

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) IN VIA MONS. PRANDI, "PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA" (IAP).

I sottoscritti:

- **GIAROLI GABRIELE** nato a Reggio Emilia il 07/08/1980, C.F. GRL GRL 80M07 H223G, residente a Scandiano (RE) in via Pasubio n. 6 il quale dichiara di intervenire al presente atto quale socio amministratore e legale rappresentante della società: **"PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA"** con sede in via Mons. Prandi n. 41 - 42122 a Reggio Emilia, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia, codice fiscale e partita I.V.A. 02612800355, iscritta al R.E.A. di Reggio Emilia al n. 298104 e in forza dei vigenti patti sociali,
- **FERRARI DIANA** nata a Reggio Emilia il 18/09/1959, C.F. FRR DNI 59P58 H223J, ivi residente in via Monsignor Mario Prandi n. 4, la quale dichiara di intervenire al presente atto anche in proprio in quanto proprietaria di un terreno facente parte dell'"unità di intervento" oggetto del presente atto,
- **GIAROLI PAOLO** nato a Reggio Emilia il 09/07/1956, C.F. GRL PLA 56L09 H223Q, ivi residente in via Monsignor Mario Prandi n. 4 il quale dichiara di intervenire al presente atto anche in proprio in quanto proprietario di un terreno facente parte dell'"unità di intervento" oggetto del presente atto,
- **GIAROLI ANDREA** nato a Reggio Emilia il 13/04/1979, C.F. GRL NDR 79D13 H223F, ivi residente in via Monsignor Mario Prandi n. 4,
- **GIAROLI FRANCESCA** nata a Reggio Emilia il 24/07/1984, C.F. GRL FNC 84L64 H223W, ivi residente in via Monsignor Mario Prandi n. 4, in qualità di soci della **"PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA"** con sede in via Mons.

Prandi n. 41 - 42122 a Reggio Emilia, **P.I. 02612800355.**

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 deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) 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 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.
 - conseguentemente alla data di adozione della sopra citata variante, entra in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall'art.12 della L.R. 20/2000, secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NA del testo proposto in variante al RUE;
 - successivamente 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) risultava disciplinata, all'epoca di presentazione dell'istanza, dall'art. 4.7.1 del RUE all'epoca vigente e dall'art. art. 2.7 dell'Allegato C delle relative Norme di Attuazione—che prevedono, fra l'altro, la sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- che il sig. Giaroli Gabriele sopra generalizzato, in qualità di socio amministratore e rappresentante della “**PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA**”, **P.I. 02612800355** ha presentato al P.G. n. 41085 in data 18.2.2020 la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per la riorganizzazione ed ampliamento di centro aziendale destinato ad allevamento bovine da latte su aree poste in via Mons. Prandi a Reggio Emilia e censite al Catasto Terreni e Fabbricati del comune di Reggio Emilia, rispettivamente al foglio 273 mappali 192 e 194 e foglio 273 mappale 166 sub 1, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C alle Norme di Attuazione del RUE allora vigente;
- che con provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n.del, le cui premesse ed i cui contenuti sono qui integralmente richiamati e formano parte integrante e sostanziale in sede di sottoscrizione del presente atto – è stato approvato il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dalla suddetta Società Agricola, e lo schema di Atto Unilaterale, 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 l'azienda "**PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA**" con **P.I. 02612800355** risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 82661 in data 3.2.2020 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, I SOTTOSCRITTI come sopra generalizzati,

SI OBBLIGANO

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**" dell'azienda "**PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA**" con **P.I. 02612800355**, l'"**unità di intervento**" con i seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

TABELLA B UNITÀ DI INTERVENTO			
COMUNE DI REGGIO EMILIA CATASTO TERRENI			
FOGLIO	MAPPALE	mq	Proprietà 100%
216	197, 207,	37194+22416	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA
240	85, 86, 280	7110+790+13300	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA
259	154	15973 (di cui 6389 già asservite con precedente Atto Unilaterale d'Obbligo nel 2017)	Proprietà soci: FERRARI DIANA e GIAROLI PAOLO 1/2 ciascuno di nuda proprietà GIAROLI ELLO usufrutto per 1/1 (+dec. 27.12.2019)
272	333, 419, 507	9286+1467+11571	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA
273	67	20958 (di cui 19701 già asservite con precedente Atto Unilaterale d'Obbligo nel 2017)	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA

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, per una Superficie Complessiva (SC) di mq 1.653,63 per uso d1 (fabbricati di servizio all'azienda agricola) e di mq 5.604,77 per uso d2 (fabbricati per allevamenti produttivi agricoli), nelle percentuali risultanti dall'allegato "Elenco terreni vincolati" parte integrante e sostanziale del presente atto in sede di sottoscrizione, rispettivamente di 55.169 mq per gli usi d1, mq 186.836 per gli usi d2: **detti vincoli per i terreni al mappale 154 del Foglio 259, facenti parte dell'unità di intervento, sono da intendersi trentennali.**
4. A rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare, come indicato negli elaborati allegati al PRAA presentato al P.G. n. 41085 in data 18.2.2020, 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.
5. 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.
6. 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.
7. A versare al Comune nei casi previsti al precedente punto 6, 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.
8. A versare al Comune le sanzioni vigenti applicabili in caso di omesso o ritardato pagamento

del contributo di cui al precedente punto 7. 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 6.

- 9.** A rispettare tutte le prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi che verranno rilasciati nel periodo di attuazione del PRAA, con particolare riferimento agli artt. 4.7.2 comma 8, e 4.7.3. del RUE vigente al momento di presentazione dell'istanza (e ora art. 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.
- 10.** 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.
- 11.** 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 ai punti 3 e 4 del presente atto.
- 12.** 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.