



# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

Determinazione  
n. **264**  
del **29-06-2018**

SETTORE Programmazione Territoriale

OGGETTO: Approvazione modelli-tipo atti unilaterali d'obbligo per gli interventi in territorio agricolo, previsti dal R.U.E. vigente dei Comuni di Portomaggiore, Argenta ed Ostellato

Oggetto: Approvazione modelli - tipo atti unilaterali d'obbligo per gli interventi in territorio agricolo previsti dal R.U.E. vigente dei Comuni di Portomaggiore, Argenta, ed Ostellato

## IL DIRIGENTE

Premesso 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, esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore ed approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;

-che in data 3 aprile 2013, con atto del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, rep. n. 52 racc. n. 37, è stato sottoscritto, da parte dei tre Sindaci, l'Atto costitutivo della nuova Unione dei Comuni Valli e Delizie, in conformità allo Statuto, allegato all'Atto costitutivo stesso, ai sensi dell'art.32 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e della Legge Regionale n. 21 del 21.12.2012.

-successivamente è stata sottoscritta la Convenzione reg. n.4 in data 01.10.2013, 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.

**Richiamato** il decreto del Presidente dell'Unione n. 3 del 01.02.2018, con il quale ha nominato la dirigente a tempo indeterminato del Comune di Portomaggiore ing. Luisa Cesari, comandata parzialmente in Unione, della direzione del Settore PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE comprendente le funzioni di Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente, nonché del Servizio di prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro.

**Dato atto** che l'ing. Luisa Cesari:

-con precedente determinazione dirigenziale n. 83 del 14.03.2016 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;

-con determinazione n. 72 del 27.02.2018, la Geom. Claudia Benini, Istruttore Direttivo Cat. D4, è stata incaricata della Posizione Organizzativa dell'Unione denominata "Responsabile del Servizio Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Pianificazione" senza soluzione di continuità rispetto all'incarico conferito con precedenti determinazioni n. 8 del 01.10.2013, n. 404 del 30.12.2014, n. 308 del 7.10.2015, n. 492 del 30.12.2015 e n. 312 del 22.07.2016, come rettificata con Determina n. 525 del 19.12.2017.

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

**Considerato** che con Delibere C.C. n. 9 del 15.12.2010 e s.m.i. del Comune di Portomaggiore, n. 90 del 05.10.2009 e s.m.i. del Comune di Argenta, n. 87 del 27.11.2009 e s.m.i. del Comune di Ostellato, sono stati approvati i rispettivi Regolamenti Urbanistici Edilizi (R.U.E.) ed i suoi allegati;

**Visto** in particolare l'art. III.17 del R.U.E. dei Comuni di Portomaggiore, Argenta ed Ostellato : "Interventi di recupero edilizio e cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela", il quale prevede, al comma 3, che per gli interventi di cambio d'uso di un edificio o parte di esso da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, venga stipulata, da parte del titolare, una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che asservisca il terreno pertinente all'edificio soggetto al cambio d'uso e che impedisca il suo futuro utilizzo per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche; inoltre il titolare si dovrà impegnare ad effettuare opere di riqualificazione ambientale e idrogeologica in funzione della mitigazione del paesaggio;

**Visto** inoltre che l'art. III.30 del R.U.E., del Comune di Portomaggiore, Argenta ed Ostellato : "Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole", prevede che, nelle zone agricole, ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato, sia asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, attraverso la sottoscrizione da parte del proprietario o dell'avente titolo, di un atto unilaterale d'obbligo;

**Richiamata** la Legge Regionale n. 15 del 30.7.2013 e s.m.i., che ha sostituito la precedente Legge Regionale n. 31 del 25.11.2002;

**Richiamato** in particolare l'art. 32 comma 1 della L.R. n. 15/2013 e s. m. i., il quale stabilisce che non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;

**Visto** l'art. A 21 della L.R. 20/2000 e s. m. i., così come previsto dall'art. 179 comma 1, lettera b) L.R. 24/2017;

Visto l'art. 1.5.4 dell'allegato C) al R.U.E. dei Comuni di Portomaggiore, Argenta ed Ostellato;

**Ritenuto** opportuno predisporre i modelli – tipo degli atti unilaterali d'obbligo i quali saranno messi a disposizione dei tecnici progettisti o dei titolari dei titoli abilitativi al fine della stesura degli atti definitivi necessari per la realizzazione degli interventi;

**Vista** la delibera Consiglio Unione n. 1 del 20.03.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2018 – 2020 ai sensi dell'art. 170, c. 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

**Vista** la delibera Consiglio Unione n. 2 del 20.03.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2018 – 2020 e relativi allegati;

**Vista** la delibera Giunta Unione n. 18 del 09.04.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione/Piano della Performance dell'Unione Valli e Delizie triennio 2018-2020".

**Vista** la normativa in materia di trasparenza, di pubblicità, e di privacy;

**Preso atto** degli esiti dell'istruttoria condotta dalla scrivente Dirigente, che attesta in merito all'istruttoria:

di avere rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica;

di avere verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi;

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 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

**Visto** l'art. 4, 2° comma del D.Lgs. 30.03.2001 n. 165;

Visto il vigente regolamento di contabilità dell'Unione Valli e Delizie.

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 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

**Dato atto** 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

1) Di approvare i seguenti modelli – tipo di atti unilaterali d'obbligo che formano parte integrante della presente determinazione:

- a) schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo per gli interventi in zona agricola;
- b) schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo per gli interventi ad uso residenziale in zona agricola;
- c) schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo per gli interventi di cambio d'uso in zona agricola.

F.to in digitale  
Il Dirigente del  
Settore Programmazione Territoriale  
- Ing. Luisa 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).

Allegato a)

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI DI NC, RI, AM IN ZONA AGRICOLA.

(L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i, artt. 32 e 34 comma 3 – art.III.30 del R.U.E. vigente e art. 1.5.4 All .C al R.U.E. del Comune di Portomaggiore, Argenta, ed Ostellato)

#### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto.....,  
nato a....., il .....,  
residente in....., via .....n.....,  
codice fiscale:.....,  
in qualità di (titolo sui beni oggetto in oggetto; - specificare anche se chi firma agisce in proprio perché trattasi di bene personale, stato civile / regime patrimoniale, ecc).....  
sugli immobili distinti al Catasto .....al Foglio ....., particelle.....,  
del Comune di (Portomaggiore, Argenta, Ostellato)  
avendo presentato in data ..... istanza di Permesso di costruire per l'intervento di  
(specificare se trattasi di NC, RI o AM) ..... da adibirsi a....., su immobile sito  
nell'ambito agricolo .....come definito dal RUE vigente, ubicato in  
località.....via.....;  
essendo in possesso della qualifica di imprenditore agricolo /imprenditore agricolo a titolo professionale (cancellare la dicitura che non interessa);  
visti gli artt. 32 comma 1 e 34 comma 3 della L.R. 30.07.2013 n. 15 e s. m. i.;  
visto l'art. l'art. III.30 del R.U.E e l'art. 1.5.4 All.C al R.U.E. del Comune di Portomaggiore, Argenta, Ostellato.;  
visto l'art. 1329 C.C. ;  
visto l'art. A 21 commi 3 e 4 della L.R. 20/2000 e s. m. i, così come previsto dall'art. 179 comma 1 , lettera b) L.R. 24/2017;  
col presente atto

si obbliga

per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo a:

rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le destinazioni d'uso indicate nel titolo edilizio, così come previsto dall'art. 34 comma 3 della L.R. 30.07.2013 n. 15 e s.m.i;

a non utilizzare, in futuro, fino a che sia altrimenti disposto da nuova disciplina urbanistico-edilizia, (e comunque per la durata minima di dieci anni dalla trascrizione del presente atto) il terreno suindicato asservito all'edificio oggetto del citato permesso di costruire, della superficie complessiva di ha.....Foglio.....mappale ..... comprensivi dell'area coperta dal fabbricato, per la realizzazione di ulteriori fabbricati aventi la medesima funzione, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato al presente atto

a rendere edotti i suoi aventi causa della limitazione alla capacità edificatoria derivante dal presente atto, il quale sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, con esonero da responsabilità dei competenti Conservatori e dovrà restare iscritto fino a che ne sia consentita la cancellazione formale.

Dichiara

che l'immobile è di sua proprietà e disponibilità, non gravato da altri vincoli simili a quello ora costituito;

di essere a conoscenza delle disposizioni previste dall'art. 34 comma 3 della L.R. 30.07.2015 n. 15 e s.m.i, nonché delle sanzioni previste dalla L.R. 23/2004, che il Comune applicherà in caso di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto;

chiede

il trattamento fiscale delle leggi in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegato b)

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI AD USO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA.

(L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i., artt. 32 e 34 comma 3 – art.III.30 del R.U.E. vigente e art. 1.5.4 All .C al R.U.E. del Comune di Portomaggiore, Argenta, ed Ostellato)

### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto.....,  
nato a....., il .....  
residente in....., via .....n.....,  
codice fiscale:.....,  
in qualità di (titolo sui beni oggetto in oggetto; - specificare anche se chi firma agisce in proprio perché trattasi di bene personale, stato civile / regime patrimoniale, ecc).....,  
sugli immobili distinti al Catasto ..... al Foglio ....., particelle.....,  
del Comune di (Portomaggiore, Argenta, Ostellato)  
avendo presentato in data ..... istanza di permesso di costruire per la realizzazione di nuova costruzione ,  
ampliamento, ricostruzione (cancellare la dicitura che non interessa) di fabbricato ad uso abitazione, su immobile sito  
nell'ambito agricolo .....come definito dal RUE vigente, ubicato in  
.....via.....l.....;

**essendo in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi del Capo I del D.Lgs. 99/2004 e pertanto esonerato, ai sensi dell'art. 32 comma 1 a) della L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i., dal pagamento dei contributi di cui all'art. 29 della legge succitata;**

visti gli l'artt. 32 comma 1 e 34 comma 3 della L.R. 30/07/2013 n. 15 e s. m. i.;

visto l'art. l'art. III.30 del R.U.E e l'art. 1.5.4 All.C al R.U.E. del Comune di Portomaggiore, Argenta, Ostellato.;

visto l'art. 1329 C.C. ;

visto l'art. A 21 commi 3 e 4 della L.R. 20/2000 e s. m. i ., così come previsto dall'art. 79 comma 1 lettera b) L.R. 24/2017;

col presente atto

### si obbliga

per sé, eredi ed aventi causa a qualunque titolo a:

- rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le destinazioni d'uso indicate nella domanda di permesso, così come previsto dall'art. 34 comma 3 della L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i.;
- a non utilizzare, in futuro e comunque fino a che sia altrimenti disposto da nuova disciplina urbanistico-edilizia, il terreno suindicato asservito all'edificio oggetto del citato permesso di costruire, della superficie complessiva di ha .....Foglio mappale comprensivi dell'area coperta dal fabbricato, per la realizzazione di ulteriori fabbricati con funzione abitativa, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato al presente atto;
- a rendere edotti i suoi aventi causa della limitazione alla capacità edificatoria derivante dal presente atto, il

quale sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, con esonero da responsabilità dei competenti

Conservatori e dovrà restare iscritto fino a che ne sia consentita la cancellazione formale.

### Dichiara

- che l'immobile è di sua proprietà e disponibilità, non gravato da altri vincoli simili a quello ora costituito;
- di essere a conoscenza delle disposizioni previste dall'art. 34 comma 3 della L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i. , nonché delle sanzioni previste dalla L.R. 23/2004, che il Comune applicherà in caso di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto;

### chiede

il trattamento fiscale delle leggi in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegato C)

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI DI CAMBIO D'USO IN ZONA AGRICOLA.

(L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i. – art. III.17 comma 3 del R.U.E. del Comune di Portomaggiore, Argenta ed Ostellato)

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

Il sottoscritto.....,  
nato a....., il .....  
residente in....., via .....n.....,  
codice fiscale:.....,  
in qualità di (titolo sui beni oggetto in oggetto; - specificare anche se chi firma agisce in proprio perché trattasi di bene personale, stato civile / regime patrimoniale, ecc).....,  
.....,  
sugli immobili distinta al Catasto .....al Foglio ..... , particelle.....,  
del Comune di (Portomaggiore, Argenta, Ostellato),  
avendo presentato in data ..... istanza di permesso di costruire – altro titolo edilizio (specificare) per la realizzazione di **intervento di cambio d'uso** da uso .....a uso .....(vedi definizioni all'art I.29.del RUE).  
per l'immobile sito nell'ambito agricolo .....come definiti dal RUE vigente,  
ubicato in località.....via.....n.....;  
visto l'art. 28 della L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i.;  
visto l'art. III.17 comma 3 del R.U.E. vigente;  
visto l'art. 1329 C.C. ;  
visto l'art. A21 commi 3 e 4 della L.R. 20/2000 e s.m.i., così come previsto dall'art. 79, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017;  
col presente atto

**si obbliga**

per sé e per i suoi aventi causa:

- a non utilizzare, in futuro e comunque per la durata di anni 10 dalla data di trascrizione del presente atto, il terreno suindicato asservito all'edificio oggetto di cambio d'uso della superficie complessiva di ha.....Foglio mappale .... comprensivi dell'area coperta dal fabbricato, per la realizzazione di ulteriori interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del Titolo III. VI del R.U.E., il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato al presente atto
- ad effettuare le seguenti opere ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica:  
.....
- a rendere edotti i suoi aventi causa della limitazione alla capacità edificatoria derivante dal presente atto, il quale sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, con esonero da responsabilità dei competenti Conservatori e dovrà restare iscritto fino a che ne sia consentita la cancellazione formale.

**dichiara**

- che l'immobile è di sua proprietà e disponibilità, non gravato da altri vincoli simili a quello ora costituito.
- di essere a conoscenza delle disposizioni previste dalla L.R. 30/07/2013 n. 15 e s.m.i. e dal R.U.E. vigente, nonché delle sanzioni previste dal L.R. 22/10/2004 n. 23, che il Comune applicherà in caso di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto;

**chiede**

il trattamento fiscale delle leggi in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

