



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Determinazione
n. **243**
del **09-06-2016**

SETTORE Programmazione Territoriale

OGGETTO: Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) - Ditta FRI-EL GREEN HOUSE
Società Agricola S.S. di FRI-EL CAPITAL S.R.L. - Approvazione modifica schema atto unilaterale
d'obbligo

OGGETTO: Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) - Ditta FRI-EL GREEN HOUSE Società Agricola S.S. di FRI-EL CAPITAL S.R.L. – Approvazione modifica schema atto unilaterale d'obbligo

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

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.
- che dalla data di sottoscrizione della suddetta convenzione l'Unione è divenuta pienamente operativa in relazione alla funzione alla stessa conferita dai 3 Comuni.

Dato atto che:

- con decreto n. 6 del 09.06.2015 il Presidente dell'Unione ha conferito alla sottoscritta, ing. Luisa Cesari già dirigente del Comune di Argenta e Portomaggiore, l'incarico per la direzione *del Settore Programmazione Territoriale* le cui competenze sono definite nell'ambito del PEG globalizzato;
- con determinazione dirigenziale n. 83 del 14.03.2016 la sottoscritta ha provveduto a definire l'articolazione del *Settore Programmazione Territoriale* in Servizi e Uffici, le linee funzionali dei Servizi, l'assegnazione del personale e l'individuazione dei responsabili di servizio e di procedimento.

Dato atto pertanto, della competenza della scrivente Dirigente all'assunzione del presente atto in materia urbanistica.

Richiamata la delibera di Giunta Unione n. 28 del 04.06.2016, con cui:

- si approva in adempimento all'art. IV.36 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) presentato in data 07.04.2016 prot. 6809 dal Sig. GOSTNER ERNST in qualità di legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L., 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, 240, 241, 242, 243, 244, 245 e 246 e foglio 87 mappali 60, 61, 128 e 129;
- si approva la bozza di atto unilaterale come prevista dagli articoli IV.36 e III.30 del RUE, dall'art.32 comma 1 lettera b) della L.R. 15/2013 e dell'art. 2 comma 4bis del D.Lgs.99/2004.

Dato atto che solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire alla ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L. per la realizzazione delle opere sopradescritte

Vista la documentazione integrativa inoltrata dalla Ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L., con cui si comunica lo spostamento dello stradello di accesso all'adiacente impianto a biogas, con conseguente modifica dello stato di fatto e delle superfici oggetto di asservimento, specificando quanto segue:

- la Ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA – SOCIETA' SEMPLICE DI FRI-EL CAPITAL SRL (di seguito "FRI-EL") è proprietaria di terreni agricoli siti in Ostellato (FE)

identificati al catasto terreni di predetto comune come segue:

- foglio 72 mappali 217, 96, 97, 240, 242, 244
- foglio 87 mappali 60, 61 e 128;
- la Ditta UBI LEASING SPA è proprietaria di una stradina (attuale strada di accesso all'impianto a biogas della Società Agricola IL BUE SRL) così censita al catasto terreni del Comune di Ostellato (FE):
 - foglio 72 mappali 241-243-245-246
 - foglio 87 particella 129;
- la Ditta FRI-EL è intenzionata a realizzare una serra idroponica a Ostellato (FE) che interesserà sia i terreni di propria proprietà che quelli attualmente di proprietà di UBI LEASING;
- la Ditta FRI-EL ha chiesto a UBI LEASING SPA, che ha acconsentito, di permutare porzione dei rispettivi terreni come rappresentato nelle planimetrie in allegato all'atto unilaterale d'obbligo, il cui atto verrà perfezionato prima della stipula dell'atto unilaterale d'obbligo in argomento, individuando solo indicativamente le superfici oggetto di permuta;
- in ragione di tale permuta, la Ditta FRI-EL risulterà quindi proprietaria di indicativi mq. 159.550, censiti al NCT del comune di Ostellato 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, che saranno oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Unione Valli e Delizie;
- a seguito dell'ultimazione dei lavori di realizzazione della serra, la Ditta FRI-EL provvederà ad eseguire il frazionamento delle nuove superfici e, quindi, a stipulare con UBI LEASING apposito atto di identificazione catastale dei terreni oggetto di permuta.

Ritenuto pertanto opportuno modificare la bozza di atto unilaterale d'obbligo precedentemente approvato con delibera di G.U. n. 28 del 04.06.2016, recependo la modifica dello stato di fatto e delle superfici oggetto di asservimento.

Vista la nuova 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.

Visto il vigente Statuto dell'Unione.

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 4, 2° comma, del D.Lgs. 30/03/2001 n.165;

Vista la normativa in materia di trasparenza e di pubblicità;

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
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento.

Dato atto che sottoscrivendo la presente Determinazione, il Dirigente ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147 comma 1 e 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Dato atto altresì che la presente determinazione 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;

DETERMINA

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

- 1.** di approvare la nuova bozza di atto unilaterale d'obbligo che si allega in copia alla presente, inerente al Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) presentato in data 07.04.2016 prot. 6809 dal Sig. GOSTNER ERNST in qualità di legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L., 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, 240 (parte), 241 (parte), 242 (parte), 243, 244 (parte), 245 e 246 e foglio 87 mappali 60, 61, 128 e 129;
- 2.** di dare atto che le modifiche apportate non sono da ritenersi sostanziali rispetto al Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) come approvato con delibera di G.U. n. 28 del 04.06.2016;
- 3.** di dare atto che solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire alla ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L. per la realizzazione delle opere sopradescritte

Firmato in digitale

Il Dirigente

Ing. Luisa Cesari

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 INVE-
STIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA PER LA REALIZZAZIONE DI SERRA-
TECNOLOGICA A SCOPI AGRICOLI CON FABBRICATI COMPLEMENTARI A
S. GIOVANNI DI OSTELLATO IN STRADA VALMANA**

L'anno duemilasedici (2016) il giorno _____ del mese di
_____ nella Sede di _____, avanti a me, Dr.

_____, Notaio _____, si è presentato il Sig. GOSTNER ERNST
legale rappresentante della ditta FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA
S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L. con sede a Bolzano in Via dei Portici cn.27, e della
cui personale identità e capacità giuridica io _____ rogan-
te sono certo, dopo avere con il mio consenso rinunciato all'assistenza dei testi-
moni;

Premesso che:

- il Sig. GOSTNER ERNST in qualità di legale rappresentante della ditta FRI-EL
GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S. DI FRI-EL CAPITAL S.R.L., ha pre-
sentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 07.04.2016 prot. 6809 ri-
chiesta di approvazione di Piano di Investimento in Azienda Agricola 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 pro-
prietà censita 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;

	- la capacità edificatoria della Ditta risulta esaurita e che pertanto si è resa ne-	
	cessaria 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 Rego-	
	lamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente come <i>Territorio rurale ARP – ambito</i>	
	<i>agricolo di rilievo paesaggistico</i> , ricadente parte in vincolo paesaggistico di	
	<i>Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica</i> , parte in <i>Fascia di</i>	
	<i>rispetto stradale</i> e parte in <i>Fascia di rispetto delle reti tecnologiche - Elettro-</i>	
	<i>dotti ENEL a media tensione</i> ;	
	- l'art. IV.36 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente prevede che il	
	PIA sia assoggettato alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo discipli-	
	nante:	
	- 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 passag-	
	gi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nel medesimo atto uni-	
	laterale d'obbligo ai medesimi patti e condizioni;	
	- le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare e l'impegno a non modifica-	
	re le destinazioni d'uso per dieci anni;	
	- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza de-	
	gli obblighi stabiliti nell'atto nonché per l'inosservanza delle destinazioni	
	d'uso fissate;	
	- il Piano di Investimenti in azienda agricola redatto dall'Agronomo Zampieri Sil-	
	via 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 sco-	
	pi agricoli e fabbricati complementari, è conforme alle previsioni degli stru-	
	menti urbanistici vigenti;	
	- con deliberazione n..... del il Consiglio Unione ha appro-	
	vato il Piano di Investimento in Azienda Agricola 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 es-	
	senziale 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 rea-	
	lizzazione dell'intervento edilizio diretto nell'area sita a San Giovanni di Ostel-	
	lato (FE) in Strada Valmana, come contemplato dallo stesso PIA, che prevede	
	la realizzazione di una serra tecnologica per scopi agricoli con annessi fabbri-	
	cati complementari di servizio, per una superficie complessiva SC pari a mq.	
	57.410, 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 al subingresso	
	del nuovo conduttore nel medesimo atto unilaterale d'obbligo ai medesimi pat-	
	ti 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 previ-	
	sto nel Piano di Investimento in Azienda Agricola approvato.	
	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 do-	
	cumentazione 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 ori-	
	ginaria.	
	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 su-	
	bordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Investimento in Azienda Agri-	
	cola.	
	2. L'attuazione dell' intervento edilizio di progetto previsto dal PIA, deve avve-	
	nire in conformità alle vigenti norme in materia, nel rispetto del Regolamento	
	Urbanistico Edilizio (RUE), e secondo le indicazioni ed i termini (tre anni) con-	
	tentuti 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 comu-	
	nali preposti e rappresentate negli elaborati grafici allegati al Permesso di Co-	
	struire stesso.	
	Qualora si renda necessaria una proroga per l'ultimazione dei lavori, verrà ap-	
	plicata 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 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 obbiettivi 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, il Signor GOSTNER ERNST 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 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 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, oggetto dell'istanza stessa e meglio identificato nelle allegate planimetrie catastali con velatura verde.	
	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 Signor GOSTNER ERNST 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=19500

E=26700

**Fondo di proprietà della ditta
FRI-EL GREEN HOUSE SOCIETA' AGRICOLA S.S.
DI FRI-EL CAPITAL S.R.L**



Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: OSTELLATO
Foglio: 87

31-Mag-2016 12:41:9
Prot. n. T193706/2016

1 Particella: 129