

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E RELATIVO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DELL'AZIENDA AGRICOLA "F.LLI FANTINI di FANTINI ADELMO E LUIGI S.S." (IAP) CHE ABBIA PRESENTATO ISTANZA DI FINANZIAMENTO AI FONDI REGIONALI PSR. PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA E.PRANDI N.12 , REGGIO EMILIA..

I sottoscritti:

- ADELMO FANTINI : nato a il, codice fiscale: .., residente a Reggio Emilia, in via n. ., .;
- LUIGI FANTINI: nato a il, codice fiscale: .., residente a Reggio Emilia, in via n. ., i quali intervengono al presente atto sia in proprio sia quali unici soci, amministratori e legali rappresentanti della società: "SOCIETA' AGRICOLA F.LLI FANTINI DI FANTINI ADELMO E LUIGI S.S" con sede a Reggio Emilia in via Emore Prandi n. 21, P.IVA 02561080355, iscritta nel R.E.A. di Reggio Emilia al n.292974, proprietari dei terreni e dei fabbricati che costituiscono l'unità di intervento" oggetto del presente atto;

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 7.10.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27.10.2021 al 28.1.2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 80 del 24.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Regolamento Edilizio del Comune di Reggio Emilia.

Considerato che:

- in data 29.03.2024 con istanza PG. n. 82330 il sig. Fantini Adelmo, in qualità di legale rappresentante della summenzionata società agricola, ai sensi dell'art. 36, comma 2, LR 24/2017, ha presentato richiesta di approvazione del programma di RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) unitamente al permesso di costruire per l'ampliamento di fabbricato esistente ad uso stalla (uso f2) in due corpi distinti all'interno della propria azienda agricola posta in Reggio Emilia via Prandi 12, ampliamento da realizzarsi sul mappale 246-sub.1-2 del foglio 10, allegando la documentazione prevista dal PUG vigente e dagli atti di coordinamento tecnico DGR n. 623/2019 e 713/2019;
- la società agricola in argomento svolge attività di allevamento bestiame bovino da latte e rimonta, nonché di coltivazione di foraggiere, prato stabile, erba medica, cereali foraggeri, sul fondo agricolo di sua proprietà avete una superficie attuale di mq. 30.322 (ha 03.03.22) censito al catasto del Comune di Reggio Emilia come segue: al foglio 10: mappale 246 (mq 6.794) Sub 1 e 2, mappale 178 (mq 3.028), mappale 247 (mq 25.000), per complessivi mq 30.322 pari a ha 30.03.22;

- l'azienda agricola ricade in ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art.15.1.5 degli indirizzi disciplinari del PUG.

- Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRAA), ai sensi dei commi 2, 3 e 7 lettera b), del citato art. 36, è lo strumento finalizzato alla dimostrazione dell'esigenza di interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi per le aziende agricole, ivi compresi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;

- l'attuazione e l'approvazione dei Programmi di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) risulta disciplinata oltre che dall'art 36 della L.R 24/2017, dalle DGR 623/2019 e 713/2019 e dall'art. 15.1.1. lett P dell'elaborato SQ_D.1 Indirizzi Disciplinari del PUG che prevedono, fra l'altro, dopo l'approvazione del PRAA, la sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

- 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 Azienda Agricola, e lo schema di Atto Unilaterale, in conformità alla normativa vigente sopra citata;

Rilevato che:

- il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'intervento richiesto nel PRAA, consistente nell'ampliamento di fabbricato esistente ad uso stalla (uso f2), è subordinato alla sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo redatto anche ai sensi dell'art.3.2.5 dell'atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017) di cui alla DGR 29 aprile 2019, n. 623;

- la società AGRICOLA F.LLI FANTINI DI FANTINI ADELMO E LUIGI S.S. è in possesso dei requisiti di "IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE", in quanto il signor Adelmo Fantini, in qualità di amministratore della società medesima, ha avuto il riconoscimento di "Imprenditore Agricolo Professionale" come risulta dalla certificazione PG 106845/2023 della Regione Emilia Romagna Settore Agricoltura, Caccia e Pesca Ambiti Modena e Reggio Emilia - Ufficio Reggio Emilia, 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.

- l'unità agricola di cui alla lettera M dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del Red, come richiamata dall'art. 15.1.1 comma 1 lett. c), d) ed e) del capo IV dell'allegato al PUG SQ_D.1 Indirizzi disciplinari, è costituita dai seguenti terreni e/o fabbricati ubicati nei Comuni di Reggio Emilia e Cadelbosco di Sopra (RE), catastalmente identificati come segue :

TABELLA A			
UNITÀ AGRICOLA			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
Specificare se N.C.T. – N.C.E.U	Foglio	Mappale	Superficie (Ha o mq.)
NCT	10	178	3028

NCT	10	246 sub 1-2-	6794
NCT	10	247	20500
		TOTALE	30322
NCEU	10	86-174	
NCEU	10	246	
NCEU	10	247	
COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA			
NCEU	36	161	6358
NCT	36	165	4714
NCT	36	166	15490
NCT	36	170	57813
			Totale 32275

- in applicazione delle disposizioni generali di cui all'art.15.1.1 degli Indirizzi disciplinari del PUG, nel caso in argomento, i terreni computati ai fini del dimensionamento dell'intervento e il fabbricato oggetto di ampliamento non sono soggetti ai vincoli di inedificabilità trentennale previsti dal comma d) di detto articolo in quanto risultano di piena proprietà e titolarità della società agricola F.LLI FANTINI DI FANTINI ADELMO E LUIGI S.S.;

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 **come sopra identificata**, la cd. “**unità di intervento**” con i seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

TABELLA B - UNITÀ DI INTERVENTO					
COMUNE Reggio Emilia N.C.T./N.C.F.	FOGLIO	MAPPALE	SUP. mq	PROPRIETÀ %	ALTRO TITOLO (affitto, ecc..)
NCEU	10	86-174		100	PROPRIETARI
NCEU	10	246		100	PROPRIETARI
NCEU	10	247	20500	100	PROPRIETARI
	10	178	3028	100	PROPRIETARI

NCT	10	246	6794	100	PROPRIETARI
COMUNE DI CADELBOSCO SOPRA - NCT	36	161	6358	100	PROPRIETARI
NCT	36	165	4714	100	PROPRIETARI
NCT	36	166	15490	100	PROPRIETARI
NCT	36	170	5713	100	PROPRIETARI

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. ad asservire permanentemente i terreni aziendali considerati ai fini della potenzialità edificatoria del fabbricato di progetto. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli edilizi solo congiuntamente al nuovo edificio. Ulteriori atti abilitativi per la realizzazione di altri edifici potranno essere rilasciati solamente considerando la superficie complessiva degli edifici già concessi o autorizzati;
4. 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 – la destinazione d'uso (agricolo) del nuovo fabbricato nonché a rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare, come indicato negli elaborati allegati al PRAA presentato al P.G. n.82330/2024, con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai competenti uffici in sede di istruttoria ed in conformità al titolo abilitativo relativo all'ampliamento.
5. a garantire il rispetto dell'orientamento produttivo che ha giustificato il nuovo intervento edilizio per almeno 10 anni dalla data di completamento del PRAA anche attraverso, se necessario, la stipula di nuovi contratti di affitto. La mancanza di tale requisito sarà giustificata solo da comprovati casi di forza maggiore e di andamento economico o climatico sfavorevoli;
6. A mantenere per anni 10 dalla data di sottoscrizione del presente atto le superfici agricole in possesso tramite contratto d'affitto, al fine di garantire il permanere delle condizioni ex-ante ed ex-post indicate nel PRAA in atti al PG. n. 82330/2024 per garantire l'approvvigionamento del foraggio per l'allevamento in questione.
7. a perseguire gli obiettivi del PRAA e rispettare il cronoprogramma allegato al piano;
8. a trasferire tutti gli obblighi previsti dal presente atto, qualora entro i periodi indicati ai precedenti punti 3 e 4 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.
9. 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.

10. A versare al Comune nei casi previsti al precedente punto 9, 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.
11. A versare al Comune le sanzioni vigenti applicabili in caso di omesso o ritardato pagamento del contributo di cui al precedente punto 9. 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.
12. A sottostare all'applicazione da parte del Comune di Reggio Emilia delle 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.
13. 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.