

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA), SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA (IAP).

Il sottoscritto nato a _____ il _____ codice fiscale _____, residente a ___ - in Via _____ n. ;
in qualità di legale rappresentante della **“SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA”** con sede in via Don Leuratti n. 9 - cap 41123 a Reggio Emilia, **P.I. 00298180357**

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25.5.2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 143 del 25.7.2016 è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. n. 20/2000, la variante al R.U.E., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 230 del 21.12.2015 riguardante il Capo 4.6 e 4.7 – Territorio rurale – delle norme di attuazione e l'elaborato R4, entrata in vigore il 10.8.2016 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255.
- con deliberazioni di Consiglio Comunale I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE. e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.43.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96.

Considerato:

- che l'attuazione e l'approvazione dei Programmi di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) è ora disciplinata dagli artt. 60 e segg. del RUE e dall'art. 1.13. e 1.13.A dell'APPENDICE 1 all'elaborato Norme di Attuazione R1 Allegato A che prevede sia che qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale), sia la sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- che in data 27.9.2019 il sig. Catellani Giorgio nato a Reggio Emilia il 24.4.1956, in qualità

di legale rappresentante della “**SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA**” con sede in via Don Leuratti n. 9 - cap 41123 a Reggio Emilia, **P.I. 00298180357** ha presentato al P.G. n. 173178 la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per la ristrutturazione ed ampliamento di complesso zootecnico sulla sede sita nel Comune di Reggio Emilia, prevedendo la realizzazione di due fienili, l'ampliamento di stalla per bovine da latte e la sanatoria per la realizzazione di tre hangar, su aree poste in via Don P.Leuratti, località Pratofontana, Reggio Emilia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente (ora art. 1.13. dell'APPENDICE 1 dell'Allegato A alle Norme di Attuazione del RUE), predisposta dall'Arch. Francesca Rivieri e dalla d.ssa Arianna Mariotti;

- che in atti municipali al PG 118337 del 21.7.2020 è stata acquisito l'atto unilaterale d'obbligo, redatto sullo schema di cui alla DGR 623/2019, come integrata dalla DGR 713/2019, per l'attuazione di un PRAA della “**SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA**”, a ministero notaio Valentina Rubertelli in data 29.4.2020, rep. 48182, racc. 15218, registrato in Reggio Emilia in data 5.5.2020 al n. 5449 serie 1T e ivi trascritto in pari data al n. 7404 di R.G. e n. 5024 di R.P.;
- che con provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n.del, le cui premesse si intendono qui integralmente richiamate e formano parte integrante e sostanziale del presente atto, è stato approvato il PRAA in argomento ed il relativo schema di integrazione al sopra citato Atto unilaterale d'obbligo rep. 48182/15218 del 29.4.2020, in conformità alla normativa vigente sopra citata;
- che il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'intervento richiesto nel PRAA è pertanto subordinato alla sottoscrizione del presente Atto Unilaterale d'obbligo, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto a termini di legge;
- che la “**SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA**” con **P.I. 00298180357** risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 49092 in data 23.1.2020, del Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca della Regione Emilia-Romagna, e pertanto usufruisce dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, ex art. 17 comma 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e art. 32, comma 1, lett. b) L.R. 15/2013.

Tutto ciò premesso e considerato, IL SOTTOSCRITTO come sopra generalizzato,

SI OBBLIGA

ciascuno per i rispettivi diritti, ed in solido, nei confronti del Comune di Reggio Emilia, a quanto di seguito specificato:

1. ad identificare all'interno dell'“**unità agricola**” della “**SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA**” con **P.I. 00298180357** l'“**unità di intervento**” con i seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

UNITÀ DI INTERVENTO			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
CATASTO TERRENI			Proprietà 100% SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha	
50	261	0.68.37	
	337	1.14.05	
73	173	2.87.85	

	174	2.71.40	
	175	1.34.80	
	176	3.20.35	
	178	2.43.79	
CATASTO FABBRICATI			
50	253/2		
	253/3		
	253/4		
73	171/3		

2. Ad attuare il presente PRAA entro 10 anni a decorrere dalla data del provvedimento dirigenziale di approvazione R.U.A.D. n.del
3. A mantenere un vincolo di destinazione all'uso agricolo dei terreni e dei fabbricati individuati al punto 1, nella tabella B - unità d'intervento, nonché a rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare, come indicato negli elaborati allegati al PRAA presentato al P.G. n. 173178 in data 27.9.2019, come integrato in data 18.3.2020 PG 64085 e in data 19.3.2020 PG 64620-64621 con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai competenti uffici in sede di istruttoria ed in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Reggio Emilia successivamente alla sottoscrizione del presente atto, per la durata di 10 anni a decorrere dalla data di presentazione allo sportello unico per l'edilizia della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 come modificato e integrato, e dell'art. 23 della L.R. 15/2013 come modificata e integrata.
4. A trasferire tutti gli obblighi previsti dal presente atto, qualora entro i periodi sopra determinati ai punti 2 e 3 l'attività agricola e/o le aree e/o i fabbricati interessati dal presente atto d'obbligo vengano ceduti ad un soggetto in possesso della qualifica di IAP - imprenditore agricolo professionale - ai sensi dell'art. 1, del D.Lgs. 99/2004 - e a trasmettere copia dell'atto di cessione al competente Servizio del Comune di Reggio Emilia.
5. A dare preventiva comunicazione al Comune della data fissata per la stipula dell'atto di cessione, anche tramite il notaio rogante, richiedendo contestualmente la determinazione del contributo di costruzione, qualora entro il periodo di 10 anni di cui ai punti 2 e 3, venga modificata, se consentita dalle norme di piano, la destinazione d'uso di terreni e/o fabbricati oggetto del presente atto, o gli stessi vengano ceduti a soggetti che non sono in possesso della qualifica IAP.
6. A versare al Comune nei casi previsti al precedente punto 5, il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i., nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione, o alla stipula dell'atto di cessione.
7. A versare al Comune le sanzioni vigenti applicabili in caso di omesso o ritardato pagamento del contributo di cui al precedente punto 6. Il ritardo verrà contabilizzato con decorrenza dalla data fissata dai competenti uffici comunali che ne determineranno l'ammontare, ovvero dalla data di intervenuta variazione o dalla data di stipula dell'atto di cessione, nel caso di inottemperanza a quanto indicato al punto 5.
8. A rispettare tutte le prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi che verranno rilasciati nel periodo di attuazione del PRAA, con particolare riferimento agli artt. 61, comma 9

(Misure compensative a carattere ambientale), e 62 (Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale) del RUE vigente, se ed in quanto previste.

9. A rispettare gli obblighi e gli impegni assunti con il presente atto come specificati nei singoli articoli per tutta la durata dei periodi determinati ai punti 2-3.
10. A sottostare all'applicazione da parte del Comune di Reggio Emilia, della sanzioni di cui al Titolo IV Capo I e II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, in caso di inosservanza degli obblighi assunti relativamente alle destinazioni d'uso dei terreni e fabbricati e alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici di cui al punto 3 del presente atto.
11. A sostenere tutte le spese inerenti e conseguenti la sottoscrizione autenticata del presente atto, con registrazione e trascrizione a termini di legge, da effettuarsi ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile.