

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/660

del 03/10/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1375

del 03/10/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO RICHIESTO DALLA SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE, IN VIA SVEZIA LOCALITA' CELLA

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia cui hanno fatto seguito due varianti al RUE ed una al PSC ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, è stata approvata la prima variante a tale strumento urbanistico, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- infine, con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 143 del 25/07/2016, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. n. 20/2000, la variante al R.U.E. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 230 del 21/12/2015 riguardante il capo 4.6 e 4.7 – Territorio rurale – delle norme di attuazione e l'elaborato R4, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255 in data 10/08/2016;

Atteso che:

- la Legge Regionale 20/2000 all'art. A-19, comma 3, ammette gli interventi di trasformazione del suolo e nuove costruzioni di edifici aziendali solo previa presentazione di specifici piani di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola;
- il PRAA dunque è lo strumento che l'azienda agricola deve predisporre e allegare al permesso di costruire quale presupposto obbligatorio per l'ammissibilità degli interventi edilizi e di trasformazione morfologica e idraulica del suolo che sono stati classificati come significativi dal PSC o dal RUE .

Considerato:

- che i sig.ri **DOLCI MAURO** nato a Reggio Emilia (RE) il 24/08/1942, residente in via Svezia n.20 – cap. 42124 Reggio Emilia (RE), località Cella, CF: DLC MRA 42M24 H223A, e **DOLCI MASSIMO** nato a Reggio Emilia (RE) il 20/10/1969, residente in via Svezia n.20 – cap. 42124 Reggio Emilia (RE), località Cella, CF: DLC MSM 69R29

H223F, sono PROPRIETARI PER 1/2 ciascuno di terreni e fabbricati oggetto d'intervento siti in Reggio Emilia, località Cella e catastalmente identificati sul foglio n. 64 con i mappali n.255-276-278-280-282;

- che i sig.ri **DOLCI MASSIMO** e la sig.ra **VINSANI ILARIA nata a REGGIO EMILIA il 22/05/1972, C.F. VNSLR172E62H223S**, sono SOCI AMMINISTRATORI e congiuntamente LEGALI RAPPRESENTANTI della ditta **SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE** con sede a Reggio Emilia (RE) in via Svezia n. 20, località Cella, CF e Partita IVA: 02530150354 - numero REA: RE – 289842;
- che i sig.ri **DOLCI MASSIMO** e **VINSANI ILARIA** hanno presentato al Comune di Reggio Emilia per conto della suddetta ditta rappresentata **SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE** un'istanza assunta in atti municipali al n. **50506/2016 di P.G.** in data **13/07/2016**, per il rilascio di un PERMESSO DI COSTRUIRE in zona agricola, mediante approvazione di un PRAA – Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per la realizzazione di opere connesse ad attività agricola consistenti in un **AMPLIAMENTO STALLA BOVINI ESISTENTE**, con i contenuti progettuali meglio precisati negli allegati alla suddetta richiesta, nella Relazione Tecnico Illustrativa e nel Piano di Sviluppo redatto dal tecnico incaricato - su area identificata catastalmente al foglio n. 64 del Comune di Reggio Emilia, mappale n. 255-276-278-280-282;
- che l'attuazione del PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale – è disciplinato dagli artt. 4.7.1 e seguenti del RUE vigente, in particolare dal punto 5, e delle norme di attuazione R1 (Allegato C) all'art. 2.7 comma 1 lettera f) e comma 7, il quale prevede, fra l'altro, la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a termini di legge, per l'assunzione di impegni per tutto il tempo di validità del PRAA che dovrà essere fissato in non meno di 10 (dieci) anni;

Precisato in relazione a quanto sopra:

- che l'“unità fondiaria agricola” – ovvero l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti l'unità tecnico economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da altre forme giuridiche ad esso assimilate – costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica;

- che ai fini del dimensionamento dell'intervento, l'unità agricola può essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore agricolo e/o in affitto o altro diritto di godimento, risultante da contratto registrato;
- che lo Studio Tecnico Moscatelli Geom. Pier Antonio incaricato dalla Società Agricola ha evidenziato e identificato con apposita planimetria l'“*unità di intervento*” ai fini dell'edificazione oggetto della richiesta di P.d.C. n. 50506/2016 di P.G. del 13/07/2016 da attuarsi mediante PRAA, che risulta pertanto costituita dai seguenti terreni agricoli, parte di proprietà della “SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE” e parte in uso alla stessa, in base agli atti sotto specificati:

CATASTO NCT COMUNE DI	NCEU/ FOGLIO	MAPPALE	% PROPRIETA'	ALTRO TITOLO
Reggio Emilia	64	52		
	"	53		
	"	54		
	"	76	DOLCI MASSIMO	
	"	78	nato a Reggio Emilia il 29/10/1969	Contratto di AFFITTO del 27/09/2016 registrato
	"	79	DOLCI MAURO nato a Reggio Emilia il 24/08/1942	all'Agenzia delle Entrate RE al n.011328- Serie 3T in data il 28/09/2016
	"	95		
	"	96		
	"	103		
	"	104	COMPROPRIETARI	
	"	105	PER LA QUOTA DI 1/2	
	"	164	CIASCUNO	
	"	250		
	"	252		
	"	255		
	"	276		
	"	277		
	"	278		

"	279
"	280
"	281
"	282
"	283

Rilevato inoltre che la SOCIETA' AGRICOLA richiedente il titolo edilizio è in possesso della qualifica di IAP – Imprenditore Agricolo Professionale - ai sensi del D.lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione del Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca della Regione Emilia-Romagna in data 16/09/2016;

Vista la relazione tecnico-descrittiva allegata alla richiesta del P.d.C. n. 50506/2016 di P.G., documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali, corredata da tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni vincolati;

Visto, e richiamato integralmente, il referto istruttorio in data 16/09/2016 all'atto P.G. n. 50506/2016 del 13/07/2016, con il quale il dott. Daniele Bondavalli – Responsabile della U.O.C. Sicurezza Legalità e Controlli – in possesso dell'Abilitazione all'esercizio della professione di Perito Agrario e Perito Agrario laureato, ha espresso “*parere FAVOREVOLE all'approvazione del PRAA in argomento, proponendo di procedere quindi alla stesura della conseguente Determinazione Dirigenziale, con contestuale approvazione dello schema di Atto Unilaterale d'obbligo*”, precisando altresì che “*Solo dopo la stipula di tale atto potrà procedersi al rilascio del successivo PdC ed alla esecuzione dei lavori.*”

Dato atto che, essendo l'intervento edilizio in argomento richiesto in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'azienda agricola in possesso della qualifica di IAP (Imprenditore Agricolo Professionale), il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 32 comma 1, lett. b) della L.R. 15/2013;

Dato atto inoltre:

- che - a seguito di istanza trasmessa al P.G. 68352/2016 in data 27/09/2016 con cui la Società Agricola suddetta chiede che in sede di esame del progetto vengano tenuti in considerazione gli indici in vigore al momento della presentazione dell'istanza di P.d.C. n. 50506/2016 di P.G. del 13/07/2016 - la Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha espresso in merito parere favorevole con referto in pari data;

- che lo Studio Tecnico Moscatelli Geom. Pier Antonio incaricato dalla Società Agricola ha dichiarato in data 27/09/2016 che l'ampliamento del fabbricato ad uso stalla bovini in progetto contempla e sarà realizzato nel rispetto di tutte le prescrizioni tecnico sanitarie di ARPA e AUSL attualmente in vigore;
- Che il competente Tecnico Istruttore dott. Gianluca Galuppo del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con referto del 28/09/2016 all'atto P.G. 50506/2016 ha espresso parere FAVOREVOLE in ordine agli aspetti di carattere ambientale (in particolare sull'elaborato grafico 1 allegato alla richiesta di P.d.C. nel quale viene sviluppato il progetto del verde) precisando che la soluzione proposta in progetto dovrà essere approntata prima della fine dei lavori dell'intervento edilizio di riferimento, così come prescritto dal comma 8 dell'art. 4.7.2 della NdA del vigente RUE, suggerendo inoltre di inserire nel titolo abilitativo tale prescrizione, che dovrà essere verificata in sede di sopralluogo per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

Visto il referto in data 29/09/2016 all'atto P.G. n. 50506/2016 con cui il Tecnico Istruttore geom. Patrizia Franceschini competente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, dopo avere specificato, fra l'altro, che l'ampliamento proposto supera la superficie massima realizzabile consentita dal RUE e per questo motivo viene presentato un PRAA che, se approvato, consente la realizzazione dell'intervento, ha espresso parere favorevole in merito all'intervento edilizio proposto ed alla documentazione integrativa prodotta;

Ritenuto di procedere all'approvazione del PRAA in argomento ed allo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo ai sensi della normativa sopra richiamata e dei pareri sopra riportati;

Precisato che la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visti:

il D.P.R. 380/01;

la L.R.15/2013;

l'Art. 4.7.1 e seguenti ed elaborato R1 (Allegato C) del RUE vigente;

gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;

l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;

il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato;

DETERMINA

1) di approvare, ai sensi dell'art. 4.7.1., paragrafo 1 e seguenti, del RUE e dalle disposizioni contenute nell'elaborato R1 (AllegatoC) art. 2.7 del RUE, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dalla **SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE**, costituito dai seguenti elaborati :

- tav.n.1. Planimetrie stato di progetto
- tav.n.2. Piante stato di progetto
- tav.n.3 Sezioni
- tav. n. 4 Prospetti
- tav. n. 5 Pianta-sezione-prospetto vascone
- R3.2 – disciplina urbanistico-edilizia
- Planimetria catastale terreni ai fini edificazione (agg. 27/09/2016)
- relazione tecnico-descrittiva (agg. 13/07/2016)
- verifica capacità stoccaggi aziendale (agg. 13/07/2016)
- distinta indici (agg. 13/07/2016)
- documentazione fotografica
- visure catastali

allegati alla richiesta di P.d.C. assunta in atti al n. 50506/2016 di P.G. del 13/07/2016, che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati;

2) di approvare lo schema di Atto Unilaterale d'obbligo per l'attuazione del PRAA nel testo seguente, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) di dare atto che dopo la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, relativo al Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) in oggetto, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo richiamato in premessa, nel rispetto della normativa vigente in materia.

4) di dare atto inoltre che, ai sensi del comma 7 art. 2.7 dell'elaborato R1 (Allegato C del RUE) il termine per l'attuazione del PRAA viene stabilito in un periodo di tempo pari a 10 anni a decorrere dalla data di rilascio da parte del Comune di Reggio Emilia del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità secondo le modalità previste dalla L.R. 15/2013 e s.m.i..

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI PRAA –
PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE IN AMBITO
RURALE – SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE**

**(Art. 4.7.1 e segg. delle Norme di Attuazione del RUE vigente e art. 2.7 dell'elaborato R1
(allegato C del RUE)**

Il giornodel mese di /2016, i signori:

DOLCI MAURO nato a Reggio Emilia (RE) il 24/08/1942, residente in via Svezia n.20 – cap.
42124 Reggio Emilia (RE), località Cella, CF: DLC MRA 42M24 H223A,

DOLCI MASSIMO nato a Reggio Emilia (RE) il 20/10/1969, residente in via Svezia n.20 – cap.
42124 Reggio Emilia (RE), località Cella, CF: DLC MSM 69R29 H223F

VINSANI ILARIA nata a REGGIO EMILIA il 22/05/1972, C.F. VNSLR172E62H223S

Premesso:

- ☐ che i sig.ri **DOLCI MAURO** e **DOLCI MASSIMO** sono PROPRIETARI PER 1/2 ciascuno dei terreni e fabbricati siti in Reggio Emilia, località Cella e catastalmente identificati sul foglio n. 64 con i mappali n.255-276-278-280-282;
- ☐ che i sig.ri **DOLCI MASSIMO** e la sig.ra **VINSANI ILARIA** sono SOCI AMMINISTRATORI e congiuntamente LEGALI RAPPRESENTANTI della ditta “**SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE**” con sede a Reggio Emilia (RE) in via Svezia n. 20, località Cella, CF e Partita IVA: 02530150354 - numero REA: RE – 289842;
- che i sig.ri **DOLCI MASSIMO** e **VINSANI ILARIA** hanno presentato al Comune di Reggio Emilia per conto della suddetta ditta rappresentata **SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE** un'istanza assunta in atti municipali al n. **50506/2016 di P.G.** in data **13/07/2016**, per il rilascio di un PERMESSO DI COSTRUIRE in zona agricola, mediante approvazione di un PRAA – Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per la realizzazione di opere connesse ad attività agricola consistenti in un **AMPLIAMENTO STALLA BOVINI ESISTENTE**, con i contenuti progettuali meglio precisati negli allegati alla suddetta richiesta, Relazione Tecnico Illustrativa e nel Piano di Sviluppo redatto dal tecnico incaricato - su area identificata catastalmente al al foglio n. 64 del Comune di Reggio Emilia, mappale n. 255-276-278-280-282;

- con Determinazione Dirigenziale R.U.A.D. n.del - le cui premesse sono qui richiamate integralmente e formano parte integrante e sostanziale del presente atto - è stato approvato il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dalla suddetta SOCIETA' AGRICOLA, nonché lo schema di Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 4.7.1. e seguenti e dall'art. 2.7 dell'elaborato R1 (Allegato C9 del RUE vigente).

Tutto ciò premesso e considerato, i sottoscritti

SI OBBLIGANO

NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, ciascuno per i rispettivi diritti ed in solido, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto di seguito specificato:

1. ad identificare come l'“*unità di intervento*” ai fini dell'edificazione oggetto della richiesta di P.d.C. n. 50506/2016 di P.G. del 13/07/2016 da attuarsi mediante PRAA, i seguenti terreni agricoli, parte di proprietà della SOCIETA' AGRICOLA DOLCI E VINSANI SOCIETA' SEMPLICE e parte in uso alla stessa, in base agli atti sotto specificati:

CATASTO NCT COMUNE DI	NCEU/ FOGLIO	MAPPALE	% PROPRIETA'	ALTRO TITOLO
Reggio Emilia	64	52		
	"	53		
	"	54		
	"	76	DOLCI MASSIMO	
	"	78	nato a Reggio Emilia il 29/10/1969	Contratto di AFFITTO del 27/09/2016 registrato
	"	79	DOLCI MAURO nato a Reggio Emilia il 24/08/1942	all'Agenzia delle Entrate di RE al n.011328- Serie 3T in data il 28/09/2016
	"	95		
	"	96		
	"	103		

"	104	
"	105	COMPROPRIETARI
"	164	PER LA QUOTA DI 1/2
"	250	CIASCUNO
"	252	
"	255	
"	276	
"	277	
"	278	
"	279	
"	280	
"	281	
"	282	
"	283	

2. a mantenere l'attività agricola sui terreni sopra identificati per tutto il periodo di validità del PRAA determinato in 10 (dieci) anni, a decorrere dalla data di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità da parte del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i. ;

3. ad utilizzare i terreni e fabbricati oggetto della richiesta di P.d.C. in atti al P.G. n. 50506/2016 esclusivamente in funzione dell' attività di conduzione dell'unità fondiaria agricola, come sopra identificata;

4. a non modificare la destinazione d'uso dei terreni e dei fabbricati sopra elencati in funzione dell'attività agricola nonché le caratteristiche costruttive e tipologiche degli stessi, come indicate negli elaborati di progetto allegati alla richiesta del P.d.C sopra citata, per la durata di 10 anni a decorrere dalla data di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità da parte del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i. ;

5. a trasferire tutti gli obblighi e gli impegni assunti con il presente atto all' eventuale successivo conduttore e/o proprietario dell'unità fondiaria agricola, qualora entro il periodo di 10 anni, come sopra identificato, l'attività agricola e/o le aree e/o i fabbricati interessati dal presente atto vengano ceduti a terzi in possesso della qualifica di IAP - imprenditore agricolo professionale - ai sensi dell'art. 1, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 - e a darne tempestiva comunicazione al Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia.

6. a dare preventiva comunicazione, anche tramite il notaio rogante, della data fissata per la stipula dell'atto di cessione, e a richiedere contestualmente al Comune la determinazione del contributo di costruzione, qualora entro il periodo di 10 anni sopra indicato, venga modificata, se consentita dalle norme vigenti, previo rilascio di apposito permesso di costruire, la destinazione d'uso dei terreni e/o del fabbricato, o comunque il fabbricato e/o le aree interessate dal PRAA vengano ceduti a un terzo che non sia in possesso della qualifica di IAP - imprenditore agricolo professionale - ai sensi dell'art. 1, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche e integrazioni;
7. a versare il contributo di costruzione qualora venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopra indicato, nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i. ;
8. a corrispondere al Comune le sanzioni vigenti, applicabili in caso di ritardato od omesso pagamento del contributo di cui al precedente punto. Il ritardo verrà contabilizzato con decorrenza dalla data fissata dai competenti uffici comunali che determineranno l'ammontare del contributo da versare, ovvero dalla data di intervenuta variazione o di stipula dell'atto di cessione, nel caso di inottemperanza a quanto indicato al punto 6).
9. a sostenere tutte le spese inerenti e conseguenti la sottoscrizione, l'autentica, e la trascrizione del presente atto da effettuarsi ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
(Arch. Elisa Iori)