

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(Ai sensi dell'art. 53 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 e DGR 1577/2024)

L'anno duemilaventisei (2026), il giorno _____ del mese di _____, in _____, avanti a me Dott. _____, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____, senza l'assistenza dei testimoni avendovi le parti d'accordo e con il mio consenso espressamente rinunciato, è personalmente comparso:

Sig. MONZARDO RICCARDO, nato a _____ () il //, residente per la carica in Codigoro (FE), Via Fronte Secondo Tronco n. 109/A, C.F. _____, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente e Legale Rappresentante pro-tempore della COOPERATIVA MAISCOLTORI BASSO FERRARESE SOC. COOP. AGRICOLA, con sede legale in Codigoro, Via Fronte Secondo Tronco n. 109/A, codice fiscale e partita IVA 00347200388 (di seguito denominata per brevità "Società" o "Ditta Proponente").

Della cui identità personale, qualifica e poteri di rappresentanza io Notaio sono personalmente certo.

PREMESSO IN FATTO E IN DIRITTO CHE:

PROPRIETÀ E STATO DEI LUOGHI:

La Società Cooperativa è proprietaria esclusiva e nel pieno possesso di un complesso agro-industriale esistente adibito all'attività di essiccazione e stoccaggio di prodotti cerealicoli e oleaginose, sito in Comune di Codigoro, Frazione Pontelangorino, Via Fronte Secondo Tronco n. 109/A, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 43, Mappali 16, 163, 528, 605, 606;

La Società è altresì proprietaria delle adiacenti porzioni di terreno rurale contigue allo stabilimento, poste a nord dello stesso, censite al Catasto Terreni del Comune di Codigoro al Foglio 43, Mappali 210 e 3452, aventi una superficie complessiva di circa 10.808,00 mq, attualmente aventi destinazione di fatto a piazzale ghiaiato per stoccaggi temporanei;

IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO:

La Società ha la necessità strategica ed economica di potenziare la propria capacità di stoccaggio e lavorazione per far fronte alle esigenze della compagine sociale e ottimizzare i flussi logistici interni, riducendo l'impatto dei trasporti su gomma esterni e migliorando l'economia di scala dello stabilimento;

A tal fine, ha predisposto un progetto definitivo per la realizzazione di un importante ampliamento strutturale e tecnologico, consistente nella:

- realizzazione di:

- n° 10 silos della capacità di circa 2.800,00 Tonn. Cad.
- n° 2 silos della capacità di 100,00 Tonn. cad. per il carico rapido dei mezzi in uscita.
- magazzino chiuso su quattro lati, a struttura metallica, della lunghezza di mt. 22,80 ed una larghezza di mt. 11,00, altezza media mt. 8,25, a protezione della fossa ricevimento cereali.
- piccoli prefabbricati per l'alloggiamento delle macchine per la pulizia di quadri elettrici e dei filtri, oltre all'immagazzinaggio temporaneo degli scarti;
- la sistemazione della nuova area produttiva di progetto con integrazione del sistema antincendio, già presente nella parte esistente dello stabilimento e formazione di piazzali, rete di scarico delle acque, bacino di laminazione e installazione di serbatoio GPL dim 6000XØ 2170.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E ATTIVAZIONE DELL'ART. 53 L.R. 24/2017:

Secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Codigoro (PSC e RUE), lo stabilimento esistente ricade negli *"Ambiti specializzati per attività produttive esistenti"* (Art. 5.4 PSC / Art. 3.6 RUE), mentre le adiacenti particelle destinate all'ampliamento (Mappali 210 e 3452) risultano classificate come *"Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico"* (Art. 5.9 PSC) e *"Territorio rurale"* (Parte quarta del RUE).

L'intervento comporta pertanto variante cartografica al PSC e al RUE per l'estensione del perimetro dell'ambito produttivo d6 ("attività industriale di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli");

Data l'indisponibilità di aree idonee e sature all'interno del perimetro produttivo consolidato della ditta e valutata l'assenza di concrete alternative localizzative non comportanti consumo di suolo, la Società ha attivato in data 13/03/2025 (PG n. 4330 e 4333) l'istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, co. 1, lett. b) della L.R. n. 24/2017;

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) della L.R. n. 24/2017, trattandosi di ampliamento di attività economica e produttiva già insediata sul territorio, l'intervento è escluso dal computo del limite del 3% di consumo di suolo ammissibile per il Comune di Codigoro;

ITER ISTRUTTORIO E DECRETO PROVINCIALE N. 112/2026:

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ha convocato in data 10/04/2025 (prot. n. 6131) la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14-bis della L. n. 241/1990, svoltasi in modalità asincrona, acquisendo i pareri favorevoli e condizionati di ARPAE, AUSL Ferrara, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, CADF S.p.A. e Provincia di Ferrara;

In data 20/08/2026, con Decreto n. 112/2026, il Presidente della Provincia di Ferrara, ha espresso parere favorevole in materia di pianificazione urbanistica, parere motivato favorevole di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. n. 24/2017 e parere favorevole di compatibilità sismica (L.R. 19/2008), nonché parere favorevole sulla viabilità provinciale (SP 62);

Ai sensi dell'art. 53, comma 5 della L.R. n. 24/2017, la determinazione conclusiva positiva della Conferenza dei Servizi costituirà proposta di variante urbanistica, la cui efficacia e il conseguente valore di Permesso di Costruire rimangono subordinati alla ratifica da parte del Consiglio Comunale entro il termine perentorio di 30 giorni dalla conclusione della stessa.

SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE CON ATTO UNILATERALE D'OBLIGO:

Il progetto originario prevedeva la realizzazione diretta da parte della ditta di un marciapiede pedonale lungo la S.P. 62 (dal km 3+220 al km 4+000) quale opera di mitigazione e compensazione del traffico indotto;

Avendo l'Amministrazione Comunale deciso di procedere direttamente alla realizzazione del predetto marciapiede pedonale con fondi propri e progetto già inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, in sede di Conferenza dei Servizi si è concordato di sostituire la realizzazione diretta con la monetizzazione;

Non ricorrendo pertanto cessioni fisiche di aree stradali o l'esecuzione diretta di opere pubbliche di urbanizzazione da parte della Società, la convenzione urbanistica bilaterale viene validamente ed efficacemente sostituita dal deposito e trascrizione del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, contenente il vincolo di asservimento, le limitazioni d'uso e il rispetto del cronoprogramma dei lavori privati.

DICHIARA, PROMETTE E SI OBBLIGA A QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati richiamati formano parte integrante e sostanziale del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, costituendone il presupposto logico-giuridico e la fonte di interpretazione del contenuto negoziale.

ARTICOLO 2 - VINCOLO PERMANENTE DI ASSERVIMENTO ED INEDIFICABILITÀ

La Società si obbliga ad asservire in via permanente e indissolubile le aree oggetto di ampliamento censite al Catasto Terreni al Foglio 43, Mappali 210 e 3452, per una superficie complessiva di circa mq 10.808,00, al complesso produttivo/agro-industriale esistente (Mappale 606 e limitrofi).

Sulle suddette particelle asservite viene istituito un vincolo di inedificabilità per qualsiasi trasformazione permanente che non sia quella espressamente autorizzata con il titolo abilitativo, ad eccezione delle modifiche che si rendessero necessarie od opportune in corso d'opera tali da non alterare l'impostazione progettuale essenziale, le finalità dell'opera, i parametri urbanistici chiave o le condizioni del presente atto; esse seguono le normali procedure edilizie previste dalla normativa regionale, senza richiedere una nuova conferenza di servizi o una nuova variante urbanistica.

La potenzialità edificatoria espressa dalle suddette particelle si intende interamente ed esaustivamente consumata dal progetto di ampliamento in oggetto;

Tale vincolo di asservimento e inedificabilità parziale rimarrà valido e pienamente efficace anche in caso di successivi frazionamenti, trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo o mutamenti nella compagine sociale dell'azienda per un periodo di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di comunicazione della fine dei lavori.

ARTICOLO 3 - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DECENNALE

La Società si impegna, anche in nome e per conto dei propri aventi causa, a mantenere la destinazione d'uso industriale/agro-industriale di stoccaggio e lavorazione cereali (Uso d6) dell'intero impianto e dei nuovi silos e magazzini e altri manufatti per un periodo di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di comunicazione della fine dei lavori.

È fatto espresso divieto di mutare la destinazione d'uso delle opere realizzate (sia con che senza opere edilizie) verso destinazioni non compatibili con la zona rurale o estranee alla natura produttiva agricola della cooperativa;

Eventuali deroghe o modifiche della destinazione d'uso prima del decorso del termine decennale potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale solo per comprovati motivi di interesse pubblico e saranno comunque soggette all'eventuale ricalcolo e pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione secondo le tariffe vigenti al momento della variazione.

ARTICOLO 4 - CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI E VALIDITÀ TEMPORALE DELLA VARIANTE

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024 (Atto di coordinamento tecnico sul Procedimento Unico), l'efficacia della variante urbanistica e del conseguente titolo edilizio è strettamente vincolata al rispetto dei seguenti termini temporali perentori:

1. Inizio dei lavori: i lavori dovranno avere effettivo inizio entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta ratifica della variante da parte del Consiglio Comunale di Codigoro;
2. Ultimazione dei lavori: tutte le opere previste in progetto dovranno essere completamente ultimate entro e non oltre 36 (trentantasei) mesi dalla medesima data di pubblicazione sul BURERT.
3. Cronoprogramma dei lavori: lo svolgimento delle opere dovrà conformarsi alle fasi temporali dettagliate nel cronoprogramma esecutivo allegato sotto la lettera "A" al presente atto.
4. Proroghe: eventuali proroghe dei termini di inizio o di fine lavori potranno essere concesse dal Responsabile del S.U.E. solo ed esclusivamente in presenza di fatti sopravvenuti estranei alla volontà della Società, in forma ascritta e purché l'istanza motivata venga presentata prima della scadenza naturale dei termini stessi.
5. Decadenza: il mancato inizio dei lavori o la mancata ultimazione degli stessi entro i termini fissati (o prorogati) comporterà l'avvio del procedimento per la decadenza automatica della variante urbanistica per la parte non eseguita, con conseguente ripristino della destinazione rurale originaria dei suoli e incameramento definitivo delle somme versate a titolo di monetizzazione.

ARTICOLO 5 - CLAUSOLA DI SUBINGRESSO E OPPONIBILITÀ AI TERZI

Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è assunto dalla Società anche in nome e per conto dei propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo (acquirenti, donatari, soci subentranti, locatari, ecc.). In caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dei beni immobili interessati (Mappali 210, 3452, 606, ecc.) o di rami d'azienda ad essi connessi, la Società si obbliga formalmente ad inserire nei relativi rogiti notarili o contratti di cessione specifica clausola di accollo e subingresso dell'avente causa in tutti gli obblighi, vincoli e sanzioni derivanti dal presente atto; una copia conforme dell'atto di subentro registrato dovrà essere trasmessa al SUAP/SUE comunale entro 15 giorni dalla firma dello stesso. In difetto di formale subingresso trascritto, la Società proponente rimarrà solidalmente responsabile con l'avente causa per ogni eventuale inadempimento.

ARTICOLO 6 - SANZIONI CONVENZIONALI PER INADEMPIMENTO

L'inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, fatte salve eventuali proroghe o deroghe concesse, comporta la perdita di efficacia ex tunc della variante urbanistica e la decadenza del titolo abilitativo, con le conseguenti sanzioni amministrative ed edilizie previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 23/2004 per i casi di difformità o abusi edilizi.

ARTICOLO 7 - REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E SPESE

Tutte le spese inerenti, connesse e conseguenti al presente atto (imposte di registro, bolli, diritti notarili, tasse ipotecarie e catastali) sono a totale ed esclusivo carico della Società proponente.

Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, redatto in forma pubblica, dovrà essere a cura e spese della Società Proponente regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

La Società si impegna a consegnare all'Ufficio Tecnico S.U.E. del Comune di Codigoro la copia conforme dell'atto recante gli estremi dell'avvenuta registrazione e trascrizione, quale condizione indispensabile ai fini della ratifica consiliare e del successivo avvio dei lavori privati.

ARTICOLO 8 - ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE

Per tutti gli effetti del presente atto e per le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e validità dello stesso, la Società elegge il proprio domicilio speciale presso la sede legale in Codigoro, Via Fronte Secondo Tronco n. 109/A.

Per ogni controversia giudiziaria sarà competente in via esclusiva il Foro di Ferrara o, per le materie di competenza, il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.

ALLEGATI ED ELABORATI INTEGRANTI IL PRESENTE ATTO [da allegare in sede di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo]:

- Allegato "A": Tavole grafiche di Progetto (tav__; tav__; tav__);
- Allegato "B": Planimetria Generale recante l'individuazione catastale dei Mappali 210 e 3452 del Foglio 43 asserviti;

- Allegato "C": Tabella del Cronoprogramma esecutivo dei lavori privati ex D.G.R. 1577/2024;