



**COMUNE DI ROVERCHIARA
PROVINCIA DI VERONA**

**Var. 10
P.I.**

Elaborato

13

5

A

Scala

**Allegato
Scheda attività produttiva
esistente da confermare n.5**

Adottato con Del. C.C.
Approvato con Del. C.C.

IL SINDACO
Loreta Isolani

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Massimo Minozzi

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 - 760099
info@studiozanella.it

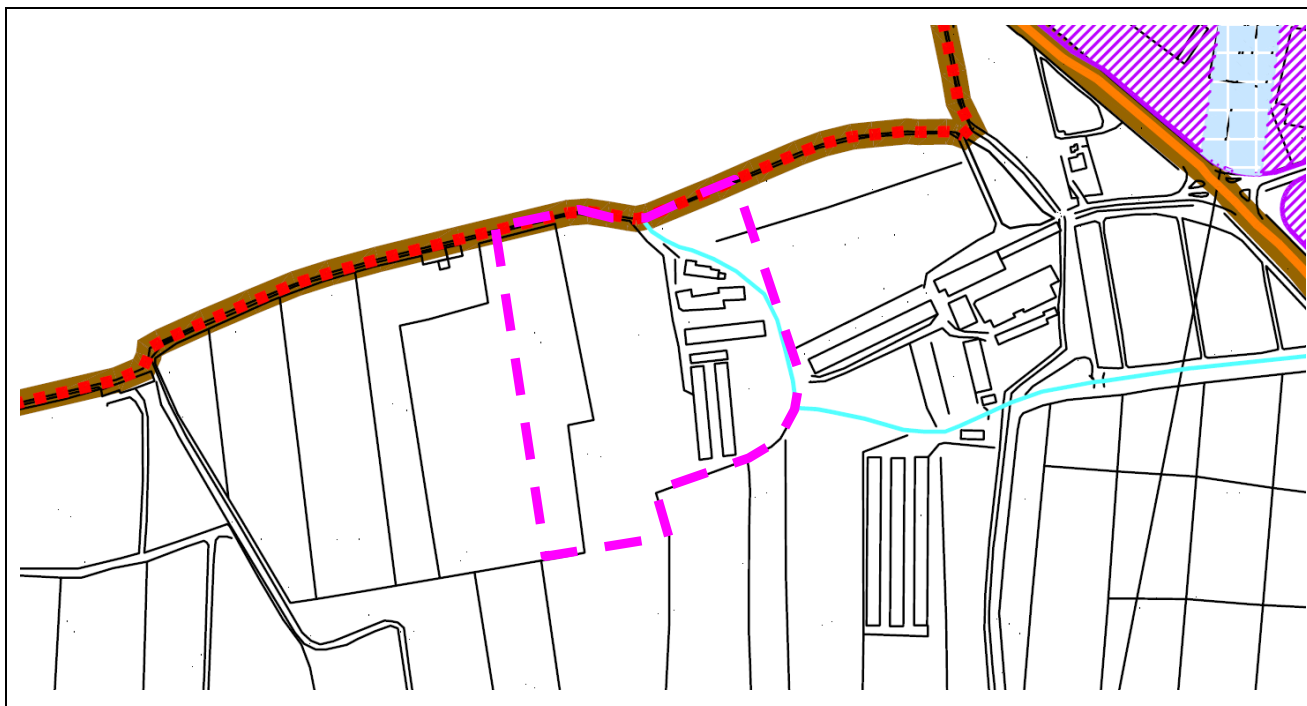


INDICE

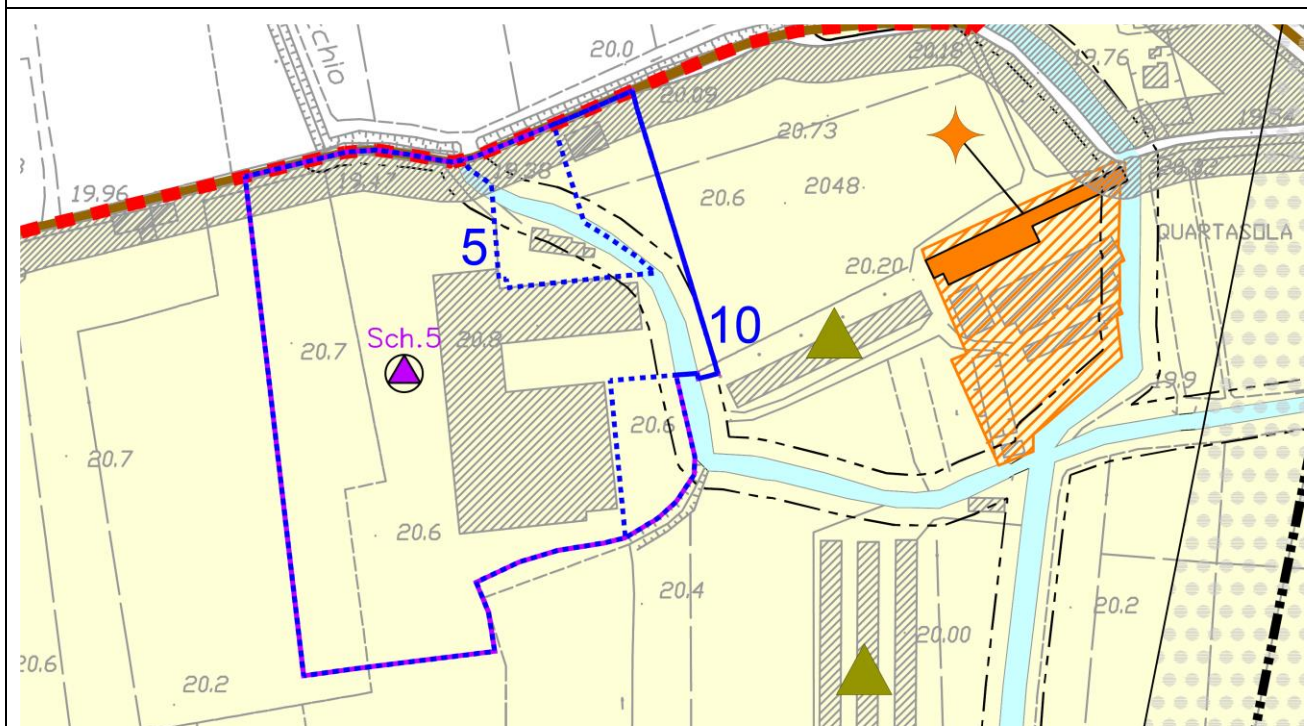
ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE DA CONFERMARE – SCHEDA N. 5	4
1. Individuazione scheda n. 5 in P.R.C. – P.A.T. e P.I.....	4
2. Descrizione Attività esistente	5
3. Dati attività esistente	6
4. Estratto mappa catastale	7
5. Documentazione fotografica	8
6. Stato di Progetto	10
6.1 Planimetria Parametri Stato di Progetto	10
6.2 Planimetria indicativa Stato di Progetto	11
6.3 Prescrizioni progettuali particolari da rispettare	13
6.4 Bozza di Convenzione Allegato B alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013	14

ATTIVITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE DA CONFERMARE – SCHEDA N. 5

1. INDIVIDUAZIONE SCHEDA N. 5 IN P.R.C. – P.A.T. E P.I.



Estratto Tav. 4 P.A.T. con evidenziata in tratteggio fucsia area oggetto di Scheda n. 5



Sch.n
Attività produttive in zona impropria
da confermare con scheda

Estratto Tav. 1 di P.I. - Intero territorio comunale

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

2. DESCRIZIONE ATTIVITÀ ESISTENTE

L'attività denominata **OFD SRL Società Agricola Cereal Docks Organic S.r.l.** consiste nell'essere un grande polo per l'estrazione a freddo di olio di cereale, di trasformazione e stoccaggio, adatto ad effettuare tutte le fasi del trattamento delle oleose dal post raccolta fino al confezionamento dei prodotti finiti o dei semi-lavorati.

L'impianto è stato inaugurato nel 2011 e negli anni sono state ammodernate le linee esistenti e sono state implementati alcuni nuovi impianti e/o strutture.

L'intera unità produttiva si svolge principalmente nei seguenti immobili:

- nel primo fabbricato adibito in parte al ciclo produttivo di spremitura dei semi oleosi detti "principali" (soia, girasole e colza), in parte allo stoccaggio dei pannelli oleosi; inoltre qui sono localizzate una serie di stanze adibite a laboratorio ed archivi;
- nel secondo fabbricato adibito sostanzialmente a: ricezione, essiccazione e pulitura dei semi oleosi; stoccaggio dei semi; stoccaggio delle polveri; confezionamento degli olii; produzione e confezionamento farine; spremitura dei semi oleosi definiti "speciali", di pannelli ad uso alimentare e/o zootecnico e di TVP; carico/scarico prodotti;
- all'uscita dell'impianto vi è un altro ponte di pesa.

Il ciclo di lavorazione consiste principalmente nelle seguenti fasi:

1. lavorazione semi maggiori il cui unico prodotto destinato all'uso alimentare è l'olio;
2. lavorazione semi e frutti oleosi "speciali" ovvero di tutti i semi e frutti oleosi non compresi negli "semi maggiori" e la soia ad uso alimentare;
3. lavorazione delle farine;
4. Ricezione e Spedizione di farine e semi;
5. Spedizione di soia testurizzata;
6. Confezionamento e Spedizione oli.

Considerato che da un'attività imprenditoriale basata sull'attività agricola e commerciale, dalla quale è partita, si è gradualmente spostata su una logica agricola e di trasformazione, con l'obiettivo di produrre prodotti finiti e/o semi-lavorati biologici e/o naturali (senza utilizzo di processi chimici) in un concetto di filiera corta, gli obiettivi sono quelli, da un lato di ampliare le superfici direttamente coltivate e quelle fatte coltivare in contract farming, dall'altro di potenziare l'attività di trasformazione sviluppando nuovi prodotti, migliorando gli esistenti.

Inoltre dal punto di vista commerciale l'attività si sta indirizzando verso l'avanzamento nella filiera, abbandonando sempre più i distributori e servendo direttamente le aziende alimentari e/o zootecniche e sviluppando di conseguenza la distribuzione dei prodotti.

Con la presente Scheda si riconosce e si configura l'attività in essere come produttiva per la lavorazione e trasformazione di materie prime ad uso alimentare con possibilità di ampliamento così da garantire all'azienda l'opportunità di sviluppare la propria attività anche nel campo dei prodotti biologici, con conseguente possibilità di avanzamento nella filiera corta e ampliamento del proprio, peraltro già importante, organico.

3. DATI ATTIVITÀ ESISTENTE

Denominazione attività	Società agricola OFD SRL Cereal Docks Organic S.r.l.	
Nominativo proprietario	Soave Marzio, nato a Roverchiara il 27.05.1960 e residente in Roverchiara (VR), in via Cappafredda, in qualità di legale rappresentante della Società agricola O.F.D. SRL Cereal Docks Organic S.r.l. – Fanin Giacomo in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione	
Attività specifica	Estrazione a freddo di olio di cereale, di trasformazione e stoccaggio	
Dati identificativi catastali dell'area interessata dalla Scheda n. 5	Foglio 23, mapp. n. 65, 143, 234 sub. 25 e 26, 254, 274, 277 sub. 2-4, 280, 285, 287, 289, 290.	
Anno di inizio attività nel Comune	2004 2021	
Addetti dell'azienda	n. 14	
Fonti di rifornimento energetico	Energia elettrica <input checked="" type="checkbox"/> Nafta <input type="checkbox"/> Gas - GPL <input checked="" type="checkbox"/> Carbone <input type="checkbox"/> Altro gasolio <input type="checkbox"/> Ulteriori esigenze energetiche <input type="checkbox"/>	
Presenza di servizi	Insufficiente <input type="checkbox"/> Sufficiente <input checked="" type="checkbox"/> Discreta <input type="checkbox"/> Ottima <input type="checkbox"/>	
Necessità di ulteriori impianti	Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
Situazione generali locali	Malsana <input type="checkbox"/> Precaria <input type="checkbox"/> Sufficiente <input checked="" type="checkbox"/>	
Tipo di rifiuti		
Approvvigionamento idrico	Rete <input type="checkbox"/> Pozzo <input checked="" type="checkbox"/>	
Scarico acque nere	Impianto autonomo	
Presenza di servizi	Verde <input checked="" type="checkbox"/> Sport <input type="checkbox"/> Parcheggio <input checked="" type="checkbox"/> Mense <input type="checkbox"/> Spogliatoi e servizi igienici <input checked="" type="checkbox"/>	
Superfici, Verde e Parcheggio	Dati Originari Scheda (Var. 4 PI): Sup. area azienda esistente da confermare: 23.844 mq Sup. coperta esistente da confermare: 11.452,66 mq Verde privato esistente: 2.300,00 mq Parcheggio privato esistente: 626,00 mq	

4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4












Foto 5



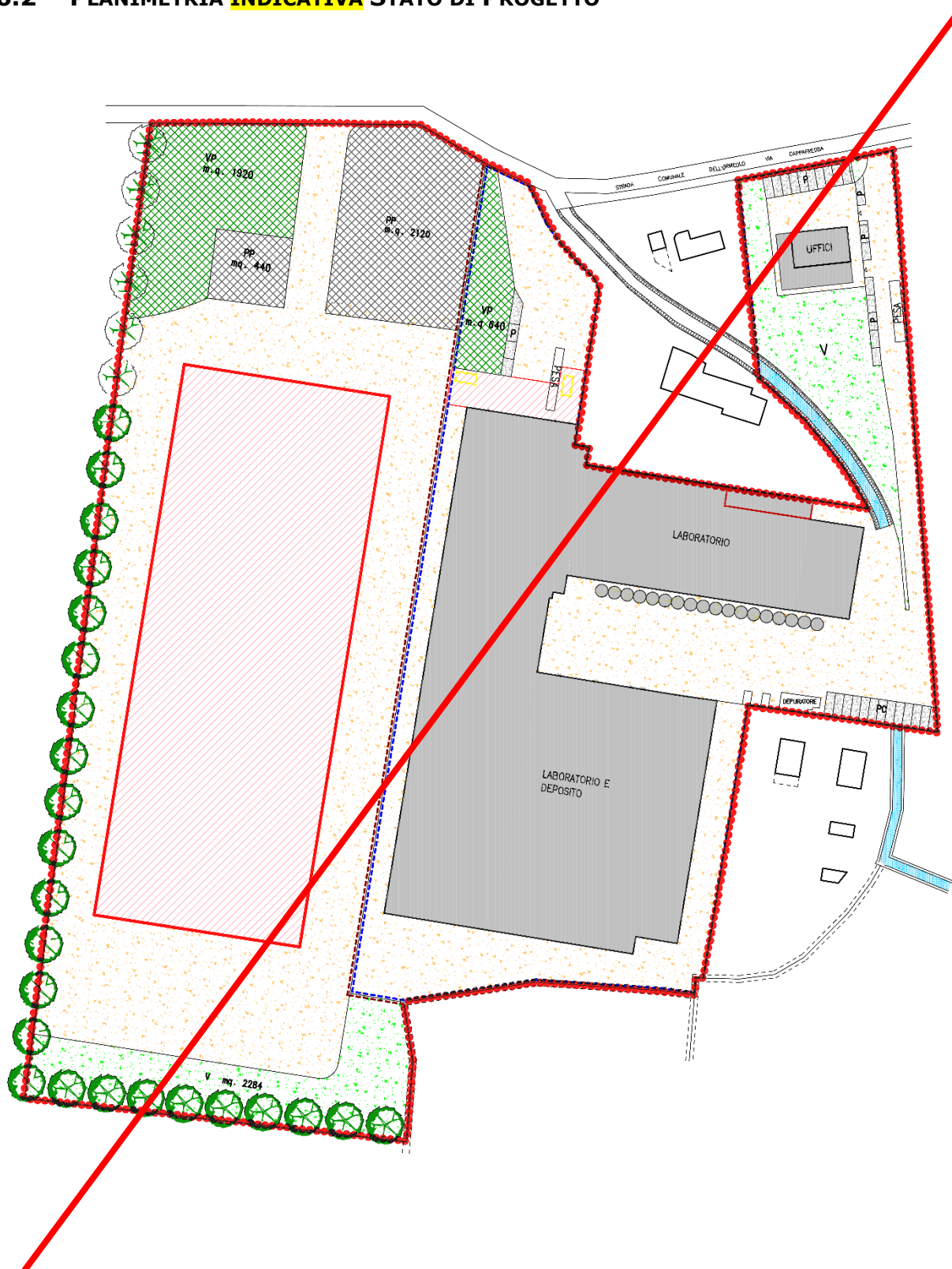
Foto 6



6. STATO DI PROGETTO**6.1 PLANIMETRIA PARAMETRI STATO DI PROGETTO****Legenda della Planimetria Stato di Progetto e Parametri edificatori prescrittivi**

	Area Scheda attività produttiva da confermare n. 5	51.115 59.216	mq
	Area dell'attività esistente da confermare (Var. 4 PI)	23.844	mq
	Area di ampliamento max consentito dell'attività	27.271	mq
	Sup. coperta esistente da confermare (autorizzata)	11.452,66	mq
	Indicazione sagoma di ampliamento di sup. max consentita pari a	10.000,00	mq
	Sup. coperta totale Schede n. 5 max consentita	21.452,66	mq
	Rapporto di copertura max consentito	41,97% 36,3%	
	Fabbricati da demolire o sanare		
	Abitazione del proprietario o del custode di vol. max consentito	500	mc
	Altezza max fabbricati produttivi	10,00	ml
	Altezza max impianti speciali (silos, etc.,...)	12,00	ml
	Sup. minime a servizi richieste - Verde e parcheggio sul totale dell'area di Scheda n. 5 10 mq/ 100 mq - art. 7 NTO	5.111,50 5.921,6	mq
	di cui:		
	- Zona da destinare a Parcheggio	2.555,75 2.960,8	mq
	- Zona da destinare a Verde	2.555,75 2.960,8	mq
	Zone a Parcheggio pubblico reperite	2.560,00	mq
	Zone a Verde pubblico reperite	2.560,00	mq
	Parcheggio privato		
	Parcheggio privato coperto		
	Verde privato		
	Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68	
	Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di 5,00	ml
	Distanza minima tra fabbricati	10,00	ml
	Stralci operativi	possibilità di intervenire in più stralci funzionali	

6.2 PLANIMETRIA **INDICATIVA** STATO DI PROGETTO





Legenda

- - - - - Confine di Proprietà | Cereal Docks Organic S.r.l.
- - - - - Perimetro Scheda Urbanistica n. 5
- Fascia di Rispetto | Manutenzione
- Fascia di Rispetto Stradale (Profondità pari a 20 metri)

6.3 PRESCRIZIONI PROGETTUALI PARTICOLARI DA RISPETTARE

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni progettuali particolari:

1. l'ampliamento edificatorio consentito dovrà essere tale da ottenere una costruzione formale semplice, lineare e coordinata all'esistente ed è vincolato alla destinazione d'uso connessa all'attività esistente;
2. la planimetria **indicativa** Stato di progetto **del cap. 6.2** indica **la sagoma** **la possibile edificazione** di ampliamento consentito che potrà essere modificata in sede di richiesta di atto autorizzativo, sempre nel rispetto dei parametri edificatori max consentiti;
3. in fase di progettazione è consentita la possibilità di meglio ridistribuire la dotazione di aree a servizi del verde e parcheggio indicate nella planimetria **del cap. 6.2** di cui sopra, fermo restando la quantità minima prevista dall'art. 31, comma 3, lett. b), LR 11/2004 e art. 7 NTO;
4. a meno delle aree destinate agli spazi costruiti, alle aree di accesso, piazzali per la movimentazione dei mezzi, aree a verde e parcheggio, la parte rimanente dovrà essere sistemata a verde privato;
5. dovranno essere adottati gli accorgimenti di mitigazione ambientale nell'area di intervento con l'uso di specie vegetali tipiche e autoctone della zona ed elencate nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
6. elaborazione di un progetto unitario relativo a tutta l'area della presente Scheda n. 5 che specifichi non solo gli interventi edificatori, ma anche la riqualificazione, sistemazione degli spazi esterni e relative opere di mitigazione ambientale;
7. è consentita l'abitazione del proprietario o del custode di max 500 mc (~~la cui indicazione in planimetria Stato di Progetto non è vincolante~~) da localizzarsi in aderenza o all'interno degli edifici destinati all'attività produttiva, sempre nel rispetto della superficie coperta max consentita;
8. possono essere consentite eventuali altezze diverse dei fabbricati produttivi e degli impianti speciali prescritte **in legenda** **in cap. 6.2** di cui sopra per esigenze specifiche produttive motivate;
9. è consentita la realizzazione di recinzione in conformità all'art. 59 del Regolamento Edilizio per le zone produttive;
- ~~10. prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi e all'ampliamento previsti nell'area di ampliamento max consentito dell'attività indicata nella planimetria Stato di Progetto di cui al punto 6.1 sopra, dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013" la cui Bozza è allegata al punto 6.3 che segue, la quale potrà essere aggiornata e adeguata sulla base del progetto presentato senza comportare Variante al P.I.;~~
11. gli interventi previsti *nell'area dell'attività esistente da confermare* indicata nella planimetria *Stato di Progetto* di cui al punto 6.1 sopra, compresa la realizzazione dell'abitazione del proprietario o del custode di cui al punto 7 sopra, potranno essere autorizzati senza la stipula con il Comune dell'apposita convenzione.

6.4 BOZZA DI CONVENZIONE ALLEGATO B ALLA DGRV N. 2045 DEL 19 NOVEMBRE 2013**ALLEGATO B alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013**

pag. 1/5

BOZZA DI CONVENZIONE

Art. 3, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

l'anno addì del mese di

TRA:

il comune di C.F.

ed i sigg., in seguito denominati nel presente atto "soggetti attuatori";

PREMESSO

che i soggetti attuatori di cui sopra, hanno presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda del pervenuta il prot., volta ad ottenere, ai sensi dell'art. 3, L.R. 55/2012, nei terreni di loro proprietà/in loro disponibilità ai sensi della normativa vigente, siti in, della superficie complessiva di e distinti al N.C.T.R. con il mappale del Foglio sezione censuaria di, con le seguenti superfici:

CONSIDERATO

- che i soggetti attuatori hanno richiesto l'intervento in quanto..... (specificare le documentate esigenze);
- che l'Amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto..... (specificare i motivi di pubblica utilità che hanno indotto l'amministrazione a esprimersi favorevolmente);
- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e/o della conferenza dei servizi con verbale prot. del, il consiglio comunale ha espresso parere con deliberazione del C.C. n° del divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando deroga dello strumento urbanistico vigente

ALLEGATO B alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013

pag. 2/3

OPPURE

- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento il consiglio comunale non ha espresso parere nei termini dall'art. 3, comma 2, L.R. 55/2012 e che pertanto il medesimo parere deve intendersi positivo;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica illustrativa
- Elaborati di progetto edilizio
- Elaborati di progetto opere di urbanizzazione e mitigazione
- Altro (eventuali norme tecniche)

Art. 2 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le eventuali opere di mitigazione descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici, nei modi e nei tempi ivi prescritti.

Art. 3 - AREE PER STANDARD URBANISTICI E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto ha così determinato gli standard e le aree per opere di urbanizzazione:

strade	mq
verde pubblico	mq
parcheggio pubblico	mq
Altro	mq
per compressivi	mq

Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD

I soggetti attuatori con la presente convenzione cedono gratuitamente al comune, le aree di cui all'art. 3.

Le aree sopra descritte s'intendono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù

ALLEGATO B alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013

pag. 3/5

apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DI MITIGAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre a quelle di mitigazione così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tav. soprarichiamate

Art. 6 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DI MITIGAZIONE

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di mitigazione sarà eseguito ad opere ultimate da un collaudatore nominato dal comune, con spese e oneri a carico dei soggetti attuatori.

Art. 7 - ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

La realizzazione delle opere primarie e secondarie da parte dei soggetti attuatori andrà a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente.

I soggetti attuatori si obbligano altresì a versare al comune all'atto del rilascio del provvedimento conclusivo del SUAP, il contributo di costruzione, se e in quanto dovuto, determinato conformemente alle disposizioni vigenti.

Art. 8 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli con assunzione a proprio carico delle spese notarili, di frazionamento e quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.

Art. 9 - TEMPI DI ESECUZIONE

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del provvedimento conclusivo del SUAP, previa comunicazione nelle prescritte forme di legge al comune e saranno ultimate entro tre anni dall'inizio lavori.

Per il rilascio del certificato di agibilità dei locali dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'art. 8.

ALLEGATO B alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013

pag. 4/5

Art. 10 - GARANZIA

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori costituiscono a favore del comune polizza fideiussoria per l'importo di €. _____ (_____) pari al 100% del valore delle aree e delle opere da cedere, stipulata in data ____/____/____ con la società _____ che sarà vincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente.

Art. 11 – ULTERIORI OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e il con relativo vincolo è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura ed a proprie spese.

Il mancato rispetto del divieto di cui all'art. 5, comma 2, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 33, DPR 380/2001.

Trascorso il termine di due anni di cui al citato art. 5, comma 2, qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico. In caso di inosservanza di tale obbligo, i soggetti attuatori sono tenuti al pagamento a titolo di penale di una somma pari a € (oppure % del valore della parte autorizzata determinato dall'Ufficio Tecnico comunale o dall'Agenzia del Territorio). I soggetti attuatori riconoscono l'equità di detta penale.

Art. 12 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei soggetti attuatori.

Art. 13 - REGIME FISCALE

Gli obblighi contenute nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto notarile di cessione delle aree di cui all'art. 3, sono a carico dei soggetti attuatori con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in

ALLEGATO B alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013

pag. 3/5

particolare dei benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

ART. 14 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di.....(indicare il foro competente)

Le parti