



**Comune di Vignola
(Provincia di Modena)**

Determinazione nr. 349 Del 26/06/2018

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE PRESENTATO DA PARTE DEI SIGNORI COSTANZINI GIOVANNI, COSTANZINI MARCO, COSTANZINI LAURO, CRISTONI MIRELLA, OGGI SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI S.S., IMMOBILI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL FOGLIO 18, MAPPALI 89, 146, 147, 150, 302, 304, 307 e 382 (ex 308). APPROVAZIONE CONVENZIONE AI FINI DELLA STIPULA.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che con delibera di Giunta Comunale n. 59 del 28/04/2014 è stato approvato il Piano di Sviluppo Aziendale dell'Azienda Agricola "COSTANZINI LAURO" e conseguentemente in data 20/01/2015 è stata altresì stipulata a cura del Notaio Dott. Giorgio Cariani la relativa convenzione Rep. n. 85.134 – Racc. 36.327;

Dato atto che:

- con prot. n. 15734 del 18/05/2015, definitivamente integrata con prot. n. 39.541 del 03/12/2015 il signor LAURO COSTANZINI in qualità di titolare dell'Azienda Agricola "COSTANZINI LAURO" – CUAA CSTLRA40E10L885X e in qualità di proprietario delle aree catastalmente identificate al foglio n. 18, mappali n. 89, 146, 147, 150, 302, 304, 307 e 382 (ex 308) e classificate nel vigente P.R.G. come zona omogenea E.5, agricola di tutela delle aree collinari (art. 80 delle vigenti N.T.A.), ha richiesto l'autorizzazione alla presentazione di variante al Piano di Sviluppo Aziendale e la presentazione a tale variante è stata autorizzata con Delibera di Giunta Comunale n. 153 del 15/12/2015;
- con successivo prot. n. 29.628 del 11/08/2016, il signor LAURO COSTANZINI ha richiesto l'autorizzazione alla presentazione di ulteriore variante al piano di sviluppo aziendale la presentazione a tale variante è stata autorizzata con Delibera di Giunta Comunale n. 100 del 06/09/2016;

Dato atto che:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 25.10.2011 è stata approvata la Variante Normativa ex art. 15 comma 4 lettera E) L. R. 47/78 alle NTA del vigente PRG relativa al capo V, Titolo 2, Zone a prevalente destinazione agricola, con la quale viene individuato e prescritto lo strumento attuativo del P.S.A quale idoneo strumento dell'imprenditore agricolo per realizzare gli interventi edilizi nelle zone agricole, in conformità agli art. A-16 e segg. della L. R. 20/2000;
- In tal senso "la nuova costruzione" intesa come nuovo insediamento e non invero ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici agricoli esistenti, viene consentita esclusivamente tramite P.S.A. che ne dovrà assicurare l'effettiva sostenibilità sia ambientale che tecnico-economica dell'intervento proposto, prescindendo da indici edificatori dei suoli agricoli (rapporto SAU/Su);

Considerato che la variante al P.S.A., come da documentazione acquisita agli atti del procedimento istruttorio, prevede nello specifico:

- la modifica della struttura del nuovo fabbricato a servizi agricoli nella Superficie Utile, nella sagoma e nella distribuzione delle attività previste ai due piani in progetto;
- la variazione planimetrica del corpo autorimessa pertinenziale;
- le modifiche colturali con la realizzazione di nuovi impianti frutticoli
- il mantenimento delle precedenti previsioni di trasformazione del fabbricato residenziale;

E quindi gli interventi previsti consistono in:

- Ridimensionamento dell'intervento del fabbricato di nuova realizzazione sia per la mancata possibilità di ampliamento del fondo mediante locazione del terreno confinante, sia per la minore entità delle risorse messe da a disposizione dal bando di finanziamento regionale rispetto alle aspettative. Tale fabbricato viene ricondotto ad una superficie lorda pressappoco equivalente a quella legittimata ma di altezza inferiore con una diminuzione più sostanziale del volume. Per quanto riguarda le attività svolte si prevedono due spazi al piano terra, uno da utilizzarsi come fattoria didattica ed uno come deposito mezzi agricoli nel periodo invernale e cernita frutta in quello estivo. Il primo piano, più ridotto e limitato alla sola parte centrale, viene destinato ad acetiaia per la produzione di aceto balsamico;
- Spostamento planimetrico dell'autorimessa pertinenziale delle abitazioni all'interno dell'area per una riorganizzazione ritenuta più congrua degli spazi cortilivi;

Considerato inoltre che:

- l'intero procedimento, vista la modifica societaria, è stato volturato, prendendo atto dei nuovi soggetti intervenuti, alla "Società Agricola Famiglia Costanzini S.S." costituita dai Sigg. proprietari Costanzini Giovanni, Costanzini Marco, Costanzini Lauro, Cristoni Mirella, procedendo ad una nuova consegna degli elaborati con la mutata intestazione in data 31/07/2017 con prot. nn. 29.349, 29.350, 29.352, 29.353, 29.354, 29.355;
- La "Società Agricola Famiglia Costanzini S.S.", è una realtà esistente, in possesso dei requisiti per il riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale ai sensi del D. Lgs. n. 99 del 29/03/2004, come da nota pervenuta in data 12/07/2017 con prot. n. 27.184 da parte della Regione Emilia Romagna, Direzione Generale Agricoltura, Economia Ittica, Attività Faunistico-Venatorie;

Dato atto che gli elaborati facenti parte del P.S.A di cui sopra, sono stati depositati per la libera visione da parte dei cittadini presso il Servizio Edilizia Privata e Gestione del Territorio, per 30 (trenta) giorni consecutivi dal 17/01/2017 al 16/02/2017 dandone notizia mediante pubblicazione all'Albo on-line comunale e nel periodo di 30 (trenta) giorni successivi al compiuto deposito, e cioè entro il 18/03/2017 non è pervenuta alcuna osservazione da parte dei privati (rif. certificato di avvenuto deposito reg. albo n. 52/2017);

Tenuto conto che:

- con deliberazione di G.C. n. 146 del 19/12/2017 è stato approvato il Piano di Sviluppo Aziendale, ai sensi del comma 13, lettera b) dell'art.5 del D.L. 70/2011, convertito poi in Legge 106/2011;
- con il medesimo atto veniva altresì approvato lo schema di convenzione di attuazione del piano, conforme al contenuto di quanto approvato con la suddetta delibera di G.C. n. 146/2017 e ai sensi dell'art. 75 delle N.T.A. vigenti, con particolare riferimento

all'art 4. in merito vincolo della destinazione d'uso delle opere previste e all'art. 5 in merito alla validità temporale del piano;

Ritenuto pertanto opportuno provvedere alla stipula della convenzione di attuazione del Piano di Sviluppo Aziendale relativa all'intervento in oggetto, convenzione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che alla stipula della convenzione interverranno i sigg.:

- **Costanzini Lauro**, imprenditore agricolo professionale e coltivatore diretto, codice fiscale CST LRA 40E10 L885X, agente esclusivamente quale socio e rappresentante dell'impresa agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI SS" corrente in Vignola in via Del Monte n. 9, per la quale è a lui attribuita la Partita Iva: 03745580369;
- **Costanzini Giovanni**, codice fiscale CST GNN 73T21 L885H, in qualità di comproprietario e socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";
- **Costanzini Marco**, codice fiscale CST MRC 70P02, F257M, in qualità di comproprietario e socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";
- **Cristoni Mirella**, CF CRSMLL72P66L885Z, in qualità di socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";
- il Comune di Vignola, rappresentato dalla Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente arch. Serena Bergamini, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 531 del 29/12/2017, di attribuzione di Posizione Organizzativa di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente;
- le spese relative al rogito in parola sono a carico della proprietà in oggetto;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 9 del 31/01/2018 di approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2018/2020;

Richiamata inoltre la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 19/02/2018 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018-2019-2020 dell'ente il quale contiene sulla scorta del bilancio le assegnazioni ai vari Responsabili di Struttura delle risorse e degli interventi da gestire;

Visti:

- il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- il D.lgs n. 118 del 23.06.2011;
- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs n. 267/2000 TUEL;

Dato atto che la presente determinazione risponde alle necessità di attuazione dei programmi del servizio e la sua adozione assorbe il parere di regolarità tecnica di propria competenza;

DETERMINA

- 1) Di approvare, per le ragioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate e riportate, lo schema di convenzione urbanistica allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, relativo al Piano di Sviluppo

Aziendale presentato dai Sigg. Costanzini Giovanni, Costanzini Marco, Costanzini Lauro, Cristoni Mirella, in qualità di soci titolari della "Società Agricola Famiglia Costanzini S.S.", proprietaria delle aree oggetto del presente Piano, in variante al precedente approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 28/04/2014 e relativo a:

- o Demolizione di un esistente fabbricato composto da più volumi di dimensioni diverse utilizzato dall'azienda agricola come deposito/ ricovero attrezzi che interessano il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Vignola, Foglio n. 18 mappale n. 382 (ex 308) per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso promiscuo destinato a ricovero attrezzi agricoli, spogliatoio per i lavoratori stagionali e fattoria didattica al piano terra, acetaia con relative strutture di rimessaggio botti e lavorazione del prodotto da commercializzare al piano superiore;
- o Spostamento planimetrico dell'autorimessa pertinenziale delle abitazioni all'interno dell'area per una riorganizzazione ritenuta più congrua degli spazi cortilivi;

specificamente sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Vignola, Foglio n. 18 mappale n.382 (ex 308) ed intervenendo secondo il piano colturale sugli altri terreni appartenenti alla Società identificati al Foglio n.18, mappali 89, 146, 147, 150, 302, 304, ubicati nel Comune di Vignola, Località Campiglio, così come definito nella documentazione e negli elaborati grafici di progetto redatti dall'arch. Silvana Fiori, e conformi a quanto approvato con delibera di Giunta Comunale n. 146 del 19/12/2017;

2) Di dare atto che alla stipula della convenzione interverranno i sigg.:

- **Costanzini Lauro**, imprenditore agricolo professionale e coltivatore diretto, codice fiscale CST LRA 40E10 L885X, agente esclusivamente quale socio e rappresentante dell'impresa agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI SS" corrente in Vignola in via Del Monte n. 9, per la quale è a lui attribuita la Partita Iva: 03745580369;
- **Costanzini Giovanni**, codice fiscale CST GNN 73T21 L885H, in qualità di comproprietario e socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";
- **Costanzini Marco**, codice fiscale CST MRC 70P02, F257M, in qualità di comproprietario e socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";
- **Cristoni Mirella**, CF CRSMLL72P66L885Z, in qualità di socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";
- il Comune di Vignola, rappresentato dalla Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente arch. Serena Bergamini, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 531 del 29/12/2017, di attribuzione di Posizione Organizzativa di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente;

3) Di stabilire che le spese conseguenti e dipendenti alla stipula della convenzione di che trattasi sono a carico della proprietà suddetta;

4) Di dare atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa .

L'istruttoria del presente provvedimento - art. 4 della Legge 241/90 - è stata eseguita dal dipendente parte amministrativa - Marcella Soravia

Il Responsabile/Dirigente
F.to Serena Bergamini

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE
(L.R. n. 34 del 16/11/2000 E SS.MM. ED II.)**

L'anno _____, il giorno. _____ del mese di _____ in Vignola, davanti a me dottor _____ Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, senza assistenza di testimoni ai quali le persone infra menzionate, in possesso dei requisiti di legge hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

arch. **Serena Bergamini**, nata a Vignola (MO) il 08/08/1972, domiciliata per la carica in Vignola, la quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente, in seguito per brevità, denominato "Comune", con sede in Vignola, via Bellucci n. 1, codice fiscale numero 00179790365, in nome e per conto ed in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzato al presente atto con determina dirigenziale n. 531 del 29/12/2017, a firma del Segretario Comunale dott. Giovanni Sapienza, con la quale è stato conferito l'incarico di Posizione Organizzativa del Servizio Urbanistica ed Ambiente con estensione di ulteriori funzioni gestionali e per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. 30 del 12/03/2018;

I signori

Costanzini Lauro, nato a Vignola il 10 maggio 1940, ivi residente e domiciliato in Via Del Monte n. 9/A, imprenditore agricolo professionale e coltivatore diretto, celibe, codice fiscale CST LRA 40E10 L885X, agente esclusivamente quale socio e rappresentante dell'impresa agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI SS" corrente in Vignola in via Del Monte n. 9, per la quale è a lui attribuita la Partita Iva: 03745580369;

Costanzini Giovanni, nato a Vignola il 21 dicembre 1973, ivi residente e domiciliato in Via Del Monte 9/A1, agente di commercio, coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni, codice fiscale CST GNN 73T21 L885H, in qualità di comproprietario e socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";

Costanzini Marco, nato a Modena il 2 settembre 1970, residente e domiciliato in Vignola Via Del Monte n. 9/B, impiegato, coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni, codice fiscale CST MRC 70P02, F257M, in qualità di comproprietario e socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";

Cristoni Mirella, nata a Vignola il 26 settembre 1972, residente e domiciliata in Vignola Via Del Monte n. 9/B, coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni, CF CRSMLL72P66L885Z, in qualità di socio della suddetta azienda agricola "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss";

in seguito per brevità denominato "Richiedenti"

Premesso che

- Il Sig. Costanzini Lauro è in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi dell'art. 1, comma 4 ed art. 2, comma 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e) della

- L. 7 marzo 2003 n.38", come da certificazione della Regione Emilia Romagna – Direzione generale Agricoltura, Economia Ittica, Attività Faunistico-Venatorie, assunta agli atti del Comune di Vignola in data 12/07/2017 con prot. n. 27.184;
- l'art. 52 della L. R. n. 20 del 24/03/2000 ha disposto l'abrogazione dell'art. 40 della L. R. 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni, recante la disciplina per l'approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale;
 - l'art. 1, comma 3, della L. R. 16/11/2000 n. 34, in modifica all'art. 41 della L. R. n. 20/2000, demanda ai Comuni la competenza ad approvare i Piani di Sviluppo Aziendale formati ai sensi dell'art. 25 della L. R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - il D.L. 70/2011 "Decreto Sviluppo", convertito poi in Legge 106/2011, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 12/07/2011, detta tra le varie disposizioni che hanno trovato applicazione a far data dal 12 settembre 2011, una specifica disposizione in materia di procedimento di approvazione dei piani attuativi, che muta sostanzialmente l'iter consuetudinario ad oggi in vigore, ovvero l'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale;
 - il comma 13, lettera b) dell'art.5 del citato D.L., stabilisce che l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle specifiche competenze della Giunta Comunale;
 - la delibera di Giunta Regionale n. 1281 del 12/09/2011, avente ad oggetto: "Indicazione applicative in merito alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.L. n. 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane", che recepisce quanto previsto dalla suddetta Legge, ovvero la competenza della Giunta Comunale all'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;
 - la variante generale al P.R.G. come modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 25/10/2011 individuava nel Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) lo strumento urbanistico attuativo idoneo alle aziende agricole operanti nel territorio rurale in grado di garantire l'effettiva sostenibilità ambientale e tecnico-economica degli interventi edilizi proposti necessari al raggiungimento degli obiettivi aziendali;
 - sulla base della Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione G.P. n. 359 del 18/09/2001, l'intervento è disciplinato sotto l'aspetto normativo dall'art. E3 e dall'art. 78, in merito alla nuova edificazione di attrezzature di servizio all'agricoltura;
 - I sigg. Costanzini Giovanni e Costanzini Marco sono comproprietari per gli infra precisati diritti di un complesso immobiliare sito in Comune di Vignola, Via Del Monte, confinante con Via Bressola, ragioni Ropa, ragioni Muratori e Santagata, Cimitero di Campiglio, distinto al catasto Terreni al Foglio 18 Mappali 146-150-302-304-147 e 89 e nel Catasto Fabbricati al Foglio 18 mappali 382(ex 308) e 307 subb 5, 8 e 10 (appartamenti), 7 (autorimessa) 6, 9 e 11 (locali di deposito) 12 area urbana di mq 147 e con i subb 1, 2, 3 e 4 per complessivi ha 2.58.54 di cui ha 02.26.15 di superficie agricola utilizzata, ed esattamente:
 - Quanto ai mappali n. 307, sub. 9 e 10, 146 e 150 del foglio n. 18 di proprietà dei sigg. Costanzini Giovanni e Marco, ciascuno per la quota di ½ di nuda proprietà gravata da usufrutto del signor Costanzini Lauro;
 - Quanto ai mappali n. 382, 147, 302 e 304 del foglio n. 18 per la quota di ¼ di piena proprietà e di ¼ di nuda proprietà ciascuno dei sigg. Costanzini Giovanni e Marco, quota gravata dall'usufrutto del sig. Costanzini Lauro;
 - Quanto ai mappali n. 89 e 307, sub. 5,6,7,8,11,12, del foglio n. 18, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dei sig. Costanzini Giovanni e Marco;
 - In data 12/03/2012, prot. gen. n. 4886-2012 il Sig. Costanzini Lauro presentava presso lo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) del Comune di Vignola domanda per ottenere l'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (pratica n. 4886 /2012 del 12/03/2012), corredata di richiesta di rilascio del permesso di costruire, secondo le disposizioni in materia edilizia della normativa statale e regionale vigente, nonché richiesta di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
 - Il progetto di cui sopra, redatto dall'arch. Fiori Silvana prevedeva:
 - La ristrutturazione dell'esistente fabbricato a destinazione residenza agricola composto da due volumi accorpati al fine di ricavare una nuova unità abitativa, nonché di ricavare (al piano seminterrato) locali adibiti ad attività **di ristoro/riposo**.

- Mensa e preparazione pasti per i collaboratori agricoli stagionali;
 - La realizzazione di locali per la vendita diretta dei prodotti agricoli aziendali che interessano il terreno distinto al NCEU del Comune di Vignola, foglio n. 18 mappale 307;
 - La parziale demolizione di un esistente fabbricato composto da più volumi di dimensioni diverse utilizzato dall'azienda agricola come deposito/ ricovero attrezzi che interessano il terreno distinto al NCT del Comune di Vignola, foglio 18 mappale 382 (ex 308) e la successiva realizzazione di un nuovo fabbricato che si sviluppa su due livelli per deposito, lavorazione e servizi al personale per i lavoratori stagionali al piano terreno e, al livello superiore, acetaia con relative strutture di rimessaggio botti e lavorazione del prodotto da commercializzare da realizzare sul terreno distinto al NCT del Comune di Vignola, foglio 18 mappale 382(ex 308), usufruendo della superficie fondiaria di altri terreni appartenenti all'Azienda identificati al foglio 18, mappali 89, 146, 147, 150, 302, 304 anch'essi ubicati in Vignola, località Campiglio;
- Il Sig. Costanzini Lauro in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola denominata "Costanzini Lauro" veniva autorizzato alla presentazione del P.S.A. con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 30/04/2012;
 - Il P.S.A. di cui sopra veniva approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 28/04/2014 e che pertanto si è proceduto alla stipula di convenzione come previsto dalle N.T.A. della V.G. al P.R.G. e secondo il testo deliberato dalla Giunta Comunale con l'atto di approvazione del citato PSA, a ministero notaio Giorgio Cariani il 26/01/2015 con n. di Repertorio 85.134, n. di Raccolta 36.327;

Preso atto che

- In riferimento al soprarichiamato P.S.A. è stata depositata presso gli uffici del Comune di Vignola richiesta di presentazione di variante con lettera prot n. 29.628 del 11/08/2016;
 - La Giunta Comunale ha risposto favorevolmente alla presentazione di Richiesta di detta Variante al P.S.A. con Delibera di Giunta comunale n. 100 del 06/09/2016;
 - E' stata presentata richiesta di variante al P.S.A. e relativa documentazione assunta agli atti del comune di Vignola (Sportello SUAP) in data 24/11/2016 con prot. n. 43.399/2016 e successivamente integrata;
 - Detta variante al P.S.A. originario è stata approvata con delibera di Giunta Comunale n. 146 del 19/12/2017;
 - Il progetto di variante nello specifico riguarda:
 - la modifica della struttura del nuovo fabbricato a servizi agricoli nella Superficie Utile, nella sagoma e nella distribuzione delle attività previste ai due piani in progetto;
 - la variazione planimetrica del corpo autorimessa pertinenziale;
 - le modifiche colturali con la realizzazione di nuovi impianti frutticoli
 - il mantenimento delle precedenti previsioni di trasformazione del fabbricato residenziale;
- E quindi gli interventi previsti consistono in:
- Ridimensionamento dell'intervento del fabbricato di nuova realizzazione sia per la mancata possibilità di ampliamento del fondo mediante locazione del terreno confinante, sia per la minore entità delle risorse messe da a disposizione dal bando di finanziamento regionale rispetto alle aspettative. Tale fabbricato viene ricondotto ad una superficie lorda pressappoco equivalente a quella legittimata ma di altezza inferiore con una diminuzione più sostanziale del volume. Per quanto riguarda le attività svolte si prevedono due spazi al piano terra, uno da utilizzarsi come fattoria didattica ed uno come deposito mezzi agricoli nel periodo invernale e cernita frutta in quello estivo. Il primo piano, più ridotto e limitato alla sola parte centrale, viene destinato ad acetaia per la produzione di aceto balsamico;

- Spostamento planimetrico dell'autorimessa pertinenziale delle abitazioni all'interno dell'area per una riorganizzazione ritenuta più congrua degli spazi cortilivi;
- Nel rispetto dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., l'intervento oggetto della variante al P.S.A. comporta:

SAU di proprietà dell'Azienda	Ha	02.26.15
SAU in affitto utilizzata dall'Azienda	Ha	0.00
SU in progetto (A2 servizi)	mq. lordi	517,92
SU da demolire (A2 servizi esistenti)	mq. lordi	225,28
Totale SU	mq. lordi	517, 92

- La Sig.ra CRISTONI MIRELLA, che risulta iscritta come coadiuvante dal 01/09/2016, ha frequentato il corso di operatrice per fattoria didattica, ed il corso per acquisire i titoli di IAP;
- L'azienda agricola Costanzini Lauro è stata sostituita dalla nuova ditta "SOCIETA' AGRICOLA FAMIGLIA COSTANZINI ss", avente sede in Vignola, via Del Monte n. 9, P. IVA n. 03745580369;
- Il Piano in oggetto riguarda terreni che sono sottoposti alla tutela paesaggistica ex art.136 del D. Lgs. 42/2004;
- Il Sig. Costanzini Lauro è in possesso dei requisiti per il riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale ai sensi del D. Lgs. n. 99 del 29/03/2004, come da nota pervenuta in data 12/07/2017 con prot. n. 27.184 da parte della Regione Emilia Romagna – Direzione generale Agricoltura, Economia Ittica, Attività Faunistico-Venatorie;

Preso inoltre atto che:

- Sono stati acquisiti i seguenti pareri trattenuti agli atti del Servizio Urbanistica ed Ambiente e precisamente:
 - Parere favorevole condizionato, in materia agronomica, della regione Emilia Romagna, Servizio Territoriale Agricoltura, Caccia e Pesca di Modena, in merito alla sostenibilità dell'intervento proposto, che si dimostra conforme ad un effettivo sviluppo aziendale dell'impresa richiedente pervenuto in data 06/11/2017 con prot. n. 40.729);
 - Parere favorevole, pervenuto in data 31/03/2017 con prot. n. 13.394, da parte di ARPAE;
 - Parere favorevole condizionato, pervenuto in data 27/04/2017 con prot. n. 16.558, da parte dell'AUSL;
 - Parere favorevole condizionato dell'Ufficio Lavori Pubblici, Servizio Viabilità pervenuto in data 14/03/2017 con prot. int. n. 1.284;
 - Parere favorevole con condizioni di Hera S.p.A pervenuto in data 04/01/2017 con prot. n. 356;
 - Parere S.U.E. del 14/12/2015 prot. n. 39.541;
 - Parere di ammissibilità urbanistica della Responsabile del Procedimento della Direzione Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica del Comune di Vignola in data 04/12/2017;
- Gli elaborati facenti parte del Piano di Sviluppo Aziendale oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 25 della L. R.47/78 e ss. mm. ed ii., sono stati depositati per la libera visione da parte dei cittadini presso il Servizio Edilizia Privata e Gestione del Territorio, per 30 (trenta) giorni consecutivi dal 17/01/2017 al 16/02/2017 dandone notizia mediante pubblicazione all'Albo on-line comunale e nel periodo di 30 (trenta) giorni

successivi al compiuto deposito, e cioè entro il 18/03/2017 non è pervenuta alcuna osservazione da parte dei privati (rif. certificato di avvenuto deposito reg. albo n. 52/2017);

- I terreni interessati sono classificati dal vigente P.R.G. del Comune di Vignola come zona omogenea E.5, agricola di tutela delle aree collinari (Art. 80 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), ricadente all'interno del perimetro di tutela delle bellezze naturali, vincolo ex lege 1497/39;
- Il Piano di Sviluppo Aziendale è costituito dai seguenti elaborati e documenti, per i quali si fa espresso richiamo così come approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 19/12/2017:

Relazione tecnica	prot. n. 36.560 del 04/10/2017	ALL. 1
Relazione tecnico-agronomica	prot. n.36.560 del 04/10/2017	ALL. 2
Programma di esecuzione	prot. n. 33.188 del 07/09/2017	ALL. 3
Relazione fotografica	prot. n. 29.349 del 31/07/2017	ALL. 4
Relazione geologica	prot. n. 42.429 del 24/11/2016	ALL. 5
Schema di convenzione	prot. n. 29.349 del 31/07/2017	ALL. 6
Planimetria catastale	prot. n. 42.399 del 24/11/2016	ALL. 7
Estratto di P.R.G.	prot. n. 42.399 del 24/11/2016	ALL. 8
Tavola n. 1 – Stato legittimato – Planimetria generale	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 9
Tavola n. 2 – Stato legittimato e variante – Fabbricato A – Piante	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 10
Tavola n. 3 – Stato legittimato e variante – Fabbricato A – Prospetti e sezioni	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 11
Tavola n. 4 – Stato legittimato – Fabbricato B – Piante	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 12
Tavola n. 5 – Stato legittimato – Fabbricato B – Prospetti e sezioni	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 13
Tavola n. 6 – Stato legittimato – Fabbricato C – Piante, prospetti e sezioni	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 14
Tavola n. 7 – Planimetria azienda agricola – Stato legittimato	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 15
Tavola n. 8 – Stato di variante – Planimetria	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 16
Tavola n. 9 – Stato di variante – Fabbricato B – Piante	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 17
Tavola n. 10 – Stato di variante – Fabbricato B – Prospetti e sezioni	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 18
Tavola n. 11 – Stato di variante – Fabbricato C – Piante, prospetti e sezioni	prot. n. 29.350 del 31/07/2017	ALL. 19
Tavola n. 12 – Stato di variante – Planimetria azienda agricola	prot. n. 29.353 del 31/07/2017	ALL. 20
Tavola n. 13 – Stato legittimato, di variante e ragguglio – Profili terreno	prot. n. 29.353 del 31/07/2017	ALL. 21
Tavola n. 14 – Stato esistente e stato di progetto – Accessi carrai 1 e 2	prot. n. 29.353 del 31/07/2017	ALL. 22
Tavola n. 15 – Stato esistente e stato di progetto – Accessi carrai 2 e 3	prot. n. 29.354 del 31/07/2017	ALL. 23
Tavola n. 16 – Stato di ragguglio – Accessi carrai n. 1, 2, 3, 4	prot. n. 29.354 del 31/07/2017	ALL. 24
Tavola n. 17 – Stato di ragguglio – Planimetria	prot. n. 29.355 del 31/07/2017	ALL. 25
Tavola n. 18 – Stato di ragguglio – Fabbricato B	prot. n. 36.560 del 04/10/2017	ALL. 26
Tavola n. 19 – Stato di ragguglio – Fabbricato C	prot. n. 29.355 del 31/07/2017	ALL. 27

Valutato pertanto che si deve procedere alla stipula di convenzione come previsto dall'art. 75 delle N.T.A. della V.G. al P.R.G. e secondo la bozza di testo deliberato dalla Giunta Comunale con l'atto di approvazione della variante del P.S.A.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

art.1

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

art.2

I sigg. COSTANZINI Lauro, rappresentante dell'Azienda Agricola "Società Agricola Famiglia Costanzini ss", ed in qualità di imprenditore agricolo professionale, mentre i sigg COSTANZINI

Giovanni, e COSTANZINI Marco, comproprietari dei terreni di seguito descritti, si impegnano per sé, per i successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, di accettare in ordine al Piano di Sviluppo Aziendale in parola le condizioni specificate in premessa e nei seguenti punti.

art.3

L'Azienda agricola dovrà garantire la realizzazione di tutti gli investimenti previsti nel piano di Sviluppo Aziendale approvato che costituiscono la condizione per la sua validità.

Gli interventi oggetto del presente Piano di Sviluppo Aziendale realizzati in base ai parametri di cui all' art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente comportano un asservimento dell'area distinta nell'Agenzia del Territorio al Foglio n. 18, mappali n. 146,150, 302, 304, 147 e 89 e nel catasto fabbricati al Foglio n. 18, mappali n. 382 (ex 308) e 307, sub. 5, 8 e 10 (appartamenti), 7 (autorimessa), 6, 9 e 11 (locali di deposito), 12 area urbana di mq 147 e con i subb 1,2,3 e 4 (beni comuni non censibili) di complessivi mq 25.854 e S.A.U. di mq 22.615, tutti di proprietà dei Signori Costanzini Lauro, Giovanni e Marco, con la conseguenza che su detti terreni è quindi preclusa ogni ulteriore edificazione a fini agricoli, così come l'utilizzo della relativa superficie fondiaria al fine di aumentare la capacità edificatoria ammissibile, se non previa autorizzazione di ulteriore Piano di Sviluppo Aziendale, salvo la variazione della vigente normativa urbanistica.

I terreni di cui sopra computati ai fini del raggiungimento degli obiettivi aziendali previsti dal P.S.A., non saranno successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altro fondo agricolo. Dopo la scadenza del PSA, ogni intervento sugli appezzamenti suddetti potrà avvenire soltanto a seguito all'approvazione di un nuovo P.S.A., fatti salvi eventuali diversi vincoli previsti dalle vigenti N.T.A del P.R.G.

art.4

La destinazione d'uso delle opere previste nell'ambito del Piano di Sviluppo Aziendale si intendono esclusivamente finalizzate all'esercizio dell'attività connessa alla razionale conduzione dell'impresa agricola e non potranno essere variate per alcun motivo per almeno 10 anni decorrenti dalla data di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e agibilità ai sensi di legge. Eventuali cambi di destinazione d'uso delle opere realizzate con il presente piano di sviluppo Aziendale potranno essere concessi solo a seguito di motivate e documentate esigenze di carattere produttivo agricolo. Le eventuali nuove destinazioni dovranno comunque essere connesse ad attività agricole nel rispetto dell'ambiente e del territorio circostante.

Secondo le disposizioni della vigente normativa statale e regionale sulla disciplina edilizia, qualora il richiedente modifichi la destinazione d'uso delle opere realizzate, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

art.5

Le opere dovranno essere realizzate per quanto riguarda la consistenza e le destinazioni d'uso, in conformità al progetto del Piano di Sviluppo Aziendale approvato dalla Giunta Comunale ottemperando alle prescrizioni e alle condizioni poste dagli organi competenti nei propri pareri/autorizzazioni rilasciati in fase di approvazione del piano, e con le eventuali modifiche "non sostanziali" proposte in sede di rilascio del relativo permesso di costruire.

I lavori di costruzione di tutte le opere previste nel P.S.A in variante dovranno essere iniziate previo l'ottenimento del prescritto permesso di costruire entro anni uno (1) dal rilascio del permesso di costruire e terminati entro il periodo di validità della convenzione stessa.

Le opere previste nel Piano di Sviluppo Aziendale devono essere comunque realizzate nell'arco di validità temporale del PSA, prevista in anni 6 (sei) decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione, in modo congiunto e coordinato fra di loro così come previsto nel programma aziendale proposto nell'ambito del piano approvato. Decorso inutilmente i suddetti termini di sottoscrizione del presente atto, le previsioni d'intervento di cui al presente P.S.A. non potranno più essere attuate, se non previa approvazione di nuovo P.S.A.

Eventuali modifiche “non sostanziali”, rese necessarie da esigenze di carattere tecnico-costruttivo, potranno essere eventualmente concesse previo espletamento delle procedure previste per il rilascio dei permessi di costruire in zona agricola, dandone tempestiva comunicazione ai competenti Enti tecnici coinvolti nel procedimento. Le varianti “sostanziali” al progetto di Piano di Sviluppo Aziendale originario (modifica di sagoma, superficie utile, volume utile, perimetro, area di sedime e ogni altra modifica definita essenziale dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia edilizia) dovranno essere preventivamente autorizzate tramite la presentazione di un nuovo Piano di Sviluppo Aziendale.

In coerenza con quanto previsto dal P.R.S.R. 2007-2013 (Reg. CE 1698/2005) dovrà essere garantito l'impegno a coltivare direttamente o a far condurre da uno CD e/o IAP l'impresa agricola oggetto della presente convenzione per almeno 6 anni, decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di Costruire;

L'Azienda dovrà comunicare la conclusione dei lavori presentando una rendicontazione tecnica e documentale delle opere eseguite a cui dovrà seguire un accertamento da parte del Comune (o di altro Ente deputato) teso a verificarne la rispondenza con il progetto.

Il richiedente si impegna per se e per i propri successori ed aventi causa a rispettare quanto specificato nella presente convenzione.

Il richiedente si impegna inoltre a trascrivere la presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Modena ed a trasmettere copia al Comune di Vignola.

Art.6

In caso di mancato rispetto della destinazione d'uso e realizzazione del PSA di cui ai precedenti articoli, le opere realizzate in contrasto con le destinazioni ammissibili dal vigente strumento urbanistico o in difformità dal PSA verranno considerate abusive e verranno applicate le sanzioni vigenti di legge e di regolamento.

Per ogni altra modifica od opera edilizia realizzata sugli edifici interessati, senza titolo e in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici, verranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.

Il rilascio del Certificato di conformità Edilizia e Agibilità per il fabbricato residenziale, e per il fabbricato a servizi agricoli, sarà subordinato all'esistenza ed al perfetto funzionamento delle opere di allacciamento alle reti, per le porzioni a servizio di ciascun fabbricato, secondo le modalità stabilite negli elaborati allegati al permesso di costruire.

Gli interventi dovranno garantire il rispetto della normativa del P.R.G. e del Piano di Sviluppo Aziendale, fermo restando che il fabbricato residenziale per la parte interessata, e quello a servizi agricoli, previsti nel progetto all'interno dell'azienda agricola potranno essere utilizzati solo ed esclusivamente da soggetti che svolgono attività connesse con la conduzione del fondo nel rispetto degli obiettivi di cui al Piano di Sviluppo Aziendale

In caso di dismissione dell'attività agricola i terreni vincolati per l'edificazione delle strutture mantengono il vincolo d'inedificabilità.

Il P.S.A. potrà essere sospeso o revocato dalla Giunta Comunale qualora:

- il P.S.A. non venga attuato secondo quanto previsto al momento della sua approvazione;
- le costruzioni o le installazioni e il materiale acquistato previsti dal Piano siano destinati a fini diversi da quelli indicati dal Piano;
- il titolare del Piano abbia dolosamente o con colpa grave fornito o taciuto al momento

della presentazione del Piano indicazioni o fatti che, se conosciuti, non avrebbero consentito l'approvazione dello stesso;

- l'inadempimento dei punti di cui sopra implica la decadenza di validità del P.S.A. approvato con riserva di eventuali ulteriori provvedimenti di legge.

Art.7

L'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.14 delle N.T.A del vigente P.R.G sono a carico del soggetto titolare del permesso di costruire

Art. 8

Nel caso di vendita del fondo agricolo la parte cedente negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, si impegna a riportare tutte le obbligazioni nascenti dal presente atto.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico della proprietà.

Art.9

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, le parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia.

Letto confermato e sottoscritto.

COSTANZINI LAURO _____

COSTANZINI GIOVANNI _____

COSTANZINI MARCO _____

CRISTONI MIRELLA _____

Vignola, lì

E' Copia conforme all'originale firmato digitalmente.