

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA (PRA) AI SENSI DELL'ART 5.8. COMMA 10 DELLE NORME DI PSC E DEL CAPO C.3.7 DELLE NORME DI RUE, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE E L'AZIENDA AGRICOLA ROVATTI PAOLO E GIUSEPPE S.S

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, nel giorno _____ del mese di _____
negli uffici del Comune di Formigine posti in Via Unità d'Italia 26 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'Arch. ALESSANDRO MALAVOLTI nato a _____ il _____ Dirigente Area
Programmazione e Gestione del Territorio, domiciliato per la carica in Formigine presso
la Residenza Municipale posta in via Unità d'Italia 26, Codice fiscale 00603990367 – P.
IVA 00292430360, agente non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente
Area Programmazione e Gestione del Territorio del Comune di Formigine, nominato con
provvedimento del Sindaco del Comune di Formigine n. 49 del 04.11.2019, giusta propria
Determinazione in data _____ n. ___ che in copia conforme trovasi allegata sotto la
lettera "A" dispensatamene la lettura dai comparenti:

e

- ROVATTI PAOLO, nato a _____ il _____ residente e domiciliato a Formigine in
Via Tampellini n.1, Imprenditore Agricolo Professionale, legale rappresentante della
Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. codice fiscale _____

- ROVATTI GIUSEPPE nato a _____ il _____ residente e domiciliato a Formigine
in Via Tampellini n.1, codice fiscale _____,
in qualità di comproprietari degli immobili e unici soci dell'Azienda agricola "Rovatti Paolo e
Giuseppe s.s." con sede in Via Tampellini n.1 Partita IVA n. 02080980366;

- MATTIOLI RACHELE nata a _____ il _____ residente e domiciliata a Formigine
in Via Tampellini n.1, codice fiscale _____, in qualità di usufruttuaria
parziale degli immobili;

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

Premesso

- che il PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013 e variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018 in vigore dal 22/08/2018;
- che il POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015; successiva variante n. 1 al POC (POC2016) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10/11/2016 in vigore dal 30/11/2016 e variante n. 2 adottata con delibera di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
- che il POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018 e successiva variante n. 1 approvata con delibera di C.C. n. 116 del 26/11/2020;
- che il RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 in vigore dal 18/12/2013, n.92 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015, n. 64 del 30/06/2016 in vigore dal 13/07/2016, n. 27 del 27/03/2018 in vigore

dal 18/04/2018, n. 38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018 e n. 116 del 26/11/2020;

- che, coerentemente con le disposizioni normative definite all'art. 28, all'art. 29 e all'art A-19 della L.R. 20/2000, le norme di PSC all'art 5.8. comma 10 e le norme di RUE al capo C.3.7 prevedono la possibilità in ambito agricolo di ricorrere alla redazione del Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA), definendo le disposizioni in merito al contenuto ed alla procedura di approvazione degli stessi;

- che l'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. di cui al presente PRA è posta in Comune di Formigine e il centro aziendale è individuato al Catasto del Comune di Formigine come segue:

Catasto fabbricati :

Foglio n° 5 mappale n° 85	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 86 sub 2	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 86 sub 3	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 88 sub 4	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 88 sub 5	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 88 sub 6	Cat. A/3
Foglio n° 5 mappale n° 87	ente urbano (B.C.N.C.)

è in proprietà di Rovatti Paolo e Rovatti Giuseppe;

Foglio n° 5 mappale n° 90	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 154	Cat. D/10
Foglio n° 5 mappale n° 156	Cat. D/10

in proprietà di Rovatti Paolo e Rovatti Giuseppe e con usufrutto parziale di Mattioli Rachele;

Catasto terreni

Foglio n° 5 mappale n° 155 parte	Ha 5.50.86
----------------------------------	------------

in proprietà di Rovatti Paolo e Rovatti Giuseppe e con usufrutto parziale di Mattioli Rachele;

immobili tutti concessi in affitto all'azienda Agr. Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. con contratto del 29-12-2019, stipulato ai sensi e per gli effetti della L. n. 203/82, registrato a Modena il 13-02-2020 con n. 002729, valevole dal 01.09.2020 al 31.12.2028;

- che il Sig. Rovatti Paolo e il Sig. Rovatti Giuseppe sono titolari dell'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s.;

- che il Sig. Paolo Rovatti 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. 22358 del 07/09/2020;

- che il PRA presentato si rende necessario ai sensi dell'art C. 3.7.6 del RUE vigente in quanto le caratteristiche aziendali e le previsioni di sviluppo giustificano l'ampliamento del servizio dell'azienda;

- che il Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale, presentato dal Sig. Rovatti Paolo quale proprietario di terreni e conduttore dell'Azienda Agricola denominata "Azienda Agr. Rovatti Paolo e Giuseppe s.s." in data 29/5/2019 prot.17537 e successive integrazioni del 03.2020/prot.7958, del 07.09.2020/prot. 22358, e del 08.09.2020/prot. 22496 e del 04/12/2020 _prot. _____ consistente nella realizzazione di AMPLIAMENTO STALLA A CUCCETTE, in Comune di Formigine, 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 inquadramento azienda

- Iscrizione Camera Commercio;
- Visura catastale per soggetto Rovatti Paolo;
- Aggiornamento atti catastali - accertamento proprietà immobiliare;
- Ricevuta di avvenuta denuncia di Variazione catastale – Frazionamento e fusione
- Planimetrie catastali dei fabbricati
- Quadro d'insieme dei terreni in proprietà e affitto;
- Contratti di affitto terreni di proprietà Bergonzini Corradini Antonio, all'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. del 1.09.2016, registrato il 13.09.2016 al n.012916-serie3T;
- Contratti di affitto terreni con fabbricati di proprietà f.lli Rovatti, all'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. del 01.11.2016, registrato il 25.11.2016 al n. 017181-serie3T
- Contratti di affitto terreni Rognoni Delfina all'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. del 1.10.2018, registrato il 08.10.2018 al n.012530-serie3T;
- Contratto di Comodato Rovatti Paolo e Giuseppe, all'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s del 01.04.2016;registrato il 15-04-2016 al n.706;
- Contratto di Affitto terreni con fabbricati di proprietà Rovatti Paolo e Giuseppe, e parziale usufrutto Mattioli Rachele, all'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. del 29-12-2019, registrato il 13-02-2020 al n.002729;
- Anagrafe azienda agricola;
- Piano colturale;
- Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento n.22250;
- Libretto UMA;
- Pratiche edilizie – elenco;
- Collaudi contenitori liquame;
- Progetto vasca liquami in cemento armato - Tavola unica (SCIA 8524/2018);
- Dichiarazione terre di scavo;

Elaborati del PRA relativi al progetto

- Estratto Tavola PSC;
- Mappa catastale;
- Relazione tecnico agronomica;
- Bozza convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Superfici utili;
- Elaborati grafici;
- Pianta porcilaie;
- Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento - Anteprema;

- che le opere previste dal Piano di Riconversione e Ammodernamento 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 Riconversione e Ammodernamento 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 PRA 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, i Sig. Rovatti Paolo, Rovatti Giuseppe in qualità di comproprietari dei terreni e degli fabbricati interessati e di titolari dell'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. e Mattioli Rachele in qualità di usufruttuaria di parte dei terreni e degli immobili interessati, 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 PRA.

Le destinazioni d'uso e la consistenza delle opere previste nell'ambito del PRA, 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 PRA potranno essere concessi solo a seguito di motivate e documentate esigenze di carattere produttivo agricolo tramite l'approvazione di una variante al PRA.

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. C.3.7.6 comma 2, relativamente all'uso d2 - allevamenti zootecnici, la realizzazione di superficie utile in incremento pari al 50% della superficie esistente (Su e Sa) alla data di adozione delle norme di RUE vigente;

nella fattispecie si considera come superficie utile esistente aziendale quella identificata catastalmente e funzionalmente come specificato nella seguente tabella

d2 esistente	Fg/mappale	Manufatto	SU (mq)	Totale (mq)
	Fg.5 m. 156	Stalla	1.452,94	1.710,75
	Fg.5 m. 88/4	Porcilaia	164,60	
	Fg.5 m. 86/3	Porcilaia	93,21	

mentre la superficie utile in progetto avrà, come da elaborati conformi ad approvazione, consistenza pari a:

d2 progetto	Fg/mappale	Manufatto	SU (mq)	Totale (mq)
	Fg.5 m. 155 parte	Ampliamento stalla	816,00	816,00

Gli interventi dovranno garantire il rispetto della normativa urbanistica vigente e del PRA, 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 PRA.

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 PRA potranno essere attuate a seguito dell'approvazione di una variante allo stesso, se in corso di validità, o nuovo PRA.

Art. 5

Il presente Piano di riconversione e ammodernamento 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 PRA a un nuovo conduttore:

- l'acquirente dovrà possedere i requisiti di cui all'art.C.3.7.1 comma 6 del RUE;
- l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile o terreno acquistato è soggetto al PRA denominato "Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s." e alla relativa convenzione;
- il richiedente si obbliga a trascrivere i patti nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del PRA, 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 Formigine 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.

Formigine, li