

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE DI AZIENDA AGRICOLA (PSA) AI SENSI DELL'ART. 6.2.7 COMMA 1, LETTERA G DELLE NORME DI RUE E DELLE NORME DI PSC, TRA IL COMUNE DI SOLIERA E L'AZIENDA AGRICOLA LOVATO GUIDO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, nel giorno _____ del mese di _____ negli uffici del Comune di Soliera posti in Piazza della Repubblica, 1 al piano della Casa Comunale, dove a richiesta mi sono trasferito, Avanti a me Dott. _____ Notaio residente in _____ ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____ senza assistenza di testimoni per espressa concorde rinuncia fattavi dagli infranominandi comparenti con il mio consenso, sono comparsi:

l'Ing. Salvatore Falbo nato ail....., Dirigente Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, domiciliato per la carica in Soliera presso la Residenza Municipale posta in Piazza della Repubblica n.1, P. IVA 00221720360, agente non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Soliera, nominato con provvedimento del Sindaco del Comune di Soliera n. del, giusta propria Determinazione in data _____ n. ___ che in copia conforme trovasi allegata sotto la lettera "A" dispensatamene la lettura dai comparenti:

e

il Sig. Lovato Guido, nato a Verona, il 08/07/1952 residente e domiciliato a Soliera in Via Modena Carpi, 361, Imprenditore Agricolo Professionale, legale rappresentante della Azienda Agricola Lovato Guido, codice fiscale LVTGDU52L08L781Q, P.IVA 01763530365

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo ed i quali mi chiedono di ricevere le seguenti loro convenzioni e stipulazioni:

Premesso

- che il PSC vigente del Comune di Soliera è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.8 del 27/01/2015 ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000, in vigore dal 25/02/2015;
- che il RUE vigente del Comune di Formigine è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del 27/01/2015 ai sensi dell'art.33 della L.R. 20/2000, in vigore dal 03/06/2015;
- che il Piano operativo Comunale (POC) è stato approvato con Delibera di consiglio Comunale n.43 del 08/04/2014 in vigore dal 25/02/2015;
- che, coerentemente con le disposizioni normative definite all'art. 28, all'art. 29 e all'art A-19 della L.R. 20/2000 e le norme di RUE all'art. 6.2.7, prevedono la possibilità in ambito agricolo di ricorrere alla redazione del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), definendo le disposizioni in merito al contenuto ed alla procedura di approvazione degli stessi;
- che l'Azienda Agricola oggetto del PSA "Az. Agr. Lovato Guido", della quale il Sig. Lovato Guido, in qualità di proprietario, conduttore e imprenditore agricolo dell'unità agricola composta dai terreni identificati nella seguente tabella n.1;

- che sui terreni censiti al fg.40 mappali 51 e 115 la Sig.ra Ottorini Maria Rosa (moglie del Sig. Lovato Guido) detiene la nuda proprietà per 1/2, e il Sig. Lovato Guido detiene l'usufrutto per un 1/2 e la proprietà per 1/2, come riportato nella tabella n.1;

| COMUNE | FOGLIO | PART. | SUPERFICIE | POSSESSO | CATEGORIA | PROPRIETA' | NUDA PROPRIETA' PER 1/2 |
|-------------------------------------|--------|-------|----------------|------------|------------|--------------|-------------------------------|
| CATASTO TERRENI | | | | | | | |
| Modena | 2 | 22 | 2,0876 | PROPRIETA' | vigneto | Lovato Guido | |
| Modena | 2 | 24 | 0,6382 | PROPRIETA' | seminativo | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 37 | 1,124 | PROPRIETA' | seminativo | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 38 | 1,54 | PROPRIETA' | seminativo | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 51 | 3,4354 | PROPRIETA' | vigneto | Lovato Guido | Ottorini M.Rosa |
| Soliera | 40 | 115 | 1,4601 | PROPRIETA' | vigneto | Lovato Guido | Ottorini M.Rosa |
| Soliera | 40 | 125 | 1,3596 | PROPRIETA' | seminativo | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 146 | 1,8326 | PROPRIETA' | seminativo | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 182 | 0,9199 | PROPRIETA' | seminativo | Lovato Guido | |
| totale Superficie Terreni | | | 14,3974 | | | | |
| CATASTO FABBRICATI | | | | | | | |
| Soliera | 40 | 109 | 0,0982 | PROPRIETA' | D/10 | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 110 | 0,1514 | PROPRIETA' | D/10 | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 111 | 0,1516 | PROPRIETA' | D/10 | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 121 | 0,1562 | PROPRIETA' | D/10 | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 144 | 1,4325 | PROPRIETA' | D/10 | Lovato Guido | |
| Soliera | 40 | 147 | 0,1549 | PROPRIETA' | D/10 | Lovato Guido | |
| totale Superficie Fabbricati | | | 2,1448 | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE | | | 16,5422 | | | | |

Tabella n. 1 – Elenco terreni e fabbricati dell'unità agricola dell'Azienda Lovato Guido

- che il Sig. Lovato Guido, è in possesso dei requisiti per il riconoscimento della qualifica di IAP, come da certificazione pervenuta dalla Regione Emilia Romagna - Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca di Modena, assunta agli atti dell'amministrazione con prot. _____ del _____;

- che il PSA presentato si rende necessario ai sensi dell'art. 6.2.7 del RUE vigente, in quanto le caratteristiche aziendali e le previsioni di sviluppo giustificano l'ampliamento del servizio dell'azienda;

- che il Piano di Sviluppo Aziendale, presentato dal Sig. Lovato Guido, quale proprietario e usufruttuario di terreni e conduttore dell'Azienda Agricola denominata "Azienda Agricola Lovato Guido" in data 03/09/2020 /prot. GC 12280- PRATICA EDILIZIA 217/2020 SUAP 842/20 e successive integrazioni, consistente nell'AMPLIAMENTO DELL'ALLEVAMENTO DI TACCHINI CON REALIZZAZIONE EX-NOVO DI N.2 STABULARI E AMPLIAMENTO DI N.1 STABULARIO ESISTENTE in Comune di Soliera, è costituito dagli elaborati seguenti che, pur non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e, sottoscritti dalle parti, sono depositati in atti:

Documenti a corredo dell'Istanza

- Iscrizione Camera Commercio
- Visura catastale
- Planimetrie catastali dei fabbricati
- Quadro d'insieme dei terreni in proprietà

- Anagrafe azienda agricola
- Piano colturale
- Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento
- Libretto UMA

Elaborati del PSA

- Estratto Tavola PSC
- Mappa catastale
- Relazione tecnico agronomica
- Bozza convenzione
- Documentazione fotografica
- Progetto nuovi stabulari e ampliamento stabulario esistente

- che le opere previste dal Piano di Sviluppo Aziendale dovranno mantenere la destinazione d'uso, la consistenza e la tipologia previste nel progetto stesso;

Considerato:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, immediatamente eseguibile, il Piano di Sviluppo Aziendale è stato approvato; la delibera è divenuta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;
- che è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del richiedente del PSA in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati elaborati di progetto menzionati precedentemente;

Si conviene e si stipula quanto segue:

ritenuta la premessa quale parte integrante e sostanziale di questo atto, il Sig. Lovato Guido in qualità di titolare dell'Azienda agricola Lovato Guido e la Sig.ra Ottorina Maria Rosa in qualità di nuda proprietaria di parte dei terreni, in prosieguo denominati per brevità "il richiedente", si impegnano per sé, per i propri successori e aventi causa ad accettare le condizioni specificate in premessa e nei seguenti patti:

Art. 1

Il richiedente si impegna ad effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, mantenendo l'attività agricola sul fondo per tutta la validità del PSA.

Le destinazioni d'uso e la consistenza delle opere previste nell'ambito del PSA, si intendono esclusivamente finalizzate all'esercizio dell'attività connessa alla razionale conduzione dell'impresa agricola e dovranno essere mantenute per una durata non inferiore a 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori.

Eventuali cambi di destinazione d'uso e modifiche alla consistenza delle opere previste con il presente PSA potranno essere concessi solo a seguito di motivate e documentate esigenze di carattere produttivo agricolo tramite l'approvazione di una variante al PSA.

Ai sensi dell'art. 34, comma 3 della L.R. 15/2013 qualora il richiedente, nei 10 anni successivi dall'ultimazione dei lavori, modifichi la destinazione d'uso delle opere realizzate, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Art. 2

Il richiedente si impegna a non effettuare alcun frazionamento all'interno dell'area oggetto del presente piano per la durata di 5 anni, pena la decadenza del piano di cui all'art.7.

Art. 3

Il presente Piano, redatto in base alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, consente:

- in virtù dell'art. 4.3.16 comma 3 del RUE, relativamente all'uso c3 – altri tipi di allevamento zootecnico, la realizzazione di superficie edificabile pari al 50% della Superficie Utile (SU) posseduta dall'Azienda Agricola alla data di adozione delle norme di RUE vigente, la quale è pari a mq 16.5422, come identificata in tabella n.1 e pertanto la superficie utile edificabile, è pari a mq $16,5422 \times 0,05 = \text{mq } 8.271,10$;
- la superficie utile già esistente dell'Azienda, alla data di adozione delle norme di RUE vigente, è pari a mq 6.786,97, identificata catastalmente e funzionalmente in tabella n.2.

| COMUNE | FOGLIO | PART. | MANUFATTO | SUPERFICIE UTILE (SU) MQ |
|--------------------------------------|--------|-------|-------------------|--------------------------|
| Soliera | 40 | 109 | Capannone avicolo | 930,1 |
| Soliera | 40 | 110 | Capannone avicolo | 1439,65 |
| Soliera | 40 | 111 | Capannone avicolo | 1439,65 |
| Soliera | 40 | 121 | Capannone avicolo | 1487,83 |
| Soliera | 40 | 147 | Capannone avicolo | 1489,74 |
| TOTALE SU ALLEVAMENTO AVICOLO | | | | 6786,97 |

Tabella n. 2 – Superficie utile esistente

- la superficie utile rimanente è pari 1.484,13 (mq 8.721,10 – mq 6.786,97);
- la superficie utile in progetto avrà, come da elaborati conformi ad approvazione, consistenza pari a mq 4.067,00, pertanto la superficie utile mancante è pari a mq 2.582,87, come riassunto nella tabella n.3:

| SU totale (mq) | Fg/part. di progetto | Manufatto | SU da edificare (mq) | SU già edificata (mq) | SU edificabile rimanente (mq) | SU mancante (mq) |
|----------------|---------------------------------|---|----------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------|
| 8.271,10 | Fg.40 part. 146 e par.109 parte | Costruzione ex novo n.2 capannoni e Ampliamento capannone esistente | 4.067,00 | 6.786,97 | 1.484,13 | 2.582,87 |

Tabella n. 3 – SU totale, SU di progetto, SU edificata, SU edificabile rimanente, SU mancante

Gli interventi dovranno garantire il rispetto della normativa urbanistica vigente e del PSA, fermo restando che i fabbricati all'interno dell'azienda agricola previsti nel progetto quali l'ampliamento della stalla, potranno essere utilizzati solo ed esclusivamente da soggetti che svolgono attività connesse con la conduzione del fondo nel rispetto degli obiettivi di cui al PSA.

L'intervento edilizio oggetto del presente Piano, si attuerà secondo le prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali, da eventuali altri enti ed organi interessati e nel rispetto

della convenzione esaminata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione. Le opere previste dovranno essere attuate previo ottenimento del prescritto titolo abilitativo, il cui rilascio è subordinato alla stipula della presente convenzione.

Art.4

Modifiche al progetto del presente PSA potranno essere attuate a seguito dell'approvazione di una variante allo stesso, se in corso di validità, o nuovo PSA.

Art. 5

Il presente Piano di Sviluppo Aziendale ha validità di anni 5 (cinque) decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

Art. 6

Gli inadempimenti agli obblighi stabiliti dalla presente convenzione comporteranno la decadenza del Piano, mentre per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate si applicheranno le sanzioni previste dal Capo II della L.R. n. 23 del 21/10/2004.

Art. 7

Il richiedente si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a rispettare quanto specificato nella presente convenzione.

Contemplata la possibilità che, nel periodo di validità della convenzione, si verifichino cessioni o passaggi di proprietà di immobili o terreni oggetto del presente PSA a un nuovo conduttore:

- l'acquirente dovrà possedere i requisiti di cui all'art. 4.3.16 comma 3 del RUE;
- l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile o terreno acquistato è soggetto al PSA denominato "Azienda Agricola Lovato Guido." e alla relativa convenzione;
- il richiedente si obbliga a trascrivere i patti nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del PSA, anche in caso di alienazione avvenuta a causa di fallimento;
- il successore e il richiedente iniziale resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 8

Il richiedente si impegna a trascrivere la presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena ed a trasmetterne copia al Comune di Soliera entro 30 giorni dalla data di registrazione.

Le spese del presente atto con ogni altra inerente e dipendente sono a totale carico del richiedente.

Letto confermato e sottoscritto.

Soliera lì,