

Repertorio numero 44130

Raccolta numero 18457

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO INERENTE UN PIANO DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ABITAZIONE IN TERRITORIO RURALE A PORTOMAGGIORE IN VIA RANGONA E PARZIALE SVINCOLO PRECEDENTE ATTO D'OBBLIGO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi in questo giorno di martedì ventisei del mese di maggio.

26 maggio 2020

In Portomaggiore, nel mio studio sito in Corso Vittorio Emanuele II n. 16.

Avanti a me Dr. ALESSANDRO MISTRI Notaio in Portomaggiore e iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ferrara, si sono personalmente costituiti i Signori

1) FARINA ROBERTO, nato ad Alfonsine (RA) il 16 aprile 1956, residente a Bando di Portomaggiore (FE), Via Rangona n. 54/b,  
Codice Fiscale FRN RRT 56D16 A191P,

il quale interviene nel presente atto quale titolare dell'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO con sede in Bando di Portomaggiore (FE), Via Rangona n. 54/b, Partita IVA 00437270382;

2) CESARI ING. LUISA, nata ad Argenta (FE) il 22 gennaio 1959, domiciliata per la carica in Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I n. 5, la quale interviene e agisce nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del COMUNE DI PORTOMAGGIORE, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I n. 5, Codice Fiscale 00292080389, di seguito denominato "Comune", a quanto infra autorizzata in forza di Decreto Sindacale n. 17 del 21/6/2016, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione n. 18 dell'11/3/2020 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti che dichiarano di ben conoscerla, comparenti della cui personale identità io Notaio sono certo.

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale di Portomaggiore n. 13 del 13.02.2008 è stato approvato un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) afferente all'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, per l'ampliamento del deposito agricolo esistente contraddistinto catastalmente al Foglio 159 con il mappale 54;

- in data 13/5/2008 è stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo con atto di me Notaio Rep. 34088/11510, reg.to a Portomaggiore in data 3/6/2008 al n. 634, trascritto a Ferrara in pari data al Part. 7086, con cui all'art. 5 il Signor Farina Roberto, per sè e per gli aventi causa a qualunque titolo, assoggettava a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Portomaggiore il fondo agricolo di proprietà distinto al catasto terreni del Comune di Portomaggiore al Foglio 159 con i mappali 52 - 53 - 54 et 55, corrispondenti attualmente ai mappali 106 - 53 - 54 et 110 del predetto Foglio 159, a seguito di aggiornamenti catastali;

- il Signor Farina Roberto, nella veste di cui in comparsa, ha presentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 23.12.2019 prot. 34548 e 34658 richiesta di approvazione di Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA), per la realizzazione di una abitazione in territorio rurale in Comune di Portomaggiore (FE), Via Rangona, sull'area di proprietà censita al Foglio 159 con il mappale 53, come integrata in data 14/2/2020 prot. 3772;

- ai fini dell'edificazione dell'edificio abitativo in oggetto, viene contestualmente richiesto lo svincolo del mappale 53 del Foglio 159 (area cortiliva) dall'atto unilaterale d'obbligo succitato e la traslazione su altro terreno di proprietà dell'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO del vincolo di inedificabilità, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda, senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile.

Premesso altresì che

- l'istanza di nuovo PIA in oggetto deriva dal carattere familiare dell'azienda, che ha determinato la necessità di ampliare gli spazi abitativi a seguito dell'incremento del numero dei componenti del nucleo familiare impiegati nella stessa;

- l'art. III.32 punto 5 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) prevede che, nelle unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera, la quantità massima di Superficie Complessiva SC ammessa (pari a 200 mq) può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400;

- nell'unità agricola come individuata nel PIA, è presente un'unica abitazione della superficie

complessiva SC di mq. 177, e non risultano ulteriori edifici ad uso abitativo concessi in precedenza su terreni non facenti più parte dell'unità agricola;

- con l'edificazione del nuovo fabbricato abitativo oggetto del PIA, di SC pari a mq. 180, la superficie complessiva ad uso residenza "a1" afferente all'unità agricola sarà in totale mq.357, inferiore ai 400 mq. di SC consentiti;

- il summenzionato terreno di proprietà della Ditta risulta individuato dal RUE vigente come Territorio rurale AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, ricadente nei seguenti vincoli paesaggistici:

- Torrenti, corsi d'acqua e relative sponde

- Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale

- Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica;

- 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 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 dal Geometra Gianfranco Ornoffi, riferito alla realizzazione di abitazione rurale, è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, anche a seguito della traslazione del vincolo di inedificabilità sopra menzionato;

- con deliberazione n. 18 dell'11/3/2020 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 Portomaggiore (FE) in Via Rangona, come contemplato dal PIA stesso, che prevede la costruzione di una abitazione in territorio rurale, per una superficie complessiva SC pari a mq. 180, insistente catastalmente al foglio 159 mappale 53.

2. Gli eventuali cambiamenti di conduzione o trasferimenti 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 nel Piano di Investimento in Azienda Agricola approvato.

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 della LR 15/2013 e s.m.i., e secondo le indicazioni contenute 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.

Varianti al Permesso di Costruire che non si discostino dai parametri definiti dal presente PIA, non costituiscono variante allo 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 PIA 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 argomento, il Comune, come rappresentato, presta assenso alla cancellazione del vincolo di inedificabilità apposto con l'atto unilaterale d'obbligo a mio rogito del 13/5/2008 Rep.34088/11510 di cui al PSA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13/2008, relativamente al solo mappale 53 del Foglio 159 del catasto terreni di Portomaggiore della superficie catastale di mq 9.806.

2. In luogo del mappale 53 del Foglio 159 svincolato l'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE, assoggetta a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Portomaggiore, per sé, i successori, gli aventi causa a qualsiasi titolo e per i futuri conduttori, il fondo agricolo di proprietà distinto nel catasto terreni di Argenta al Foglio 75 con il mappale 401 di Ha 2.06.16, restando altresì vincolati i restanti mappali di cui all'atto unilaterale d'obbligo a mio rogito succitato.

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 negli strumenti urbanistici comunali la classificazione di "ambito rurale" e comunque sino a quando il Comune di Portomaggiore non ne consentirà espressamente la cancellazione.

**ART. 6 - Destinazione d'uso delle costruzioni da realizzare e individuazione dell'unità agricola asservita**

1. Il Signor Farina Roberto, nella qualità di cui in comparsa, ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE e per l'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 4 del D.Lgs.99/2004, si obbliga altresì per sé, i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere la destinazione d'uso "abitazione rurale" di cui all'art. III.32 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).

3. I terreni facenti parte dell'unità agricola computati ai fini del presente dimensionamento abitativo, di cui all'art. III.32 comma 4 del RUE, sono quelli di seguito riportati, e resteranno asserviti anche in caso di frazionamenti successivi o nel caso non siano più facenti parte dell'unità agricola:

**TERRENI IN PROPRIETA'**

- Comune di Portomaggiore Foglio 159 mappale 106

- Comune di Argenta Foglio 75 mappali 15, 395, 400, 401, 407 e 413

- Comune di Argenta Foglio 84 mappali 57, 152, 197, 395, 416, 418, 420 e 422.

**TERRENI IN LOCAZIONE**

- Comune di Portomaggiore Foglio 155 mappali 14, 20, 22 e 23;
- Comune di Argenta Foglio 75 mappali 75, 341, 2, 9, 122, 125, 129, 130, 19, 73, 123, 235, 437, 438, 362, 399 e 402;
- Comune di Argenta Foglio 83 mappale 78;
- Comune di Argenta Foglio 84 mappali 2, 387 e 424.

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 a carico dell'Azienda Agricola

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

ART. 9 - Spese

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 del Comune di Portomaggiore a cura di me Notaio e 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.

Le parti, come presenti e rappresentate, dichiarano di aver ricevuto l'informativa di cui all'art. 13 D. Lgs. 196/2003, prestando il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali.

\*\*\*\*\*

Atto da me ricevuto e da me personalmente letto ai comparenti, che, interpellati, lo approvano.

Consta di tre fogli, debitamente regolarizzati nel bollo, dattiloscritti in massima parte da persona di mia fiducia e completati di mio pugno, dei quali occupa facciate intere dieci e righe sette fin qui dell'undicesima.

E così pubblicato, viene sottoscritto, a norma di legge, dai comparenti e da me Notaio, alle ore 18,00 (diciotto).

F.TO FARINA ROBERTO

F.TO LUISA CESARI

F.TO ALESSANDRO MISTRI NOTAIO (L.S.)



Allegato "A" al Reg.  
44130/18457

# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

NR 18 del 11/3/2020 REGISTRO DELIBERE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE

**OGGETTO** | Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) - Azienda Agricola Farina Roberto a Portomaggiore - APPROVAZIONE

L'anno **2020** e questo dì **11** del mese di **marzo** presso la propria sede legale nel Comune di Portomaggiore in Piazza Umberto I n. 5, a seguito di invito diramato dal Presidente, si è riunita alle ore **09:00**, la Giunta dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie costituita tra i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

All'appello risultano:

### Presenti

- Minarelli Nicola
- Baldini Andrea
- Rossi Elena

### Assenti

Partecipa *Rita Crivellari* - **Segretario**.  
Presiede *Nicola Minarelli* **Presidente dell'Unione**

La presente copia, composta da n. 37 facciate, è conforme, ai sensi dell'art. 18, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000 ed all'art. 23, comma 1 del D.Lgs. n. 82/2005, al documento originale sottoscritto con firma digitale, conservato presso questo Ente.  
In carta libera per uso amministrativo.

Portomaggiore, il 19/05/2020.

Il Segretario  
G. Ssa Rita Crivellari

## LA GIUNTA UNIONE

### **Evidenziato** che:

- con deliberazioni di C.C. n. 5 in data 18.02.2013 del Comune di Argenta, di C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e di C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 03.04.2013, con atto Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni n. rep. 52 / racc. 37, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- successivamente è stata sottoscritta in data 01.10.2013 reg. n. 4 la Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore per il conferimento all'Unione Valli e Delizie della funzione relativa ai servizi di *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente*, approvata con delibera di C.U. n. 13 del 30.09.2013.
- con decreto n. 3 del 01.02.2018 il Presidente dell'Unione ha riconfermato all'ing. Cesari Luisa, già dirigente del Comune di Argenta e Portomaggiore, l'incarico per la direzione del *Settore Programmazione Territoriale* dell'Unione Valli e Delizie.

### **Preso atto** che il Comune di Portomaggiore:

- con Delibera C.C. n.8 del 15.02.2010, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale, ai sensi dell'art.32 comma 9 della LR 20/2000;
- con Delibera C.C. n.9 del 15.02.2010 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente adeguato alla LR 15/2013 con Delibere C.U. n.51/2014, n.33/2017 e n.9/2019, nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i tipi di intervento e i titoli abilitativi in conformità alla normativa regionale vigente;
- con Delibera di C.U. n. 2 del 16.03.2017 ha approvato il 2° Piano Operativo Comunale (POC), che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, efficace dal 19.04.2017, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURERT.

**Vista** l'istanza di approvazione di Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) prot. 34548 e 34568 del 23.12.2019, presentata dal Sig. FARINA ROBERTO in qualità di legale rappresentante dell'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO con sede a Portomaggiore in Via Rangona 50/b, per la realizzazione di una abitazione in territorio rurale, il tutto a Portomaggiore (FE) in Via Rangona, sull'area di proprietà censita al foglio 159 mappale 53.

**Vista altresì** l'integrazione volontaria prot. 3772 del 14.02.2020, che sostituisce in parte ed integra la precedente documentazione a corredo dell'istanza di PIA.

### **Considerato** che:

- il PIA in oggetto deriva dal carattere familiare dell'azienda, che ha determinato la necessità di ampliare gli spazi abitativi a seguito dell'incremento del numero dei componenti del nucleo familiare impiegati nella stessa;
- nell'unità agricola come individuata nel PIA, è presente un'unica abitazione della superficie complessiva SC di mq. 177, e non risultano ulteriori edifici ad uso abitativo concessi in precedenza su terreni non facenti più parte dell'unità agricola;
- l'art. III.32 punto 5 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) prevede che, nelle unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera, la quantità massima di Superficie Complessiva SC ammessa (pari a 200 mq) può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400;
- con l'edificazione del nuovo fabbricato abitativo oggetto di PIA, di SC pari a mq. 180, la superficie complessiva ad uso residenza "a1" afferente all'unità agricola sarà in totale 357 mq., inferiore ai 400 mq. di SC consentiti;
- il summenzionato terreno di proprietà della Ditta risulta individuato dal RUE vigente come Territorio rurale AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, ricadente nei seguenti vincoli paesaggistici:

- Torrenti, corsi d'acqua e relative sponde
- Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.

**Considerato altresì che:**

- con delibera di Consiglio Comunale di Portomaggiore n. 13 del 13.02.2008 è stato approvato un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) afferente all'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, per l'ampliamento del deposito agricolo esistente contraddistinto catastalmente al Fg 159 mapp. 54;
- in data 13.05.2008 è stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo notaio Mistri Alessandro - rep.34088/11510 - con cui all'art.5 il signor Farina Roberto, per se e per gli aventi causa a qualunque titolo, assoggettava a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Portomaggiore il fondo agricolo di proprietà distinto al N.C.T. del Comune di Portomaggiore al foglio 159 con i mappali 52-53-54-55, corrispondenti attualmente al Fg. 159 mappali 106-53-54-110 a seguito di aggiornamenti catastali;
- contestualmente alla richiesta di PIA in argomento, ai fini dell'edificazione dell'edificio abitativo in oggetto, viene richiesto lo svincolo del mappale 53 del foglio 159 (area cortiliva) e la traslazione su altro terreno di proprietà del vincolo di inedificabilità, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda, senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile.

**Dato atto che:**

- ai sensi della LR 20/2000, in Territorio rurale ARP - ambito agricolo di rilievo paesaggistico come individuato dai vigenti Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), la realizzazione di nuovi fabbricati connessi all'attività agricola aziendale è ammessa in ragione di programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, se previsti dalla pianificazione comunale, nel caso in cui le sopravvenute esigenze non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (artt. A-18 ed A-19 della LR 20/2000).
- i PSC-RUE-POC vigenti nei comuni Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno recepito i dettami della normativa regionale prevedendo lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Investimento Aziendale (PIA), da presentarsi obbligatoriamente a cura dell'azienda agricola nei seguenti casi:
  - realizzazione di un nuovo intervento edilizio residenziale in unità agricole che risultino prive di edifici ad uso abitativo;
  - quando, per comprovate esigenze, è necessario superare la quantità massima di Superficie Complessiva SC residenziale ammessa (pari a 200 mq), fino a un massimo di mq. 400 (art. III.32 punto 5 del vigente RUE);
- il Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) è disciplinato all'art. IV.36 RUE vigente.

**Valutato che:**

- il PIA in oggetto interessa la realizzazione di un'abitazione annessa all'azienda agricola, il tutto conforme ai dettami del PSC e dell'art. III.32 punto 5 del vigente RUE;
- l'attuazione dell'intervento edilizio di progetto deve avvenire previo Permesso di Costruire da rilasciarsi a seguito dell'approvazione del PIA e della stipula dell'atto unilaterale d'obbligo, e che tale intervento deve essere conforme alle vigenti norme in materia e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che Nulla Osta alla cancellazione del vincolo di inedificabilità del mappale 53 del foglio 159 del comune di Portomaggiore (della superficie catastale di mq. 9.806), apposto con l'atto unilaterale d'obbligo notaio Mistri Alessandro - rep.34088/1, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile, con traslazione dello stesso vincolo sul mappale 401 del foglio 75 del comune di Argenta (della superficie catastale di mq. 20.616), sempre facente parte della medesima unità agricola.

**Visti:**

- il parere favorevole espresso nella seduta del 04.02.2020 dalla "Commissione dei rappresentanti delle categorie del settore agricolo per la valutazione della sostenibilità delle istanze relative ai piani di investimento aziendali (PIA)";
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento in data 10.03.2020, in cui si attesta la conformità alla strumentazione urbanistica vigente.

**Evidenziato** che l'art. 6 comma 2 lettera c) della LR 15/2013 assoggetta al parere della *Commissione per la Qualità ed il Paesaggio* solo gli strumenti urbanistici per cui il RUE lo preveda, e che il RUE del comune di Portomaggiore, pur equiparando i PIA a piani urbanistici attuativi, non contempla il recepimento del parere in argomento nella loro fase istruttoria come dettata dall'art IV.36.

**Ritenuto** pertanto di approvare il Piano di Investimenti in Azienda Agricola così come presentato in data 23.12.2019 prot. 34548 e 34568 dall'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, e successivamente integrato con prot. 3772 del 14.02.2020.

**Vista** la bozza di atto unilaterale d'obbligo predisposta dal *Settore Programmazione Territoriale - Servizio Urbanistica-Pianificazione-Cartografia* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.  
Inteso approvarla in quanto se ne condividono i contenuti.

**Visti:**

- la L.R. 07.12.78 n. 47 e smi;
- la L.R. 24.03.2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16.11.2000 n. 34 e smi;
- la L.R. 30.07.2013 n. 15 e smi;
- la L.R. 21.12.2017 n. 24 e smi;
- gli strumenti urbanistici vigenti;
- la L.R. 13/2015 in materia di riordino istituzionale;
- Determinazione n. 71 del 28.02.2017 di istituzione della "*Commissione dei rappresentanti delle categorie del settore agricolo per la valutazione della sostenibilità delle istanze in territorio rurale*".

**Visto** altresì il cosiddetto Decreto Sviluppo (DM 70/2011) che all'art.5 comma 13 lettera b) prevede l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale anziché del Consiglio Comunale e la sua legge di conversione (L.106 del 12.07.2011), che all'art.5 comma 13 lettera b) riconferma il disposto sopra menzionato.

**Considerato** che le funzioni *Programmazione Territoriale*, sono state conferite dal Comune di Portomaggiore all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto organo competente all'approvazione del Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) è la Giunta dell'Unione.

**Preso atto** degli esiti dell'istruttoria condotta dal responsabile di procedimento Benini Geom. Claudia, che attesta:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi da parte del responsabile dell'istruttoria o della sub fase della stessa;
- di essersi attenuto alle Misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente.

**Visto** il Parere di regolarità tecnica Favorevole espresso dal Dirigente dell'Unione Valli e Delizie del Settore "*Programmazione territoriale*" competente, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

**Dato atto** altresì che la presente deliberazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce alcun effetto né diretto né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147 comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Con voti unanimi espressi per alzata di mano dai 3 Assessori presenti

**DELIBERA**

1. di **approvare**, per i motivi specificati in premessa ed in adempimento all'art. IV.36 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) presentato dall'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO con sede a Portomaggiore in Via Rangona 50/b, per la realizzazione di una abitazione in territorio

rurale a Portomaggiore (FE) in Via Rangona, sull'area di proprietà censita al foglio 159 mappale 53;

2. di **autorizzare** la cancellazione del vincolo di inedificabilità gravante sul mappale 53 del foglio 159 del comune di Portomaggiore (della superficie catastale di mq. 9.806), apposto con l'atto unilaterale d'obbligo notaio Mistri Alessandro - rep.34088/1, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda agricola senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile, con traslazione dello stesso vincolo sul mappale 401 del foglio 75 del comune di Argenta (della superficie catastale di mq. 20.616), sempre facente parte della medesima unità agricola;
3. di **dare atto** che gli elaborati documentali e cartografici costituenti il PIA sono allegati alla presente deliberazione in formato digitale e ne formano parte integrante e sostanziale;
4. di **approvare** l'allegata bozza di atto unilaterale d'obbligo allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
5. di **indicare** nel termine di 5 anni decorrenti dalla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo la validità del presente PIA;
6. di **dare atto** che successivamente alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire all'Azienda Agricola FARINA ROBERTO per la realizzazione delle opere sopra descritte;
7. di **disporre** affinché il Responsabile del procedimento e gli uffici competenti provvedano ad eseguire i sottoelencati adempimenti consequenziali ai sensi dell'art.4 comma 7 della LR 15/2013:
  - deposito presso il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie di copia integrale del PIA approvato per la libera consultazione;
  - pubblicazione integrale del piano sul sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie alla Sezione Strumenti Urbanistici;
8. di **disporre altresì** che la delibera di Giunta dell'Unione, una volta approvata, formerà oggetto di pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito internet istituzionale dell'Unione, con rimando alla Sezione Strumenti Urbanistici, congiuntamente ai relativi allegati tecnici, come previsto dall'art. 39 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n.33/13.

#### UNANIMEMENTE

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000, **per la necessità di provvedere agli adempimenti successivi.**

Firmato in digitale  
IL PRESIDENTE  
**Nicola Minarelli**

Firmato in digitale  
IL SEGRETARIO  
**Rita Crivellari**



# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

Proposta numero: **PGU-19-2020**

Settore proponente: **Settore Programmazione Territoriale/Servizio Urbanistica Pianificazione**

Oggetto: **Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) - Azienda Agricola Farina Roberto a Portomaggiore - APPROVAZIONE**

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Ad esito del controllo sulla regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

10/03/2020

F.to in Digitale  
Il Dirigente  
Luisa ing. Cesari

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

Proposta numero: **PGU-19-2020**

Settore proponente: **Settore Programmazione Territoriale/Servizio Urbanistica  
Pianificazione**

Oggetto: **Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) - Azienda Agricola Farina  
Roberto a Portomaggiore - APPROVAZIONE**

## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ED ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA**

L'atto in oggetto **non necessita di parere di regolarità contabile** in quanto non produce alcun effetto, né diretto, né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

10/03/2020

F.to in Digitale  
Il Dirigente  
del Settore Finanze del  
Comune di Portomaggiore  
**Dott. Riccardo Natali**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.  
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



**Unione dei Comuni  
Valli e Delizie**  
Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

## **Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA)**

**FARINA ROBERTO**

**Relazione tecnico-economica**

**Oggetto: realizzazione abitazione – via Rangona, Portomaggiore  
Unione dei Comuni Valli e Delizie**

**Portomaggiore**

**Il tecnico**

## **Situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti**

**Il sig. Farina Roberto, nato ad Alfonsine (RA) il 16.04.1956, è un imprenditore agricolo operante dal 1983 nell'attività di coltivazione delle cucurbitacee e dei prodotti orticoli in genere; l'attività ha sede in Comune di Portomaggiore (FE), via Rangona, 54/b, P. IVA 00437270382 e c.f. FRNRRT56D16A191P, numero REA FE - 162443, codice INPS 00842370**

**L'azienda è da sempre a conduzione familiare e si avvale di manodopera esterna secondo le necessità colturali; comprende terreni in proprietà e terreni in locazione per la corretta turnazione delle colture. I terreni sono dislocati a ridosso del confine amministrativo dei Comuni di Argenta e Portomaggiore e distribuiti in entrambi i Comuni**

**Il titolare è coadiuvato in forma continuativa dall'unico figlio convivente, Marcello. Marcello Farina è padre di due figli, Filippo di 9 anni e Niccolò di 6 mesi, che vivono con la madre per mancanza di spazi abitativi nell'azienda.**

**L'unica abitazione presente in azienda ha una superficie complessiva pari a mq 177, utilizzata dalla famiglia del titolare, tenendo conto anche dei terreni in affitto facenti parte dell'unità agricola.**

**La principale produzione è relativa a cocomeri e meloni (cucurbitacee), che sono raccolti, imballati e commercializzati sempre all'interno dell'azienda e in ambienti propri. L'attività comprende quindi anche fabbricati per il deposito, la conservazione e l'imballaggio di cocomeri e meloni, per una superficie complessiva che ammonta a mq 1951 in unico corpo di fabbrica, quasi interamente realizzato in deroga agli indici di zona utilizzando lo strumento del Piano di Sviluppo Aziendale, l'ultimo dei quali approvato nel 2008 con delibera C.C. n. 13.**

**Tutti gli edifici sono stati realizzati nei mappali 53, 54 e 110 del foglio 159 in comune di Portomaggiore, che risultano in proprietà dall'inizio dell'attività del titolare assieme al mappale 52, poi soppresso e sostituito con il mappale 106 per risagomatura dell'area cortiliva dei fabbricati in seguito all'ampliamento del 2008 sopra richiamato, ed al mappale 55 aggiornato senza modifiche di superficie col 110.**

**I suddetti mappali risultano vincolati all'inedificabilità in forza di atto d'obbligo stipulato in data 13.05.2008 reg.to a Portomaggiore il 03.06.2008 al n. 634, trascritto a Ferrara il 03.06.2008 al part. 7086, reg. Gen 12063.**

**Con la presente si richiede lo svincolo del mappale 53 del foglio 159 (superficie catastale mq. 9.806), con la traslazione del vincolo di inedificabilità su altro mappale in proprietà appartenente all'unità agricola di superficie pari e/o superiore, da apporsi con**

nuovo atto d'obbligo, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda, senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile.

Il nuovo mappale individuato ricade in comune di Argenta, contraddistinto al CT al foglio 75 Mapp. 401 della superficie catastale di mq. 20.616 .

## **Strategia di sviluppo dell'azienda**

La particolarità dell'azienda a carattere familiare ha portato la necessità di ampliare i spazi abitativi dell'azienda stessa in quanto il ricambio generazionale ha avuto anche la conseguenza dell'aumento del numero dei componenti del nucleo familiare.

Per le suesposte motivazioni si è riscontrata la necessità di procedere alla costruzione di nuova unità abitativa all'interno dell'azienda.

La localizzazione ideale è l'area cortiliva dell'abitazione esistente distinta al C.T. del Comune di Portomaggiore al foglio 159 mappale 53 che individua l'area cortiliva sia dell'abitazione, mappale 110, sia del fabbricato produttivo, mappale 54. Tale soluzione permetterà di utilizzare i servizi esistenti (acquedotto, energia elettrica, rete gas-Metano), chiedendo solo nuove utenze ma senza dover richiedere nuovi allacci.

Oltre ai terreni in proprietà l'azienda coltiva in locazione alcuni fondi distribuiti tra i Comuni di Argenta e Portomaggiore.

In nessuno dei fondi in locazione facenti parte dell'unità agricola sono presenti immobili, né abitativi né adibiti all'utilizzo dell'attività agricola.

Appresso si riportano i catastali suddivisi per comune e tra terreni in proprietà e terreni in locazione.

### **TERRENI IN PROPRIETA'**

#### **Comune di Portomaggiore:**

**Foglio 159 – Particella 106, superficie Ha 2.26.28**

#### **Comune di Argenta**

**Foglio 75 – Particelle 15, 395, 400, 401, 407, e 413, superficie Ha 15.60.09**

**Foglio 84 – Particelle 57, 152, 197, 395, 416, 418, 420 e 422, superficie Ha 7.21.29**

**Totale Ha 25.07.66**

### **TERRENI IN LOCAZIONE'**

#### **Comune di Portomaggiore:**

**Foglio 155 – Particelle 14, 20, 22 e 23, superficie Ha 39.69.61**

**Comune di Argenta**

**Foglio 75 – Particelle 75 e 341, superficie Ha 5.18.10.**

**Foglio 75 – Particelle 2, 9, 122, 125, 129 e 130, superficie Ha 6.97.20**

**Foglio 75 – Particelle 19, 73, 123, 235, 437 e 438, , superficie Ha 13.91.08**

**Foglio 75 – Particelle 362, 399 e 402, superficie Ha 9.94.28.**

**Foglio 83 – Particella 78, superficie Ha 14.71.90**

**Foglio 84 – Particelle 2, 387 e 424, superficie Ha 10.63.65**

**Totale Ha 101.05.82**

**Complessivamente la superficie coltivata dell'azienda Farina Roberto ammonta a Ha 126.13.48 al lordo delle normali tare (incolti, prati, capezagne, ecc.) ed escluso fabbricati esistenti al servizio dell'attività agricola i cui mappali 53, 54 e 110 del foglio 159 del Comune di Portomaggiore che hanno una superficie complessiva di Ha 1.20.26.**

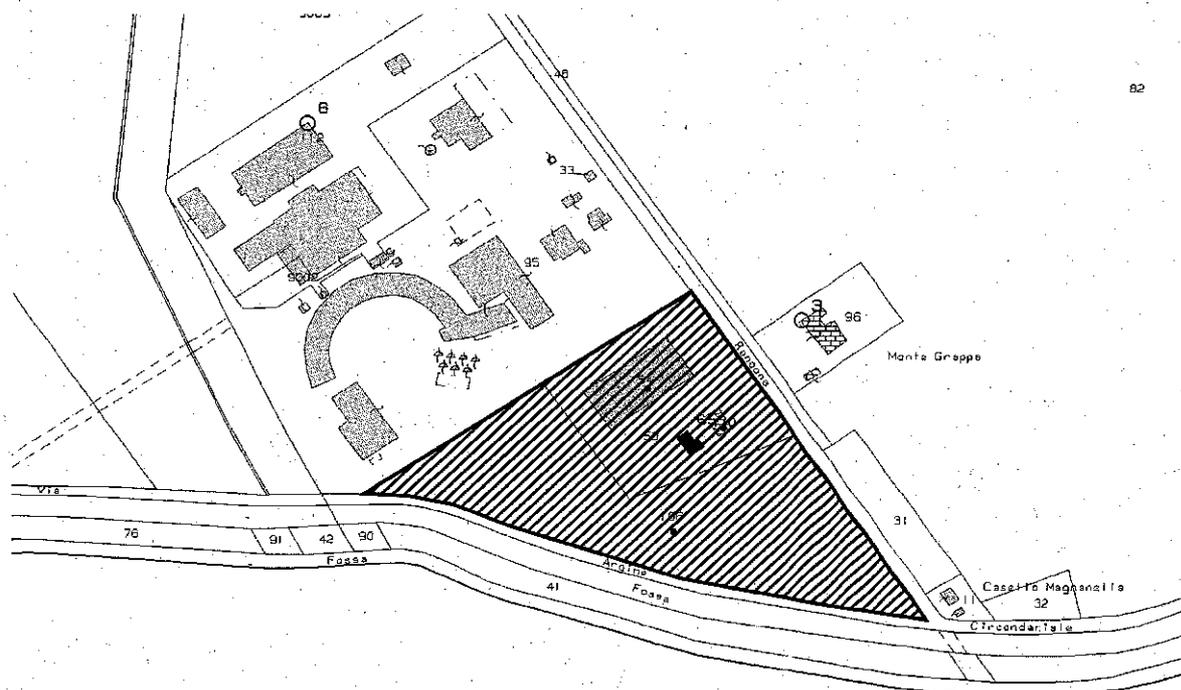
**Figura 1 – individuazione dell'area oggetto di intervento**



**Nella Figura 1 è rappresentato il centro aziendale in proprietà.**

**Nella parte retrostante l'abitazione esistente si prevede di realizzare la nuova unità abitativa**

**Figura 2 – inserimento fabbricato di progetto**



**Nella Figura 2 si rappresenta l'inserimento del fabbricato di progetto all'interno dell'area non coltivata.**

**La nuova unità abitativa avrà una Superficie Complessiva SC di circa mq. 180.**

**La superficie abitativa esistente risulta di Superficie Complessiva SC pari a mq. 177**

**Ad intervento eseguito, si avrà una Superficie Complessiva totale pari a mq. 357, ovvero inferiore al massimo consentito dalle vigenti normative che è di mq 400 (RUE art. III.32 co 5).**

## **Descrizione dell'investimento**

**Il progetto prevede la realizzazione di una ulteriore abitazione in corpo di fabbrica distaccato dall'esistente. La struttura sarà realizzata in muratura di laterizio al fine di mantenere le caratteristiche costruttive adottate per l'esistente.**

**Il nuovo fabbricato sarà inserito nell'area cortiliva dell'abitazione distinta al C.T. foglio 159 mappale 53.**

**Si ipotizza che la realizzazione di 180 mq di superficie complessiva soddisfi completamente le esigenze.**

**L'ampliamento avverrà in corpo di fabbrica contiguo ma separato dall'esistente per far sì che venga mantenuta comunque una privacy generazionale, pur nella reciproca collaborazione nel caso di necessità durante i periodi estivi, in cui è indispensabile la presenza di personale a tutte le ore del giorno e della notte.**

**Il corpo di fabbrica progettato sarà ad un piano con mansarda così come l'attuale esistente.**

**Le finiture riprenderanno quelle dell'esistente prevedendo pareti intonacate e tinteggiate, finestrate dotate di scuri, tetto a falde coperto in elementi di laterizio.**

## **Costo delle opere**

**Per la valutazione dei costi si ipotizza, in base all'esperienza del tecnico compilatore, al confronto dei costi per interventi simili ed alle informazioni assunte da imprese di costruzione operanti sul territorio, un valore variabile tra i 1.200,00 ed i 1.400,00 €/mq, comprendente anche le spese tecniche e gli oneri concessori. Rimane esclusa unicamente l'IVA dovuta per legge**

**Per le suesposte considerazioni il costo dell'opera viene stimato in €. 220.000,00**

## **Rispondenza ai fabbisogni specifici dell'azienda**

**Perseguendo la politica dell'azienda familiare il soddisfacimento delle attuali necessità comprendono quelle del reperimento di ulteriori spazi abitativi per l'aumento numerico del nucleo familiare.**

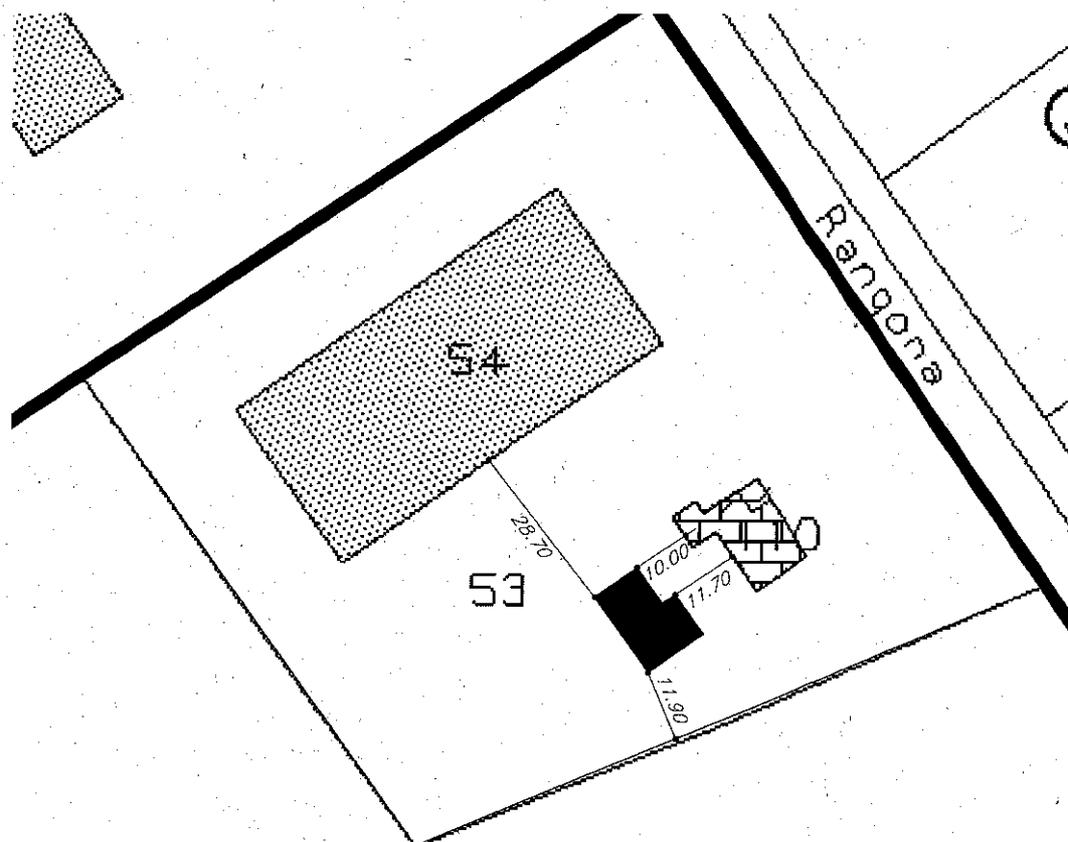
**Naturalmente questo comporta la realizzazione di nuove metrature; la realizzazione di nuove unità abitative ha anche il pregio di incentivare la presenza di giovani imprenditori agricoli in zone sempre più votate a coltivazioni intensive a scapito del comparto specialistico orticolo in genere e cucurbitaceo nello specifico.**

## **Inserimento del progetto nel contesto ambientale**

**Il posizionamento del nuovo fabbricato è stato progettato per non sottrarre terreno coltivato all'azienda agricola.**

**Si è previsto l'inserimento nell'attuale area cortiliva dell'abitazione, attualmente utilizzata a giardino. L'intervento comporterà unicamente la rinuncia a qualche alberatura di non particolare pregio, che sarà comunque reimpiantata in altra posizione.**

**Figura 3 – inserimento nella mappa catastale del fabbricato di intervento**



**Il posizionamento avverrà nel rispetto delle distanze minime previste dalla vigente normativa rispetto ai fabbricati e dai confini di proprietà, come riportato nel dettaglio della Figura 3.**

## ANALISI ECONOMICA

Costo di realizzazione dell'intervento €. 220.000,00.

Appresso viene riportata tabella per calcolare RL e RN sulla base delle colture previste per l'anno agricolo 2019/2020 appena iniziato:

	SUPERFICIE	PRODUZIONE	COSTI	PRODUZIONE	PREZZO
	Ha	q/Ha	€/Ha	TOTALE q	€/q
Grano tenero	26,1042	83	1.123,00	2.166,15	19,57
Sorgo	24,5709	100	1.113,00	2.457,09	16,95
Zucca da orto	7,9011	300	6.521,00	2.370,33	18,86
Cocomero	33,9382	800	7.244,00	27.150,56	17,49
Melone	1,6463	650	7.244,00	1.070,10	27,36
Grano duro	23,5377	80	1.168,00	1.883,02	25,21

RICAVI	Produzione q	Importi €.
Grano tenero	2.166,65	42.401,31
Sorgo	2.457,09	41.647,68
Zucca da orto	2.370,33	44.704,42
Cocomero	27.150,56	474.863,29
Melone	1.070,10	29.277,94
Grano duro	1.883,02	47.470,93

COSTI	Superficie Ha	Importi €.
Grano tenero	26,1038	29.314,57
Sorgo	24,5709	42.089,95
Zucca da orto	7,9011	27.347,41
Cocomero	33,9382	245.848,32
Melone	1,6463	11.925,80
Grano duro	23,5377	27.492,03

<b>RICAVO LORDO</b>	<b>€ 680.365,77</b>			
<b>COSTI TOTALI</b>	<b>€ 384.018,08</b>			
<b>RICAVO NETTO</b>	<b>€ 296.347,69</b>			

Prezzi estrapolati da pubblicazione a cura di Fedagri e Confcooperative ( prof. Francesco Rinaldi Ceroni e prof. Maria Elisa Marcon) del 2015 e da ricerche di mercato nella provincia di Ferrara con l'ausilio di associazioni di categoria

**Concludendo è ipotizzabile l'ammortamento della spesa nell'arco temporale di 10 anni senza che l'esborso incida significativamente nella normale conduzione dell'attività.**

**Bisogna anche considerare che l'attività risulta, almeno negli ultimi cinque anni, in continua espansione con un aumento del fatturato del 10% all'anno.**

**La presenza continua di personale durante i mesi estivi risulta indispensabile per le tempistiche relative alla lavorazione, all'imballaggio ed alla spedizione delle cucurbitacee (cocomeri e meloni) che costituiscono la principale coltivazione dell'azienda.**

**La spedizione dei prodotti deve infatti sottostare alle esigenze dei mercati ortofrutticoli; per questo motivo le spedizioni avvengono a tutte le ore del giorno e della notte.**

**Il Legale Rappresentante**

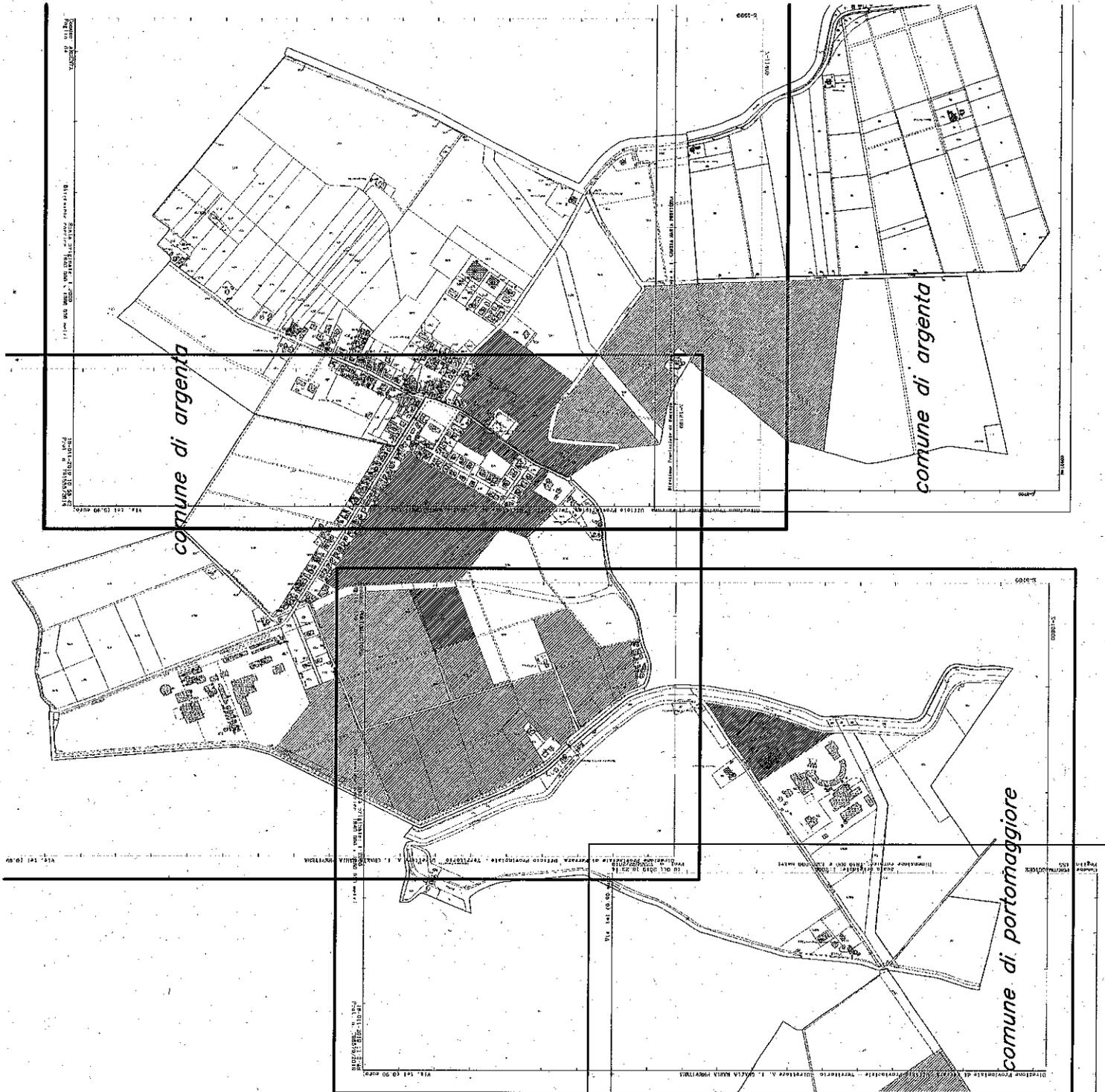
**Il Tecnico**

**Si allega alla presente:**

- Allegato 1: certificati catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda;**
- Allegato 2: planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda;**
- Allegato 3: documentazione fotografica dei fabbricati dell'azienda.**
- Allegato 4: planimetria di inserimento fabbricato di progetto**

**Si allega inoltre:**

- Schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale;**
  - Piano colturale dell'azienda relativo al 2019-12-19**
  - Attestazione della veridicità degli elementi forniti;**
  - C.I. Legale Rappresentante**
-



Bureau Provinciale di Firenze, Ufficio Catastrale - Territorio - Roccaforte A. - Città Nuova, Firenze

**LEGENDA**

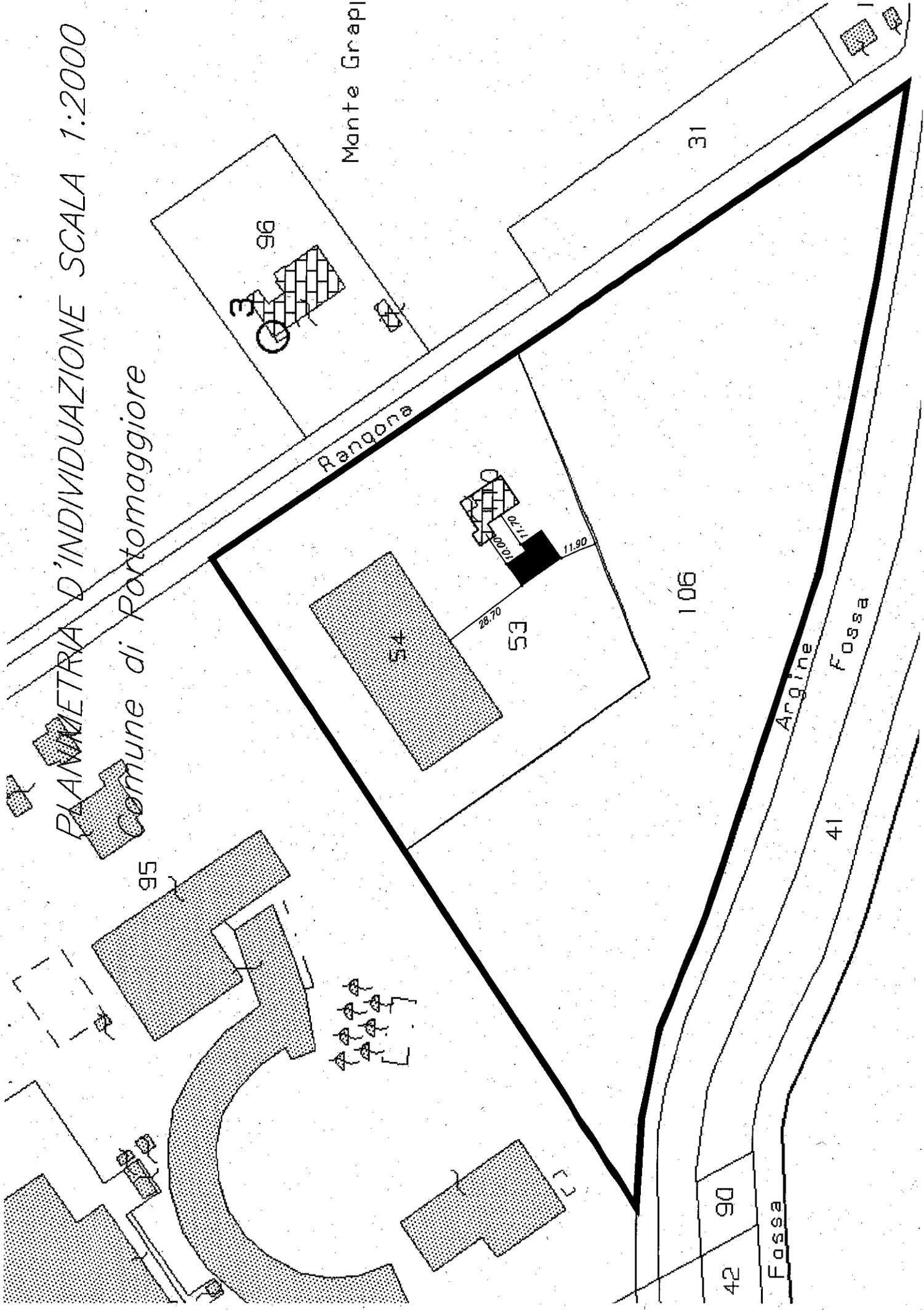
-  terreni in proprietà
-  terreni in affitto

PLANIMETRIA D'INSIEME SCALA 1:5000

PLANIMETRIA D'INDIVIDUAZIONE SCALA 1:2000

Comune di Portomaggiore

Mante Grapi



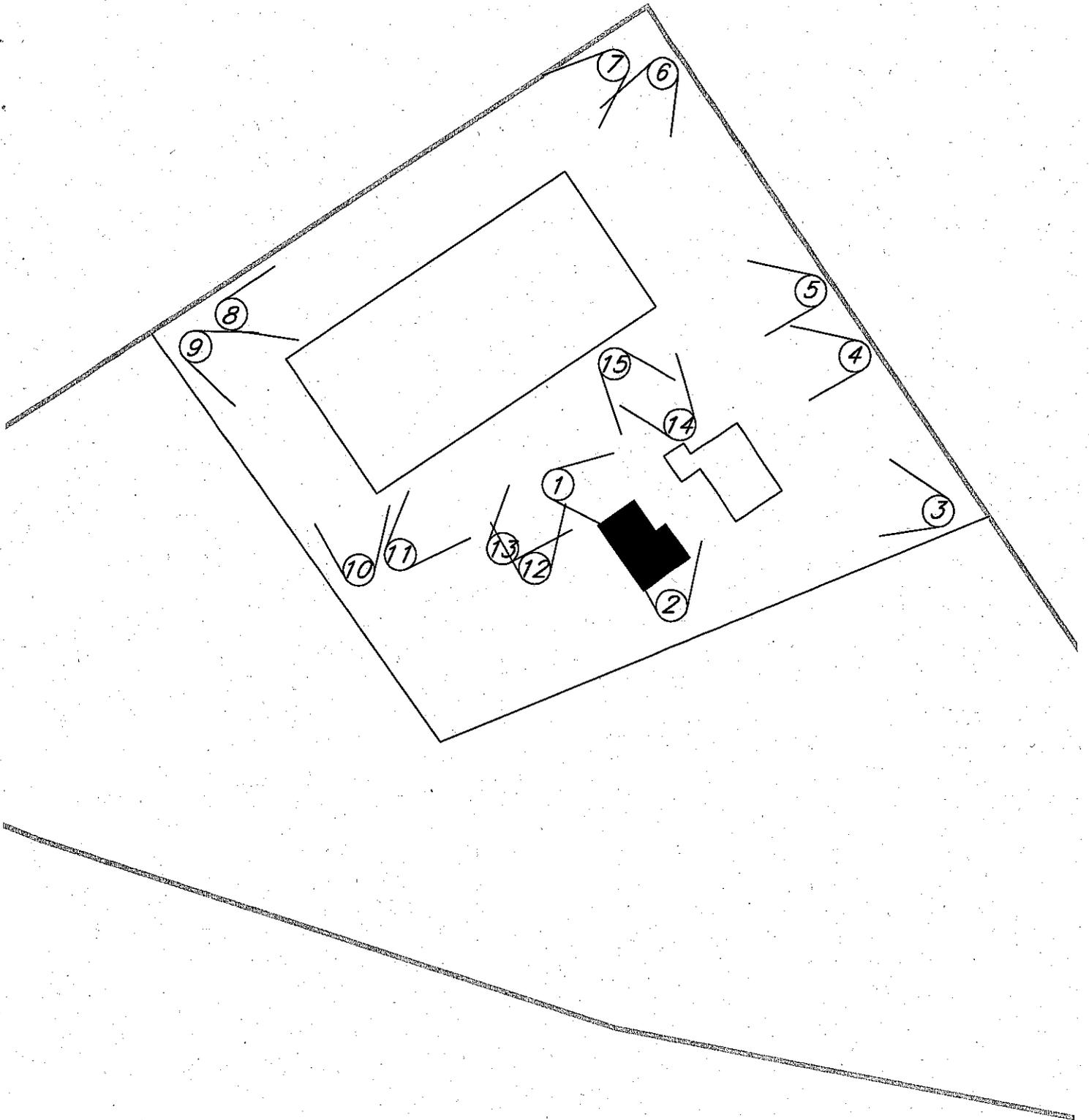




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

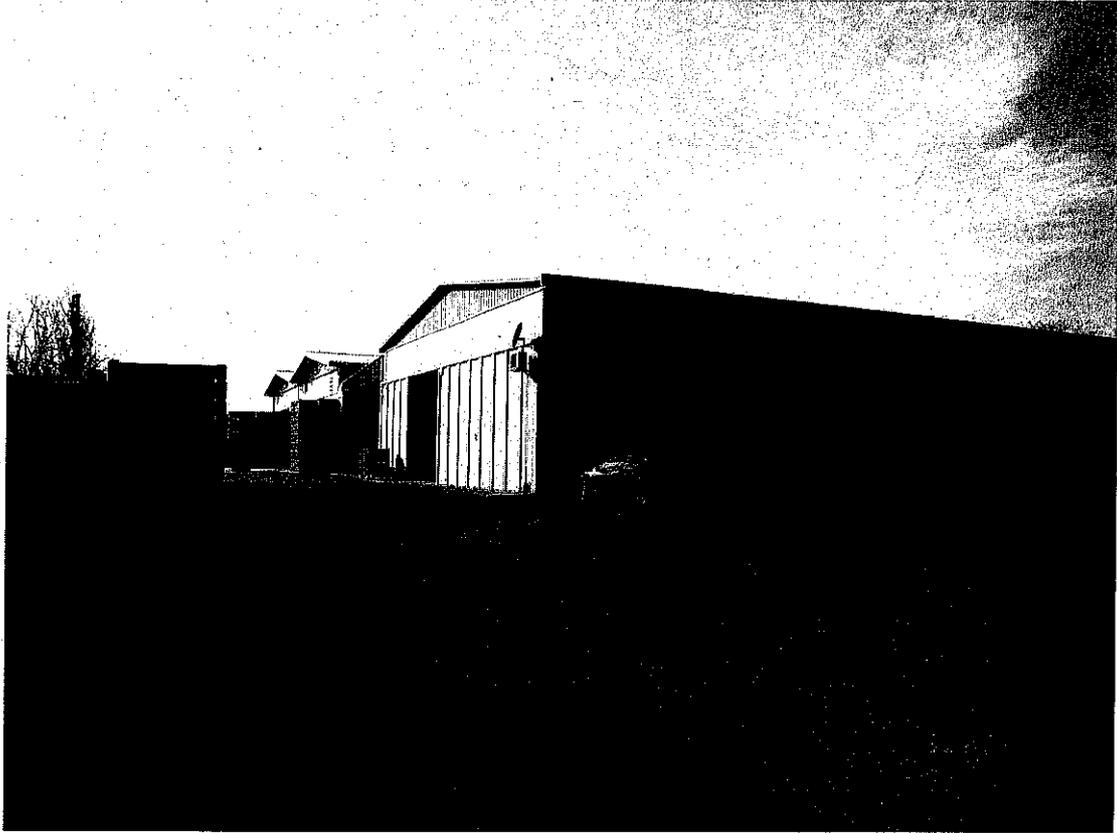


Foto 5



Foto 6



Foto 7

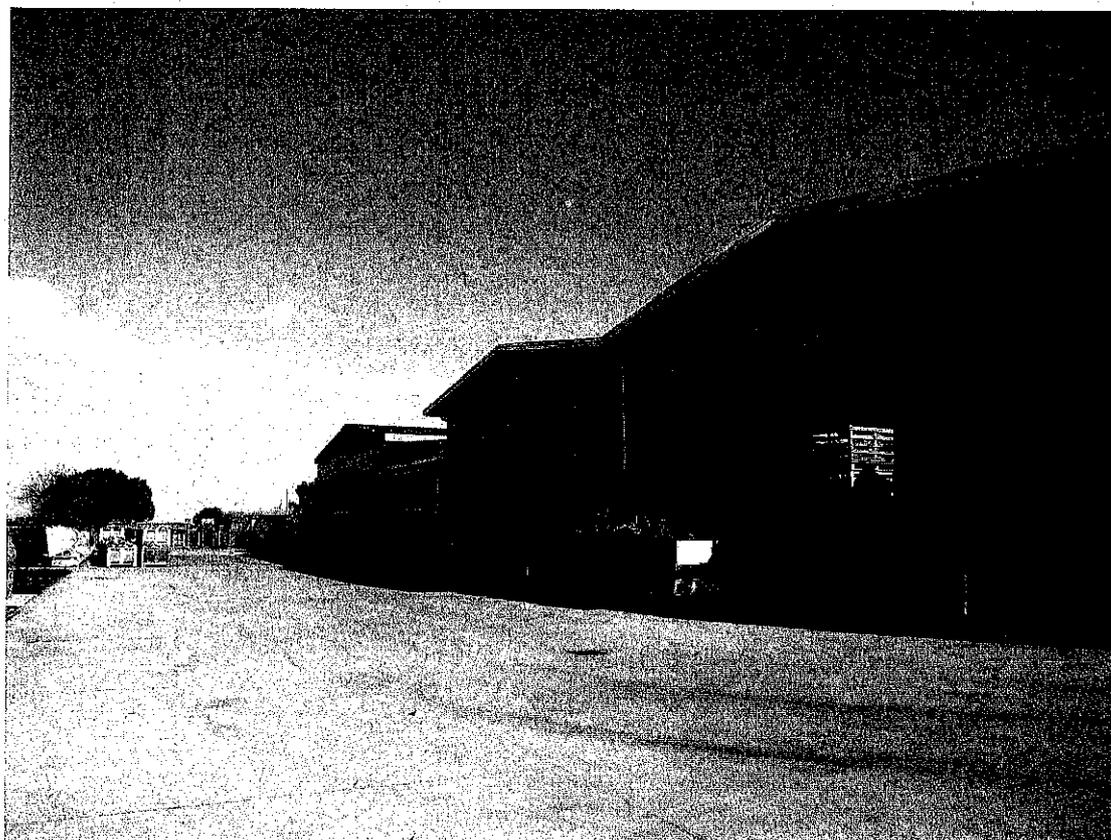


Foto 8



Foto 9

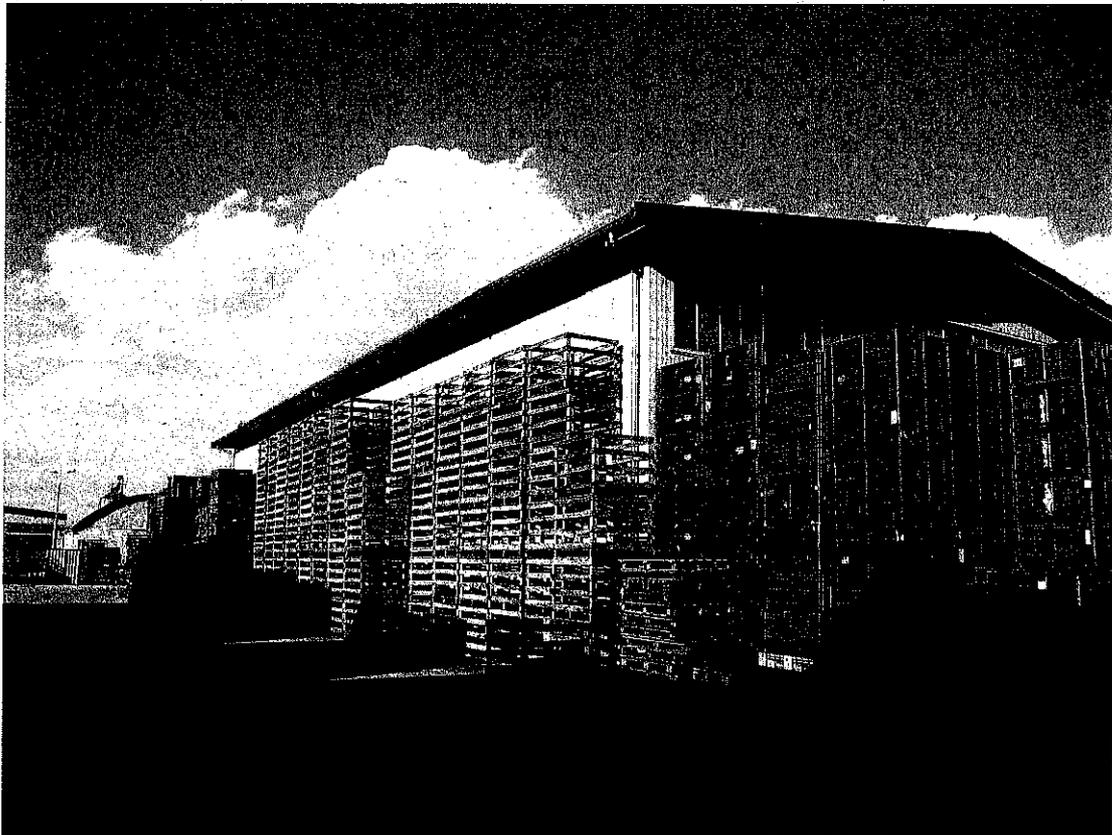


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

PROVINCIA DI FERRARA

Repertorio numero \_\_\_\_\_ Fascicolo numero \_\_\_\_\_

**AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
INERENTE UN PIANO DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA PER LA  
REALIZZAZIONE DI UNA ABITAZIONE IN TERRITORIO RURALE A PORTO-  
MAGGIORE IN VIA RANGONA**

L'anno duemilaventi (2020) il giorno \_\_\_\_\_ del mese di  
\_\_\_\_\_ nella Sede di \_\_\_\_\_, avanti a me, Dr.  
\_\_\_\_\_, Notaio \_\_\_\_\_, si è presentato il Sig. FARINA ROBERTO  
legale rappresentante dell'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO con sede ammi-  
nistrativa a Portomaggiore in via Rangona cn. 50/b, e della cui personale identità e  
capacità giuridica io \_\_\_\_\_ rogante sono certo, dopo avere  
con il mio consenso rinunciato all'assistenza dei testimoni;

**Premesso che:**

- con delibera di Consiglio Comunale di Portomaggiore n. 13 del 13.02.2008 è stato approvato un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) afferente all'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, per l'ampliamento del deposito agricolo esistente contraddistinto catastalmente al Fg 159 mappale 54;
- in data 13.05.2008 è stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo notaio Mistri Alessandro – rep.34088/11510 – con cui all'art.5 il signor Farina Roberto, per se e per gli aventi causa a qualunque titolo, assoggettava a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Portomaggiore il fondo agricolo di proprietà distinto al N.C.T. del Comune di Portomaggiore al foglio 159 con i mappali 52-53-54-55, corrispondenti attualmente al Fg. 159 mappali 106-53-54-110 a se-

guito di aggiornamenti catastali;

- il Sig. FARINA ROBERTO in qualità di legale rappresentante dell'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, ha presentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 23.12.2019 prot. 34548 e 34658 richiesta di approvazione di Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA), per la realizzazione di una abitazione in territorio rurale, il tutto a Portomaggiore (FE) in Via Rangona, sull'area di proprietà censita al foglio 159 mappale 53, come integrata in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;
- ai fini dell'edificazione dell'edificio abitativo in oggetto, viene contestualmente richiesto lo svincolo del mappale 53 del foglio 159 (area cortiliva) e la traslazione su altro terreno di proprietà del vincolo di inedificabilità, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda, senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile;

**Premesso altresì che:**

- l'istanza di nuovo PIA in oggetto deriva dal carattere familiare dell'azienda, che ha determinato la necessità di ampliare gli spazi abitativi a seguito dell'incremento del numero dei componenti del nucleo familiare impiegati nella stessa;
- l'art. III.32 punto 5 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) prevede che, nelle unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera, la quantità massima di Superficie Complessiva SC ammessa (pari a 200 mq) può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400;
- nell'unità agricola come individuata nel PIA, è presente un'unica abitazione della superficie complessiva SC di mq. 177, e non risultano ulteriori edifici ad

uso abitativo concessi in precedenza su terreni non facenti più parte dell'unità agricola;

- con l'edificazione del nuovo fabbricato abitativo oggetto del PIA, di SC pari a mq. 180, la superficie complessiva ad uso residenza "a1" afferente all'unità agricola sarà in totale mq.357, inferiore ai 400 mq. di SC consentiti;
- il summenzionato terreno di proprietà della Ditta risulta individuato dal RUE vigente come *Territorio rurale AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*, ricadente nei seguenti vincoli paesaggistici:
  - Torrenti, corsi d'acqua e relative sponde
  - Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale
  - Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica;
- 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 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 dal geom. Ornoffi Gianfranco, riferito alla realizzazione di abitazione rurale, è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, anche a seguito della traslazione del vincolo di inedificabilità sopra menzionato;
- con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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 Portomaggiore (FE) in Via Rangona, come contemplato dal PIA stesso, che prevede la costruzione di una abitazione in territorio rurale, per una superficie complessiva SC pari a mq. 180, insistente catastalmente al foglio 159 mappale 53.
2. Gli eventuali cambiamenti di conduzione o trasferimenti 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 nel Piano di Investimento in Azienda Agricola approvato.

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 della LR 15/2013 e s.m.i, e secondo le indicazioni contenute 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.

Varianti al Permesso di Costruire che non si discostino dai parametri definiti dal presente PIA, non costituiscono variante allo 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 inter-

venti previsti nel rispetto del PIA 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 argomento, viene cancellato il vincolo di inedificabilità gravante sul mappale 53 del fg.159, della superficie catastale di mq 9.806, apposto con l'atto unilaterale d'obbligo notaio Mistri Alessandro – rep.34088/11510 di cui al PSA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13/2008.
2. In luogo del vincolo apposto sul mappale 53 del foglio 159 sopra menzionato, L'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE, assoggetta a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Portomaggiore, per sé, i successori, gli aventi causa a qualsiasi titolo e per i futuri conduttori, il fondo agricolo di proprietà facente parte dell'unità agricola distinto al N.C.T. del comune di Argenta al foglio 75 mappale 401, per una superficie catastale pari a mq. 20.616,.

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 negli strumenti urbanistici comunali la classificazione di "ambito rurale" e comunque sino a quando il Comune di Por-

tomaggiore non ne consentirà espressamente la cancellazione.

**ART. 6 - Destinazione d'uso delle costruzioni da realizzare e individuazione dell'unità agricola asservita**

1. Il Sig. FARINA ROBERTO in qualità di legale rappresentante dell'AZIENDA AGRICOLA FARINA ROBERTO, ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE e per l'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 4 del D.Lgs.99/2004, si obbliga altresì per sé, i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere la destinazione d'uso "abitazione rurale" di cui all'art. III.32 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).
3. I terreni facenti parte dell'unità agricola computati ai fini del presente dimensionamento abitativo, di cui all'art. III.32 comma 4 del RUE, sono quelli di seguito riportati, e resteranno asserviti anche in caso di frazionamenti successivi o nel caso non siano più facenti parte dell'unità agricola:

**TERRENI IN PROPRIETA'**

- Comune di Portomaggiore foglio 159 mappale 106

- Comune di Argenta foglio 75 mappali 15, 395, 400, 401, 407 e 413
- Comune di Argenta foglio 84 mappali 57, 152, 197, 395, 416, 418, 420 e 422.

#### TERRENI IN LOCAZIONE

- Comune di Portomaggiore foglio 155 mappali 14, 20, 22 e 23;
- Comune di Argenta foglio 75 mappali 75, 341, 2, 9, 122, 125, 129, 130, 19, 73, 123, 235, 437, 438, 362, 399 e 402;
- Comune di Argenta foglio 83 mappale 78;
- Comune di Argenta foglio 84 mappali 2, 387 e 424.

#### **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 a carico dell'azienda agricola**

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

#### **ART. 9 - Spese**

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.



## Relata di pubblicazione

Si certifica che il presente atto n. 180 è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune, per la durata di giorni 15, a decorrere dal giorno 12/03/2020 e fino al giorno 27/03/2020 e che contro di esso non sono pervenuti reclami.

Unione dei Comuni Valli e Delizie, 31/03/2020

Firmato in digitale

IL MESSO COMUNALE

### Dati principali atto

Ufficio richiedente: Settore Programmazione Territoriale/Servizio Urbanistica Pianificazione

Tipo di atto: Delibera di Giunta

Oggetto: Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) - Azienda Agricola Farina Roberto a Portomaggiore - APPROVAZIONE

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE  
REDATTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22,  
COMMI 3, 4 E 5 DEL D.LGS 82/2005.  
PORTOMAGGIORE, 28 maggio 2020