



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

Allegato alla determinazione  
n.290 del 11/07/2014  
IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI TECNICI  
F.to (Ing. Giovanni Nobili)

E' copia conforme all'originale  
dell'allegato alla determinazione  
n. 290 del 11/07/2014  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
SEGRETERIA GENERALE  
(Cristina Soci)

## COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Provincia di Modena

### NUOVO PIANO DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA (PAA) AI SENSI DELL'ART.24 DELL'ALLEGATO "B" DEL RUE APPROVATO CON DELIBERAZIONE N.33 DEL 31.10.2013

#### CONVENZIONE

Tra

il **Comune di Pavullo n/F.** in persona di Ing. Giovanni Nobili nato a Pavullo nel Frignano il 28.05.1959 e domiciliato per la carica presso la sede dell'infranominato Ente, il quale agisce, nella sua qualità di Direttore dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Pavullo nel Frignano, con sede in Piazza Montecuccoli 1, C.F.: 00223910365, non per sé ma per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, in forza dei poteri di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, al vigente Statuto Comunale nonché al provvedimento sindacale n.11 del 27.12.2012 e n. 14 del 31.12.2013 ed alla determinazione n..... del ....., posti agli atti dell'amministrazione

E

La società cooperativa "**Cooperativa Casearia del Frignano Società Cooperativa Agricola**", di seguito denominata per brevità **Cooperativa**, con sede a Pavullo n/F. via Casa Baracca 4, avente P.IVA:01792100362 iscritta con il numero di Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) 243292, rappresentata dal Sig. **Belloi Angelo** in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società medesima, a quanto infra espressamente autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 06.06.2014 in estratto posto agli atti dell'amministrazione, nato a Pavullo nel Frignano il 15/04/1960 ivi residente in Via Casa Venturelli 37 avente C.F.: BLLNGL60D15G393P;

#### PREMESSO CHE:

- La Legge Regionale 20/2000 all'art. A-19, comma 3, ammette gli interventi di trasformazione del suolo e nuove costruzioni di edifici aziendali solo previa presentazione di specifici piani di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola;

- Il Comune di Pavullo n/F, con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 03.02.2011 ha definitivamente approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- Con delibera Consiglio Comunale n.33 del 31.10.2013 13 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Pavullo nel Frignano;
- Il R.U.E. all'art.4.7.7 delle Norme prevede, relativamente all'uso d3 (attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici), per gli interventi di N.C. riferita allo sviluppo di attività preesistenti, l'obbligo di presentazione ed approvazione di un Piano di ammodernamento aziendale di seguito indicato solo come "PAA" che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dimissione;
- Il R.U.E. all'art. 24 dell'Allegato "B" disciplina le modalità di presentazione e di approvazione dei piani di ammodernamento di azienda agricola (PAA), prevedendo, tra l'altro, gli elementi costitutivi del PAA;
- La **Cooperativa** è proprietaria e conduce per la propria attività casearia i seguenti terreni con soprastanti fabbricati aziendali posti in Comune di Pavullo n/F e catastalmente identificati:
  - Al NCT al foglio 35 mappale 87 per complessivi ha 1.77.83;
  - Al NCEU al foglio 35 mappale 87:
    - sub.3 \_ C/6 cl.8 consistenza mq.12 rendita € 40,90;
    - sub.4 \_ A/3 cl.2 vani 4,5 rendita € 325,37;
    - sub.5 \_ A/3 D/8 rendita € 25.536,21;
- la Sig.ra Sargenti Carla in qualità di socio ed il Sig. Banchieri Bruno in qualità di Presidente pro tempore e socio della **Cooperativa**, ai fini della costruzione di complesso caseario, hanno sottoscritto con il Comune di Pavullo n/F convenzione per scrittura privata con autentica di firma del Notaio dr. Maurizio Zivieri rep. 1880 del 09.10.1989 e rep. 2971 del 15.02.1990, costituzione di vincolo di inedificabilità sui terreni costituenti il fondo agricolo denominato "Casa Venturelli" di complessivi ha. 3.31.10 e catastalmente identificati al NCT di Pavullo n/F al:
  - Foglio 35 mapp 81/b, 82, 85, 86, 87;
  - Foglio 62 mapp 296;
  - Foglio 63 mapp 41,56;

- il Sig. Speranzoni Remo, in qualità di Presidente legale rappresentante della **Cooperativa** ha presentato in data 03.11.1996, ai fini dall'ampliamento del magazzino del formaggio, atto unilaterale d'obbligo ex art.40 L.R. 47/78 e art. 17 delle norme di attuazione del P.R.G., concernente il vincolo di inedificabilità sui terreni di complessivi ha. 3.31.10 catastalmente identificati al:
  - Foglio 35 mapp 173,82,85,86,87;
  - Foglio 62 mapp 296;
  - Foglio 63 mapp 41,56;
- in data 10.12.2013, è stata stipulata, mediante scrittura privata con autentica di firma rep. 363, apposita convenzione tra il Comune di Pavullo n/F e la Cooperativa relativa a Piano di Ammodernamento Aziendale approvato con determina dirigenziale n. 625 del 09/12/2013;
- che la Cooperativa in data 13.06.2014 con protocollo n. 9901, trasmesso dal SUAP con nota prot. 10450 del 23.06.2014 e successive integrazioni, ha presentato al Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 della Convenzione sopra citata, nuova domanda di Piano di Ammodernamento Aziendale per la realizzazione dei lavori di variante a costruzione di magazzino di stagionatura formaggio al servizio di complesso caseario esistente;
- il Piano di Ammodernamento Aziendale presentato si rende necessario, in quanto trattasi di variante "sostanziale" al progetto di Piano di Ammodernamento Aziendale approvato con determina dirigenziale n. 625 del 09.12.2013; le nuove modifiche sono fondamentali, in quanto le nuove esigenze aziendali e relative valutazioni economiche richiedono l'ampliamento della superficie del fabbricato uso magazzino di stagionatura formaggio al servizio dell'attività casearia, per garantire continuità e competitività dell'azienda medesima;
- costituiscono il PAA, sulla base di quanto indicato all'art. 24 dell'allegato "B" del RUE, gli elaborati grafici e documentali posti agli atti del Servizio Edilizia Privata/SUE e di seguito elencati:
  - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo ad intervenire e il possesso dei requisiti di IAP;
  - Visure ed estratti di mappa catastale;
  - Bozza di convenzione;
  - Delibera del consiglio di amministrazione per sottoscrizione convenzione;
  - Dichiarazione inerente le reti di servizio;

- Dichiarazione inerente la fascia di rispetto dell'elettrodotto;
  - Relazione tecnico-economica dell'azienda;
  - Programma degli investimenti;
  - Attestazione di veridicità degli elementi forniti;
  - Tav. 1 – Stato Legittimato;
  - Tav. 2 \_ Planimetrie – Tabella Dati di Variante;
  - Tav. 3\_ di Variante – Piante, Prospetti e Sezioni;
  - Tav. U2 – Elaborato Esplicativo Distanze da Elettrodotto;
- dal contributo istruttorio, posto agli atti del Servizio Edilizia Privata/SUE che qui si intende integralmente richiamato, si evince che l'intervento risulta ammissibile a condizione che siano rispettate le prescrizioni ivi contenute e delle quali, la Cooperativa, a mezzo del suo rappresentante, dichiara di essere a conoscenza;
  - le opere previste nel progetto allegato al PAA presentato dovranno mantenere la destinazione d'uso agricola per almeno 10 anni dall'ultimazione dei lavori;
  - con determinazione dirigenziale n. .... del ..... è stato contestualmente approvato il Piano di Ammodernamento Aziendale e lo schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto

### **SI CONVIENE:**

Art. 1 – La **Cooperativa** si impegna per sé, per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad accettare in ordine al PAA in parola le condizioni specificate nella presente convenzione.

Art. 2 – La presente convenzione concentra la capacità edificatoria nel centro aziendale individuato negli elaborati succitati e costituito dal terreno catastalmente identificato al foglio 35 mappale 87 con sovrastanti fabbricati. Detto terreno risulta gravato da vincolo di inedificabilità costituito con gli atti citati in premessa ed è quindi preclusa sullo stesso ogni ulteriore edificazione a fini agricoli se non previa approvazione di ulteriore PAA.

Art. 3 – Le destinazioni d'uso delle opere previste nell'ambito del PAA 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 dall'ultimazione dei lavori.

Eventuali cambi di destinazione d'uso delle opere realizzate con il presente PAA 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.

Art. 4 – Le opere dovranno essere realizzate per quanto riguarda la consistenza e le destinazioni d'uso, in conformità al progetto PAA presentato, ottemperando alle eventuali condizioni poste dagli organi competenti, in fase di approvazione del piano.

Eventuali modifiche “non sostanziali”, rese necessarie in fase di realizzazione dell'opera per esigenze di carattere tecnico-costruttivo, potranno essere eventualmente concesse previo espletamento delle procedure previste per il rilascio dei titoli abilitativi in zona agricola.

Sono da intendersi “non sostanziali” gli aumenti di entità non superiori al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti non superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione non superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza e pertanto non determinano necessità di variante al PAA e alla convenzione.

Le varianti “sostanziali” al progetto di Piano di Ammodernamento Aziendale originario dovranno essere preventivamente autorizzate tramite la presentazione di un nuovo Piano di Ammodernamento Aziendale.

Art. 5 – La durata del PAA in parola è prevista in cinque (5) anni a decorrere dalla data della stipula della presente convenzione.

Art. 6 – Le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nel PAA approvato devono essere presentate entro e non oltre 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Tali opere dovranno essere ultimate entro il termine di validità del PAA di cui al precedente art.5.

Art. 7 – La **Cooperativa** si impegna:

- a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
- a demolire le opere assentite con il presente PAA, e a bonificare l'area di sedime, in caso di dismissione delle attività;
- a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PAA;
- a rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico e ad adottare tutte le misure necessarie a salvaguardare la salute delle persone che permangono a qualsiasi titolo nel centro aziendale dall'esposizione ai campi elettromagnetici derivanti dall'elettrodotto presente; tali interventi dovranno essere effettuati previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi;
- a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel contributo reso per l'istruttoria del PAA approvato e delle quali, la Cooperativa, a mezzo del suo rappresentante, dichiara di essere a conoscenza;

Art. 8 – L'inadempienza agli obblighi stabiliti nella presente convenzione implica la decadenza di validità del PAA approvato con riserva dei seguenti provvedimenti previsti dalla vigente normativa in materia;

Art. 9 – Tutte le controversie che non possono essere definite in via bonaria, saranno definite al Giudice competente per territorio e per materia.

Art.10 – Tutte le spese inerenti la presente convenzione o dalla stessa derivanti a qualsiasi titolo sono a carico della **Cooperativa**.

La presente convenzione Comunale voglia convertirla integralmente in tutti i suoi articoli, nel caso di cui l'Amministrazione Comunale voglia convertirla in Atto Pubblico registrato e trascritto, con oneri a carico della **Cooperativa**.

Art. 11 – La presente convenzione sostituisce integralmente la precedente convenzione stipulata dalla **Cooperativa** e dal Comune di Pavullo nel Frignano in data 10.12.2013 mediante scrittura privata con autentica di firma rep. 363, come da schema approvato con determinazione dirigenziale n. 625 del 09.12.2013;

Art.12 – Ai sensi dell’art.13 del D.Lgs. 196 del 30.06.03 e successive modificazioni, si informa che i dati trattati, contenuti nella presente convenzione verranno esclusivamente utilizzati per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Art.13 – Si allega quale parte integrante della presente convenzione il seguente elaborato grafico:

- Tav. 2 - planimetria dello stato di fatto e di progetto dell’azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale ed evidenziazione dei fabbricati esistenti e di progetto;

Letto, approvato e sottoscritto

- **Ing. Giovanni Nobili Direttore dell’Area Servizi Tecnici** \_\_\_\_\_  
(agente in nome e per conto del Comune di Pavullo nel Frignano)

- **Sig. Belloi Angelo** \_\_\_\_\_  
(agente in nome e per conto della “**COPERATIVA CASEARIA DEL FRIGNANO SOCIETA’ COOPERATIVA AGRICOLA**” soc. coop.va)

REP. N. ....

### **AUTENTICA DI FIRMA**

L’anno duemilaquattordici , del mese di , in Pavullo nel Frignano, nella sede comunale, io sottoscritto Dott. Giampaolo Giovanelli, Segretario Generale del Comune, attesto che le sottoscrizioni che precedono sono state apposte in mia presenza dai signori:

- Nobili Giovanni, nato a Pavullo nel Frignano il 29.03.1959, residente a Pavullo nel Frignano in Via Bottegone 25, in qualità di Direttore dell’Area Servizi Tecnici (C.F.: NBLGNN59C28G393L.), identificato a mezzo di conoscenza personale;
- Belloi Angelo , nato a Pavullo nel Frignano il 15/04/1960 ivi residente in Via Casa Venturelli 37 agente C.F.: BLLNGL60D15G393P, identificato a mezzo di .....  
n. ...., rilasciata da .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Giampaolo Giovanelli



**COMUNE DI PAVULLO N.F.**

**GEOPRO**

**PIANO DI AMMODERNAMENTO AZIENDALE P.A.A.**  
**PRODOTTO DA VERBADE**  
**CONTRATTO MAGAZZINO DI STAGIONATURA FORMAGGIO**  
**AL SERVIZIO DI COMPLESSO CASEARIO ESISTENTE**

CONTRATTI: COOP.NAVIS Lodi/160, Milano/160, SCL. COOP. A.R.L. via Sella 10/11 Casa Bianca 4 - Pavullo n.F. P.UBB. 07/20/2018

INIZIAZIONE: PAVULLO N.F. - LOC. MICHIO - VIA CASA BIANCA, 4

ALLEGATO A P.A.A.

PLANIMETRIE-TABELLA DATI DI VARIANTE

**TAV 2**

PROGETTO: PAVULLO N.F. - LOC. MICHIO - VIA CASA BIANCA, 4  
 MAPPA N° 1  
 DATA: 12/01/2018

**PLANIMETRIA SINTETICA DI RAFFRONTO**  
 scala R.1:1000

LEGENDA:  
 □ SACCAIA E POSIZIONE FABBRICATO COME DA STATO ABITANTO  
 □ SACCAIA E POSIZIONE FABBRICATO COME DA STATO DI VARIANTE

**TABELLA DATI**

**R.U.E. - A.V.P. Ambito ad alta vocazione produttiva agricola**  
 Art. n.17 - 136/170 Art.16 - 160/165 Art.17 - 170/175

Superficie fondiaria (mapp.87) Ha 1,77,83

Superficie Utile esistente con attività casearia e servizi annessi (metallo, edilizia, impianti termici e di riscaldamento, verde) mq. 3803,00

Superficie Utile in progetto (progetto formaggio) mq. 873,00

Sup. Utile complessiva con attività casearia (edilizia/impianti) = 3803,00 + 873,00 = mq. 4676,00

Altezza massima fabbricato in progetto: H<sub>max</sub> = 16,50

Distanza da confini di proprietà: >= 10,00 mt

Distanza da fabbricati annessi: >= 10,00 mt

Distanza da strade: >= 30,00 mt

