

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO PER L’ATTUAZIONE DI UN P.S.A.
(PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE) PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Il sottoscritto Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in
Comune di Coriano Via _____ n. _____ Cod. Fisc. _____ il quale dichiara di essere
Imprenditore Agricolo Professionale (certificato/attestato rilasciato da Provincia di Rimini con prot.
_____ del _____

Premesso che il Signor _____, in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo
Professionale, ha presentato domanda di P.S.A. redatto da _____ iscritto
all’Ordine/Collegio _____ della Provincia di _____ alla posizione n. _____, pervenuto con prot.
_____ del _____ costituito dai seguenti elaborati:

1. Tav. 1 – Planimetria catastale;
2. Tav. 2 – Superficie del fondo;
3. Tav. 3 – Riparto colturale;
4. Tav. 4.1 – Infrastrutture di servizio (quadro generale) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso;
5. Tav. 4.2 – Infrastrutture di servizio (particolari esecutivi) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso;
6. Tav. 4.3 – Infrastrutture di servizio – rete fognaria (particolari esecutivi);
7. Tav. 5 – Sistemazione aree scoperte;
8. Tav. 6 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo planivolumetrico;
9. Tav. 7 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Sezioni e prospetti;
10. Tav. 8 – Documentazione fotografica;
11. El – Relazione tecnica di carattere urbanistico-edilizio;
12. El. – Relazione tecnica piano di sviluppo;
13. El. – Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.);
14. El. – Certificato di imprenditore agricolo professionale / stato di famiglia;
15. El. – Individuazione su PRG.;
16. El. – Estratti planimetrici e visure catastale;
17. El. – Schema di convenzione
18. El. Dichiarazione di proprietà;
19. El. Dichiarazione di Centro Aziendale;

per la realizzazione del progetto di:

- Cambio di destinazione d’uso con funzione a “Cantina Aziendale”;
- Ampliamento di un fabbricato esistente da destinare a “Fabbricato di servizio” per l’esercizio della attività produttiva agricola;
- Ampliamento del portico esistente;

su un’area posta in zona Agricola e sita in Via _____, località _____, di proprietà del sottoscritto come risulta dai Certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini come di seguito specificato:

- appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto terreni di questo Comune al Foglio n° _____ particelle _____ e particelle _____ (ex particelle _____) di complessivi catastali ha. 2.70.56 come risulta dall’atto stipulato in Rimini in data _____ nello studio del Notaio _____;
- appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto terreni di questo Comune al Foglio n° _____ particella _____ di complessivi catastali ha. 1.56.87 come risulta dall’atto stipulato in Rimini in data _____ nello studio del Notaio _____;
- appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto terreni di questo Comune al Foglio n° _____ particelle _____ (derivata dalla originale e maggiore n° _____, con tipo di _____

- frazionamento n°) per complessivi catastali ha. 0.75.56 come risulta dall'atto notarile stipulato in Rimini in data nello studio del Notaio ;
- appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto terreni di questo comune al Foglio n° particella e Foglio n° particella complessivi catastali ha. 1.57.57 come risulta dall'atto notarile stipulato in Rimini in data nello studio del Notaio ;
 - Appezzamento di terreno agricolo distinto al Catasto terreni di questo comune al foglio n° particella per complessivi catastali ha. 1.78.32 come risulta dall'atto notarile stipulato in Rimini in data nello studio del Notaio ;
- allegati alla istanza di P.S.A..

Che con nota prot. del è stata svolta comunicazione ai sensi della Legge 241/90 sulla trasparenza amministrativa e la pratica è stata identificata con il n. ;

Che con nota prot. n. del , oltre alla presentazione di ulteriori copie, la proprietà ha integrato la pratica con i seguenti elaborati:

1. El – Relazione geologica;
2. El. – Norme di Attuazione;
3. El. – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 152/06 e ss. mm. e ii.;
4. El. – Dichiarazione attività non rumorose;

Che con nota prot. del è stata richiesto specifico parere alla A.U.S.L. e A.R.P.A. di Rimini sul piano in oggetto;

Che AUSL-ARPA con nota prot. del in atti comunali con prot. n. 10351 del 08/08/12, poneva richiesta di integrazione/chiarimenti inoltrata con prot. n. del alla proprietà;

Che con nota prot. del , la proprietà ha integrato la pratica con i seguenti elaborati:

1. Tav. 6a – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo piani volumetrico – integrazione ARPA/AUSL – Servizi igienici e spogliatoio dipendenti – Vie d'esodo;
2. El. – Dichiarazione uso deposito all'aperto e presenza elettrodotti media ed alta tensione;
3. El. – Valutazione previsionale di impatto acustico.

Che AUSL-ARPA ha espresso con nota prot. del , parere favorevole ai sensi dell'art. 19 lett. h, della L.R. 04/05/82, n. 19, ricevuto da questo ente con prot. n. del con le seguenti osservazioni;

- *“sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002 (disciplina generale dell'edilizia);*
- *i locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizia.”*

Che con nota prot. del è stata richiesto specifico parere all'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini sul piano in oggetto;

- *Che l'Ufficio Difesa del suolo e assetto del Territorio della Provincia di Rimini ha espresso, con nota prot. del in atti comunali con prot. del , parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08.*

- Che con prot. _____ del _____ è stato inviato alla Provincia di Rimini ufficio VAS il rapporto preliminare ai fini della “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- Che con prot. _____ del _____ è stato inviato alla Autorità di Bacino Interregionale “Marecchia Conca” richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- Che con prot. _____ del _____ è stato inviato al Consorzio di Bonifica della Romagna richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- Che con prot. _____ del _____ è stato inviato al Servizio Tecnico di Bacino Romagna richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- Che con prot. _____ del _____ è stato inviato ad A.U.S.L. e A.R.P.A. di Rimini richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;

- Che con prot. _____ del _____, in atti comunali prot. _____ del _____, è pervenuto dalla Autorità di bacino interregionale “Marecchia Conca” parere ritenente che il piano possa non essere assoggetato alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;

- Che con prot. _____ del _____, in atti comunali prot. _____ del _____, è pervenuto dal Consorzio di bonifica della Romagna parere che “...Date le modeste dimensioni dell’intervento l’impatto dello stesso sul regime idrologico-idraulico della zona ininfluente”;

- Che con prot. _____ del _____, in atti comunali prot. _____ del _____, è pervenuto dal Servizio Tecnico di Bacino Romagna parere favorevole

- Che con prot. _____ del _____, in atti comunali prot. _____ del _____, è pervenuto da Arpa Sezione Provinciale di Rimini e AUSL di Rimini parere che “...il piano in oggetto non sia assoggettabile a verifica ambientale in quanto non presenta impatti ambientali significativi”;

- Che la Giunta Provinciale di Rimini con deliberazione n. _____ del _____, ha escluso “.....il Piano di Sviluppo aziendale (PSA) d’iniziativa privata – ditta società agricola”
 ” – Comune di Coriano – dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. n. 152/06;”.

- Che con prot. _____ del _____ è stato richiesto parere agronomico di cui alla L.R. 47/78 art. 40 e L.R. n. 20/00 art. 41 e 42, al Dott. _____ incaricato a tale scopo con Determina del Responsabile Area Servizi al Territorio n. _____ del _____;

Che il Dott. _____ ha espresso con nota prot. _____ del _____ parere favorevole, in quanto la soc. Agricola _____, è in possesso dei requisiti di redditività e di lavoro necessari alla conduzione aziendale.

Che, del PSA in esame, è stato eseguito il deposito e la pubblicazione ai sensi di legge, per 60 giorni a partire dal _____ presso la segreteria tecnica comunale (prot. n. _____ del _____) e ne è stata fatta pubblicità mediante pubblicazione sul BUR RER (n. _____ del _____), albo pretorio comunale (Registrato al n. _____ del _____), affissione di 50 manifesti sul territorio comunale (prot. n. _____ del _____), e pubblicazione di avviso sul “Corriere di Romagna” edizione di Rimini (prot. n. _____ del _____).

Che con delibera di C.C. _____ è stato approvato il P.S.A. in oggetto da cui risulta che la superficie fondiaria disponibile cui riferirsi per la capacità edificatoria è la seguente:

Funzione d1.1 esistente mq. 247,10, di progetto mq. 232,10 < mq. 300,00 (P.R.G.);

Funzione d2.1 esistente mq. 250,20, di progetto mq. 205,10 < di 646,10 (P.R.G.);

Funzione d2.5 esistente mq. 0,00, di progetto mq. 290,30 < di 300,00 (P.R.G.).

Che attualmente l'azienda in territorio corianese è costituita da tre corpi, con centro aziendale nel corpo principale sito in via Strada e ha una superficie agricola utilizzata di 10,74 Ha, di cui 8,38 Ha in proprietà mentre i restanti 2,36 Ha sono in affitto.

Il terreno costituente in proprietà è identificato al catasto terreni del Comune di Coriano:

- al foglio n. particelle nn. ;
- al foglio n. particella n. ;
- al foglio n. particelle nn.

I terreni condotti in affitto sono catastalmente individuati nel territorio del Comune di Coriano:

- al foglio n. particelle nn. ;

e nel territorio del Comune di Rimini:

- al foglio n. particelle nn.

Che il PSA prevede

- L'ampliamento della corte rurale esistente che da mq. 2.697,00 raggiungerà i 3.727,00 mq., con un ampliamento di mq. 1.030,00, comprendendo parte della particella n. del foglio n. .

- Che per quanto concerne l'abitazione per i nuclei famigliari dei coltivatori diretti ed affittuari si prevede quanto segue:

funzione d1.1 (abitazione per nuclei familiari)	approvata	mq. 247,10
	ammissibile	mq. 300,00
	di progetto	mq. 232,10

- Che per quanto concerne il cambio di destinazione con ampliamento dei servizi agricoli si prevede quanto segue:

funzione d2.1 (Fabbricati di servizio)	approvata	mq. 250,20
	ammissibile	mq. 646,10
	di progetto	mq. 205,10

funzione d2.5 (Cantina)	approvata	mq. 0,00
	ammissibile	mq. 300,00
	di progetto	mq. 290,30

Che il PSA approvato è composto dalle seguenti tavole:

1. Tav. 1 – Planimetria catastale (prot. del);
2. Tav. 2 – Superficie del fondo (prot. del);
3. Tav. 3 – Riparto colturale (prot. del);
4. Tav. 4.1 – Infrastrutture di servizio (quadro generale) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso (prot. del);
5. Tav. 4.2 – Infrastrutture di servizio (particolari esecutivi) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso (prot. del);
6. Tav. 4.3 – Infrastrutture di servizio – rete fognaria (particolari esecutivi) (prot del);
7. Tav. 5 – Sistemazione aree scoperte (prot. del);
8. Tav. 6 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo piani volumetrico (prot. del);
9. Tav. 7 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Sezioni e prospetti (prot.

- del);
10. Tav. 8 – Documentazione fotografica (prot. del);
 11. El. – Norme Tecniche di Attuazione (prot. del);
 12. El – Relazione tecnica di carattere urbanistico-edilizio (prot. del);
 13. El. – Relazione tecnica piano di sviluppo (prot. del);
 14. El. – Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) (prot. del);
 15. El. – Certificato di imprenditore agricolo prof./stato di famiglia (prot. del);
 16. El. – Dichiarazione di proprietà (prot. del);
 17. El. – Dichiarazione di centro aziendale (prot. del);
 18. El. – Schema di convenzione (prot. del);
 19. El. – Relazione geologica (prot. del);
 20. El. – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 12 del DLgs. 152/06 e ss. mm. e ii. (prot. del);
 21. El. – Dichiarazione attività non rumorose (prot. del);
 22. El. – Individuazione su PRG. (prot. del);
 23. El. – Estratti planimetrici e visure catastale (prot. del);
 24. Tav. 6a – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo planivolumetrico – integrazione ARPA/AUSL – Servizi igienici e spogliatoio dipendenti – Vie d’esodo (prot. del);
 25. El. – Dichiarazione uso deposito all’aperto e presenza elettrodotti media ed alta tensione (prot. del);
 26. El. – Valutazione previsionale di impatto acustico (prot. del);
 27. Deliberazione della Giunta Provinciale n. del ad oggetto “Vas (art. 12 D.Lgs 152/2006) comune di Coriano: Piano di Sviluppo Aziendale di iniziativa privata – ditta Società Agricola ”;
 28. Parere AUSL-ARPA prot. del , ai sensi dell’art. 19 lett. h, della L.R. 04/05/82, n. 19, in atti comunali con prot. del ;
 29. Parere Dott. in atti comunali con prot. del ;
 30. Parere Ufficio Difesa del suolo e assetto del Territorio prot. del in atti comunali con prot. del .

Richiamata la convenzione tra il comune di Coriano e la ditta azienda agricola “ ” registrata alla agenzia delle entrate di Rimini il al n. mod. 2 trascritta presso l’agenzia del territorio ufficio provinciale di Rimini il R.G.N. R.P.N. , relativa all’attuazione del primo PSA, approvato con delibera di C.C. n. del .

TUTTO CIO’ PREMESSO

il sottoscritto che d’ora in poi viene denominato “Concessionario” con il presente Atto Unilaterale d’Obbligo irrevocabile per sè e per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi appresso specificati:

- a) a rispettare, per i fabbricati ammessi alla edificazione o già edificati la destinazione ad uso abitazione agricola e di servizio, i limiti di s.u. e gli altri parametri edilizi, così come indicato negli elaborati tecnici costitutivi il P.S.A. approvato con delibera di C.C.;
- b) a richiedere il permesso di costruire entro un anno dalla sottoscrizione del presente atto unilaterale d’obbligo, ovvero negli stessi termini, a procedere tramite D.I.A. secondo le vigenti disposizioni;
- c) a perseguire gli obbiettivi ed i programmi agronomici di sviluppo aziendale di P.S.A., con inizio entro un anno dal rilascio del permesso di costruire o efficacia della D.I.A. e con ultimazione entro tre anni dal rilascio;

- d) a non ridurre le superfici costituenti l'unità aziendale del fondo agricolo del P.S.A. prima di 12 anni dall'ultima data risultante tra la certificazione di fine lavori delle opere edilizie e infrastrutturali, o della relazione avversatrice la conclusione del programma di investimenti e di miglioramenti fondiari previsti nel P.S.A.;
- e) a mantenere l'assetto strutturale e l'indirizzo produttivo dell'azienda ottenuti con l'attuazione del PSA per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di completamento del piano medesimo; in caso di modifiche dovrà essere fatta richiesta di variante al P.S.A., mentre non costituiscono variante le modifiche che interessano variazioni dell'ordinamento colturale;
- f) a rilasciare, all'atto del Permesso di Costruire, adeguata garanzia fidejussoria commisurata al valore degli investimenti previsti dal programma di sviluppo dell'azienda agricola (situazione di arrivo del P.S.A.);
- g) di attuare le previsioni del P.S.A. secondo quanto disposto dall'articolo 61 del vigente P.R..G. nel limite di 4 anni dalla data di approvazione del P.S.A. stesso;

Tale Atto farà parte integrante del provvedimento di Permesso di Costruire che rilascerà il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio a termine dell'art. 27 della Legge Regionale del 07.12.1978 n. 47 e successive modifiche.

I° - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'opera da edificare ed il cambio di destinazione d'uso previsto nei fabbricati esistenti, sono quelle risultanti dagli elaborati grafici di progetto (TAV. 6 a "Fabbricati esistenti e ampliamento di progetto - Piante" TAV. 7 "Fabbricati esistenti e ampliamento di progetto - Prospetti e sezioni) prodotti al Comune con l'istanza di Permesso di Costruire descritta in premessa ed allegati in originale al Permesso di Costruire nonchè conservati in altro originale presso il Settore di Edilizia Privata, muniti degli estremi del parere espresso dalla Commissione Edilizia individuata all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale.

II° - DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO

Gli edifici di cui al presente Atto Unilaterale d'Obbligo hanno destinazione d'uso, desunti dal progetto stesso:

- per quanto concerne l'abitazione esistente del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo:
funzione d1.1 (abitazione per nuclei familiari) mq. 232,10
- per quanto concerne il cambio di destinazione con ampliamento dei servizi agricoli si prevede quanto segue:
funzione d2.1 (Fabbricati di servizio) mq. 205,10
funzione d2.5 (Cantina) mq. 290,30
- Mq. 66.056,00 Superficie Totale del Terreno vincolato dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati e la Superficie totale del Terreno vincolato dal presente Atto previsto nel Progetto per le quantità sopra descritte, qualsiasi modificazione dovrà essere in ogni tempo preceduta da apposito Permesso di Costruire.

Qualora la destinazione d'uso delle opere previste dall'art. 17 comma 3a) del D.P.R. n. 380 del 2001 per gli interventi in zone Agricole, venisse comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi all' del 06 Giugno 2001 ultimazione dei lavori, il contributo per il permesso è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Permane il vincolo sull'area di mq. 66.056,00 di cui al punto precedente sui terreni come di seguito specificato:

Foglio mappali		pari a mq.
34.612,00 (trentaquattromilaseicentododici). Foglio mappali		pari a mq. 25.956,00
(venticinquemilanovecentocinquantasei). Foglio mappale		pari a mq. 5.488,00
(cinquemilaquattrocentottantotto)		

III° - SANZIONI

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si applicano le Sanzioni previste dall'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001, fatta salva l'applicazione delle Sanzioni penali nei casi previsti dalla Legge medesima.

La modifica della destinazione d'uso di cui al punto II° senza Permesso di Costruire costituisce "inosservanza" dell'obbligo sancito dal suddetto punto II° del presente Atto Unilaterale ed equivale e produce gli effetti della esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal già citato art. 31 del D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001.

Il sottoscritto conferma che tutti gli obblighi contenuti nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo vengono assunti per sè, per i propri eredi ed aventi causa.

Il Concessionario altresì

DA ATTO

- 1) che rispetto agli impegni e obblighi assunti saranno messi in atto controlli da parte del Comune e della Provincia relativamente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dal progetto a firma del tecnico Arch. _____ e all'attuazione del programma di carattere agronomico ed economico di sviluppo dell'azienda agricola approvato dalla Commissione Edilizia integrata il _____
- 2) che i controlli relativi alle opere edilizie ai fini degli accertamenti di cui all' art. 31 del D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001 (interventi eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) verranno effettuati dal Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, il quale applicherà le eventuali conseguenti sanzioni;
- 3) che nel caso di accertata inadempienza rispetto agli impegni e obblighi assunti relativamente all'attuazione del programma di carattere agronomico ed economico di sviluppo dell'azienda agricola approvato dalla Commissione edilizia integrata il _____ si applicano le seguenti sanzioni:
 - a. nel caso in cui il programma di carattere agronomico ed economico di sviluppo dell'azienda agricola non sia attuato, ovvero sia attuato in totale difformità (intendendo per totale difformità una realizzazione degli interventi, quantificati in Euro, inferiore al 70% rispetto al totale di quanto previsto e assunto come impegno nel P.S.A.) gli edifici realizzati verranno considerati ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001, con le conseguenti azioni previste dalla Legge che dovranno esser messe in atto dal Comune;
 - b. nel caso in cui il programma di carattere agronomico ed economico di sviluppo dell'azienda agricola sia attuato in parziale difformità (intendendo per parziale difformità una realizzazione di interventi, quantificati in Euro, compresa tra il 70 e 100% rispetto a quanto previsto e assunto come impegno nel P.S.A.) verranno applicate sanzioni amministrative commisurate all'inadempienza, trattenendo dall'importo della fidejussione una somma pari al doppio del valore degli investimenti non realizzati.

Ai fini fiscali il sottoscritto Sig. _____ chiede la registrazione a taxa fissa come da nota dell'Ispettorato Compartimentale delle Tasse e delle Imposte Dirette sugli affari n. 6579/59 del 18/04/1979 che riconosce applicabile allo stesso Atto quanto disposto dall'art. 20 della Legge 22/01/1977 n. 10 ed eseguirà a propria cura e spese la registrazione e la trascrizione della presente nei Registri Immobiliari.

Coriano, li _____

IN FEDE

(Firma autenticata da Notaio e Registrato e
Trascritto)