

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA CON
PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE
(IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED EDILIZI)**

VERSO IL COMUNE DI CAMPEGINE

Provincia di Reggio Emilia

Atto unilaterale d'obbligo per rilascio Piano Urbanistico Attuativo Agricolo e relativo permesso di costruire da rilasciarsi in zona agricola di cui al 11° comma dell'art.40 della L.R. 29/03/1990 n.23 e nei limiti indicati nell'ultimo comma dell'art.10 della legge 28/01/1977 n.10 ed ai sensi degli artt.VI – 7.06 delle N.T.A. del PRG approvato e dell'art.40.4 del RUE adottato.

I sottoscritti:

MELLONI LUCIANO in qualità titolare dell'Azienda Agricola/impresa individuale Melloni Luciano

DALLAGLIO GIULIA in qualità di familiare facente parte dell'attività dell'impresa

PREMESSO:

- che il Sig. Melloni Luciano è titolare dell'Azienda esercitata sui terreni casamentivi posti in Comune di Campegine, ivi censiti

AL CATASTO TERRENI

- Fg.15 mappali 21-22
- Fg.5 mappali 18-63-64-74-75-208-209-210-211-212
- Fg.6 mappali 85-104-105-112-134-136-172-183-214,a,b

AL CATASTO FABBRICATI

- Fg.6 mappali 217 sub.1-2
- Fg.14 mappali 11 sub.4
- Fg.5 mappali 212 sub.1-2

- che ha presentato al Comune di Campegine istanza, dal medesimo acquista ai propri atti in data 17/05/2011 di PG con i relativi elaborati allegati, concernenti la costruzione di stalla per bovini di mq. 701,80.
- Che il richiedente è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla L.R. 5 maggio 1987, n.18 per la presentazione del piano di sviluppo aziendale;
- Che il comune di Campegine è dotato di Piano Regolatore Generale approvato e di Piano Strutturale Comunale e del Regolamento di Urbanistico Edilizio adottati;
- Che essendo in regime di salvaguardia ai sensi dell'art.12 della L.R.E.R. n.20/2000 e s.m.i., le norme di riferimento sono quelle più restrittive per la "costruzione di stalla per allevamento manzette, vasca liquami e ampliamento concimaia e platea";
- Che le opere afferenti al Piano di Sviluppo Aziendale sono previste sul fondo sito in Campegine in Via XXV Aprile, n.5 e più precisamente sul mappale n.ro 208-209-210-212 del Fg.5;
- Che l'immobile ricade in Zona Agricola di tutela dell'impianto storico della centuriazione secondo il PRG approvato e in Zona TR2 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola secondo il RUE adottato;
- Che il Piano di Sviluppo Aziendale o PUA Agricolo viene redatto esclusivamente in quanto si deve accedere alla deroga delle distanze, per la costruzione di stalla, platea e vasca liquami;

- Che il PRG approvato prevede un indice dello 0,025 mq/ha, per la Zona Agricola di tutela dell'impianto storico della centuriazione, in cui ricade l'intervento per la costruzione di stalle per bovini e ricovero attrezzi;
- Che il RUE adottato prevede un indice dello 0,020 mq/ha, per la Zona TR2 – Sub Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, in cui ricade l'intervento, per allevamenti zootecnici aziendali prevalenti e la stabulazione oltre ad un ulteriore indice, dello 0,020 mq/ha, per servizi agricoli;
- Che le opere in progetto debbono essere realizzate nell'arco di validità temporale del Piano prevista in dieci (10) anni in modo congiunto e coordinato fra loro;
- Che le opere in oggetto devono mantenere la destinazione d'uso, la consistenza e tipologia prevista nel progetto di miglioramento fondiario facente parte del Piano, il quale deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Che in data 23.03.1994 (reg. gen.3468) è stato costituito un atto unilaterale d'obbligo e vincolo di destinazione d'uso per l'Azienda Agricola avente una superficie pari a 22.772 mq;
- Che in data 01.12.2003 (reg. gen.29782) è stato costituito un atto unilaterale d'obbligo e vincolo di destinazione d'uso per l'Azienda Agricola;
- Che si rende necessario vincolare (uso stalla e servizi) ad oggi i seguenti terreni aziendali:
 Fg.5 mappali 18-63-64-74-75-208-209-210-211-212
 Fg.6 mappali 85-104-105-112-134-136-172-183-214,a,b
 Fg.15 mappali 21-22
 per una superficie pari a mq 247.266
 $(247.266 \text{ mq} \times 0.020 \text{ mq/ha} = 4.945,32 \text{ mq sup. costruibile} < 4.700,50 \text{ mq sup. aziendale (in progetto } 701,80 \text{ mq)}$
- Che i terreni di proprietà facenti parte dell'Azienda Agricola interessati dal presente atto restano vincolati a inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo;
- Che gli indici urbanistici sono così verificati:
 - a) 247.266 mq di terreno in proprietà;
 - b) Superficie utile rustico colonico (abitazione, portico stalla e fienile) = 611,20 mq
 - c) Superficie utile adibita a stalla esistente = 2.252,10 mq
 - d) Superficie utile adibita a stalla di progetto = 701,80 mq
 - e) Superficie utile adibita a stalla (esistente + progetto) = 2.953,90 mq
 - f) Superficie adibita a servizi esistente = 1.135,40 mq
 - g) Superficie totale = 4.700,50 mq < $(247.266 \text{ mq} \times 0,025 \text{ mq/ha da PRG})$
 - h) Superficie totale stalla = 2.953,90 mq < $(247.266 \text{ mq} \times 0,020 \text{ mq/ha da PSC/RUE})$
 - i) Superficie totale servizi = 1.135,40 mq < $(247.266 \text{ mq} \times 0,020 \text{ mq/ha da PSC/RUE})$
 - j) Superficie totale (stalla + servizi) = 4.089,30 mq < $(247.266 \text{ mq} \times 0,040 \text{ mq/ha da PSC/RUE})$

Tale vincolo dovrà essere sancito dal presente atto unilaterale d'obbligo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate, che dovranno essere allegate in copia, sia al permesso di costruire edilizia che al PUA Agricolo;

Ciò premesso:

I sottoscritti Melloni Luciano e Dall'aglio Giulia con il presente atto unilaterale irrevocabile per sé, per i propri eredi ed aventi causa assumono gli obblighi appresso specificati;

- 1) I sottoscritti Melloni Luciano e Dall'aglio Giulia si impegnano ad osservare scrupolosamente il piano di sviluppo aziendale o PUA Agricolo in tutti i suoi elementi costitutivi da completarsi entro la durata di 10 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione

del presente atto, compresa la tenuta della compatibilità aziendale da esporre alla amministrazione comunale dietro semplice richiesta;

- 2) Ad iniziare i lavori di costruzione di tutte le opere edilizie previste dal piano entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed a terminarli entro 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- 3) Il piano di sviluppo aziendale potrà essere sospeso o revocato dalla amministrazione provinciale conformemente a quanto stabilito dall'art.23 della citata Legge Regionale, n.18/1977 qualora:
 - a – il Piano di sviluppo aziendale non venga attuato secondo quanto previsto al momento della sua approvazione;
 - b – le costruzioni o le installazioni realizzate e il materiale acquistato previsti dal piano siano destinati a fini diversi da quelli indicati nel Piano;
 - c – il titolare del piano abbia dolosamente o con colpa grave fornito o taciuto al momento della presentazione del piano indicazioni o fatti che, se conosciuti, non avrebbero consentito l'approvazione del piano stesso;
- 4) Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici sono quelle risultanti dagli elaborati grafici allegati all'istanza di permesso di costruire descritta in premessa e conservati, in originale, presso l'ufficio tecnico del Comune di Campegine;

5) Destinazione d'uso.

Nella azienda si distinguono le seguenti destinazioni d'uso:

- a) fabbricati di servizio ad uso stalle, ricovero attrezzi e foraggio.
 - Superficie utile rustico colonico (abitazione, portico stalla e fienile) = 611,20 mq
 - Superficie utile adibita a stalla esistente = 2.252,10 mq
 - Superficie utile adibita a stalla di progetto = 701,80 mq
 - Superficie utile adibita a stalla (esistente + progetto) = 2.953,90 mq
 - Superficie totale (stalla + servizi + abitazione) = 4.700,50 mq

qualsiasi mutamento della destinazione d'uso deve essere preventivamente richiesto ai sensi dell'art.2 Legge Regionale n.46/88.

Se la destinazione d'uso verrà modificata, l'eventuale contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento all'atto dell'intervenuta variazione; resta inteso che il passaggio della funzione abitativa per gli operatori agricoli a titolo principale (fabbricato rurale) alla funzione abitativa (fabbricato civile censito al NCEU) costituisce mutamento di destinazione d'uso.

Resta inteso inoltre che costituisce mutamento di destinazione d'uso anche la variazione dell'attività da svolgere nell'edificio in oggetto.

6) Vincoli immobiliari.

Per la realizzazione delle opere in oggetto del piano e del permesso di costruire, viene utilizzata, ai fini dell'applicazione degli indici edilizi di piano, come risulta nelle premesse, del presente atto, una superficie territoriale pari 247.266 mq. Essendo necessaria una superficie aziendale minima di mq 35.090, al fine della realizzazione di mq 701,80 da adibire a stalla, comunque si intende vincolare l'intera superficie aziendale pari a mq. 247.266 per eventuali successivi interventi, costituita dai seguenti terreni:

AL CATASTO TERRENI

- Fg.15 mappali 21-22
- Fg.5 mappali 18-63-64-74-75-208-209-210-211-212
- Fg.6 mappali 85-104-105-112-134-136-172-183-214,a,b

Tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio del permesso di costruire diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche nel caso di frazionamento successivo.

Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno si intende sottoscritto con il presente atto. Rimane impregiudicata la possibilità di attuare ulteriori piani di sviluppo aziendali

7) Sanzioni

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto unilaterale al punto 4) – Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici – si applicano le sanzioni penali nei casi previsti dalla legge 28.02.1985 n.47 e succ. modif. apportate con D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e della L.R. 8/11/88 n.46, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei casi previsti dalla legge 28.02.1985 n.47 all'art.20 e succ. modif. apportate con D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La modifica della destinazione d'uso senza concessione, costituisce inosservanza dell'obbligo sancito dal precedente punto 5) – Destinazioni d'uso – del presente atto unilaterale d'obbligo, ed equivale e produce gli effetti dell'esecuzione di assenza di permesso di costruire, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal sopraccitato Capo 1° della Legge 28/02/1985, n.47 ora D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. 05/11/88 n.46.

8) Il vincolo di inedificabilità può essere trasferito dai proprietari con le stesse modalità, sui terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola.

I sottoscritti confermano che tutti gli obblighi contenuti nel presente atto unilaterale vengono assunti per sé, per i propri eredi e/o aventi causa (con l'obbligo pertanto di trasferirli ai soggetti che eventualmente subentreranno nella proprietà dei beni immobili in oggetto).

Le varianti sostanziali al progetto di PSA o PUA agricolo dovranno essere preventivamente autorizzate tramite la presentazioni di un nuovo piano.

Il presente atto viene registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari.