

COMUNE DI **VARMO**

PROVINCIA DI **UDINE**

S C H E M A D I C O N V E N Z I O N E

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DI ZONA E6 DENOMINATO «AZIENDA AGRICOLA DEL ZOTTO GIUSEPPE» PER L'AMPLIAMENTO DELL'ALLEVAMENTO AVICOLO IN LOCALITA' COMUNAI.

L'anno duemiladiciassette (**2017**) il giorno _____ (__) del mese di _____ (___), in Varmo, presso la Sede comunale in Piazza Municipio n. 1.

Avanti a me dott.ssa Debora DONATI, Segretario Comunale del Comune di Varmo, autorizzato per legge a rogare atti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i signori:

- DE GIUSTI Flavio, nato a Codroipo il 22.12.1960, il quale interviene nel presente atto non per sé bensì in nome, per conto ed in legale rappresentanza del **COMUNE DI VARMO**, con sede in Varmo, piazza Municipio n. 1, (C.F. e P.IVA 00355150301) che di seguito denominato «**Comune**», nella sua qualità di Titolare di Posizione Organizzativa dell'area Tecnico-Manutentiva, domiciliato per la carica presso il Municipio di Varmo, in virtù dei poteri a lui conferiti ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali);

- DEL ZOTTO Giuseppe, nato a Varmo il 21.12.1956, residente a Varmo frazione Romans, via Degli Emigranti n. 30, quale Titolare dell'**AZIENDA AGRICOLA DEL ZOTTO GIUSEPPE** con sede a Varmo frazione Romans, via Degli Emigranti n. 30 (C.F. e P.IVA: 01927540300), di seguito denominato «**Attuatore**»;

Premesso

- **CHE** il Comune di Varmo è dotato di Piano regolatore generale comunale, adeguato alla L.R. 52/91, di seguito denominato «**PRGC**».

Il PRGC è stato approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 04.06.2000, confermata

esecutiva con DPGR n. 0270/Pres. del 08.08.2000, pubblicato sul BUR n. 36 del 06.09.2000,

entrato in vigore il 07.09.2000.

Il PRGC è stato ulteriormente modificato con varianti;

- **CHE** la variante n. 16 al PRGC è per un'area classificata ZONA E6 - DI INTERESSE

AGRICOLO assoggettata a piano attuativo comunale (PAC) in località Comunai, approvata

con deliberazione consiliare n. 40 del 03.10.2016, pubblicata sul BUR n. 43 del 26.10.2016, è

entrata in vigore il 27.10.2016;

- **CHE** nella zona E6 - di interesse agricolo localizzata a sud est della strada provinciale

95 (del Ponte di Madrisio) in località Comunai assoggettata a PAC l'Attuatore è

proprietario di tutte le aree e gli edifici qui compresi;

- **CHE** le aree e gli edifici sono distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 19, particelle 38

(porz.), 65, 71 (porz.), 93 (porz.), 94 (porz.), 95 (porz.), 134 (porz.), 271 (porz.), 272, 307 e

308 ed hanno una superficie rilevata complessiva di mq. 25.650,00;

- **CHE** le aree e gli edifici sono destinati ad allevamento avicolo;

- **CHE** il Consiglio Comunale di Varmo con deliberazione n. __ del __.__.____ ha approvato il

Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata denominato «AZIENDA AGRICOLA DEL

ZOTTO GIUSEPPE» per l'ampliamento dell'insediamento avicolo in località Comunai;

- **CHE** il suddetto PAC di iniziativa privata è entrato in vigore il __.__.____, ovvero dalla data

di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione;

- **CHE** il PAC è costituito dai seguenti elementi allegati a questa convenzione:

a) fascicoli:

a 01 RELAZIONE;

a 02 NORME DI ATTUAZIONE,

b) tavole di stato di fatto:

	s 01	INQUADRAMENTO (scala 1:50.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000);	
	s 02	PLANIMETRIA CATASTALE (scala 1:500);	
	s 03	PLANIALTIMETRIA (scala 1: 500);	
	s 04	VEDUTE,	
	c)	tavole di previsione:	
	p 01	ZONIZZAZIONE (scala 1:500);	
	p 02	VERDE - SCHEMA (scala 1:250, 1:500);	
	p 03a	INFRASTRUTTURE - SCHEMA	
		ACQUEDOTTO - FOGNATURA (scala 1:500);	
	p 03b	INFRASTRUTTURE - SCHEMA	
		ENERGIA ELETTRICA - GAS (scala 1:500);	
	p 04	PROFILI E SEZIONI - SCHEMA (scala 1:250, 1:500);	
	p 05	RENDER ESEMPLIFICATIVI;	
	d)	fascicolo:	
	a 03	STUDIO GEOLOGICO;	
		- CHE il PAC è volto principalmente a:	
	a)	realizzare strutture per allevamento;	
	b)	realizzare opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica;	
	c)	favorire l'adeguamento alle attuali tipologie costruttive più preformanti dei capannoni più vecchi, implementando le buone pratiche di allevamento (BAT);	
		- CHE non ricorrono le circostanze per la realizzazione da parte dell'Attuatore di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di allacciamento, essendo l'area di PAC già infrastrutturata ed allacciata ai pubblici servizi e priva di specifiche previsioni di PRGC;	
		- CHE ai sensi della LR 12/2008, art. 4, comma 3, ad avvenuta esecutività della deliberazione	
			3

di approvazione del PAC si procede alla stipula della convenzione;

- **CHE** l'Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i componenti nella qualità e veste sopra specifica, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

L'Attuatore si impegna, in attuazione del PAC approvato e in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a dare esecuzione al PAC di iniziativa privata denominato «AZIENDA AGRICOLA DEL ZOTTO GIUSEPPE» per l'ampliamento dell'inse-
diamento avicolo in località Comunai e di:

a) realizzare opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica;

b) realizzare le opere nuove e/o recuperare quelle esistenti con caratteristiche edilizie e tecnologiche performanti al fine di limitare gli impatti sul territorio generati dalla propagazione degli odori molesti;

ART. 2 - OPERE DI VERDE CON FUNZIONE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE, VISIVA E PAESAGGISTICA.

L'Attuatore si impegna a realizzare le opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica come previste negli elaborati di PAC ed in particolare nella tavola p 02 VERDE - SCHEMA (scala 1:250, 1:500).

Le opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica sono realizzate entro anni due dalla stipula della presente Convenzione e comunque non oltre la data di rilascio della richiesta del certificato di agibilità per opere nuove o recupero di quelle esistenti destinate al ricovero coperto degli animali.

L'ultimazione delle opere dovrà essere comunicata per iscritto al Comune contestualmente

alla richiesta di verifica da parte dello stesso.

In luogo della verifica, il Comune può richiedere asseverazione attestante la conformità delle opere al progetto approvato, firmata da un tecnico abilitato.

ART. 3 - IMPORTO DELLE OPERE DI VERDE CON FUNZIONE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE, VISIVA E PAESAGGISTICA.

L'importo delle opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica, in SOTTOZONA PER VERDE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO è previsto in euro _____/00 (_____,00).

ART. 4 - CARATTERISTICHE EDILIZIE E TECNOLOGICHE.

L'Attuatore si impegna a realizzare le opere nuove e di recupero di quelle esistenti destinate al ricovero coperto degli animali dotandole di tutti gli accorgimenti tecnologici, impiantistici e gestionali idonei a ridurre o quantomeno a non superare i valori degli odori molesti stabiliti dallo studio di dispersione odorigena compiuto dal Laboratorio Olfattometria Dinamica di Udine il 27.10.2014 e allegato alla variante 16 al PRGC.

ART. 5 - CONSISTENZA DELL'ALLEVAMENTO.

La consistenza massima dell'allevamento prevista dal PAC è di 310 Unità di bestiame adulto (UBA).

Sono fatte salve eventuali riduzioni del numero di UBA dipendenti dalla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), eventualmente occorrente.

ART. 6 - FASI, TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE.

L'Attuatore si impegna a realizzare gli interventi in un'unica fase.

La fase può essere attuata per una pluralità di interventi, anche in momenti diversi.

Gli interventi di costruzione sono attuati del termine previsto dal titolo abilitativo.

L'Attuatore può presentare le richieste di permesso di costruire nel rispetto della normativa vigente.

L'avvio di un intervento per nuove opere destinate al ricovero coperto degli animali successivo al primo, è subordinato alla presentazione al Comune di una dichiarazione da parte dell'Attuatore attestante il rispetto del numero di UBA ed il rispetto dei parametri stabiliti per gli odori molesti dallo studio di dispersione odorigena compiuto dal Laboratorio Olfattometria Dinamica di Udine il 27.10.2014, allegando un nuovo studio olfattometrico.

Il nuovo studio olfattometrico è comunque presentato al Comune entro 365 giorni dall'avvio del primo ciclo di allevamento nelle nuove opere destinate al ricovero coperto degli animali oggetto di intervento.

ART. 7 - METODOLOGIE GESTIONALI DA ADOTTARE.

L'Attuatore si impegna a condurre l'azienda applicando le buone pratiche di allevamento (BAT) previste dalle norme di settore, rispettando i parametri stabiliti per gli odori molesti dallo studio di dispersione odorigena compiuto dal Laboratorio Olfattometria Dinamica di Udine, il PAC e la presente convenzione.

ART. 8 - CONTROLLI E ISPEZIONI TECNICHE.

L'Attuatore si impegna a garantire l'accesso, sia durante l'attuazione del PAC, sia durante la gestione dell'allevamento, per ispezioni, controlli ed altro da parte del personale di uffici diversi ed organi comunali incaricati e/o personale di controllo di Enti terzi, per la verifica dell'attuazione del PAC, delle modalità gestionali dell'allevamento e degli impegni di cui alla presente convenzione

ART. 9 - OPERE IN COMPENSAZIONE.

L'Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, un intervento di adeguamento del manufatto esistente per il passaggio dell'acqua pubblica attraverso la strada interpodereale di accesso alla proprietà (ex strada Comunale denominata di Brodis) posta ad ovest dell'area di PAC, secondo quanto indicato dagli Enti o soggetti pubblici competenti.

L'Attuatore si impegna, inoltre, alla manutenzione periodica del verde arboreo, arbustivo e

prativo lungo la sponda in sinistra dell'acqua pubblica, per l'intero tratto a confine ovest con il fondo individuato catastalmente nel foglio 19, particella n. 75, al fine di garantire l'accesso ai mezzi meccanici per gli interventi di manutenzione dell'alveo da parte di Enti o soggetti pubblici competenti.

ART. 10 - TRASFERIMENTO DELLE PROPRIETÀ.

L'Attuatore può alienare le aree o fabbricati convenzionati. Nell'atto di alienazione l'Attuatore si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare all'atto della vendita unitamente all'esplicita dichiarazione che gli acquirenti subentrati partecipano alle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione e dal PAC.

L'Attuatore si impegna pertanto a riportare negli atti di trasferimento delle aree o edifici la seguente clausola, da riportare nella nota la trascrizione e da rimettere in copia autentica, a mezzo raccomandata al Comune di Varmo:

a) l'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione numero di repertorio ____/____ stipulata con il Comune di Varmo in data __.__.____ e trascritta in data __.__.____ e di accettare le relative conseguenze a tutti gli effetti di legge;

b) l'acquirente s'impegna pertanto ad osservare da parte sua le norme per l'utilizzazione delle aree ed edifici, nonché ad inserire le clausole del presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento di lotti e fabbricati e di assumere a proprio carico la quota parte degli oneri stabiliti dalla convenzione in misura corrispondente alla quota parte compravenduta".».

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del CC.

ART. 11 - INADEMPIENZE.

Nel caso di mancato rispetto della consistenza massima dell'allevamento prevista dal PAC, il

Comune adotterà i provvedimenti ritenuti idonei e ordinerà la riduzione del numero dei capi presenti nell'allevamento in misura adeguata al rispetto del limite di riferimento.

Qualora l'adozione degli accorgimenti tecnologici, impiantistici e delle metodologie gestionali idonei a ridurre o quantomeno a non superare i valori degli odori molesti previsti dal PAC risultassero insufficienti nel corso della gestione dell'allevamento o qualora si verificassero inconvenienti igienico sanitari e che gli stessi fossero accertati con studio olfattometrico, il Comune potrà ordinare la diminuzione del numero di capi presenti nell'allevamento in misura adeguata al rispetto del parametro di riferimento.

ART. 12 - GARANZIE.

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione ed in particolare delle opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica previste all'art. 2, l'Attuatore presenta polizza fidejussoria pari all'importo previsto all'art. 3.

La garanzia sarà svincolata solo dopo il completamento delle opere di verde con funzione di mitigazione ambientale, visiva e paesaggistica previste all'art. 2.

ART. 13 - VALIDITÀ DEL PAC E DELLA CONVENZIONE.

Il PAC ha validità di dieci anni dall'entrata in vigore.

Alla scadenza del termine di validità del PAC restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate dal PAC.

La convenzione ha validità a tempo indeterminato.

Il Comune e l'Attuatore possono comunque modificare questa convenzione o sostituirla con una convenzione nuova.

Art. 14 - TRASCRIZIONE E SPESE.

Il presente atto sarà trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia dell'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono tutte a carico dell'Attuatore, nessuna esclusa, che si riserva di richiedere tutte le agevolazione fiscali in materia previste dalla vigente legislazione.

ART.15 - CONTROVERSIE.

E' esclusa la clausola arbitrale. La definizione delle controversie derivanti della presente convenzione spetterà al tribunale di Udine per competenza.

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

ART. 16 - RISERVATEZZA DEI DATI.

Le Parti, ai sensi dell'articolo 10 della legge 31.12.1996, n. 675 e successive modificazioni, si danno atto che tratteranno i dati contenuti nella presente convenzione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi.

Le Parti rinviando, per quanto non qui riportato, alle norme del TU in materia di riservatezza, Dlgs 196/2003.

Io Segretario Ufficiale rogante ho ricevuto questo atto redatto su numero __ facciate intere e parte della presente fin qui a video, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza.

Del Zotto Giuseppe

De Giusti Flavio

L'Ufficiale rogante Debora dott.ssa Donati