

# COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

PROGRAMMA DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA (PRA)  
DESTINATA AD ATTIVITA' DI PRIMA LAVORAZIONE  
DI PRODOTTI AGRICOLI  
in via Calatoio Santarini n.39-43

PROPRIETA' : Sig.ri FABBRI ROBERTO e FABBRI MAURIZIO  
AFFITTUARIO : Soc. Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto s.s.  
Via Calatoio Santarini n. 39, Santarcangelo di R.

PROGETTISTA : Architetto GUERRINO PAGANELLI  
Via Dante di Nanni 16/g, Santarcangelo di R.

ELABORATO: Tav.13 - Atto d'obbligo

DATA ELABORAZIONE: OTTOBRE 2017

## **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER IL MANTENIMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO, DELL'ATTIVITA' AGRICOLA NOCHE' PER LA SISTEMAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA IN RELAZIONE AL PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA (PRA) E PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (PSA) PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI CON IL SUPERAMENTO DEI LIMITI AI PARAMETRI TECNICI URBANISTICI AL FINE DI MIGLIORARE L'ATTIVITÀ DELLA "SOCIETA' AGRICOLA FABBRI DI FABBRI MAURIZIO E ROBERTO S.S." posta in Comune di Santarcangelo di Romagna, in via Calatoio Santarini n. 39.**

### **Premesso**

- che la "**SOCIETÀ AGRICOLA FABBRI DI FABBRI MAURIZIO E ROBERTO S.S.**", con sede in Santarcangelo di Romagna, Via Calatoio Santarini n.39, con capitale sociale interamente versato di € 20.000,00 (ventimila) , iscritta al REA n. RN - 295218 del Registro Imprese di RIMINI, avente codice fiscale e partita I.V.A. n. 03499320400 rappresentata dal Signor:

**FABBRI ROBERTO**, imprenditore, nato a Santarcangelo di R. il 28.10.1969 e residente in Rimini Via Linaro n. 2;

quale unico membro del Consiglio di Amministrazione della suddetta Società, chiamata in seguito Società concessionaria, nella propria qualità di Società proprietaria e affittuaria, ha presentato al Comune di Santarcangelo di R. istanza di Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) per l'attuazione di interventi edilizi con il superamento dei limiti ai parametri tecnici urbanistici al fine di migliorare l'attività dell'azienda agricola posta in Via Calatoio Santarini n.39, con progetto recepito agli atti in data 18/05/2017 prot. n. 14503, istanza n. 3/UP/2017 e redatto dall'arch. Paganelli Guerrino con studio in Santarcangelo di Romagna via Dante di Nanni n. 16/g, con annesse opere di sistemazione dell'area di pertinenza il tutto da realizzare nell'ambito dell'azienda agricola posta in via Calatoio Santarini su un'area di proprietà, catastalmente come di seguito individuata:

- Foglio 18 Particelle 19-75-1210-1295 di mq. 39.480 di proprietà dei Sig.ri Fabbri Maurizio e Fabbri Roberto, confinante con Fabbri Bruno;
- che in base al PSC vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/07/2010 in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR n. 119 del 15/09/2010 e successiva variante ai sensi dell'art. 32bis definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 09/05/2012 in

vigore a seguito di pubblicazione sul BUR n. 92 del 06/06/2012, l'azienda agricola ricade in Ambito AVN disciplinata dall'art.70 del PSC della Normativa Tecnica di Attuazione;

- che il RUE variante 2 approvato con Delibera di Consiglio n. 94 del 22/12/2016 in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR n. 17 del 25/01/2017 l'azienda agricola ricade in Ambito AVN disciplinata dall'art. 39 della Normativa Tecnica di Attuazione;
- che la documentazione depositata agli atti, consistente nella redazione del PRA e della relazione agronomica, evidenziano che l'azienda possiede i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR;
- che per quanto dettato dall'articolo 45 della normativa tecnica del Rue vigente necessario che i richiedenti sottoscrivano il presente atto unilaterale d'obbligo con tutti gli impegni da esso previsti, in particolare la Società concessionaria si impegna a garantire il mantenimento delle destinazioni d'uso in progetto, dell'attività agricola nonché la realizzazione di opere di sistemazione dell'area, il tutto come evidenziato nella documentazione allegata all'istanza edilizia;

## TUTTO CIO' PREMESSO

### Art. 1

La Società concessionaria da atto di essere a conoscenza che la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo.

### Art. 2

La Società concessionaria con il presente atto, irrevocabilmente per sé, per i propri eredi ed aventi causa, accetta di assumersi gli obblighi appresso specificati :

- A) obbligo di mantenere l'attività agricola e gli indirizzi colturali documentati agli atti dell'istanza edilizia, per un periodo di almeno anni dieci dalla data di ultimazione dei lavori relativi alla costruzione dei fabbricati rurali;
- B) a realizzare interventi di sistemazione dell'area mediante nuova piantumazione con specie autoctone;
- C) obbligo di subordinare eventuali cambiamenti di conduzione dell'azienda agricola con soggetto imprenditore agricolo a titolo principale;
- D) obbligo di subordinare eventuali passaggi di proprietà dell'azienda medesima al subentro del nuovo proprietario nel presente atto d'obbligo;
- E) obbligo di non scorporare l'azienda agricola di complessivi mq 151.512, distinta al catasto terreni del Comune di Santarcangelo di R. al:  
Foglio n.18 particelle 19-75-1210-1295 sup. catastale..... mq 39.480;  
Foglio 27 particelle 564-565 superficie catastale ..... mq 64.008;  
Foglio 25 particella 284 superficie catastale ..... mq 48.024;  
per un periodo di almeno anni dieci (10) dalla data di ultimazione dei lavori relativi alla costruzione dei fabbricati rurali;

così come indicate negli elaborati grafici allegati all'istanza sopra richiamata.

#### Art. 3

La Società Concessionaria si obbliga a realizzare le opere di cui all'art. 2 lettera B) in modo che le stesse risultino completate prima che venga richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato da realizzare, o comunque prima che tale costruzione venga utilizzata.

#### Art. 5

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare, i volumi, le altezze, la superficie nonché le destinazioni d'uso degli stessi sono quelle risultanti dagli elaborati grafici allegati all'istanza richiamata in premessa.

La Società concessionaria dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi di Legge, qualora le destinazioni d'uso risultanti dagli elaborati allegati all'istanza venissero modificate nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori di costruzione dei fabbricati, il Dirigente potrà avviare, nei confronti dei soggetti proprietari, specifici procedimenti tendenti a recuperare il contributo di costruzione dovuto nella misura massima corrispondente alle nuove destinazioni, da determinare con riferimento al momento della intervenuta variazione.

#### **Art 7 .**

##### *Trasferimento degli immobili*

La Società concessionaria si impegna altresì ad inserire negli atti di compravendita le seguenti clausole da riportare nelle note di trascrizione, inviando poi al Comune di Santarcangelo di R. a mezzo raccomandata, copia autentica della stessa : "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto sottoscritto dalla Società concessionaria a favore del Comune di Santarcangelo di R. accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione degli edifici e dell'azienda agricola, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma, ed ai precedenti, nei contratti di ulteriori trasferimenti degli immobili, nonché ad inviare al Comune di Santarcangelo di R., a mezzo raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### Art. 8

La Società concessionaria conferma che tutti gli obblighi contenuti nel presente atto unilaterale vengono assunti per se, per i propri eredi ed aventi causa. Il tutto con esonero per il competente conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 9

Il presente atto unilaterale d'obbligo sarà registrato e trascritto a cura e spese della Società concessionaria. Tutte le spese legali e fiscali connesse al presente atto ed agli eventuali atti successivi a questo sono a carico della Società stessa. Il tutto con esonero del competente Conservatore dei RR.II. da qualsiasi responsabilità al riguardo. Letto, approvato e sottoscritto