

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 esisten-
te 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 inedifi-
cabilità a favore del Comune di Portomaggiore il fondo agricolo di proprietà di-
stinto 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 smi, 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.