

NOTAIO
Dott. RICCARDO SPERANZA
Piazza Garibaldi 8 - 35122 PADOVA

Repertorio n. 30043

Raccolta n. 15166

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO INERENTE UN PIANO DI INVESTIMENTO
IN AZIENDA AGRICOLA PER LA REALIZZAZIONE DI
SERRA-TECNOLOGICA A SCOPI AGRICOLI CON FABBRICATI
COMPLEMENTARI A S. GIOVANNI DI OSTELLATO IN STRADA VALMANA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici il giorno nove del mese di giugno

9 giugno 2016

In Padova, piazza Garibaldi n. 8, nel mio studio.

Innanzi a me dott. **RICCARDO SPERANZA**, Notaio in Padova,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova,

è presente il signor:

- GOSTNER ERNST, nato a Bolzano il 5 gennaio 1962 e
domiciliato a Bolzano, piazza del Grano n. 3,
che interviene al presente atto nella sua qualità di
amministratore unico e unico socio della società:

"FRI-EL CAPITAL - S.R.L."

a socio unico, con sede in Roma, piazza della Rotonda n. 2,
capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila), interamente
versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il
codice fiscale n. 12900081006, R.E.A. RM-1408729,
socio amministratore, che detiene la maggioranza del
capitale sociale, della società:

"FRI-EL GREEN HOUSE - SOCIETA' AGRICOLA - SOCIETA' SEMPLICE
DI FRI-EL CAPITAL - S.R.L."

con sede in Bolzano, via Dei Portici n. 27, valore nominale
dei conferimenti Euro 3.500.000,00
(tremilionicinquecentomila) , iscritta al Registro delle
Imprese di Bolzano con il codice fiscale n. 02751710217,
R.E.A. n. BZ-202647,

a ciò debitamente autorizzato in forza dei vigenti patti
sociali.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio
sono certo, mi richiede di ricevere questo atto, al quale

premette

- che la società "FRI-EL GREEN HOUSE - SOCIETA' AGRICOLA -
SOCIETA' SEMPLICE DI FRI-EL CAPITAL - S.R.L." ha presentato
all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 7 aprile 2016
prot. 6809 richiesta 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 proprietà censita al Catasto
Terreni, foglio 72, particelle 96, 97, 217, 240 (porzione),
241 (porzione), 242 (porzione), 243, 244 (porzione), 245 e
246, e foglio 87, particelle 60, 61, 128 e 129;

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

- che il summenzionato terreno di proprietà della società "FRI-EL GREEN HOUSE - SOCIETA' AGRICOLA - SOCIETA' SEMPLICE DI FRI-EL CAPITAL - S.R.L." 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;

- che 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'impiego 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'impiego 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 destinazione 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;

- che il Piano di Investimenti in azienda agricola redatto dalla dott.ssa Silvia Zampieri e sottoscritto dalla ditta "FRI-EL GREEN HOUSE - SOCIETA' AGRICOLA - SOCIETA' SEMPLICE 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;

- che con deliberazione n. 28 del 4 giugno 2016 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha approvato il Piano di Investimento in Azienda Agricola presentato;

tutto ciò premesso conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

(Premesse)

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)

2.1 - Il presente atto unilaterale d'obbligo viene stipulato per disciplinare l'attuazione del Piano di Investimento in Azienda Agricola approvato e la realizzazione dell'intervento edilizio diretto nell'area sita a San Giovanni di Ostellato (FE) in strada Valmana, come contemplato dallo stesso 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. 57.410 (cinquantasettemilaquattrocentodieci), destinata alla produzione di pomodori a ciclo continuo con la tecnica di coltivazione idroponica o fuori suolo.

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

Art. 3

(Tempi di attuazione)

3.1 - La completa attuazione degli investimenti previsti dal Piano di Investimento in Azienda Agricola dovrà avvenire entro 5 (cinque) anni 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 Piano di Sviluppo Aziendale può essere approvata, entro il termine di validità del piano stesso [5 (cinque) 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.

3.2 - 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 a 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)

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

4.2 - 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)

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 società "FRI-EL GREEN HOUSE - SOCIETA' AGRICOLA - SOCIETA' SEMPLICE 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 della superficie totale di mq. 159.550 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ostellato al foglio 72 con le particelle 96, 97, 217, 240 (porzione), 241 (porzione), 242 (porzione), 243, 244 (porzione), 245 e 246, e al foglio 87, con le particelle 60, 61, 128 e 129, oggetto dell'istanza stessa e meglio identificato, con velatura verde, nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

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

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

Art. 6

(Destinazione d'uso delle costruzioni da realizzare)

6.1 - Il signor Gostner Ernst, in qualità di legale rappresentante della società "FRI-EL GREEN HOUSE - SOCIETA' AGRICOLA - SOCIETA' SEMPLICE 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.

6.2 - Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso, nel periodo sopra citato, 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)

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)

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)

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

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

9.3 - 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 odierna.

Art. 10

(Rinvio alla normativa vigente)

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo, si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

Il comparente mi esonera dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura al costituito che lo dichiara conforme alla sua volontà.

Scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio, consta di due fogli di cui occupa quattro intere pagine e fin qui della presente quinta.

Viene sottoscritto alle ore 11.40.

F.to Gostner Ernst

F.to dr. Riccardo Speranza Notaio (L.S.)