



Comune di

Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

PROCEDIMENTO UNICO

**PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO
AI SENSI DELL'ART.53, COMMA 1, LETTERA B), L.R. 21/12/2017 N. 24**

CONVENZIONE

CONVENZIONE

PER LAVORI DI AMPLIAMENTO DI COMPLESSO CASEARIO ESISTENTE MEDIANTE REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO PREVIA DEMOLIZIONE DI STRUTTURE IN DISUSO IN LOCALITA' "SPINZOLA" AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL PSC/RUE DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Tra

Il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**, (C.F. 00223910365), con sede legale in Piazza Montecuccoli n. 1, nella persona [REDACTED] [REDACTED] domiciliata per la sua carica presso la sede Municipale, la quale agisce nella sua qualità di Direttore dell'Area [REDACTED] del Comune di Pavullo nel Frignano, 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. _____ del _____, posti agli atti dell'amministrazione

e i Sig.ri

PIGGIOLI CARLO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante del **Caseificio Sociale SAN PIETRO Soc. Agr. Coop.** con sede in Via Spinzola, 34, 41026 Pavullo nel Frignano (MO), frazione di Benedello, P.IVA/C.F. 001700380364, domiciliato per la carica presso la sede sociale; di seguito denominati "Soggetto Attuatore"

Premesso che:

- La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, identificando gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC), e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- La L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 53, disciplina l'attuazione degli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;

- Con Deliberazione Consiliare n. 9 del 03/02/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
- Con Deliberazione Consiliare n. 33 del 31/10/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m. e i.;
- Con Deliberazione Consiliare n. 14 del 02/04/2016 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) 2015-2020 e la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);

Considerato che:

- Il caseificio esistente attualmente utilizzato dal Soggetto Attuatore Caseificio Sociale SAN PIETRO Soc. Agr. Coop. è ubicato a Pavullo nel Frignano in Via Spinzola, 34 e si ravvisa la necessità di ampliare il complesso esistente mediante la demolizione di strutture agricole in disuso;
- In data 22/07/2022 Prot. Generale 10581, è stata presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione dei Comuni del Frignano richiesta di attivazione del procedimento unico ai sensi dell'art.53, della L.R. 24/2017 per la realizzazione "Ampliamento di complesso caseario esistente mediante realizzazione di nuovo fabbricato previa demolizione di strutture in disuso in località "Spinzola" in Variante al PSC/RUE" su terreno situato in Via Spinzola, 34 - catastalmente identificato al NCT al Foglio 29, particelle 346-65-74;
- in data 28/09/2022 si è provveduto alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito della domanda e relativi elaborati ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2016 e dell'Art. 53 C. 1 Lett. b) della L.R. 24/2017;
- in data 07/10/2022 si è svolta la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 e degli artt. 14 e segg. Della L. 241/90 e s.m.i.;
- nell'ambito di tale conferenza sono pervenuti i seguenti pareri:

-

- In data .../.../2022 Prot. n. _____, in data .../.../2022 Prot. n. _____ e in data .../.../2022 Prot. n. _____ sono pervenuti al Comuni del Frignano i documenti integrativi di carattere non sostanziale richiesti in sede di conferenza dei servizi;
- con propria Deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale si è pronunciato in merito all'intervento oggetto della presente convenzione, come previsto dall'art. 53 comma 5 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;

Considerato inoltre che:

- la superficie fondiaria (SF) dell'area di intervento agricola del Soggetto Attuatore, comprendente terreni e fabbricati in proprietà è pari a 13.968 mq;
- l'art. 4.7.2 delle Norme di R.U.E, redatto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000, al comma 4 dispone che "L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali".

Dato atto che:

- L'istanza prevede variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio;
- l'art. 5.8, comma 17, delle N.T.A. del PSC subordina gli interventi edilizi alla stipula di una convenzione che disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo, accompagnato da congrue garanzie, di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso ad interventi di recupero totale o parziale attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate;

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m. e i. e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Assunzione degli obblighi ed efficacia

1. La presente Convenzione regola i rapporti tra il Comune e il Soggetto Attuatore, disciplinando i contenuti e le modalità attuative degli interventi edilizi.

Art. 3 – Oggetto della Convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto il nuovo fabbricato per l'ampliamento del complesso caseario esistente previa demolizione di strutture in disuso in area ricadente in ambito AVP – Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola e ne disciplina gli aspetti inerenti l'impatto ambientale e l'obbligo, accompagnato da congrue garanzie, di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

Art. 4 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. Alla sottoscrizione, entro 30 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9 dell'art.53 della L.R.24/2017 che autorizza la realizzazione dell'intervento, e comunque prima dell'inizio dei lavori, della presente convenzione;
2. Al rispetto dei parametri e delle prescrizioni progettuali contenuti negli elaborati di progetto, approvati in sede di conferenza dei servizi e posti agli atti dell'amministrazione procedente;
3. A subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore dell'azienda agricola nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
4. Ad usare i fabbricati oggetto della presente convenzione a caseificio e magazzino di stagionatura e a non variare le destinazioni d'uso agricole per alcun motivo per almeno 10 anni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità;
5. Le eventuali nuove destinazioni dovranno essere connesse all'attività agricola nel rispetto dell'ambiente e del territorio circostante e conformi agli strumenti di pianificazione vigenti e comunque resta esplicitamente escluso il ricorso ad interventi di recupero totale o parziale attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate;
6. Alla demolizione dei manufatti di cui alla presente convenzione ed alla bonifica del terreno in caso di dismissione dell'azienda agricola;
7. Alla realizzazione delle opere di mitigazione in progetto individuate nell'elaborato grafico TAV 09a entro il termine di validità del titolo abilitativo e comunque prima della presentazione della SCCEA;

8. A costituire e prestare, entro 30 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi e comunque prima dell'inizio dei lavori, apposita garanzia:
 - di valore pari all'importo delle opere di mitigazione previste in progetto (TAV 09a) secondo le risultanze del computo metrico estimativo pari a Euro 18.544,50. Tale fideiussione a garanzia potrà essere svincolata trascorsi due anni dalla presentazione della SCCEA previa verifica del corretto attecchimento delle piante messe a dimora;
 - di durata decennale e di valore pari al 10% del costo degli interventi necessari per l'eventuale demolizione delle opere di cui alla presente convenzione e bonifica dei terreni secondo le risultanze dell'apposito computo metrico estimativo relativo ai costi di dismissione e bonifica pari a Euro 205.000.
9. A regolarizzare la situazione del tratto di strada Via Spinzola adiacente i terreni di proprietà oggetto di intervento e a predisporre, di concerto con l'Amministrazione Comunale, idonei accorgimenti atti a limitare la velocità dei mezzi in transito nel tratto di attraversamento del borgo storico di Spinzola quali dissuasori e segnaletica verticale;
10. Ai sensi del comma 4 dell'art. 4.7.2 delle Norme di R.U.E., a costituire a favore del Comune di Pavullo n/F un vincolo di inedificabilità a carico dei terreni dell'unità agricola posti nel Comune di Pavullo n/F ed indicati nella "Tabella A", la cui superficie, fino alla concorrenza degli indici, è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento citato in premessa. Tali terreni sono da ritenersi inedificabili anche in caso di successivi frazionamenti e non potranno essere riconsiderati in alcun modo nel computo di eventuali futuri interventi edificatori sia accorpati che non accorpati all'attuale unità agricola;
11. Ad accettare per sé e per i suoi successori aventi causa, i seguenti vincoli, patti e condizioni:
 - al vincolo di cui sopra si potrà derogare soltanto previo consenso della Pubblica Amministrazione, e nei casi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
 - la durata dei vincoli di cui sopra, permarrà per tutto il tempo di vigenza dell'attuale destinazione urbanistica (agricola) dei terreni.

Art. 5 – Modifiche alla convenzione

1. Eventuali modifiche "non sostanziali" ai fabbricati, ovvero quelle che non rientrano nei limiti di cui all'articolo 14 bis della LR n. 23/2004 e s.m.e.i. o che comportano la realizzazione di manufatti pertinenziali strettamente funzionali all'esercizio dell'attività ma conformi agli strumenti urbanistici comunali, potranno essere eventualmente concesse previo espletamento delle procedure previste per il rilascio dei previsti titoli abilitativi e non comportano modifica alla presente convenzione.

Art. 6 – Garanzie

1. La garanzia prevista dall'art. 4 del comma 7 della presente convenzione dovrà essere nella forma del “Contratto autonomo di garanzia (CAG)”, in quanto:
 - a) il CAG rappresenta una forma di garanzia personale atipica, con la quale, nell'ambito di un rapporto negoziale che vede contrapposti un debitore e un creditore, un terzo si impegna, nei confronti del creditore, ad eseguire una determinata prestazione, nell'eventualità che il debitore non adempia al contratto principale;
 - b) nel CAG il garante si obbliga a pagare una determinata somma, oggetto della prestazione di garanzia, nel caso in cui il debitore non adempia esattamente l'obbligazione principale;
 - c) il CAG è caratterizzato dal fatto che il garante si impegna a pagare il creditore a semplice richiesta a seguito di semplice dichiarazione del creditore dell'inadempimento del debitore;
 - d) la funzione economico-sociale del contratto autonomo di garanzia è quella di garantire il pagamento immediato al creditore in attesa che via sia la successiva chiarificazione del rapporto tra creditore e debitore principale.

In tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono seguito specificate:

- d.1) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
- d.2) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
- d.3) impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
- d.4) svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- d.5) per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione

giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;

d.6) l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Pavullo nel Frignano da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;

d.7) dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere effettivamente eseguite in obbligo agli impegni convenzionali assunti.

2. A non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione precedenti. Il trasferimento al nuovo soggetto degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende pertanto perfezionato solo a seguito dell'acquisizione delle nuove garanzie ed il conseguente svincolo delle precedenti.

Art. 7 – Condizioni di efficacia della presente convenzione

1. La presente convenzione assume efficacia dalla data della sua sottoscrizione ed ha la validità del titolo abilitativo, salvo proroghe.

Art. 8 – Condizioni per la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità

1. La presentazione della SCCEA è subordinata:

- a) al completamento delle opere del fabbricato, incluse quelle funzionali allo stesso;
- b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti eventualmente danneggiate durante l'esecuzione dei lavori;
- c) alla realizzazione delle opere di mitigazione in progetto di cui al precedente Art. 4 comma 7;
- d) all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.

Art. 9 - Oneri e spese e adempimenti fiscali

1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla presente convenzione, si intendono esclusivamente a carico del privato.

2. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che la presente convenzione sarà soggetta a registrazione a tassa fissa.

Art. 10 - Controversie

1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune ed il Privato in merito all'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente convenzione, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 11 - Norme finali.

1. Sono fatti salvi i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge.
2. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
3. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dalla convenzione; l'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.
4. Per quanto non espressamente previsto nella convenzione, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

Il Soggetto Attuatore prende atto che i dati personali contenuti nella convenzione verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Letto, approvato e sottoscritto

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	ELENCO LAVORAZIONI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	OPERE DI MITIGAZIONE				
1	15.4.10 Formazione di prato con miscuglio di sementi certificate (concimazione, erpicatura leggera, semina, rullatura ed irrigazione con acqua a disposizione), in garanzia di attecchimento compreso il primo sfalcio:				
	15.4.10G semina autunnale (gr.50 per mq.) per singole superfici da 500 a 1000 mq.	mq	900,00	3,20	2.880,00
	Prezzi medi fornitura a piè d'opera (acquisto da rivenditore maggiorazione del 30%), per piante in zolla, di 3 trapianti fino a cm. 16/18 di circonferenza, di 4 trapianti cm. 20/25 di circonferenza, esenti da ferite e parassiti evidenti, con fusto dritto, ramificazione uniforme con impalcatura media ad altezza media tra m. 2/2,50, con chioma ben formata a tutta cima; per le piante ad alberello la circonferenza va misurata a un metro da terra. Le piante a cespuglio e sempreverdi sono classificate in base all'altezza.				
2	15.3.A.1 Acer campestre:				
	15.3.A.1D circ. fusto cm. 20/25	cad	3,00	290,00	870,00
3	15.3.A.11 Carpinus betulus e Ostrya carpinifolia:				
	15.3.A.11C circ. fusto cm. 18/20	cad	26,00	230,00	5.980,00
4	15.3.A.33 Quercus cerris, Q. palustris, Q. pedunculata, Q. pubescens, Q. robur (o Q. pedunculata), Q. rubra:				
	15.3.A.33D circ. fusto cm. 20/25	cad	5,00	315,00	1.575,00
5	15.3.A.40 Tilia cordata, T. hybrida, T. platyphyllos, T. tomentosa, T. europaea "Pallida", T. euchlora:				
	15.3.A.40C circ. fusto cm. 18/20	cad	3,00	215,00	645,00
6	15.3.E.2 Berberis thunbergii, Buddleia, Cornus (Corniolo), Deutzia, Forsythia, Hibiscus syriacus, Kerria, Philadelphus, Spartium, Spiraea, Symphoricarpos, Syringa vulgaris, Tamarix, Viburnum opulus, Weigelia:				
	15.3.E.2B diametro vaso cm. 18	cad	21,00	8,50	178,50
7	15.3.F.4 Buxus sempervirens:				
	15.3.F.4B diametro vaso cm. 18	cad	21,00	13,00	273,00
8	15.3.F.10 Ligustrum japonicum, L. ovalifolium e L. sinensis:				
	15.3.F.4B diametro vaso cm. 18	cad	21,00	8,00	168,00
	15.4.17 Messa a dimora di piante, compresi il trasporto entro un raggio di 15 km. dal cantiere, l'esecuzione dello scavo, la piantagione, il reinterro di tutti i materiali necessari, compresi i concimi, gli ammendanti e i pali tutori trattati:				
9	15.4.17B circonfer. cm. 16 ÷ 20	cad	29,00	140,00	4.060,00
10	15.4.17C circonfer. cm. 20 ÷ 25	cad	8,00	200,00	1.600,00
11	15.4.18 Messa a dimora di arbusti in vaso, compresi il trasporto entro un raggio di 15 km. Dal cantiere, l'esecuzione dello scavo, la piantagione, il reinterro di tutti i materiali necessari, compresi i concimi e gli ammendanti:				
	15.4.18A vaso diam. cm. 15 ÷ 18 (vaso diam. cm.15 ÷ 20)	cad	63,00	5,00	315,00
	IMPORTO TOTALE OPERE DI MITIGAZIONE				18.544,50

