig., 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, ed ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto come "*Soggetto Interessato*";

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 componenti,

SI PREMETTE CHE

- l'Ing. Alice Savi interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'*Unione* in forza del Decreto Presidenziale n. 3 del 31.01.2025 per dare esecuzione al Procedimento Unico in argomento;
- che in questo atto la Società LA SAPIENZA srl interviene come proprietaria e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione del progetto e conseguenti dalla presente Convenzione;
- che in questo atto la Società AGRICOLA BONORA ss interviene come proprietaria e si assume gli impegni contenuti nella presente Convenzione relativi alla concessione per la costruzione in confine, alla concessione per la realizzazione delle opere utili al reperimento dei parcheggi, oltre al mantenimento del verde nelle aree di seguito individuate;
- in data 29.09.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie con deliberazione del Consiglio Unione n. 36, in vigore dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 316;
- in data 29.09.2022 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio dell'Unione Valli e Delizie con deliberazione del Consiglio Unione n. 37 e successiva variante approvata con delibera di CU n. 29 del 30.11.2023;
- la L.R n. 24 del 21 Dicembre 2017, sulla tutela ed uso del territorio, al Capo V della citata legge "*Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti*", disciplina all'art. 53, comma 1, lettera b) il Procedimento Unico per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;

- il summenzionato art. 53, comma 2, specifica altresì che *“L’approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*
 - a) *di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
 - b) *di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall’accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; [omissis]”;*
- l’Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08.07.2024, fornisce indicazioni e specifiche applicative sul Procedimento Unico di cui all’art. 53 della L.R n. 24/2017;
- in data 14.03.2025, con prot. Unione nn. 8824, il *Soggetto Attuatore* ha attivato allo Sportello Unico (SUE-SUAP) il Procedimento Unico in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) e con valenza di Permesso di Costruire, come disposto dall’art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017, per l’approvazione del progetto di ampliamento dell’attività esistente di pubblico esercizio in territorio rurale, ubicata in località san Nicolò di Argenta (FE), via Bonetta cn. 8; mediante la realizzazione di piscina scoperta, campi da padel, fabbricati ad uso bar, chiosco, spogliatoi e servizi igienici, di seguito denominato *“Progetto”*;
- che le aree interessate dall’intervento sono così ripartite:
 - area distinta al Catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 1 mappali 1056-1057-1060-1061-1062-1065-1066-1071-1072-1074, pervenuta alla Società LA SAPIENZA srl in forza dell’atto di compravendita con la Società Agricola Bonora ss Notaio del Rep., su cui verranno realizzati i fabbricati oggetto di ampliamento dell’attività esistente gestita da La Sapienza srl;
 - area distinta al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali: 1022-1024-1055-1058 di proprietà della Società Agricola Bonora s.s., che concede alla Società LA SAPIENZA srl di attuare su tali aree interventi edilizi per realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l’interramento di porzione del laghetto artificiale esistente;
 - aree distinte al Catasto terreni del Comune di Argenta interessate da alberature a schermatura dell’intervento, così individuate: proprietà Società LA SAPIENZA srl Foglio 1 mappali 1062-1066-1072-1074 e proprietà Società Agricola Bonora ss Foglio 1 mappali 1063-1067-1070-1073-1075;
- l’immobile interessato dall’intervento è classificato dal PUG vigente parte quale *IPR - Impianti produttivi in territorio rurale* e parte quale *Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva*;
- il *Progetto* è stato redatto dall’Ing. Ciaccia Michele iscritto all’Albo degli Ingegneri di Ferrara al n. 1611 e con studio in Ferrara via Fondobanchetto cn. 43;
- l’intervento in oggetto è in variante agli strumenti urbanistici sopra richiamati;
- il *Progetto* è stato depositato per la durata di sessanta giorni a decorrere dalla pubblicazione di idoneo avviso sul BURERT, avvenuta in data 16.07.2025;
- nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- con verbale in data si è conclusa positivamente la Conferenza di Servizi decisoria;
- con delibera di Consiglio Unione n. del si è provveduto alla ratifica del Procedimento Unico in argomento ed all’approvazione dello schema della presente convenzione urbanistica;
- successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica, con Determina Dirigenziale verrà adottata motivata conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria, con valore ed effetti di Variante al PUG e di Permesso di Costruire;
- gli effetti del Procedimento Unico in argomento, ai sensi dell’art. 53 comma 10 della LR 24/2017, si producono dalla data di pubblicazione dell’avviso di conclusione positiva sul BURERT e sui siti web dell’*Unione* e del *Comune*;
- la realizzazione dell’intervento in argomento mediante Procedimento Unico, è regolato dalla presente Convenzione urbanistica, che disciplina le obbligazioni da assumersi dal *Soggetto Attuatore*.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente *“Unione”*, *“Soggetto Attuatore”* e *“Soggetto Interessato”*

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

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

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'*Unione*, il *Soggetto Attuatore* ed il *Soggetto Interessato*, regolando contenuti, modalità attuative degli interventi previsti dal progetto edilizio di cui al Procedimento Unico ex art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per l'esecuzione di lavori ampliamento dell'attività esistente di pubblico esercizio in territorio rurale, da realizzare nelle aree meglio specificate nelle superiori premesse.
2. La conclusione del Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017, con la pubblicazione sul BURERT della Determina Dirigenziale motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, ha valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per tutti gli interventi previsti, sia pubblici che privati.
3. L'intervento dovrà essere realizzato in conformità ai pareri espressi dagli Enti nella Conferenza dei Servizi ed agli elaborati grafici allegati alla Determina Dirigenziale di motivata conclusione positiva della Conferenza di Servizi, che costituiscono unico riferimento per l'attuazione del *Progetto* stesso.
4. Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamati, sottoscritti dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti dell'*Unione* in forma digitale e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione anche se non materialmente allegati.
5. Il *Progetto* si compone della documentazione riportata nell'elaborato "**Documentazione a corredo dell'istanza**" allegato alla presente Convenzione quale parte integrante e sostanziale.

ART. 2. – ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

Soggetto Attuatore

1. Il *Soggetto Attuatore* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte dell'*Unione*, ai sensi della presente Convenzione.
2. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto della Convenzione nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati, unitamente alle opere di mitigazione ambientale di cui al successivo art. 8.
3. La presente Convenzione diviene per il *Soggetto Attuatore* immediatamente vincolante dal momento della sua sottoscrizione.
4. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga altresì a corrispondere all'*Unione* il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto del Procedimento Unico, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli.
5. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, il *Soggetto Attuatore* si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.
6. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga altresì:
 - nei confronti dell'*Unione* al mantenimento permanente sui terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1062-1066-1072-1074, delle alberature da impiantare a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione fino al permanere dei medesimi immobili;
 - nei confronti del *Soggetto Interessato* e dell'*Unione* ad attuare interventi edilizi sui terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1022-1024-1055-1058, al fine di realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l'interramento di porzione del laghetto artificiale esistente. I nuovi parcheggi pertinenziali, unitamente a quelli già esistenti sull'area dovranno essere permanentemente asserviti alle attività di entrambe le società;
 - nei confronti del *Soggetto Interessato* a concedere la possibilità di costruire sul confine od a distanza inferiore a 5 m fino ad un minimo di 3 m, in conformità all'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio vigente, con riferimento al terreno agricolo identificato al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappale 1065.

Soggetto Interessato

1. Il *Soggetto Interessato* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte dell'*Unione*, ai sensi della presente Convenzione.

2. La presente Convenzione diviene per il *Soggetto Interessato* immediatamente vincolante dal momento della sua sottoscrizione.

3. Il *Soggetto Interessato* si obbliga altresì:

- nei confronti dell'*Unione* al mantenimento permanente sui terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1063-1067-1070-1073-1075, delle alberature da impiantare a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione fino al permanere dei medesimi immobili;
- nei confronti del *Soggetto Attuatore* e dell'*Unione* a concedere la possibilità di attuare interventi edilizi sui terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1022-1024-1055-1058, al fine di realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l'interramento di porzione del laghetto artificiale esistente. I nuovi parcheggi pertinenziali, unitamente a quelli già esistenti sull'area dovranno essere permanentemente asserviti alle attività di entrambe le società;
- nei confronti del *Soggetto Attuatore* a concedere la possibilità di costruire sul confine od a distanza inferiore a 5 m fino ad un minimo di 3 m, in conformità all'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio vigente, con riferimento al terreno agricolo identificato al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1064-1070-1073.

ART. 3 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. In caso di alienazione a terzi, da parte dei proprietari delle aree di cui trattasi o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i propri aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegnerà a mantenere il contratto di comodato in essere.

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

3. L'obbligo di cui al presente articolo, incluso l'onere di inserimento sopra citato, verrà meno una volta che siano state adempiute da parte del *Soggetto Attuatore* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui alla presente Convenzione, fatto salvo l'obbligo del mantenimento delle alberature a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione che dovrà permanere fino al permanere dei medesimi immobili.

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

1. La presente Convenzione ha validità di anni 3 (tre) decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT, oltre i quali essa risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'art. 10 a copertura dei costi delle opere che risultino non completate o non assolte entro i termini, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico dell'*Unione* derivante dagli stessi inadempimenti.

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

- a) avvio dei lavori per tutte le opere, entro un anno (1) dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT;
- b) ultimazione dei lavori per tutte le opere private, con deposito di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) di cui all'art. 23 LR 15/2013, entro 3 (TRE) anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT;

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

ART. 5 – PARAMETRI DI PROGETTO

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

- Superficie territoriale interessata dall'intervento (STER): mq. 11.165,57
- Destinazione d'uso: **b5- Pubblici esercizi** e **d4a - Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto con limitati effetti di disturbo sul contesto**
- Fabbricato bar e spogliatoi mq. 438,39
- Locale medico e servizi mq. 46,80
- Strutture stabili coperte mq. 220,00
- Struttura stabile non coperta mq. 29,00

- Locale pompe mq. 30,00
- Campi padel (n.4) mq. 1.196,00
- Piscina scoperta mq. 348,00
- Parcheggi pertinenziali totali (esistenti e di progetto) n. 250
- Area verde compensativa mq. 5.001,13 di cui mq. 3.787,20 esterni all'area di intervento e mq. 1.213,93 interni all'area.

ART. 6 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il *Progetto* prevede la corresponsione del contributo di costruzione in base alla DAL n. 186/2018, come recepito con deliberazione del Consiglio Unione n. 32/2019, per un totale di € 174.231,90 quantificato come segue:

- Oneri di urbanizzazione U1 € 40.228,97
- Oneri di urbanizzazione U2 € 52.065,15
- Costo di Costruzione Qcc € 15.938,18
- Contributo straordinario € 55.827,85
- Monetizzazione parcheggi € 4.068,70
- Monetizzazione verde € 6.103,05.

2. Il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione.

ovvero

2. Il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto in 3 rate alle seguenti condizioni:

- 50% del Contributo totale (pari a pari a € 82.030,08) da versarsi alla stipula della presente convenzione;
- 25% del Contributo totale (pari a € 41.015,04) entro la comunicazione di inizio lavori;
- 25% del Contributo totale (pari a € 41.015,04) entro la comunicazione di fine lavori e comunque entro tre anni dalla stipula della presente convenzione.

Il titolare dovrà presentare garanzie personali, nella forma di polizza fidejussoria concessa da istituti bancari o assicurativi, di durata pari alla durata del titolo abilitativo e comunque tacitamente rinnovata fino a che l'*Unione* non ne autorizzerà esplicitamente lo svincolo, a garanzia delle somme non immediatamente corrisposte incrementate del 10% per sanzioni amministrative come disposto dalla L.R. 23/2004; nel caso di cui trattasi, pertanto, la somma da garantire ammonta a € 90.233,05 (euro novantamila duecentotrentatré/05), di cui € 8.203,01 a titolo di sanzione. Copia autentica della suddetta fidejussione sarà da presentarsi all'atto di stipula della presente convenzione unitamente alle ricevute di versamento della prima rata del contributo.

L'intero importo delle monetizzazioni pari a € 10.171,75, dovrà essere versato alla stipula della convenzione.

ART. 7 – VARIANTI AL PROCEDIMENTO UNICO

1. Qualunque variazione sostanziale al Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017, come definita dalla LR 23/2004, dovrà essere preventivamente richiesta all'*Unione* e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso, secondo le procedure previste.

2. Le varianti non possono comportare né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

ART. 8. – OPERE DI MITIGAZIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga con la presente Convenzione urbanistica, a proprie cura e spese esclusive:

- alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dal *Progetto*, consistenti nella realizzazione di una barriera verde lungo la fascia a "L" che delimita l'area di intervento verso il territorio rurale in direzione Sud-Sud-Ovest. Tale fascia sarà realizzata mediante la piantumazione di nuovi esemplari appartenenti alle specie *Salix babylonica*, *Pinus pinaster* e *Morus alba*, distribuiti su un'area di circa 5.000 mq., come evidenziato nella *Tavola di progetto n.2 – Planimetria generale* e nella *Relazione di inserimento paesaggistico* parte integrante del Procedimento Unico in oggetto;
- ad ulteriori interventi di piantumazione nella zona destinata a parcheggio, collocata tra il corpo edilizio principale, la Strada Statale 16 e lo stagno artificiale, finalizzati sia a potenziare la schermatura vegetale sia a garantire l'ombreggiamento degli stalli di sosta.

2. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga altresì all'approntamento di irrigazione di soccorso delle alberature almeno per due stagioni estive dopo la piantumazione, con frequenza settimanale almeno nei mesi più caldi (luglio/agosto), al fine di garantirne l'attecchimento. In caso di mancato attecchimento, tutte le essenze (arboree/arbustive) dovranno essere sostituite.

ART. 9 – OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e da eseguirsi a cura e spese esclusive del *Soggetto Attuatore* a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree pubbliche, le installazioni dei gruppi di misura e delle apparecchiature inerenti le utenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono da eseguirsi nel periodo di validità della *Convenzione*.

ART. 10 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione il *Soggetto Attuatore* presta contestualmente alla firma di questo atto, in favore dell'*Unione* fideiussioni dell'importo complessivo di € 13.800,00 (tredicimilaottocento/00), pari al costo di realizzazione delle opere di mitigazione e del loro attecchimento, da valersi fino a svincolo da parte dell'*Unione* stessa.

2. La garanzia come sopra specificata viene accettata dall'*Unione* sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

3. Il *Soggetto Attuatore* inoltre si obbliga a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

4. L'*Unione* avrà facoltà di incamerare in tutto o in parte, la somma destinata a garanzia, qualora il *Soggetto Attuatore* si rendesse inadempiente.

5. Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna gli Istituti fideiussori a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'*Unione*, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2, dell'art. 1944 del Codice civile e senza attendere la pronuncia dei giudici.

6. Si dà atto altresì che i fideiussori rinunciano alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, volendo ed intendendo i fideiussori restare obbligati in solido con il *Soggetto Attuatore*.

7. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga a inserire nella polizza fideiussoria prestata a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "*le garanzie già prestare dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione, l'Unione le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato*".

8. Lo svincolo della garanzia sarà disposto dall'*Unione*, previa richiesta del *Soggetto Attuatore* a seguito della realizzazione di tutte le opere di mitigazione e previo sopralluogo effettuato dall'*Unione*.

9. Contestualmente alla stipula della presente Convenzione viene presentata dal *Soggetto Attuatore* la quietanza di versamento di **€ 174.231,90**, pari all'importo del Contributo di Costruzione dovuto per la realizzazione dell'intervento.

ovvero

9. Contestualmente alla stipula della presente Convenzione vengono presentate dal *Soggetto Attuatore* la quietanza di versamento di **€ 82.030,08**, pari all'importo della prima rata del Contributo di Costruzione dovuto per la realizzazione dell'intervento, e la quietanza di versamento di **€ 10.171,75**, pari all'intero importo delle monetizzazioni.

10. Il *Soggetto Attuatore* presenta altresì apposita Fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata per un importo di **€ 90.233,05** pari al 100% della somma del Contributo di Costruzione ancora da versare, maggiorato del 10% quale sanzione prevista dall'art. 20 della L.R. 23/2004.

ART. 11 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PER INTERDITTIVA ANTIMAFIA

1. Ai sensi di legge (art. 2 comma 2 lettera b, e art. 53 comma 6 lettera e della LR 24/2017), qualora l'*Unione* acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al *Soggetto Attuatore*, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), la stessa *Unione* procede alla immediata risoluzione del presente Procedimento Unico.

2. La risoluzione del Procedimento Unico comporta la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'art. 10 a copertura dei costi inerenti alle opere di mitigazione che risultino non completate, e a

copertura di ogni danno o maggiore onere a carico dell'*Unione* derivante dalla risoluzione del Procedimento Unico.

ART. 12 – INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA E RECESSO DA PARTE DELL'UNIONE

1. Qualora il *Soggetto Attuatore* risulti inadempiente nei confronti degli obblighi assunti, l'*Unione* potrà recedere dalla presente Convenzione, con diritto in ogni caso al risarcimento dei danni, nei quali sono comprese anche le spese per ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o eventualmente il completamento delle opere.

2. L'*Unione* potrà altresì recedere dalla presente Convenzione in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse.

ART. 13 – SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

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

ART. 14 – TERMINI DI ATTUAZIONE

1. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione.

2. Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse dell'*Unione* salvo la possibilità per quest'ultima di concedere una **proroga motivata**, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito.

3. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 10.

ART. 15 – SANZIONI

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, l'*Unione* procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, l'*Unione* potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

2. Il *Soggetto Attuatore* ed il *Soggetto Interessato* dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 16 – SPESE

1. La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del *Soggetto Attuatore*, ai fini dell'efficacia della stessa.

2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del *Soggetto Attuatore*.

ART. 17 – RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., nonché eventuali normative di settore, ed il PUG e RE vigenti.

2. La presente Convenzione è stipulata ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. in forma pubblica, da valere ad ogni effetto di legge.

3. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

ART. 18 – CONTROVERSIE

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

ART. 19 – NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire tramite PEC.

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

Atto firmato digitalmente

Per l'Unione dei Comuni Valli e Delizie

Il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi

Per la Società LA SAPIENZA srl

Il Legale Rappresentante
Bonora Cristiano

Per la Società AGRICOLA BONORA ss

Il Legale Rappresentante

.....