

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) IN VIA F. AZZARI, SOCIETÀ AGRICOLA "PEDROTTI S.S." (IAP).

I sottoscritti soci amministratori:

- **PEDROTTI ANTONIO** nato a _____ il _____ codice fiscale _____, residente a _____ in Via ___ n. __, in qualità di legale rappresentante e socio della società agricola "**PEDROTTI s.s.**" con sede in via F. Azzari n. 11 - 42124 a Reggio Emilia, **P. IVA 01112720352**, proprietaria dei terreni facenti parte dell'"unità di intervento" oggetto del presente atto,
- **PEDROTTI IVANO** nato a _____ il _____ codice fiscale _____, residente a _____ in Via ___ n. __, in qualità di socio della società agricola "**PEDROTTI s.s.**" con sede in via F. Azzari n. 11 - 42124 a Reggio Emilia, **P. IVA 01112720352**, proprietaria dei terreni facenti parte dell'"unità di intervento" oggetto del presente atto,
- **PEDROTTI SERGIO** nato a _____ il _____ codice fiscale _____, residente a _____ in Via ___ n. __, in qualità di socio della società agricola "**PEDROTTI s.s.**" con sede in via F. Azzari n. 11 - 42124 a Reggio Emilia, **P. IVA 01112720352**, proprietaria dei terreni facenti parte dell'"unità di intervento" oggetto del presente atto,

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) risulta disciplinata dagli artt. 60 e ss. gg. del RUE e dall'art. 1.13 dell'Appendice 1 delle Norme di Attuazione R1 - Allegato A del RUE vigente, che prevedono, fra l'altro, la sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- il sig. Pedrotti Antonio sopra generalizzato, in qualità di legale rappresentante della società agricola "**PEDROTTI s.s.**" con sede in via F.Azzari n. 11 - 42124 a Reggio Emilia, **P. IVA 01112720352** ha presentato, ex art. 64 del RUE al P.G. 50303 in data 24.2.2021, la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per un ampliamento del centro aziendale di via Azzari, consistente nella nuova costruzione di fabbricati ad uso stalla, cambio d'uso da stalla a deposito attrezzi/fienile e nuova costruzione di tettoia ad uso deposito attrezzi su aree poste in via F.Azzari 11 a Reggio Emilia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 1.13 dell'Appendice 1 delle Norme di Attuazione R1 - Allegato A del RUE;
- il Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana, con referto in data 23.6.2021 all'istanza P.G. n. 50303/2021, ha attestato tra l'altro quanto segue:

"...Il PRAA viene presentato in quanto le nuove costruzioni previste, sia ad uso f1 (fienili/ricovero attrezzi) che ad uso f2 (stalle) hanno una superficie complessiva tale che, sommata alle superfici esistenti, superano quella massima realizzabile applicando l'indice di edificabilità previsto nell'ambito agricolo in cui ricadono (ARP-Ambito agricolo di rilievo paesaggistico), ed in base all'art. 64, commi 3 e 4 è possibile superare la SC consentita (mq 6.000 sia per l'uso f1 che per quello f2) attraverso l'approvazione di un PRAA.

Nel dettaglio il progetto prevede la realizzazione di tre stalle uso f2 per bovine da latte comprensiva dei locali accessori di servizio alla stalla per mq 15.192,70; nuove superfici a servizio agricolo destinate a fienili/ricovero attrezzi per mq 392,90; sono previsti inoltre cambi d'uso da stalla esistente a fienile per mq 1.506,25.

Dalla verifica degli indici allegata al PRAA si evince che nello stato finale dopo l'intervento contemplato nel presente PRAA si ottiene:

- uso f1 SC = 7.264,54 mq
- uso f2 SC = 23.376,61 mq

Gli interventi contemplati interessano il foglio 6, particelle 16-22-33-34-35-57-58-260..."

- 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;
- la presentazione dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione degli interventi richiesti nel PRAA è pertanto subordinato alla sottoscrizione del presente Atto Unilaterale d'obbligo, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto a termini di legge;
- la società agricola "**PEDROTTI s.s.**", **P.IVA 01112720352** risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 0661107 in data 16.7.2021 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

nei confronti del Comune di Reggio Emilia, a quanto di seguito specificato:

1. ad identificare all'interno dell'“**unità agricola**” della società agricola “**PEDROTTI s.s.**”, **P.IVA. 01112720352** l'“**unità di intervento**” con i seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

UNITÀ DI INTERVENTO		
COMUNE DI REGGIO EMILIA		
CATASTO TERRENI		
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha
6	16	
	22	
	33	
	34	
	35	
	57	
	58	
CATASTO FABBRICATI		
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha
6	260	
TOTALE HA		

Proprietà 100%
soc. agr. F.LLI PEDROTTI s.s.

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 – 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 – un vincolo di destinazione all'uso agricolo dei terreni e dei fabbricati individuati al punto 1, nonché a rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare, come indicato negli elaborati allegati al PRAA presentato al P.G. n. 50303 in data 24.2.2021 per una Superficie Complessiva (SC) di mq 7.264,54 per uso f1 (fienili/ricovero attrezzi) e di mq 23.376,61 per uso f2 (stalle) con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai competenti uffici in sede di istruttoria ed in conformità ai titoli abilitativi che verranno presentati con apposita istanza.
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 e 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.