



Avv. Dr. Carlo Longi

Notaio in Bolzano  
Notar in Bozen

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

PROVINCIA DI FERRARA

Repertorio N. 4603 Raccolta N. 3116

DITTA FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA -

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

INERENTE UN PIANO DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA PER LA  
REALIZZAZIONE DI SERRATECNOLOGICA A SCOPI AGRICOLI CON  
FABBRICATI COMPLEMENTARI A S. GIOVANNI DI OSELLATO IN VIA DELLE  
SERRE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno quindici del mese di gennaio (15/01/2019)  
nel mio studio, in Bolzano vicolo Gumer n. 9.

Innanzi a me **dott. Carlo Longi**, Notaio in Bolzano, iscritto presso il Collegio  
Notarile di Bolzano,

è presente

**GOSTNER Ernst**, nato a BOLZANO (BZ) il 5 gennaio 1962, residente a Bolzano (BZ), via Via Eisenkeller n. 22/A, cittadino italiano, codice fiscale GST RST 62A05 A952B nella sua qualità di consigliere delegato e legale rappresentante della società "**FRI-EL GREEN HOUSE S.r.l. Soc. Agr.**", con sede in Ostellato (FE) via delle Serre n.1, con capitale sociale di Euro 100.000,00, di cui versati Euro 43.680,60, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ferrara 02751710217, numero REA FE-215324, in forza di poteri come da statuto e da atto di nomina di data 11 settembre 2018;

della cui personale identità e capacità giuridica io notaio sono certo;

Premesso che:

- il Sig. GOSTNER ERNST in qualità di legale rappresentante della ditta FRESH GURU SRL SOCIETÀ AGRICOLA, ha presentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 17.05.2018 prot. 12023 istanza di Autorizzazione Unica comprensiva di richiesta di approvazione di Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA), per la realizzazione di serra tecnologica per scopi agricoli e fabbricati complementari, il tutto a San Giovanni di Ostellato (FE) in Via delle Serre, sull'area di proprietà censita al foglio 72 mappali 34-86-136 ed al foglio 87 mappali 25-26-27-28-29-64-65-30-31-66-22-23;

- con nota prot. 19231 in data 27.07.2018, viene comunicato il cambio di intestazione dell'istanza SUAP, trasferito alla Ditta FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L.- SOCIETÀ AGRICOLA, precisando che entrambe le società fanno parte del gruppo FRI-EL, rimanendo quindi invariati i conti economici e le prospettive di spesa, guadagno e di rientro per quanto attiene la richiesta di PIA;

- con nota in data 28.11.2018 prot. 32410, vengono forniti chiarimenti in merito al computo delle superfici afferenti all'intervento;

- la capacità edificatoria della Ditta risulta insufficiente all'intervento e che pertanto si è resa necessaria la redazione di un Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) ai sensi dell'art. III.36 punto 2 del vigente RUE;

- il summenzionato terreno di proprietà della Ditta risulta individuato dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente come Territorio rurale ARP - ambito agricolo di rilievo paesaggistico, ricadente in parte in fascia di rispetto del metanodotto esistente;

- l'art. IV.36 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente prevede che il PIA sia assoggettato alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo disciplinante;

- l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per

Registrato a Bolzano

il 18/01/2019

n. 1032 Serie 1T

Pagati € 590,00

Modello Unico

Trascritto il 18/01/2019

ai numeri Gen.1010/Part.762

a FERRARA



tutto il tempo di validità del PIA, che dovrà essere fissato in non meno di anni cinque;.....

- l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nel medesimo atto unilaterale d'obbligo ai medesimi patti e condizioni;.....

- le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni;.....

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nell'atto nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;.....

- il Piano di Investimenti in azienda agricola redatto dall'Agronomo Zampieri Silvia, riferito alla realizzazione di serra tecnologica per scopi agricoli e fabbricati complementari, è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;.....

- con deliberazione n. 82 del 11 dicembre 2018 la Giunta Unione ha approvato il Piano di Investimento in Azienda Agricola come presentato.....

Ciò premesso.....

.....si conviene e si stipula quanto segue.....

#### **ART. 1 – Premesse**.....

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto e si devono intendere qui integralmente riportati.....

#### **ART. 2 - Oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo**.....

1. Il presente atto unilaterale d'obbligo viene stipulato per disciplinare l'attuazione del Piano di Investimento in Azienda Agricola approvato e la realizzazione dell'intervento edilizio diretto nell'area sita a San Giovanni di Ostellato (FE) in Via delle Serre, come contemplato dal PIA stesso, che prevede la costruzione di una serra tecnologica per scopi agricoli con annessi fabbricati complementari di servizio, per una superficie complessiva SC pari a mq. 208.000 (duecentotomila), destinata alla produzione di pomodori a ciclo continuo con la tecnica di coltivazione idroponica o fuori suolo.....

2. Gli eventuali cambiamenti di conduzione o passaggi di proprietà determinano il subingresso del nuovo conduttore nel medesimo atto unilaterale d'obbligo ai medesimi patti e condizioni.....

#### **ART. 3 - Tempi di attuazione**.....

1. La completa attuazione degli investimenti previsti dal Piano di Investimento in Azienda Agricola dovrà avvenire entro 5 anni (5) decorrenti dalla data della stipula del presente atto unilaterale d'obbligo. Per tutta la durata di validità del piano lo stesso risulta vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere Permessi di Costruire e presentare SCIA se non in conformità a quanto previsto nella variante al Piano di Investimento in Azienda Agricola approvata. Eventuale variante al PIA può essere approvata, entro il termine di validità del piano stesso (5 anni), solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta. In tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.....

Decorso il termine di validità del piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di Permesso di Costruire prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Investimento in Azienda Agricola.....

2. L'attuazione dell'intervento edilizio di progetto previsto dal PIA, deve avvenire in conformità alle vigenti norme in materia, nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), e secondo le indicazioni ed i termini (tre anni) contenuti nel Permesso di Costruire, il cui rilascio potrà avvenire solo seguito della stipula del presente atto. L'attuazione dovrà avvenire altresì nel rispetto delle modalità



attuative, forme e tipologie eventualmente indicate dagli uffici comunali preposti e rappresentate negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire stesso.....  
Qualora si renda necessaria una proroga per l'ultimazione dei lavori, verrà applicata la procedura prevista dalla LR 15/2013.....

**ART. 4 - Osservanza degli impegni assunti**.....

1. L'Azienda agricola dovrà garantire la realizzazione degli investimenti ed interventi previsti nel rispetto del Piano di Investimento in Azienda Agricola approvato.....

2. La conclusione dei lavori dovrà essere comunicata con apposita lettera al fine di consentire all'Unione Valli e Delizie, eventualmente anche tramite organismi all'uopo preordinati, un accertamento tecnico sull'effettuazione dei lavori e sugli obiettivi raggiunti, da relazionarsi con quanto approvato con il PIA. Eventuali spese derivanti dal suddetto controllo saranno a carico del richiedente.....

**ART. 5 – Vincolo di inedificabilità**.....

1. Ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento individuato nel PIA in oggetto con esonero dalla corresponsione del Contributo di Costruzione di cui all'art.32 comma 1 lettera b) della L.R. 15/2013 e dell'art. 2 comma 4bis del D.Lgs.99/2004, la ditta FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L. - SOCIETA' AGRICOLA, ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE assoggetta per il futuro, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Ostellato il fondo agricolo di proprietà, distinto al N.C.T. del medesimo comune al foglio 72 mappali 34-86-136 ed al foglio 87 mappali 25-26-27-28-29-64-65-30-31-66-22-23, della superficie catastale di mq. 313.990, oggetto dell'istanza stessa e meglio identificato nelle allegate planimetrie catastali con velatura gialla, allegata al presente atto sotto la lettera "A".....

Il fondo agricolo resta inedificabile anche in caso di frazionamento successivo al presente atto.....

Tale terreno resterà vincolato e non potrà essere edificato sino a quando la zona in cui lo stesso ricade manterrà nel vigente Piano Strutturale Comunale la classificazione di "ambito rurale" e comunque sino a quando il Comune di Ostellato non ne consentirà espressamente la cancellazione.....

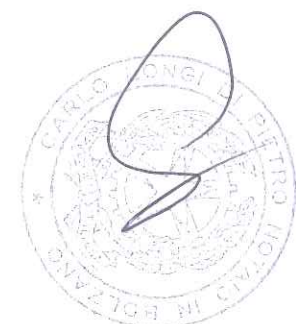
**ART. 6 - Destinazione d'uso delle costruzioni da realizzare**.....

1. Il Sig. GOSTNER ERNST in qualità di legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L. - SOCIETA' AGRICOLA, ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE si obbliga altresì per il futuro, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere la destinazione d'uso a serra agricola di cui all'art. III.36 del RUE, per almeno dieci anni dalla data di fine lavori, salvo casi di forza maggiore dovuti a motivate e documentate esigenze di carattere produttivo agricolo o eventuali subentri.....

2. Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso nel periodo sopracitato, dovranno avvenire nel rispetto delle leggi vigenti in materia e delle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente, e saranno soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, se dovuto, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 32 comma 1 lettera b della L.R. 15/2013).....

**ART. 7 - Inadempienze e sanzioni**.....

1. Il mancato rispetto degli obblighi di cui ai precedenti articoli, comporta la decadenza del Piano di Investimento in Azienda Agricola e l'intervento realizzato sarà quindi considerato abusivo, con conseguente applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di abusivismo edilizio.....



**ART. 8 – Obblighi**

1. Nel caso di vendita del fondo agricolo la parte cedente, negli atti di trasferimento a qualunque titolo stipulati, si impegna a riportare tutte le obbligazioni nascenti dal presente atto.

**ART. 9 - Varie e fiscali**

1. Tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione e trascrizione del presente atto sono a totale carico della proprietà proponente.

2. Il presente atto unilaterale d'obbligo deve essere registrato e trascritto per conto dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie a cura del notaio autenticante ed a spese della proprietà.

3. La proprietà si impegna a trasmettere all'Unione dei Comuni Valli e Delizie una copia conforme all'originale del presente atto unilaterale d'obbligo completa di allegati, registrata e trascritta, entro sessanta giorni dalla data di stipula.

**ART. 10 - Rinvio alla normativa vigente**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo, le parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, ma da me letto ai comparenti, ed essi a mia domanda, lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà ed al vero.

Sottoscritto alle ore undici e quaranta minuti.

Occupi tre pagine e sin qui della presente di un foglio.

**F.to GOSTNER Ernst**

**F.to Notaio Carlo Longi L.S.**

Allegato "A" alla Racc. 3116

N. 17996



**F.to GOSTNER Ernst**  
**F.to Notaio Carlo Longi L.S.**

Direzione Provinciale di Torino - Ufficio Provinciale - Torino - Direttore A. GIANIS CARLO MARCONI  
 Via S. G. (ex via S. G.) 2001 - 10121 Torino

Copia conforme al suo originale, documento nei miei atti, per la quale ho impiegato  
5 facciate e fin qui della presente.

Bolzano, li *dieciotto gennaio duemiladuecentonove* (18-01-2019)

