

BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

COMUNE DI FISCAGLIA (FE)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO E ASSERVIMENTO DI TERRENI AI FINI URBANISTICO-EDILIZI

(art. 53 L.R. Emilia-Romagna 24/2017 - artt. 7.1 e 7.2 Titolo VII delle Norme del PUG vigente)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,
avanti al Notaio Dott. _____, con studio in _____
_____ è comparso:

la Sig.ra Francesca Beretta, nata a _____ il _____ residente in _____, Via _____ n. _____ località _____ codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante della Società Agricola Punto Verde s.s., con sede in Fiscaglia (FE), Via Punta n. 12 località Migliaro, Codice Fiscale 01335050389 e Partita IVA 01335050389, iscritta al Registro delle Imprese di Ferrara, di seguito denominata anche "Società" o "Parte obbligata", il quale dichiara di intervenire al presente atto nella predetta qualità.

Premesso che:

- la Società Agricola Punto Verde S.S. conduce e gestisce uno stabilimento agricolo sito in località Migliaro, Comune di Fiscaglia (FE);
- in data 18.12.2025 è stata presentata allo Sportello Unico Edilizia e Imprese (S.U.E.I.) del Comune di Fiscaglia istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b), della L.R. Emilia-Romagna 24/2017, acquisita al protocollo comunale n. 26735 del 19.12.2025;
- l'istanza è stata successivamente integrata con documentazione acquisita ai protocolli:
 - n. 26736 del 19.12.2025;
 - n. 152 del 07.01.2026;
 - n. 396 del 09.01.2026;
 - n. 2251 del 03.02.2026;
 - n. 12969 del 16.06.2026;
 - n. 16256 del 29.07.2026;
- il procedimento è finalizzato alla realizzazione di un: "Magazzino deposito cereali con annessa tettoia per deposito foraggio" da edificarsi all'interno dello stabilimento agricolo aziendale sito in località Migliaro, Via Punta n. 12, su terreno individuato catastalmente al Foglio 5 Sez. C mappali 34-35-36-42-55-151;
- il progetto comporta variante alla disciplina urbanistica vigente ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e assume valore di Permesso di Costruire;
- gli articoli 7.1 e 7.2 delle Norme del Piano Urbanistico Generale (PUG) disciplinano i presupposti per l'edificazione nel territorio rurale nonché l'asservimento dei terreni utilizzati per il riconoscimento della capacità edificatoria;
- in particolare, l'art. 7.2 delle Norme del PUG prevede che le superfici agricole utilizzate per il conseguimento della capacità edificatoria necessaria all'intervento siano assoggettate a vincolo di asservimento e che la relativa facoltà edificatoria non possa

essere nuovamente utilizzata per analoghe edificazioni, salvo diversa futura disciplina urbanistica;

- il Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (P.R.A.) allegato all'istanza costituisce parte integrante del procedimento ed il presente atto unilaterale d'obbligo ne costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 7.2 comma 5 delle Norme del PUG;
- il Comune di Fiscaglia ha richiesto la formalizzazione degli obblighi derivanti dall'utilizzo delle superfici agricole ai fini del rilascio del titolo abilitativo mediante atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari;

tutto ciò premesso, la Società Agricola Punto Verde S.S.

SI OBBLIGA

irrevocabilmente, per sé, per i propri aventi causa a qualsiasi titolo e per gli eventuali successori, alle condizioni che seguono.

ART. 1 - RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI ASSERVITI

Ai fini della dimostrazione della consistenza fondiaria aziendale e della capacità edificatoria necessaria alla realizzazione dell'intervento in premessa descritto, la Società dichiara di utilizzare i seguenti terreni:

Comune di FISCAGLIA – MASSAFISCAGLIA

- Sez. A Foglio 12 mappale 51 superficie catastale 02.43.50;
- Sez. A Foglio 13 mappale 53 superficie catastale 01.82.20;
- Sez. A Foglio 13 mappale 69 superficie catastale 02.47.64;
- Sez. A Foglio 13 mappale 64 superficie catastale 01.52.70;
- Sez. A Foglio 13 mappale 54 superficie catastale 00.31.70;
- Sez. A Foglio 13 mappale 177 superficie catastale 01.04.63;
- Sez. A Foglio 22 mappale 99 superficie catastale 01.73.94;
- Sez. A Foglio 31 mappale 4 superficie catastale 04.80.10;
- Sez. A Foglio 31 mappale 52 superficie catastale 01.27.58;
- Sez. A Foglio 31 mappale 54 superficie catastale 01.32.65;
- Sez. A Foglio 31 mappale 5 superficie catastale 08.21.00;
- Sez. A Foglio 37 mappale 38 superficie catastale 06.37.62;
- Sez. A Foglio 37 mappale 6 superficie catastale 01.17.15;
- Sez. A Foglio 37 mappale 13 superficie catastale 05.78.58;
- Sez. A Foglio 48 mappale 105 superficie catastale 01.34.03;
- Sez. A Foglio 48 mappale 8 superficie catastale 05.01.05;

Comune di FISCAGLIA -MIGLIARINO;

- Sez. B Foglio 27 mappale 24 superficie catastale 01.51.37;
- Sez. B Foglio 38 mappale 59 superficie catastale 03.99.20;
- Sez. B Foglio 38 mappale 66 superficie catastale 01.48.22;

Comune di FISCAGLIA -MIGLIARO;

- Sez. C Foglio 6 mappale 7 superficie catastale 03.82.25;
- Sez. C Foglio 6 mappale 22 superficie catastale 00.74.10;
- Sez. C Foglio 6 mappale 68 superficie catastale 05.39.03;
- Sez. C Foglio 10 mappale 35 superficie catastale 02.59.00;
- Sez. C Foglio 11 mappale 37 superficie catastale 03.16.88;
- Sez. C Foglio 11 mappale 262 superficie catastale 03.15.05;
- Sez. C Foglio 11 mappale 200 superficie catastale 01.69.80;
- Sez. C Foglio 11 mappale 240 superficie catastale 00.59.16;
- Sez. C Foglio 11 mappale 243 superficie catastale 02.28.38;
- Sez. C Foglio 11 mappale 307 superficie catastale 00.67.66;
- Sez. C Foglio 11 mappale 15 superficie catastale 01.04.90;
- Sez. C Foglio 12 mappale 77 superficie catastale 03.28.15;
- Sez. C Foglio 12 mappale 198 superficie catastale 01.38.86;
- Sez. C Foglio 12 mappale 202 superficie catastale 01.87.24;
- Sez. C Foglio 14 mappale 28 superficie catastale 04.68.30;
- Sez. C Foglio 14 mappale 31 superficie catastale 03.37.80;
- Sez. C Foglio 14 mappale 42 superficie catastale 03.06.55;
- Sez. C Foglio 16 mappale 117 superficie catastale 09.78.70;
- Sez. C Foglio 16 mappale 118 superficie catastale 00.02.80;
- Sez. C Foglio 18 mappale 73 superficie catastale 04.34.70;
- Sez. C Foglio 18 mappale 104 superficie catastale 02.99.94;
- Sez. C Foglio 20 mappale 16 superficie catastale 04.92.30;
- Sez. C Foglio 20 mappale 152 superficie catastale 05.18.94;
- Sez. C Foglio 22 mappale 112 superficie catastale 03.55.52;
- Sez. C Foglio 22 mappale 70 superficie catastale 03.70.30;
- Sez. C Foglio 22 mappale 85 superficie catastale 01.22.85;
- Sez. C Foglio 23 mappale 23 superficie catastale 07.17.35;
- Sez. C Foglio 23 mappale 146 superficie catastale 03.25.85;
- Sez. C Foglio 23 mappale 125 superficie catastale 03.75.55;
- Sez. C Foglio 24 mappale 22 superficie catastale 00.43.10;
- Sez. C Foglio 24 mappale 3 superficie catastale 03.59.00;
- Sez. C Foglio 24 mappale 7 superficie catastale 05.42.40;
- Sez. C Foglio 24 mappale 43 superficie catastale 03.26.70;
- Sez. C Foglio 24 mappale 35 superficie catastale 01.15.85;
- Sez. C Foglio 25 mappale 30 superficie catastale 03.71.40;

L'intera unità fondiaria agricola considerata ai fini dell'edificazione è individuata nell'Allegato "A" al presente atto.

La specifica porzione di terreno utilizzata ai fini del rilascio del Titolo Unico e soggetta ad asservimento urbanistico ai sensi dell'art. 7.2, commi 3 e 4, delle Norme del PUG è invece individuata nell'Allegato "B", costituito da estratto catastale con individuazione delle particelle e delle superfici oggetto di vincolo.

ART. 3 - TITOLO DI DISPONIBILITÀ DEI TERRENI

La Società dichiara che i terreni indicati all'articolo 2 sono nella propria disponibilità in quanto:

- ☐ di proprietà;
- ☐ in affitto agrario;
- ☐ in comodato;
- ☐ altro titolo legittimante _____.

Per i terreni non di proprietà dovranno essere allegati gli estremi dei relativi contratti e la durata residua degli stessi o eventualmente i richiami al PRA laddove esattamente individuati

La Società si impegna a mantenere la disponibilità delle superfici necessarie per tutta la durata prescritta dalla normativa urbanistica e dagli atti autorizzativi rilasciati.

ART. 4 - ASSERVIMENTO URBANISTICO

Le aree individuate all'articolo 2 e specificamente descritte nell'Allegato "B" vengono formalmente e irrevocabilmente asservite all'intervento edilizio costituito da: "Magazzino deposito cereali con annessa tettoia deposito foraggio" oggetto del Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lett. b), L.R. 24/2017.

L'asservimento è disposto ai fini urbanistico-edilizi e determina il vincolo permanente delle superfici indicate per il soddisfacimento dei requisiti fondiari richiesti dagli artt. 7.1 e 7.2 delle Norme del Piano Urbanistico Generale del Comune di Fiscaglia.

Le particelle catastali individuate nell'Allegato "B" costituiscono la porzione di unità fondiaria agricola utilizzata ai fini del rilascio del Titolo Unico e restano vincolate al fabbricato assentito e alle relative pertinenze per gli effetti derivanti dalla disciplina urbanistica vigente.

Qualora tutto o parte del terreno asservito appartenga a soggetto diverso dal proprietario dell'area sulla quale viene realizzato l'intervento edilizio, i proprietari delle particelle interessate, intervenendo al presente atto o aderendo ad esso nelle forme di legge, dichiarano di prendere atto che la relativa capacità edificatoria è stata utilizzata ai fini del rilascio del Titolo Unico e prestano il proprio consenso all'asservimento urbanistico delle medesime particelle, con assunzione degli obblighi derivanti dal presente atto. In tal caso il presente atto costituisce il vincolo da trascrivere tra le parti interessate ai sensi dell'art. 7.1 delle Norme del PUG.

Il presente vincolo ha natura reale, è trascrivibile nei Registri Immobiliari ed è opponibile ai terzi e agli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 5 - UTILIZZO UNA TANTUM DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA

La Società riconosce espressamente che le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola riferibili ai terreni individuati nell'Allegato "B" si intendono utilizzate ai fini dell'intervento assentito, ai sensi dell'art. 7.2 comma 2 delle Norme del PUG.

Conseguentemente le superfici asservite non potranno essere nuovamente computate per il rilascio di ulteriori titoli edilizi relativi alla realizzazione di edifici destinati alle medesime funzioni agricole o a funzioni connesse, né potranno concorrere alla formazione di ulteriori capacità edificatorie nell'ambito della medesima o di altra unità fondiaria agricola.

Le medesime superfici restano vincolate all'intervento assentito e per esse non potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli edilizi per la realizzazione di altri edifici, fatti salvi eventuali diversi effetti derivanti da future disposizioni legislative o urbanistiche.

ART. 6 - DIVIETO DI DOPPIO UTILIZZO DELLE SUPERFICI

La Società si obbliga a non utilizzare, né direttamente né indirettamente, le superfici assoggettate al presente vincolo per conseguire ulteriori capacità edificatorie o per il rilascio di ulteriori titoli edilizi fondati sul medesimo presupposto territoriale.

Tale divieto si estende agli aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 6-bis – VINCOLO PERTINENZIALE E FUNZIONALE

Il magazzino deposito cereali e la tettoia deposito foraggio oggetto del Procedimento Unico sono funzionalmente collegati all'attività della Società Agricola Punto Verde s.s. e allo stabilimento aziendale sito in località Migliaro di Fiscaglia.

Il Soggetto obbligato si impegna a mantenere la destinazione funzionale dell'intervento quale opera connessa e strumentale allo svolgimento dell'attività agricola/produttiva dichiarata negli elaborati progettuali e nel P.R.A. allegato alla pratica.

È fatto divieto di mutare la destinazione d'uso dei fabbricati o di utilizzarli per finalità diverse da quelle assentite, salva preventiva acquisizione dei necessari titoli abilitativi e verifica di conformità urbanistica, edilizia, ambientale, igienico-sanitaria, idraulica, sismica e paesaggistica.

Articolo 6-ter – IMPEGNO ALLA CONFORMITA' DEL PROGETTO AUTORIZZATO

Il Soggetto obbligato si impegna a realizzare l'intervento nel pieno rispetto:

- del progetto depositato al S.U.E.I.;
- delle prescrizioni contenute nel provvedimento conclusivo del Procedimento Unico;
- degli atti della Conferenza di Servizi;
- delle eventuali condizioni impartite dagli enti competenti;
- della normativa urbanistica, edilizia, ambientale, sismica, paesaggistica, idraulica, sanitaria e di sicurezza vigente;
- delle Norme del PUG del Comune di Fiscaglia, come eventualmente variate per effetto del Procedimento Unico.

ART. 7 - TRASCRIZIONE

La Società presta sin d'ora il proprio consenso alla trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Le spese notarili, fiscali e di trascrizione sono integralmente poste a carico della Società.

ART. 7-bis - COLLEGAMENTO CON IL P.R.A.

Il presente atto costituisce parte integrante e sostanziale del Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (P.R.A.) presentato nell'ambito del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017, ai sensi dell'art. 7.2 comma 5 delle Norme del PUG.

Articolo 7-ter - DIVIETO DI FRAZIONAMENTO ELUSIVO

Il Soggetto obbligato si impegna a non procedere a frazionamenti catastali, trasferimenti parziali, scorpori, conferimenti o altri atti dispositivi che possano eludere, ridurre o rendere incerta l'efficacia dell'asservimento urbanistico costituito con il presente atto.

Eventuali frazionamenti o atti dispositivi dovranno comunque riportare espressamente il vincolo derivante dal presente atto e non potranno comportarne la cessazione o la riduzione senza preventiva autorizzazione del Comune di Fiscaglia.

ART. 8 - OPPONIBILITÀ AI TERZI

Gli obblighi contenuti nel presente atto hanno natura reale e sono opponibili a chiunque acquisisca diritti sui terreni asserviti.

In caso di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale sui terreni interessati, il presente vincolo continuerà a gravare sugli immobili trasferiti.

ART. 9 - EFFICACIA

Il presente atto acquista efficacia dalla data della sua trascrizione presso i Registri Immobiliari e mantiene i propri effetti fino a diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale o a modifica della disciplina urbanistica vigente.

ART. 10 - RINVIO

Per quanto non disciplinato dal presente atto trovano applicazione:

- la L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017;
- il Piano Urbanistico Generale del Comune di Fiscaglia;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- le altre disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia e agricola.

Letto, confermato e sottoscritto.