

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

PROVINCIA DI FERRARA

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

**DITTA FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L. - 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 OSTELLATO IN STRADA VALMANA**

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella Sede di \_\_\_\_\_, avanti a me, Dr.

\_\_\_\_\_, Notaio \_\_\_\_\_, si è presentata la Sig.ra GOSTNER ANNA

legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA

S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L. con sede amministrativa a San Giovanni di Ostellato

in Strada Valmana, 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:**

- la Sig.ra GOSTNER ANNA in qualità di legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L., ha presentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 28.11.2016 prot. 33434 richiesta di approvazione della variante al Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) approvato con Delibera di Giunta Unione n. 28 del 04.06.2016, per la realizzazione di serra tecnologica per scopi agricoli e fabbricati complementari, il tutto a San Giovanni di Ostellato (FE) in Strada Valmana, sull'area di proprietà censita al foglio 72 mappali 96, 97, 217,

243, 245, 246, 279, 280, 282, 284, 286 e foglio 87 mappali 60, 61, 128, 129;

- la capacità edificatoria della Ditta risulta esaurita e che pertanto si è resa necessaria la redazione di un ulteriore 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 parte in vincolo paesaggistico di *Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica*, parte in *Fascia di rispetto stradale* e parte in *Fascia di rispetto delle reti tecnologiche - Elettrodotti ENEL a media tensione*;
- 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 dall'Agronomo Zampieri Silvia e sottoscritto dalla Ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L riferito alla realizzazione di serra tecnologica per scopi agricoli e fabbricati complementari, è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- con deliberazione n..... del ..... il Consiglio Unione ha approvato la variante al Piano di Investimento in Azienda Agricola come presentata.

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 della variante al Piano di Investimento in Azienda Agricola approvata e la realizzazione dell'intervento edilizio diretto nell'area sita a San Giovanni di Ostellato (FE) in Strada Valmana, come contemplato dalla stessa variante al PIA, che prevede la realizzazione di una serra tecnologica per scopi agricoli con annessi fabbricati complementari di servizio, per una superficie complessiva SC pari a mq. 116.510, 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 dalla variante al 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 Piano di Sviluppo Aziendale 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 nella variante al 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, si richiama e riconferma il vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Ostellato, apposto ai sensi dell'art. III.30 comma 4 del RUE con Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato dal Notaio Riccardo Speranza in data 09.06.2016, Rep. n.30043 – Racc. n.15166, che assoggettava il fondo agricolo di proprietà della Ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L, all'epoca distinto al N.C.T. del medesimo comune al foglio. 72 mappali 96, 97, 217, 240 (parte), 241 (parte), 242 (parte), 243, 244 (parte), 245 e 246 e foglio 87 mappali 60, 61, 128 e 129, della superficie indicativa di mq. 159.550. A seguito dell'avvenuto frazionamento in data 21.07.2016 il medesimo fondo è attual-

mente distinto al N.C.T. del comune di Ostellato al foglio 72 mappali 96, 97, 217, 243, 245, 246, 279, 280, 282, 284, 286 e foglio 87 mappali 60, 61, 128, 129, della superficie catastale di mq. 159.622, oggetto dell'istanza in argomento di variante al PIA e meglio identificato nelle allegate planimetrie catastali con velatura gialla.

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. La Signora GOSTNER ANNA in qualità di legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L., 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.

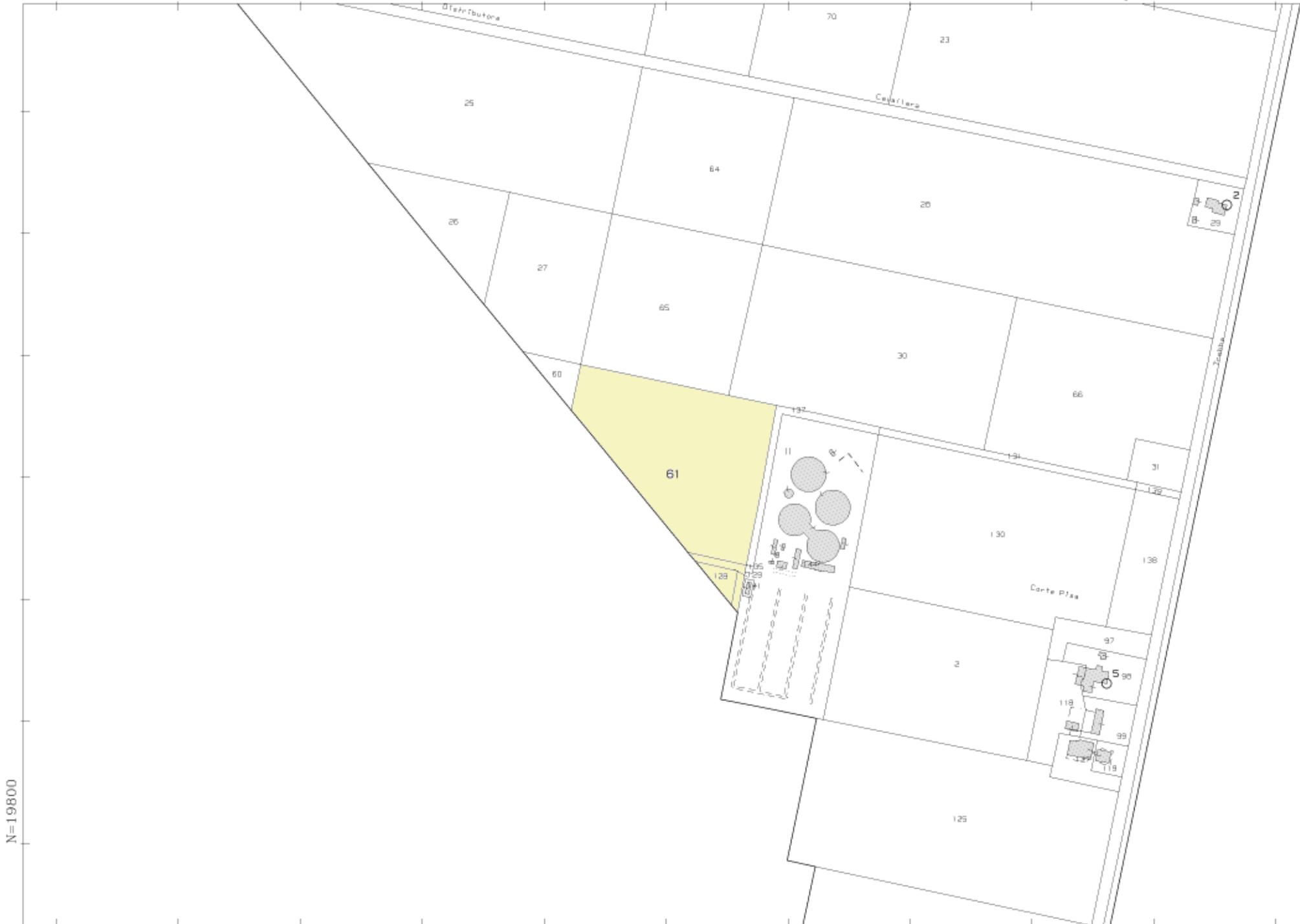
#### **ART. 9 - Varie e fiscali**

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.





N=19800

E=26900

1 Particella: 61

Comune: OSTELLATO  
Foglio: 87

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

10-Apr-2017 10:57:22  
Prot. n. T90074/2017