



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

**PROPOSTA DI CONVENZIONE**  
**AI SENSI DELL'ART. 5.8 DELLE NTA DEL PSC, RELATIVO ALL' A.R.P. AMBITO**  
**AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO**

# CONVENZIONE

## AI SENSI DELL'ART. 5.8 DELLE NTA DEL PSC, RELATIVO ALL' A.R.P. AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO USO STALLA PER BOVINI DA LATTE.

Tra

Il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**, (C.F. 00223910365), con sede legale in Piazza Montecuccoli n. 1, rappresentato da ..... nato/a a ..... il .../.../....., in qualità di ..... del Comune di Pavullo nel Frignano, domiciliato/a per la sua carica presso la sede Municipale, il quale dichiara di intervenire nel presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché ai sensi dell'art. 28 dello Statuto comunale e del .....

e i Sig.ri

- **BONVICINI MARCO** (C.F. ....), nato a ..... ( ) il ..... ed ivi residente in Via ..... n° ..... il quale interviene nel presente accordo in qualità di proprietario del terreno;
- **BONVICINI CHIARA** (C.F. ....), nata a ..... ( ) il ..... ed ivi residente in Via ..... n° ....., la quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Ditta **"SOCIETA' AGRICOLA SERRAPARENTI S.S."** con sede in Pavullo nel Frignano Via PRATOLINO n° 46 Piva 02834990364 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 introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ed in particolare:
- L'art. 30 della LR 20/2000:
  - al comma 1 individua nel Piano Operativo Comunale (POC) lo strumento urbanistico che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del

territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, trascorsi i quali, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

- al comma 10 dispone che per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;
- La Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i all'art. 11 prevede che:
  - gli accordi devono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad esse si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili (comma 2);
  - per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato (comma 4);
  - le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (comma 5);
- 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 della Giunta Comunale n.47 del 31.05.2014 l'Amministrazione Comunale ha attivato le procedure di evidenza pubblica, L.R. 20/2000 e s.m. ed i., al fine di selezionare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, fissando al 06.09.2014 il termine per la presentazione delle stesse;

Dato atto che:

- Si chiede la deroga per l'Art. 5.8 delle N.T.A. del PSC comma 15 lett. b) il quale disciplina "l'eventuale realizzazione di nuovi interventi di allevamenti zootecnici o interventi di sviluppo di quelli esistenti, **solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;**"
- Ciascuna realizzazione di opere di cui al comma 17 l'Art. 5.8 delle N.T.A. del PSC va subordinata alla stipula di una convenzione che ne 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 alle possibilità offerte dall'art. A21, comma 2 lett. c della L.R. 20/2000. La realizzazione di tali impianti è comunque esclusa negli ambiti agricoli periurbani.

Dato atto inoltre che:

E' stata manifestata la volontà di mettere in atto il 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, per la realizzazione di interventi riguardanti le aree situate in Via Pratolino Snc - catastalmente identificate al NCT al Foglio 83 , particelle 310 da:

- **BONVICINI MARCO** (C.F. \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il 04.09.1970 ed ivi residente in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ ;
  - **BONVICINI CHIARA** (C.F. \_\_\_\_\_), nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ , la quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Ditta **“SOCIETA’ AGRICOLA SERRAPARENTI S.S.”** con sede in Pavullo nel Frignano Via PRATOLINO n° 46 Piva 02834990364
- In data ..... è stato presentato titolo abilitativo di cui alla LR 15/2013 per la realizzazione di un nuovo nucleo rurale;

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, nonché gli allegati, 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.
2. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti della presente convenzione e la relativa scheda di attuazione del POC, prevale la disciplina dettata dalla scheda.
3. Il Soggetto Attuatore ed il Comune, assumono gli obblighi previsti e disciplinati dalla Convenzione, impegnandosi ciascuna parte a rispettare la stessa e a far subentrare nei relativi obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

### **Art. 3 – Oggetto della Convenzione**

1. La presente convenzione ha per oggetto:
  - la realizzazione di una nuova stalla per bovini da latte su un'area ricadente in A.R.P. ambito agricolo di rilievo paesaggistico
  - la realizzazione di relative strutture di stoccaggio come meglio individuate negli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta di titolo abilitativo prot. n. .... del .....

### **Art. 4 – Obblighi del Soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. Alla sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo che autorizza la realizzazione dell'intervento, della presente convenzione;
2. Alla presentazione del titolo abilitativo entro 5 anni dall'approvazione del POC;
3. Al rispetto dei parametri e delle prescrizioni progettuali riportati dall'art. 30 delle NTA del POC, dalla specifica Scheda di Valsat, nella relazione geologica nonché di tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati;
4. A presentare, unitamente all'istanza di titolo abilitativo, apposito studio dell'inserimento paesaggistico, costituito da apposita relazione illustrativa dello stato di fatto e di progetto, che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

5. 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;
6. A non variare le destinazioni d'uso agricole per alcun motivo per almeno 10 anni dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
7. Le eventuali nuove destinazioni dovranno essere connesse ad attività agricole nel rispetto dell'ambiente e del territorio circostante e conformi agli strumenti di pianificazione vigenti e comunque resta esplicitamente escluso il ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2, lett. c della L.R. 20/2000;
8. Alla demolizione dei manufatti di cui alla presente convenzione ed alla bonifica del terreno in caso di dismissione dell'azienda agricola;
9. Al pagamento del contributo di costruzione previsto dalla L.R. 15/2013 e s.m. e i. e del contributo per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 come previsto dall'art. 30 comma 6 delle N.T.A. del P.O.C., quest'ultimo a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, qualora il richiedente del titolo abilitativo non ottenga, entro i termini previsti dalla legislazione in materia la qualifica di IAP ( imprenditore agricolo professionale);
10. A costituire e prestare, prima del rilascio del titolo abilitativo, apposita garanzia:
  - di valore pari all'importo del contributo di costruzione nei casi in cui non ricorrono i presupposti di cui all'articolo 32 della LR 15/2013;
  - di valore pari al 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;

#### **Art. 5 – Obblighi del Comune**

1. Il Comune si impegna a sottoporre al Consiglio Comunale la presente convenzione con la quale si da attuazione alla relativa scheda di Valsat che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

#### **Art. 6 – Modifiche alla convenzione**

1. Eventuali modifiche "non sostanziali", ovvero quelle che non rientrano nei limiti di cui all'articolo 14 bis della LR n. 23/2004 e s.m.e.i. 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. 7 – Garanzie**

1. La garanzia prevista dall'art. 4 del comma 5 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) il carattere essenziale del CAG è di essere autonomo rispetto all'obbligazione del debitore principale, mancando quel vincolo di accessorialità tra le due obbligazioni che è invece presente nel contratto di fideiussione, ove il fideiussore può opporre al creditore tutte le eccezioni che spettano al debitore principale;
- e) 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:

- e.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;
- e.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.;
- e.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;
- e.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;

- e.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;
- e.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;
- e.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 di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere 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. 8 – Condizioni di efficacia della presente convenzione**

- 1. L'efficacia conformativa dei suoli oggetto della presente convenzione è subordinata e condizionata sospensivamente, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui la stessa accede.

#### **Art. 9 - Inadempienza della parte privata, recesso del comune per ragioni di pubblica utilità**

- 1. Qualora il Soggetto Attuatore risultasse inadempiente agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati

o di completare l'intervento, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati, utilizzando le garanzie di cui sopra.

2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dalla convenzione in caso di grave inadempienza del Soggetto Attuatore, in ordine agli obblighi assunti con la convenzione stessa.

#### **Art. 10 - Risoluzione della convenzione**

1. La convenzione resterà risolta per il rifiuto o l'inottemperanza agli obblighi previsti dalla stessa, ed in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata o attraverso PEC, con cui il Comune dichiara al Soggetto Attuatore che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
2. Ogni altra ipotesi di risoluzione è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile e la risoluzione della convenzione, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, de jure e senza necessità di alcun provvedimento che non fosse meramente dichiarativo, delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

#### **Art. 11 - Rinuncia**

3. Il Soggetto Attuatore dichiara di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto della Convenzione, che non sia stata prevista dalla stessa, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto nel progetto di POC, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

#### **Art. 12 - Oneri e spese e adempimenti fiscali**

1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla convenzione, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma registrata e trascritta, sarà sottoscritta prima del rilascio del titolo abilitativo, 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. 13 – 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. 14 - Norme finali.**

1. Sono fatti salvi sia 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.
5. 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.

#### **Art. 15 – Allegati**

Costituiscono allegati del presente accordo:

- Valsat