

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2017/120

del 22/02/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 239

del 22/02/2017

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

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E RELATIVO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO RICHIESTO DALL' AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA.

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 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 cinque varianti al RUE e due al PSC di cui l'ultima in corso di approvazione;
- 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 sigg.ri CORTI LUCA nato a Castelnovo né Monti (RE) il 23/01/1970, c.f. CRTLCU70A23C219Y, in qualità di titolare e legale rappresentante dell'AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA, impresa individuale, con sede legale a Reggio Emilia in via della Repubblica n. 77, P.IVA 01754710356, e FAVALI GIULIANA nata a Reggio

Emilia il 21/04/1973, entrambi residenti a Reggio Emilia Località Rivalta Via Sant'Isidoro n. 40, in data 28/01/2009 hanno sottoscritto un Atto Unilaterale d'Obbligo, autenticato dal notaio dott. Giuseppe Beccari Rep. n. 230264, registrato a Reggio Emilia in data 11/02/2009 al n. 2156 Serie 1T, per ottenere un Permesso di Costruire, richiesto con istanza n. 21551/2008 di P.G. del 10/10/2008, ed in seguito rilasciato il 19/11/2009, per la la realizzazione di un hangar ad uso ricovero e deposito di foraggio, attualmente in corso di completamento - sull'area censite al Catasto Terreni al Foglio 250, mapp 489;

che in data 21/01/2015 CORTI LUCA ha presentato una richiesta, assunta in atti municipali al P.G. n. 2272/2015, per l'approvazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) per l'ampliamento del fienile sopra citato, e la costruzione di una nuova analoga struttura in adiacenza allo stesso, sull'area già oggetto del precedente P.D.C. sopra citato, identificata al Catasto terreni al Foglio 250, mappale 489, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico illustrativa
- Tavola 1 – inquadramento cartografico
- Tavola 2 – planimetria prospetti vista stato di progetto
- Tavola 3 – planimetria giallo e rosso

Precisato in relazione a quanto sopra:

- che l'attuazione del PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale – è disciplinato dagli artt. 4.7.1 e seguenti del RUE, in particolare dal punto 5, e dalle norme di attuazione R1 (Allegato C) art. 2.7 comma 1, lettera f) e comma 7, l 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;
- 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 Geom. Raffaella Montecchi con sede a Reggio Emilia in località Rivalta, incaricato dall'Azienda Agricola Corti Luca, ha comunicato che l'“unità di intervento” ai fini dell'edificazione oggetto della richiesta P.G. n. 2272/2015 del 20/01/2015 è costituita dai seguenti terreni agricoli, parte di proprietà e parte in uso all'Azienda Agricola, in base a contratto di affitto di fondo rustico, assunto in copia agli atti municipali in data 15/02/2017 al n. 15106/2017 di P.G. :

COMUNE Reggio Emilia	FOGLIO	MAPP.	SUP. mq	PROPRIETA'	ALTRO TITOLO
NCT	250	489	13.908	Corti Luca 1/2 Favali Giuliana 1/2	Contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate di RE 09/02/2017 al n. 001910-serie 3T, cod. Id. TG217T001910000WE.
NCT	"	492	1.508		
NCT	"	152	2.201		
NCT	"	151	4.955		
NCT	"	150	5.120		
NCT	"	148	335		
NCEU	"	505	152		
NCEU	"	707	1.596		
NCEU	"	530	800		
NCEU	"	597	24		
Sommano mq.			30.599		

Rilevato che:

nella “Relazione tecnica dell'Agronomo dott. Bonazzi Enrico allegata alla richiesta P.G. n. 2272/2015, illustrativa dei contenuti del PRAA e documentante le caratteristiche produttive e organizzative aziendali, si evidenzia, fra l'altro, che, nella situazione attuale, vi è *“la necessità di realizzare strutture atte ad ospitare tutta la produzione di foraggio affienato che l'azienda produce in quanto per il momento una parte di essa viene attualmente stoccata all'aperto o in ricoveri di fortuna.”*;

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, con referto del 20/09/2015 all'atto P.G. n. 2272/2015, ed con successivo supplemento di istruttoria in data 10/10/2016, in merito ha evidenziato, fra l'altro, quanto segue:

- *“Il PRAA di cui trattasi è finalizzato, secondo quanto previsto dal 3° comma dell'art. 4.7.5 delle NTA del vigente RUE, al rilascio di un P.d.C. per la costruzione di un nuovo edificio ad uso fienile d1, stante la necessità di superare la SC max edificabile prevista in via ordinaria dalle suddette norme; la documentazione prodotta risulta completa ed esauriente;*

- *(...) L'ordinamento aziendale è prettamente zootecnico, con 33 capi in lattazione ed ulteriori 12 capi circa da rimonta; l'azienda risulta carente in quanto a ricoveri coperti per il foraggio; (...).*

INOLTRE:

“Preso atto della variante Normativa al RUE riferita al territorio rurale, entrata in vigore il 10/08/2016, si evidenzia quanto segue: “

- *con riferimento alla nuova formulazione dell'art. 4.7.4 delle NTA del RUE, si dà atto che i contenuti/previsioni del PRAA di cui trattasi risultano interamente conformi anche al nuovo dettato normativo, con particolare riferimento a quanto disposto in ordine alle misure di compensazione introdotte dall'8° comma dell'art. 4.7.2 delle suddette NTA, che risultano già di fatto recepite negli elaborati di progetto allegati al PRAA (vedasi Tavola n. 3 G/R;*

- *Si conferma la necessità di acquisire il certificato IAP a nome del Titolare dell'Azienda, da ottenersi preventivamente alla stipula dell'Atto Unilaterale d'Obbligo.”*

Dato atto che:

- **L'AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA 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 01/12/2016;**

- **essendo l'intervento edilizio in argomento richiesto in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'attività agricola, il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 32 comma 1, lett. b) della L.R. 15/2013;**

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

Precisato inoltre che:

- la presente determinazione, a parere del Responsabile 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, in quanto tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico della AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA ;

- che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Visti:

- il D.P.R. 380/01;

- la L.R.15/2013;

- l'Art. 4.7.1 e seguenti e norme di attuazione R1 (Allegato C) del RUE;

- 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 il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) dell' AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA, ai sensi dell'art. 4.7.1 e seguenti nonché art. 2.7 delle norme di attuazione R1 (Allegato C) del RUE, costituito dai seguenti elaborati :

- o - Relazione tecnico illustrativa
- o - Tavola 1 – inquadramento cartografico
- o - Tavola 2 – planimetria prospetti vista stato di progetto
- o - Tavola 3 – planimetria giallo e rosso

documenti allegati alla richiesta di P.d.C. assunta in atti al .P.G. n. 2272/2015 del 21/01/2015, che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati;

2. di approvare inoltre lo schema-tipo 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 relativo al PRAA in oggetto, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, 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 delle norme di attuazione 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 -TIPO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PER L'ATTUAZIONE DI PRAA - PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE IN AMBITO RURALE - AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA

L'annoil giornodel mese di , i
sottoscritti :

- CORTI LUCA nato a Castelnovo né Monti (RE) il 23/01/1970, c.f. CRTLCU70A23C219Y, residente a Reggio Emilia Località Rivalta Via Sant'Isidoro n. 40, in qualità di titolare e legale rappresentante dell'AZIENDA AGRICOLA CORTI LUCA con sede legale a Reggio Emilia via della Repubblica n. 77, P.IVA 01754710356 - IAP - Imprenditore Agricolo Professionale ;

- FAVALI GIULIANA nata a Reggio Emilia il 21/04/1973 c.f. FVLGLN73D61H223L, ivi residente in Località Rivalta Via Sant'Isidoro n. 40, in qualità di comproprietaria dei terreni agricoli,

Premesso:

- che CORTI LUCA E FAVALI GIULIANA sono comproprietari per ½ ciascuno di terreni agricoli e fabbricati siti in Comune di Reggio Emilia, catastalmente identificati come segue:

Catasto Terreni: - foglio 250, mappali 148-150-151-152-489-492;

Catasto Fabbricati: - foglio 250, mappali 505-530-597-707;

- che in data 21/01/2015 CORTI LUCA, in qualità di titolare e legale rappresentante della omonima AZIENDA AGRICOLA sopra citata, ha presentato al Comune di Reggio Emilia una richiesta, assunta in atti municipali al P.G. n. 2272/2015, per l'approvazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) per l'ampliamento di un fienile e la costruzione di una nuova analoga struttura in adiacenza allo stesso, sull'area identificata al Catasto terreni al Foglio 250, mappale 489;

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

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 sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto di seguito specificato:

1. ad identificare l' "unità di intervento" all'interno dell'"unità fondiaria agricola" ai fini dell'edificazione da attuarsi mediante PRAA oggetto della richiesta P.G. n. 2272/2015 del 21/01/2015, costituita dai seguenti terreni agricoli, parte di proprietà e parte in uso all'Azienda Agricola, in base a contratto di affitto di fondo rustico assunto in copia agli atti municipali in data 15/02/2017 al n. 15106/2017 di P.G. :

COMUNE Reggio Emilia	FOGLIO	MAPP.	SUP. mq	PROPRIETA'	ALTRO TITOLO
NCT	250	489	13.908	Corti Luca 1/2 Favali Giuliana 1/2	Contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate di RE 09/02/2017 al n. 001910-serie 3T, <u>cod. Id.</u> TG217T001910000WE.
NCT	"	492	1.508		
NCT	"	152	2.201		
NCT	"	151	4.955		
NCT	"	150	5.120		
NCT	"	148	335		
NCEU	"	505	152		
NCEU	"	707	1.596		
NCEU	"	530	800		
NCEU	"	597	24		
Sommano mq.			30.599		

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 il fabbricato oggetto della richiesta P.G. n. 2272/2015 del 21/01/2015 esclusivamente in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'attività agricola, come sopra identificata;

4. A non modificare la destinazione d'uso connessa all'attività agricola del fabbricato nonché le caratteristiche costruttive e tipologiche dello stesso, come indicato negli elaborati di progetto allegati alla richiesta del PRAA P.G. n. 2272/2015 del 21/01/2015, per un periodo di tempo non inferiore ai 10 anni .
5. A costituire con il presente atto un vincolo di inedificabilità per 30 (trenta) anni sui terreni non in proprietà computati come facenti parte dell' *"unità di intervento"* relativa all' *"unità fondiaria agricola"* ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto sopra citato, ed elencati nella tabella sopra riportata, come previsto dall'art. 4.7.1 - 1.5 del RUE .
6. A trasferire tutti gli obblighi previsti dal presente atto ai successivi aventi causa, qualora entro il periodo di 10 anni come sopra determinato, l'attività agricola e/o le aree e/o i fabbricati interessati dal presente atto d'obbligo vengano ceduti ad un soggetto in possesso della qualifica di IAP – Imprenditore Agricolo Professionale, e a trasmettere copia dell'atto di cessione al competente Servizio Comune di Reggio Emilia.
7. 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 di piano e previo rilascio di apposito permesso di costruire - la destinazione d'uso di terreni e/o fabbricati oggetto del presente PRAA, o vengano ceduti a terzi che non siano in possesso della qualifica IAP - imprenditore agricolo professionale - ai sensi dell'art. 1, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche e integrazioni.
8. A versare, qualora nel periodo sopra indicato venga modificata la destinazione d'uso, il contributo di costruzione 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.
9. 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).

10. 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