

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

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:

geom. Sergio Tremosini, domiciliato per la carica in Vignola, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Vignola, 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 Determinazione dirigenziale n. 15 del 16.01.2014, di attribuzione di Posizione Organizzativa di Responsabile del Servizio Edilizia Privata e per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. 58/2014;

il Sig BETTELLI IVANO, _____, agente esclusivamente quale unico titolare dell'impresa agricola Bettelli Ivano corrente in Vignola in via Per Spilamberto n. 1966;

il Sig BETTELLI PAOLO, _____, in qualità di proprietario residente in _____;

in seguito per brevità denominato "Richiedente"

Premesso

- che il Sig. Bettelli Ivano Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi dell'art.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*", iscritto alla C.C.I.A.A. di Modena R.E.A. n° 303 036, è proprietario e comproprietario di un terreno sito in Comune di Vignola in Via Del Confine e via Sega, distinto al vigente Catasto Terreni al Foglio 2 Mapp. 314 e 338 e al Foglio 3 Mapp. 212, 213, 265, 328, 330, 332, 343 e 382 per complessivi ha 5.58.98 di cui ha 5.52.50 di superficie agricola utilizzata;

- che il fondo agricolo è costituito inoltre da terreni condotti in affitto con contratto regolarmente registrato, catastalmente identificati al vigente Catasto Terreni al Foglio 3 Mapp. 331, 342, 344, 345, 346, 347 e 348 per complessivi ha 2.32.71, terreni intestati a Bettelli Paolo, oltre a due edifici esistenti concessi in uso, anch'essi intestati a Bettelli Paolo, e identificati al vigente Catasto Fabbricati al Foglio 3 Mapp. 21 e 22 per complessivi ha 0.06.84;

- che in data 10/12/2012 prot. gen. n. 26990 il Sig. Bettelli Ivano, in qualità di titolare dell'Azienda Agricola, ha presentato allo Sportello Unico del Comune di Vignola domanda per ottenere l'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale, 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.Lvo 42/2004;

- che il progetto redatto dal geom. Amato Gianni è finalizzato alla costruzione di due fabbricati

agricoli il primo ad uso abitazione con tre alloggi e ufficio, il secondo ad uso deposito attrezzi, lavorazione e stoccaggio piante nell'area di proprietà del Sig. Bettelli Ivano e Bettelli Paolo posta in Comune di Vignola – Via Del Confine e via Sega;

- 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;

- che 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 modifiche;

- che a seguito delle modifiche legislative intervenute, le competenze di approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendale, competono esclusivamente al Comune;

- che la vigente variante generale al P.R.G come modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 23.10.2012, individua nel Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) lo strumento 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;

- che il Sig.Bettelli Ivano in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola Bettelli Ivano è stato autorizzato alla presentazione del PSA, con deliberazione della Giunta Comunale n. 105 del 20/08/2012;

- che 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. 75 e dall'art:78. (Zone omogenee E.3 comma 2) agli usi: A.1 Residenza in ragione delle esigenze abitative connesse con l'attività agricola, e A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura, in merito alla nuova edificazione di residenze agricole ed annessi rustici;

- che nel rispetto dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., l'intervento oggetto del P.S.A. comporta:

SAU in proprietà utilizzata dall'Azienda	Ha	5.58.98
SAU in affitto utilizzata dall'Azienda	Ha	2.39.55

SU esistente (Abitazione A1 ovvero Servizi A2) da demolire	mq	523,00
SU in progetto A1	mq	554,76
SU in progetto A2	mq	604,65
Totale SU	mq	1159,41

CONSIDERATO

- che il Piano di Sviluppo Aziendale presentato si rende necessario in quanto l'attuale situazione dei fabbricati aziendali non soddisfa le esigenze dell'azienda e della famiglia dei richiedenti;

- che il Piano in oggetto riguarda terreni che sono sottoposti alla tutela paesaggistica ai sensi del Capo II del D.Lgs 42/2004;

- che il Sig. Bettelli Ivano é in possesso della certificazione comprovante la qualifica di Imprenditore agricolo professionale rilasciata dalla Provincia di Modena – Ass.to Agricoltura e

Alimentazione come da domanda presentata il 14/03/2014;

- che pertanto 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 il testo deliberato dalla Giunta Comunale con l'atto di approvazione del PSA.

che sono stati acquisiti i seguenti pareri :

- Servizio Verde Urbano e Agricoltura del Comune di Vignola riguardante l'istruttoria del Piano di Sviluppo Aziendale in data 23/04/2012 Prot. arch. int. n. 2309, favorevole;
- Distretto Territoriale di Vignola AUSL – Serv. Igiene Pubblica, ai sensi dell'art. 19 lett. h) della L.R. 19/1982 e successive modifiche, Prot. gen. n. 15976 del 29/05/2013, favorevole con prescrizioni;
- HERA spa, Prot. gen. n. 27781 del 26/09/2013, favorevole con prescrizioni;
- Commissione per la qualità architettonica e paesaggio Seduta n. 9 del 09/07/2013 con Verbale Prot. arch. int. n. 7729, parere favorevole/favorevole con prescrizioni;
- Responsabile del procedimento del Servizio Edilizia Privata con riguardo alla conformità urbanistico-edilizia finalizzata al il rilascio del Permesso di Costruire in data 28.04.2014 favorevole con prescrizioni;
- Autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.Lgs 42/2004, rilasciata in data 04.04.2014, Prot. gen n10365 ;
- Direzione LLPP del Comune di Vignola, in data 09.04.2014 prot. arch. Int. n. 9403, favorevole;

Dato atto che il Piano di Sviluppo Aziendale ai sensi dell'art.25 della L.R.47/78 e ss.mm.ee.ii:

- è stato depositato presso la Direzione Pianificazione Territoriale del Comune di vignola per la durata di giorni 30 consecutivi dal 12/04/2013 al 12/05/2013 compreso e dell'avvenuto deposito è stato reso noto al pubblico nei modi indicati dall'art.25, comma 5° della L.R.47/78 e ss.m.ee.ii;
- che nei 30 giorni successivi al compiuto deposito e quindi entro il 11/06/2013 NON sono pervenute osservazioni;

che pertanto si deve procedere 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;

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.58 del 28.04.2014;

- Relazione descrittiva al Piano di Sviluppo aziendale;
- Integrazioni alla Relazione descrittiva al Piano di Sviluppo aziendale;
- Relazione tecnica;
- Schema di convenzione;

- Tav. 1a – Progetto per la costruzione di un fabbricato agricolo uso abitazioni ed ufficio e di un secondo fabbricato agricolo uso deposito attrezzi, lavorazione e stoccaggio piante - stato attuale;
- Tav. 1b – Progetto per la costruzione di un fabbricato agricolo uso abitazioni ed ufficio e di un secondo fabbricato agricolo uso deposito attrezzi, lavorazione e stoccaggio piante - dati di progetto;
- Tav. 2 – Progetto per la costruzione di un fabbricato agricolo ad uso abitazioni ed ufficio - piante;
- Tav. 3 – Progetto per la costruzione di un fabbricato agricolo ad uso abitazioni ed ufficio - prospetti e sezioni ;
- Tav. 4 – Progetto per la costruzione di un fabbricato agricolo uso deposito attrezzi e stoccaggio piante – piante prospetti e sezioni;
- Tav. 5 - Rilievo stato di fatto della porzione d’immobile già edificata allo stato grezzo – piante prospetti e sezioni;
- Tav. 6 – Rilievo stato di fatto dei fabbricati esistenti da demolire - piante e sezioni;
- Tav. U – Rete fognaria e reti gas e acqua inerenti il Piano di Sviluppo Aziendale “Bettelli”.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

art.1

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

art.2

Il Sig. Bettelli Paolo in qualità di proprietario di parte dei terreni ed il Sig. Bettelli Ivano, titolare dell’Azienda Agricola “Bettelli Ivano”, in qualità di imprenditore agricolo professionale ed altresì in qualità di proprietario di parte 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 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 comportano un asservimento dell’are distinta nell’Agenzia del Territorio al Fg. 3, mappali 212, 213, 265, 328, 330, 332, 343, 382, 344, 345, 21 e 22 di complessivi ha 4.95.99 e S.A.U. di ha 4.40.00 tutti di proprietà del Sig. Bettelli Ivano e Bettelli Paolo, come meglio risultante dall’unita planimetria catastale, (**allegato “A”**) con la conseguenza 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.

Dopo la scadenza del PSA, ogni intervento sugli appezzamenti suddetti potrà avvenire soltanto a seguito all’approvazione di un nuovo PSA, 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 dovranno essere iniziate previo l'ottenimento del prescritto permesso di costruire entro anni uno (1) dal rilascio del permesso di costruire e terminati entro anni 3 (tre) dalla data di rilascio dello stesso.

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 PSA non potranno più essere attuate, se non previa approvazione di nuovo PSA

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 PRSR 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 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 esaminato dal Servizio Verde Urbano e Agricoltura del Comune di Vignola;

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 ad uso residenza agricola ed ufficio così come per il fabbricato ad uso deposito realizzati, sarà subordinato:

- alla demolizione dei fabbricati individuati catastalmente al foglio 3, mappali 21 e 22;
- all'esistenza ed al perfetto funzionamento delle opere di urbanizzazione/di allacciamento alle reti 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 i fabbricati in parola 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'inadempienza 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 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