

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 DELLA SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S. PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA A. GHISLERI N.7 , REGGIO EMILIA..

I sottoscritti:

- TOGNONI MATTEO, nato a il, codice fiscale:, residente a Reggio Emilia, in via

il quale interviene al presente atto quale socio e legale rappresentante della "SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S." con sede a Reggio Emilia in via Ghisleri n.7. P.IVA 03100370356, iscritta nel R.E.A. di Reggio Emilia al n. 364323, proprietario di parte terreni che costituiscono l'"unità di intervento" oggetto del presente atto;

- TOGNONI PAOLO, nato ail, codice fiscale:, residente a Reggio Emilia, in via A.Ghisleri n. 7;

il quale interviene al presente atto quale socio della "SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S." con sede a Reggio Emilia in via Ghisleri n.7. P.IVA 03100370356, iscritta nel R.E.A. di Reggio Emilia al n. 364323., proprietario di parte 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 29.05.2025 con istanza PG. n. 153407 del 12/06/2025 il sig. Tognoni Matteo, 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), allegando la documentazione prevista dal PUG vigente e dagli atti di coordinamento tecnico DGR n. 623/2019 e 713/2019; unitamente al permesso di costruire per la demolizione di una tettoia ad uso stalla per bovine da rimonta e nella successiva costruzione con ampliamento di un nuovo fabbricato per la stabulazione delle bovine da latte, realizzazione di una nuova concimaia nonché una nuova vasca liquami per i reflui zootecnici che verrà coperta per limitare le emissioni di ammoniaca in atmosfera all'interno della propria azienda agricola posta in Reggio Emilia, via Ghisleri n.7;

- 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;

- la società agricola in argomento svolge attività di allevamento di bestiame bovino da latte e rimonta nonché di coltivazione di grano tenero, prato stabile, erba medica, utilizzati prevalentemente nell'alimentazione dei bovini allevati nell'azienda stessa

- il progetto di D/R con ampliamento di stalla per bovini per il miglioramento del benessere animale è stato successivamente integrato in data 16/01/2026 PG.n.8711 e in data 29.01.2026 con PG n.23796

- Gli interventi verranno realizzati su terreno di proprietà di Tognoni Paolo, socio della società, posti in comune di Reggio Emilia (RE) censito al NCT al foglio 68 mappale 372 – 162 - 409 e 510,

372 – 162 e 510,

terreno ad uso agricolo in conduzione alla SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S. ” con sede a Reggio Emilia in via Ghisleri n.7. P.IVA 03100370356, come da contratto di affitto del 28.04.2025 registrato il 21/05/2025 al n. 005492-serie 3T,

Rilevato che:

- in data 29/01/2026 con PG.n. 23846 è stato valutato positivamente con apposita relazione agronomica, il programma di riconversione e ammodernamento aziendale proposto dalla “SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S ”

- dalla stesa si ricava che la Superficie complessiva esistente al momento del progetto è pari a 704,23 mq, applicando quanto permesso dal PUG la SC ammessa dovrebbe essere pari a 845,076 mq. Con questo progetto di ampliamento la SC arriverebbe ad essere pari a 1707,49 mq, superando di gran lunga i parametri ammessi dal PUG e rendendo necessario la presentazione del PRA.

- 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 nella demolizione e ricostruzione in ampliamento di stalla per bovini per il miglioramento del benessere animale 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 SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S. è in possesso dei requisiti di "IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE", in quanto il signor Tognoni Paolo, in qualità di socio della società medesima, ha avuto il riconoscimento di "Imprenditore Agricolo Professionale" come risulta dalla certificazione PG/2025/1266802 del 19/12/2025 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 catastalmente identificati come segue :

TABELLA A				
UNITÀ AGRICOLA				
COMUNE DI REGGIO EMILIA				
N.C.T. N.C.E.U	Foglio	Mappale	Superficie (Ha)	PROPRIETÀ'
NCT	68	162	0,7840	TOGNONI PAOLO
NCT	68	174	0,1818	TOGNONI PAOLO
NCT	68	189	0,1743	TOGNONI PAOLO
NCT	68	300	0,0320	TOGNONI PAOLO
NCT	68	395	0,5301	TOGNONI PAOLO
NCT	68	396	0,2062	TOGNONI PAOLO
NCT	68	400	0,1737	TOGNONI PAOLO
NCT	68	456	2,1477	TOGNONI PAOLO
NCT	68	459	0,2041	TOGNONI PAOLO
NCT	68	510	0,4555	TOGNONI PAOLO
NCEU	68	372/2	-	TOGNONI PAOLO
NCEU	68	372/8	-	TOGNONI PAOLO
NCEU	68	409	-	TOGNONI PAOLO
NCT	19	63	3,4927	TOGNONI MATTEO
NCT	19	79	3,4728	TOGNONI MATTEO
			11,8549	

- 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 SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI 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. Ha	PROPRIETÀ %	ALTRO TITOLO (affitto, ecc.)
NCEU	68	372/2	-	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCEU	68	372/8	-	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCEU	68	409	-	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T

NCT	68	162	0,7840	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCT	68	510	0,4555	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCT	19	63	3,4927	TOGNONI MATTEO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 18/05/2022 al n.005699-serie 3T
NCT	19	79	3,4728	TOGNONI MATTEO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 18/05/2022 al n.005699-serie 3T

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 di cui alla tabella B) 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.153407/2025, con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai competenti uffici in sede di istruttoria ed in conformità al titolo abilitativo relativo all'ampliamento. E a mantenere l'attività agricola a livello coerente con i presupposti progettuali che hanno giustificato il nuovo intervento edilizio e un bilancio attivo”

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. 153407/2025 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.