



Comune di Vignola (Provincia di Modena)

Determinazione nr. 421 Del 19/08/2019

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

OGGETTO: PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE AZIENDA AGRICOLA ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO DI GIUSTI EMILIO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AI FINI DELLA STIPULA.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- il Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'oggetto dell'Azienda Agricola "Acetaia antichi sapori di Nonno Emilio di Giusti Emilio", presentato dal Sig. Giusti Emilio in qualità di imprenditore agricolo, affittuario, comproprietario e Legale Rappresentante dell'azienda, relativo alla realizzazione di un edificio con funzione residenziale ed acetaia (reparto invecchiamento) e di un ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli all'interno del perimetro del centro aziendale, è stato autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. 72 del 05/06/2018, sulle aree site nel Comune di Vignola, identificate catastalmente al Foglio n. 8, Mappale n. 221, Foglio n. 10, Mappali n. 379, 389, 390, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 473, 474, 475, 476, 477, 479, 481, 482, 484, 485, 487, 488, 489, 490, al Foglio n. 16, Mappali n. 52, 56, 59, 62, al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, 174, 440, nel Comune di Castelnuovo Rangone al Foglio n. 25, Mappale n. 256, nel Comune di Guiglia al Foglio n. 30, Mappali n. 274, 278, 298, 299, 300, 351, 341, 348, al Foglio n. 34, Mappali n. 63, 64;
- con documentazione assunta agli atti in data 28/08/2018 con prot. n. 32.623, integrata in data 14/02/2019 con prot. n. 9.957, il Sig. GIUSTI EMILIO, ha richiesto l'approvazione di un piano di sviluppo aziendale in conformità ai disposti di cui agli art. 75, tab. C e art. 77 delle N.T.A.;
- l'intervento di realizzazione dell'edificio con funzione residenziale ed acetaia (reparto invecchiamento) e di un ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli è localizzato all'interno del perimetro del centro aziendale in area catastalmente identificata al Foglio n. 10, Mappali n. 389 e 484, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.5 – Agricole di tutela delle aree collinari (Art. 80 delle N.T.A.) e l'intervento di realizzazione di edificio destinato a magazzino e punto vendita al dettaglio è localizzato in area catastalmente identificata al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.3 – agricola di tutela paesaggistica delle "basse" e dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), sita all'interno del perimetro delle Bellezze naturali (vincolo ex Lege 1497/39);

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 N.T.A. del vigente P.R.G. 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 e ss. mm. ed ii.;

- 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, prescindendo da indici edificatori dei suoli agricoli (rapporto SAU/Su);

Tenuto conto che:

- l'intervento è finalizzato al miglioramento della logistica aziendale ed all'ottimizzazione del lavoro, con particolare riferimento alla riduzione dei tempi di trasporto e trova giustificazione nell'assenza di un fabbricato idoneo sul fondo oggetto dell'intervento;
- l'Azienda Agricola "Acetaia antichi sapori di Nonno Emilio di Giusti Emilio", avente attività volta in larga maggioranza alla frutticoltura, è una realtà esistente e conduttrice di un fondo di ha 15.98 di cui in proprietà 12.93 e 3.05 in affitto, suddivisi in diversi corpi aziendali nei Comuni di Castelnuovo Rangone, Guiglia e Vignola ed 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 rilasciata in data 07/09/2017 con prot. n. PG/2017/0600932 da parte della Regione Emilia Romagna, Direzione Generale Agricoltura, Caccia e Pesca e presentata dal richiedente in data 20/03/2018 con prot. n. 12.429;
- 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 01/10/2018 al 31/10/2018 dandone notizia mediante pubblicazione all'Albo on-line comunale e nel periodo di 30 (trenta) giorni successivi al compiuto deposito, e cioè entro il 30/11/2018 non è pervenuta alcuna osservazione da parte dei privati (rif. certificato di avvenuto deposito reg. albo n. 1.295/2018)

Richiamata la deliberazione di G.C. n. 16 del 25/02/2019 con la quale è stato approvato il Piano di Sviluppo Aziendale, contenete lo schema di convenzione di attuazione del piano, conforme al contenuto di quanto approvato con la medesima deliberazione e ai sensi dell'art. 75 delle N.T.A. vigenti alla cui stipula seguirà il rilascio del permesso di costruire e dell'Autorizzazione paesaggistica;

Considerato che:

- in sede di predisposizione da parte del Notaio degli atti di stipula della convenzione di cui sopra è emerso che parte dei terreni da assoggettare a vincolo di inedificabilità tramite la convenzione di cui sopra (e nello specifico terreni siti nel Comune di Vignola ed identificati catastalmente al Foglio n. 10, mappali n. 485, 473, 476, 479, 481, 461, 467, 466, 389, 482, 390, 460, 462, 468, ed al Foglio n. 16, mappali n. 52, 56, 59, 62) per la realizzazione di un edificio con funzione residenziale ed acetaia (reparto invecchiamento) e di un ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli all'interno del perimetro del centro aziendale catastalmente identificata al Foglio n. 10, Mappali n. 389 e 484, oltre che di un edificio destinato a magazzino e punto vendita al dettaglio in area catastalmente identificata al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, risultavano già soggetti a vincolo di inedificabilità in virtù di precedente convenzione stipulata in data 24/01/2014 n.9383/6094 dal Notaio Dott. Nicoletta Righi, registrata e trascritta nei termini di legge, per realizzazione di "AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE" da realizzarsi in Vignola, sul terreno catastalmente identificato al Foglio 10, Mappale 485 (Permesso di Costruire n. 412/2013, rif. SUAP n. 382/2013, prot. n. 21.613);
- tale elemento fondamentale non era stato menzionato e non compariva nella documentazione presentata ai fini dell'approvazione del Piano, non avendo pertanto consentito al Servizio deputato una valutazione tecnica completa di tutti gli elementi

necessari ad una corretta istruttoria di merito del Piano in parola, di sostenibilità e coerenza normativa

- dalla disamina degli atti non si è esclusa la sussistenza di profili di illegittimità del provvedimento di approvazione del Piano di Sviluppo aziendale generati dalla mancanza di elementi ed informazioni fondamentali per una sua corretta valutazione tecnica;

Richiamata pertanto la delibera di Giunta Comunale n. 38 del 24/04/2019, immediatamente eseguibile, con la quale l'Amministrazione:

- ha ritenuto necessario e opportuno, ai sensi dell'art. 21 nonies della Legge n. 241/90, e disposto di procedere all'annullamento in autotutela della delibera di Giunta Comunale n. 16 del 28/02/2019, nonché tutti gli atti ad essa conseguenti, con efficacia retroattiva, nel prevalente interesse pubblico, perché inficiata da vizi che la rendono illegittima, come sopra precisato, recependo un principio di carattere generale della norma che disciplina e definisce "l'annullamento d'ufficio" e che legittima tale esercizio di potere di autotutela;
- ha dato mandato alla Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente di provvedere all'annullamento della propria determina n. 173 del 08/04/2019 e pertanto con determinazione n. 234 del 06/05/2019 è stata annullata la determinazione n. 173 del 08/04/2019, di autorizzazione alla stipula;

Considerato altresì che con documentazione assunta agli atti in data 15/07/2019 con prot. nn. 30.780, 30.781, 30.782, 30.783, 30.784, integrata in data 17/07/2019 con prot. n. 31.147, il Sig. GIUSTI EMILIO, imprenditore agricolo e Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola "Acetaia antichi sapori di Nonno Emilio di Giusti Emilio", ha presentato nuova istanza per l'approvazione di un piano di sviluppo aziendale in conformità ai disposti di cui agli art. 75, tab. C e art. 77 delle N.T.A. per la realizzazione di un edificio con funzione residenziale ed acetaia (reparto invecchiamento), di un ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli e di un portico a servizio dell'agriturismo all'interno del perimetro del centro aziendale catastalmente identificata al Foglio n. 10, Mappali n. 389 e 484, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.5 – Agricole di tutela delle aree collinari (Art. 80 delle N.T.A.), e di un edificio destinato a magazzino e punto vendita al dettaglio in area catastalmente identificata al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.3 – agricola di tutela paesaggistica delle "basse" e dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), sita all'interno del perimetro delle Bellezze naturali (vincolo ex Legge 1497/39);

Verificata e valutata positivamente la nuova istanza di approvazione del Piano in parola e la allegata documentazione con la quale viene proposta dalla proprietà la medesima soluzione progettuale del Piano come precedentemente presentata e, conseguentemente, medesima dimostrazione della sostenibilità agronomica, ma esponendo le modalità con cui sopperire alla problematica emersa in relazione ai mappali soggetti a precedente vincolo di inedificabilità, senza quindi di fatto variare consistenza e progettazione del piano ma limitando le modifiche ai mappali da sottoporre a vincolo e proponendo una nuova convenzione che costituisca pertanto variante della precedente stipulata in data in data 24/01/2014 (come peraltro esplicitato nella relazione integrativa assunta agli atti in data 17/07/2019 con prot. n. 31.147);

Tenuto conto altresì che alla luce di quanto sopra descritto:

- con deliberazione di G.C. n. 84 del 22/07/2019 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, a seguito della nuova istanza;
- 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. 84/2019 e ai sensi dell'art. 75 delle N.T.A. vigenti alla cui stipula seguirà il rilascio del Permesso di Costruire e degli ulteriori atti autorizzativi eventualmente necessari;

Ritenuto, per quanto sopradescritto, procedere 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:

- il Sig. Giusti Emilio, codice fiscale GST MLE 52A27 E264W agente in qualità di Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO di GIUSTI EMILIO, con sede legale in Vignola, via Per Castelvetro n. 9/2;
- le sig.re Giusti Francesca, codice fiscale GST FNC 76B56 L885M e Giusti Roberta, codice fiscale GST RRT 79H41 L885H, in qualità di proprietarie di terreni in affitto all'azienda agricola di cui sopra e nello specifico:
 - in Comune di Vignola, via Brodano, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 8, Mapp. n. 221;
 - in Comune di Guiglia, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. nn. 274, 278, 298, 299, 300, 351;
- il Comune di Vignola, rappresentato dalla Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente arch. Serena Bergamini, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 275 del 21/05/2019 con la quale è stato attribuito l'incarico di posizione organizzativa nell'ambito del servizio "URBANISTICA E AMBIENTE;

e che le spese relative alla convenzione in parola sono a carico della proprietà in oggetto;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 22 del 27/02/2019 di approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2019/2021;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 04/03/2019 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019-2020-2021 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;
- il D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016,
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- 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 di cui all'oggetto per la realizzazione di un edificio con funzione residenziale ed acetaia (reparto invecchiamento), di un'ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli e di un portico a servizio dell'agriturismo all'interno del perimetro del centro aziendale catastalmente identificata al Foglio n. 10,

Mappali n. 389 e 484, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.5 – Agricole di tutela delle aree collinari (Art. 80 delle N.T.A.), e di un edificio destinato a magazzino e punto vendita al dettaglio in area catastalmente identificata al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.3 – agricola di tutela paesaggistica delle "basse" e dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), sita all'interno del perimetro delle Bellezze naturali (vincolo ex Lege 1497/39);

2. Di dare atto che alla stipula della convenzione interverranno:
 - il Sig. Giusti Emilio, codice fiscale GST MLE 52A27 E264W agente in qualità di Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO di GIUSTI EMILIO, con sede legale in Vignola, via Per Castelvetro n. 9/2;
 - le sig.re Giusti Francesca, codice fiscale GST FNC 76B56 L885M e Giusti Roberta, codice fiscale GST RRT 79H41 L885H, in qualità di proprietarie di terreni in affitto all'azienda agricola di cui sopra;
 - il Comune di Vignola, rappresentato dalla Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente arch. Serena Bergamini, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 275 del 21/05/2019 con la quale è stato attribuito l'incarico di posizione organizzativa nell'ambito del Servizio "URBANISTICA E 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 Marcella Soravia.

Il Responsabile/Dirigente
F.to Serena Bergamini

E' Copia conforme all'originale firmato digitalmente.

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE
(L. R. n. 34 del 16/11/2000 E SS. MM. ED II.) E MODIFICA DELLA PRECEDENTE CONVENZIONE STIPULATA
IN DATA 24/01/2014 – Rep. n. 9383**

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 inframenzionate, 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. 275 del 21/05/2019 ad oggetto "CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA ALL'ESITO DELLA GRADUAZIONE OPERATA IN APPLICAZIONE DEL CCNL DEL COMPARTO FUNZIONI LOCALI DEL 21.05.2018 - PROVVEDIMENTI" a firma del Segretario Comunale Dott. Paolo Campioli, per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 22/07/2019;

Sig.ri **Giusti Emilio** nato a Guiglia (MO) il 27/01/1952 codice fiscale GST MLE 52A27 E264W, agente in qualità di Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO di GIUSTI EMILIO, con sede legale in Vignola, via Per Castelvetro n. 9/2, **Giusti Francesca**, nata a Vignola (MO) il 16/02/1976, codice fiscale GST FNC 76B56 L885M, residente nel Comune di _____ in via _____ n. ___ e **Giusti Roberta**, nata a Vignola (MO) il 01/06/1979, codice fiscale GST RRT 79H41 L885H, residente nel Comune di _____ in via _____ n. ___, in qualità di proprietarie di terreni in affitto all'azienda agricola di cui sopra;

in seguito per brevità denominati "Richiedenti";

Premesso che

- Il Sigg. **Giusti Emilio**, Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi dell'art.1 del D. Lgs. 29/03/2004 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. 07/03/2003 n. 38", Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO di GIUSTI EMILIO, con sede legale in Vignola, via Per Castelvetro n. 9/2, è proprietario dei terreni agricoli siti:
 - nel Comune di Vignola in Via Per Castelvetro, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 10, Mapp. 389, 390, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 473, 474, 475, 476, 477, 479, 481, 482, 484, 485, 487, 488, 489, 490;
 - nel Comune di Vignola in Via Per Castelvetro, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 16, Mapp. 52, 56, 59, 62;
 - nel Comune di Vignola in Via Casinetto Santi, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 19, Mapp. 171, 172, 174, 440;
 - nel Comune di Castelnuovo Rangone, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 25, Mapp. 256;
 - nel Comune di Guiglia, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. 341,348 ed al Foglio n. 34 Mapp.li 63 e 64;per complessivi ha 12.93.54;
- L'Azienda Agricola richiedente ha in affitto i terreni di proprietà delle Sig.re **Giusti Francesca** e **Giusti Roberta** siti:
 - nel Comune di Vignola, via Brodano, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 8, Mapp. 221;
 - nel Comune di Guiglia, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. 274, 278, 298, 299, 300, 351;

- per complessivi ha 2.96.71;
- il fondo agricolo è costituito da terreni per complessivi ha 15.90.25;
 - In data 24/01/2014 è stata stipulata la convenzione Rep n. 9383 a ministero notaio Righi Nicoletta, per la costituzione di un vincolo di inedificabilità, sui terreni identificati al foglio n. 10 mappali n. 485,473,476,479,481,461,467,466,389,482,390,460,462,468 ed al foglio n. 16 mappali n. 52,56,59, e 62 per una superficie complessiva di mq 83.863 (ottantatremila ottocentosessantatre), vincolando l'intera superficie aziendale indicata nel Permesso di Costruire n. 412/2013 del 03/02/2014, al fine della realizzazione di edifici di servizio all'azienda agricola;
 - Con il Permesso di Costruire di cui sopra è stata sfruttata solo parte della capacità edificatoria generata dal vincolo di inedificabilità costituito sull'intera superficie aziendale, pari a mq di SU 608.68;
 - pertanto, per tale motivo, **si ritiene di potere ridurre il vincolo di inedificabilità ai soli terreni identificati al foglio 16 mappali 62, 59, 56 e 52 parte (pari a mq 21.071) del Comune di Vignola, in modifica della precedente convenzione, per un totale complessivo di mq 37.200**, superficie poderale necessaria alla sostenibilità della capacità edificatoria realizzata in forza del Permesso di Costruire sopracitato;

Premesso inoltre che

- 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", 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;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 72 del 05/06/2018 si autorizzava il Sig. Giusti Emilio, in qualità di Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO di GIUSTI EMILIO, a presentare specifico P.S.A. in merito alla realizzazione degli interventi in progetto;

Considerata la documentazione assunta agli atti in data 15/07/2019 con prot. nn. 30.780, 30.781, 30.782, 30.783, 30.784, integrata in data 17/07/2019 con prot. n. 31.147, presentata dai richiedenti ai fini dell'Approvazione del piano di Sviluppo Aziendale in conformità ai disposti di cui agli art. 75, tab. C e art. 77 delle N.T.A., per la realizzazione di un edificio con funzione residenziale ed acetiaia (reparto invecchiamento) e di un ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli

all'interno del perimetro del centro aziendale catastalmente identificata al Foglio n. 10, Mappali n. 389 e 484, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.5 – Agricola di tutela delle aree collinari (Art. 80 delle N.T.A.), e di un edificio destinato a magazzino e punto vendita al dettaglio in area catastalmente identificata al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.3 – agricola di tutela paesaggistica delle “basse” e dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), sita all'interno del perimetro delle Bellezze naturali (vincolo ex Lege 1497/39);

Visto che:

- il progetto architettonico redatto dall'Arch. Silvana Fiori è finalizzato alla costruzione di:
 - un fabbricato residenziale unifamiliare, un locale acetaia, un portico ad uso officina/deposito attrezzi e lavorazione frutta, nell'area di proprietà del Sig. Giusti Emilio posta in Comune di Vignola – Via Per Castelvetro 9/2;
 - un fabbricato ad uso deposito attrezzi e lavorazione frutta, nell'area di proprietà del Sig. Giusti Emilio posta in Comune di Vignola – Via Casinetto Santi;
- nel rispetto dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., l'intervento oggetto del P.S.A. comporta:

SAU di proprietà	Ha	12.93,54
SAU in affitto utilizzata dall'Azienda	Ha	2.96,71
SU esistente (Abitazione, servizi/deposito, Acetaia di mele, Fabb. Agriturismo/Didattica)	mq	1.734,82
SU in progetto (Abitazione, Servizi, Acetaia, Portico, Deposito = mq. 194.24+79.76+43.00+57.78+305.10)	mq	679,88
SU da legittimare	Mq.	100,82
Totale SU	mq	2.515,52

- il Sig. Giusti Emilio é 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 presentata in data 28/08/2018 con prot. n. 32.623 ed emessa da parte della Regione Emilia Romagna, Direzione Generale Agricoltura, Caccia e Pesca;

Preso inoltre atto che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere favorevole ARPAE acquisito agli atti in data 31/10/2018 con prot. n. 40.916 con le seguenti prescrizioni:
 - L'Azienda deve presentare regolare richiesta di autorizzazione allo scarico secondo le linee guida Arpa e la D.G.R.E.R. 1053/2003 per tutti i fabbricati in progetto;
 - dovrà essere presentata richiesta di AUA qualora le lavorazioni aziendali, di trattamento dei prodotti frutticoli e di preparazione aceto diano luogo a scarichi di natura industriale o assimilabile ai domestici. Sono vietate attività anche saltuarie di lavaggio mezzi agricoli se non espressamente autorizzate nel suddetto provvedimento di AUA;
 - i locali ad uso officina agricola ed i magazzini di stoccaggio prodotti fitosanitari dovranno possedere caratteristiche costruttive atte ad impedire dilavamenti o dispersioni di sostanze pericolose per l'ambiente acquatico (prodotti aventi frasi di rischio da H400 a H413);
- Parere favorevole dell'AUSL di Modena acquisito agli atti in data 09/01/2019 con prot. n. 1.111;
- Parere agronomico parzialmente favorevole acquisito agli atti in data 02/01/2019 con prot. n. 71 poi oggetto delle specifiche integrazioni e spiegazioni da parte del richiedente in data 14/02/2019 con prot. n. 9.957 che documentano positivamente i rilievi sollevati;

Dato atto che 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 01/10/2018 al 31/10/2018 dandone notizia mediante pubblicazione all'Albo on-line comunale e nel periodo di 30 (trenta) giorni successivi al compiuto deposito, e cioè entro il

30/11/2018 non è pervenuta alcuna osservazione da parte dei privati (rif. certificato di avvenuto deposito reg. albo n. 1.295/2018);

Dato atto inoltre che 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. 84 del 22/07/2019:

Relazione tecnica	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Relazione tecnico agronomica	Prot. n. 32.623 del 28/08/2018
Quadro economico	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Elenco particelle catastali costituenti l'azienda agricola	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Mappe catastali	Prot. n. 32.623 del 28/08/2018
Documentazione fotografica	Prot. n. 32.623 del 28/08/2018
Certificazione I.A.P.	Prot. n. 32.623 del 28/08/2018
Cronoprogramma dei lavori	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Bozza di convenzione	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Visure catastali	Prot. n. 32.623 del 28/08/2018
Estratto di P.R.G.	Prot. n. 32.623 del 28/08/2018
Tavola n. 01 – Planimetria generale dell'azienda agricola – colture stato di fatto	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Tavola n. 02 – Stato legittimato – colture progetto	Prot. n. 30.780 del 15/07/2019
Tavola n. 03 – Planimetria via per Castelvetro – Stato di fatto	Prot. n. 30.781 del 15/07/2019
Tavola n. 04 – Planimetria via per Castelvetro – Progetto	Prot. n. 30.781 del 15/07/2019
Tavola n. 4b – Planimetria via per Castelvetro - Sinottica	Prot. n. 30.781 del 15/07/2019
Tavola n. 05 – Fabbricato A – Sala didattica ed agriturismo – Stato di fatto	Prot. n. 30.782 del 15/07/2019
Tavola n. 06 – Fabbricato A – Sala didattica ed agriturismo – Progetto e Sinottica	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 07 – Portico e campo beach volley – Progetto	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 08 – Fabbricato B – Acetaia – Legittimato	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 09 – Fabbricato B – Acetaia – Esistente	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 10 – Fabbricato B – Acetaia – Progetto	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 10b – Fabbricato B – Acetaia – Sinottica	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 11 – Abitazione – Stato di fatto	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 12 – Abitazione e deposito aceto – Progetto	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 12b – Abitazione e deposito aceto – Sinottica	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 13 – Planimetria via Casinetto Santi – Stato di fatto, progetto, Sinottica	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 14 – Deposito via Casinetto Santi – Progetto	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 14b – Deposito via Casinetto Santi – Sinottica	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 15 – Planimetria via per Castelvetro – Layout piano terra	Prot. n. 30.784 del 15/07/2019
Tavola n. 16 – Planimetria via per Castelvetro – Layout piano interrato	Prot. n. 30.783 del 15/07/2019
Tavola n. 17 – Layout attività fabbricati	Prot. n. 30.784 del 15/07/2019
Relazione agronomica integrativa	Prot. n. 9.957 del 14/02/2019
Relazione tecnica edilizia integrativa	Prot. n. 9.957 del 14/02/2019
Relazione tecnica integrativa	Prot. n. 31.147 del 17/07/2019

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 del P.S.A.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1

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

Art. 2

Il Sig. Giusti Emilio, Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola ACETAIA ANTICHI SAPORI DI NONNO EMILIO di GIUSTI EMILIO e le Sigg. Giusti Francesca e Giusti Roberta, in qualità di proprietari dei terreni di seguito descritti:

- in Comune di Vignola in Via Per Castelvetro, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 10, Mapp. 389, 390, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 473, 474, 475, 476, 477, 479, 481, 482, 484, 485, 487, 488, 489, 490;
- in Comune di Vignola in Via Per Castelvetro, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 16, Mapp. 52, 56, 59, 62;
- in Comune di Vignola in Via Casinetto Santi, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 19, Mapp. 171, 172, 174, 440;
- in Comune di Castelnuovo Rangone, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 25, Mapp. 256;
- in Comune di Guiglia, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. 341,348 ed al Foglio n. 34 Mapp.li 63 e 64;
- in Comune di Vignola, via Brodano, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 8, Mapp. 221;
- in Comune di Guiglia, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. 274, 278, 298, 299, 300, 351;

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 negli articoli seguenti.

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 all'epoca della presentazione del Piano, comportano un asservimento dell'area:

- in Comune di Vignola in Via Per Castelvetro, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 10, Mapp. 389, 390, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 473, 474, 475, 476, 477, 479, 481, 482, 484, 485, 487, 488, 489, 490;
- in Comune di Vignola in Via Per Castelvetro, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 16, Mapp. 52 parte per mq. 24.162;
- in Comune di Vignola in Via Casinetto Santi, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 19, Mapp. 171, 172, 174, 440;
- in Comune di Castelnuovo Rangone, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 25, Mapp. 256;
- in Comune di Guiglia, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. 341,348 ed al Foglio n. 34 Mapp.li 63 e 64;

per complessivi ha 09.21.54 tutti in proprietà del Sig. GIUSTI EMILIO, e:

- in Comune di Vignola, via Brodano, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 8, Mapp. 221;
- in Comune di Guiglia, distinti al vigente Catasto Terreni al Foglio n. 30, Mapp. 274, 278, 298, 299, 300, 351;

per complessivi ha 2.96.71 in affitto alla azienda agricola Richiedente, tutti di proprietà delle Sigg. Giusti Francesca e Giusti Roberta;

utilizzati per la realizzazione di un edificio con funzione residenziale ed acetiaia (reparto invecchiamento) e di un ulteriore area coperta a funzione deposito attrezzi agricoli all'interno del perimetro del centro aziendale catastalmente identificata al Foglio n. 10, Mappali n. 389 e 484, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.5 – Agricole di tutela delle aree collinari (Art. 80 delle N.T.A.), e di un edificio destinato a magazzino e punto vendita al dettaglio in area catastalmente identificata al Foglio n. 19, Mappali n. 171, 172, classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.3 – agricola di tutela paesaggistica delle "basse" e dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), sita all'interno del perimetro delle Bellezze naturali (vincolo ex Lege 1497/39), 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. Pertanto 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.

Dopo la scadenza del P.S.A. ogni intervento sugli appezzamenti suddetti potrà avvenire soltanto a seguito all'approvazione di un nuovo PSA, sempre fatti salvi eventuali ed ulteriori diversi vincoli previsti dalle vigenti N.T.A del P.R.G.

Art. 4

Le destinazioni 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 dieci 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 in materia edilizia della normativa statale e regionale vigente 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 con delibera di Giunta Comunale n. 16 del 25/02/2019, 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 dei relativi titoli abilitativi.

I lavori di costruzione di tutte le opere previste nel Piano di Sviluppo Aziendale dovranno essere iniziate, previo ottenimento del prescritto permesso di costruire, entro e non oltre anni uno (1) dal rilascio del permesso di costruire e terminati entro anni tre (3) dalla data del rilascio dello stesso.

Le opere previste nel Piano di Sviluppo Aziendale devono essere comunque realizzate nell'arco di validità temporale del P.S.A., 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", resesi 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.

Dovrà essere garantito l'impegno a coltivare direttamente o a far condurre da un CD e/o IAP l'impresa agricola oggetto della presente per almeno sei 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 sé 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 P.S.A. di cui ai precedenti articoli, le opere realizzate in contrasto con le destinazioni ammissibili dal vigente strumento urbanistico o in difformità dal P.S.A. 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 previste dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.

Il rilascio del Certificato di conformità Edilizia e Agibilità per il fabbricato oggetto della presente convenzione sarà subordinato all'esistenza ed al perfetto funzionamento delle opere di urbanizzazione/di allacciamento alle reti secondo le modalità stabilite negli elaborati allegati ai titoli abilitativi.

Gli interventi dovranno garantire il rispetto della normativa del P.R.G. e del Piano di Sviluppo Aziendale, fermo restando che il fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli previsto nel progetto all'interno dell'azienda agricola potrà essere utilizzato 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 dei titoli abilitativi in fase di rilascio.

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.

Vignola, lì