

CONVENZIONE

PER PIANO DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.) PER INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE CONSISTENTI IN

Tra

Il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**, (C.F. 00223910365), con sede legale in Piazza Montecuccoli n. 1, nella persona di _____nata a _____il _____, domiciliata per la sua carica presso la sede Municipale, la quale agisce nella sua qualità di Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio 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 il Sig.

.... , nato a il, Codice Fiscale:, residente a, Via, N....., in qualità di, con sede a Pavullo nel Frignano, Via, n....., p.iva

di seguito denominato "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. 36, stabilisce che "la costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante

impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti dal PUG, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore”.

- con la Delibera n. 623 del 29 aprile 2019, integrata dalla delibera n. 713 del 13 maggio 2019, la Giunta Regionale ha approvato l'Atto di Coordinamento Tecnico sui Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) e sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, in attuazione degli artt. 36 e 49 della LR 24/2017;
- che il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di C.C. n.9 del 3.2.2011 e successiva variante;
 - Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n.33 del 31.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piano Operativo Comunale 2015-2010 approvato con Delibera di C.C. n.14 del 02.04.2016 e successive varianti;
 - Piani Operativi Comunali stralcio “Produttivo Madonna Baldaccini” e successive varianti, “Casa Pozzi”, “Camatta e Lavacchio”;

Considerato che:

- il Soggetto Attuatore con centro aziendale ubicato a Pavullo nel Frignano in Via ha evidenziato all'Amministrazione Comunale la necessità di sviluppare la propria attività mediante la realizzazione di
- in data Prot. Generale, è stata presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione dei Comuni del Frignano istanza per l'intervento di “.....” su terreni situati in Via - catastalmente identificati al NCT al Foglio, particelle

- in data, con prot. n..... lo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione dei Comuni del Frignano ha avviato il procedimento unico di cui al D.P.R. 160/2010 ed ha attivato la Conferenza dei Servizi in modalità asincrona 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, trasmettendo la documentazione relativa ai procedimenti di permesso di costruire e Piano di Ammodernamento e Riconversione Aziendale (P.R.A.) al Comune di Pavullo nel Frignano, documentazione assunta agli atti con prot. n. del
- nell'ambito di tale conferenza sono pervenuti i seguenti pareri:
 - (...);
- in data ..././..., prot. n. è stato rilasciato permesso di costruire e contestualmente approvato il piano di riconversione e ammodernamento aziendale (P.R.A.);
- in data ..././..., prot. n. lo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione dei Comuni del Frignano ha rilasciato autorizzazione unica per la realizzazione dell'intervento;

Rilevato che:

- l'azienda agricolaè affittuaria/proprietaria e conduce per la propria attività i seguenti terreni e fabbricati aziendali posti in Comune di Pavullo nel Frignano e catastalmente identificati:

NCT/NCEU		
Foglio	Mappale	Superficie mq

- che la superficie fondiaria (SF) dell'unità agricola, comprendente i terreni e fabbricati in proprietà o in affitto con contratto registrato di durata residua almeno decennale o con altri

diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, ecc. come sopra indicati è pari a Ha.....;

- che il Sig., titolare dell'omonima azienda agricola, possiede i requisiti di imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come modificato dal D.Lgs. 101/2005, come risulta dalla documentazione allegata all'istanza di Permesso di costruire e approvazione Piano di Ammodernamento e Riconversione Aziendale (P.R.A.) e che intende, pertanto, avvalersi di quanto disposto dall'art. 32 comma 1 lettera b) della L.R. 15/2013 per la gratuità del permesso di costruire;

Dato atto che:

- che l'art. C.3.6.2 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 dell'unità agricola considerata."
- il permesso di costruire e contestuale approvazione del Piano di Ammodernamento e Riconversione Aziendale (P.R.A.), rilasciato in data ..././....., prot. n., prescriveva tra l'altro che l'inizio dei lavori fosse subordinato alla stipula di apposita convenzione, come previsto dall'art. 5.8, comma 17 delle N.T.A. del P.S.C., nella quale dovranno convergere la disciplina degli aspetti di impatto ambientale dell'intervento (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione ed i contenuti specifici dell'atto unilaterale d'obbligo previsto dal P.R.A., previa presentazione di appositi computi metrici dei costi di demolizione e bonifica e idonee garanzie.

Ritenuto pertanto che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del progetto in parola ai sensi dell'art. C.3.6.2 delle norme del R.U.E. vigente ed ai sensi dell'art 5.8, comma 17, delle N.T.A. del PSC, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di cui al successivo art. 3, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, posti agli atti dell'Amministrazione Comunale.

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1

PREMESSE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO

1. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi;
2. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione;
3. In caso di alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale;

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 3

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.) PER INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE CONSISTENTI IN

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali del progetto edilizio sono esplicitate negli elaborati grafici e documentali, sotto elencati e posti agli atti dell'Amministrazione

Comunale:

- (...)
- (...)
- (...)

ART. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le aree oggetto dell'intervento di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC approvato come Territorio Rurale ad Alta Vocazione Produttiva Agricola - AVP e sono individuate catastalmente al Foglio n. del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) Particelle n.;
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
- a. Superficie aziendale: mq
 - b. Superficie complessiva fabbricati ad uso d1 esistenti SC : mq
 - c. Superficie complessiva fabbricati ad uso d2 esistenti SC : mq
 - d. Superficie complessiva fabbricati ad uso d1 in progetto SC : mq
 - e. Superficie complessiva fabbricati ad uso d2 in progetto SC : mq
 - f.

3. Per I parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento alla DAL n. 279 del 04/01/2010 e s.m.e.i..

ART. 5

APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' DEI TERRENI

1. Il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune di Pavullo n/F, che accetta, un vincolo di inedificabilità a carico dei terreni dell'unità agricola posti nel Comune di Pavullo n/F ed indicati nella tabella che segue, 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 reconsiderati in alcun modo nel computo di eventuali futuri interventi edificatori sia accorpati che non accorpati all'attuale unità agricola.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie mq
Pavullo n/F			
TOTALE SUPERFICIE			

In particolare il soggetto attuatore dichiara di 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;
- si obbliga a comunicare qualsiasi variazione, sia di proprietà, sia di uso, dell'immobile oggetto dei titoli abilitativi citati in premessa, che avverrà nel periodo di dieci anni a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, tenendo presente che, in caso di cessazione dell'uso del fabbricato in funzione della conduzione del fondo, si dovrà corrispondere il contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;

ART. 6

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna:

- a) alla sottoscrizione, prima dell'inizio dei lavori, della presente convenzione;
- b) al rispetto dei parametri e delle prescrizioni progettuali contenuti negli elaborati di progetto e negli elaborati del piano di riconversione o ammodernamento aziendale (P.R.A.);
- c) ad usare il/i fabbricato/i oggetto della presente convenzione al servizio della conduzione del fondo con destinazione "....." e a non variare la destinazione d'uso agricola ai sensi dell'art. 19 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 34 comma 3 della L.R. 15/2013 e s.m.i. per almeno 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- d) a realizzare la costruzione nel rispetto delle disposizioni previste dal R.U.E. vigente per gli interventi nel territorio rurale;
- e) a garantire il rispetto dell'orientamento produttivo che ha giustificato il nuovo intervento edilizio per almeno 10 anni dalla data di completamento degli interventi previsti dal PRA anche attraverso, se necessario, la stipula di nuovi contratti d'affitto. La mancanza di tale requisito sarà giustificata solo da comprovati casi di forza maggiore e di andamento economico o climatico sfavorevoli;
- f) a perseguire gli obiettivi del PRA e rispettare il cronoprogramma allegato al piano;
- g) la modifica della destinazione d'uso di un edificio o parte di un edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d come definiti dall'art. A.3.2.1 delle norme del R.U.E. vigente) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola sarà subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca l'obbligo di non utilizzare il terreno asservito o pertinente all'edificio per la realizzazione di interventi in funzione delle attività agricole o zootecniche e indichi le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica;
- h) 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;

- i) l'inadempienza degli obblighi di cui sopra comporta l'immediato pagamento del contributo di costruzione e l'applicazione della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio.
- j) alla demolizione dei manufatti di cui alla presente convenzione ed alla bonifica del terreno in caso di dismissione dell'azienda agricola;
- k) alla realizzazione delle opere di mitigazione in progetto individuate nell'elaborato grafico TAV..... entro il termine di validità del/i titolo/i abilitativo/i e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA);
- l) a costituire e prestare prima dell'inizio dei lavori, apposita garanzia, mediante polizza fideiussoria assicurativa o bancaria:
 - di valore pari all'importo delle opere di mitigazione previste in progetto (TAV.....) secondo le risultanze del computo metrico estimativo pari a Euro 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
- m) tutti gli oneri e le spese a qualsiasi titolo derivanti dal presente impegno si intendono esclusivamente a carico del privato.

ART. 7

VARIANTI

1. Non comportano l'attivazione delle procedure di variante e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, ma previa approvazione del Servizio comunale competente e degli altri Enti eventualmente interessati dalle modifiche, le varianti in corso d'opera che non rientrano nella definizione di variante essenziali di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.e.i. e che non comportano modifiche alla Superficie e al Volume autorizzati.
2. Sono sempre ammesse modifiche agli impianti tecnologici previsti dal progetto in questione.

ART. 8

GARANZIE

Nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria prevista dall'art. 6 lettere l) della presente convenzione dovranno essere inserite le clausole e condizioni di seguito specificate:

- a) 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;
- b) 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.;
- c) 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) 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;

- e) impegno da parte dell'obbligato 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. 9

CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ

1. La presentazione della SCCEA di ogni singolo fabbricato previsto nel PRA 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 alla Tav.;
 - d. all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.

ART. 10

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. 11

CONDIZIONI DI EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. La presente convenzione assume efficacia dalla data della sua sottoscrizione ed ha la validità dei titoli abilitativi citati in premessa, salvo proroghe.

ART. 12

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. 13

ALLEGATI

1. Costituiscono allegati del presente Accordo:

-