

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2017/404

del 07/06/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 808

del 08/06/2017

**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 L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO POSTO IN VIA RUGGERO DA VEZZANO LOC. CANALI AZIENDA AGRICOLA BERTANI ERNESTO IN POSSESSO DELLA QUALIFICA DI IAP.

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 così come successivamente integrati e modificati;
- 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.

Precisato che:

- in relazione al Capo 4.7 del RUE, ai fini degli strumenti urbanistici, per “**unità fondiaria agricola**” o “**unità agricola**” o “**unità aziendale**” si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società agricole, società agricole di persone IAP, società di capitali IAP) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto, purché tutti in possesso della qualifica di IAP) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o attività connesse, ai sensi del Dlgs228/2001 e s.m.i. e del D.lgs 29/03/2004 n. 99.;
- l'*unità agricola* costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi 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 atto di conferimento, o contratto registrato.

Dato atto che:

- i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati solo con l'approvazione di un *Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale* (PRAA) finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade;
- 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;
- in particolare il PRAA è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in altri Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia (Art. 4.7.1 – 1.7);
 - per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto (Art. 4.7.1, comma 4);
 - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi, come previsto al comma 1;
- nel caso in cui il PRAA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità non potrà avere durata inferiore ai 10 anni; per tale durata il Piano è vincolante per l'Azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difforni da quanto previsto nel piano approvato;
- il procedimento relativo ai *Programmi di Riconversione o Ammodernamento Aziendali* è regolamentato dall'art. 2.7 delle norme di attuazione R1- Allegato C del RUE, il quale prevede, fra l'altro, al comma 7, l'approvazione mediante apposito provvedimento dirigenziale del PRAA e dello schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto, avente una validità di 10 anni.

Considerato che:

- Il Sig. Bertani Ernesto nato a Cavriago (RE) il 02/01/1927 , residente a Reggio Emilia via Ruggero da Vezzano n. 23, codice fiscale BRTRST27A02C4O5R, in qualità di titolare della AZIENDA AGRICOLA BERTANI ERNESTO impresa individuale con sede legale a Reggio Emilia in via Ruggero da Vezzano n. 6 – CAP 42123, P.IVA 01531220356, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire assunta in atti municipali al P.G. n. 87214/2016 in data 25.11.2016 per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale bifamiliare sull'area identificata al foglio 237, mappale 476, funzionale all'attività aziendale agricola mediante Piano di Ammodernamento Aziendale (PRAA) – con le caratteristiche costruttive e le destinazioni d'uso meglio specificate nei seguenti elaborati allegati alla citata istanza:

- Tav. 1 planimetrie catastali - estratto RUE
- Tav. 2 edifici esistenti - elaborato planimetrico
- Tav. 3 documentazione fotografica
- Tav. 4 ubicazione schema nuova costruzione di abitazione per imprenditore agricolo
- Tav. 5 progetto esecutivo: piante prospetti e sezioni nuovo fabbricato ..
- Tav. 6 rappresentazione fotografica progettuale
- Tav. 7 calcolo superficie Su esistente ed in progetto uso a1
- Allegato A: documentazione varia (visure e mappe catastali, anagrafiche , ecc.) relative al PRAA
- Allegato B: Relazione agrotecnica – piano di ammodernamento
- Allegato C: Relazione Tecnica.

Dato atto che il PRAA sopra citato è stato oggetto della seguente istruttoria tecnica:

- con referto in data 27/01/2017 il funzionario tecnico competente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana dott. Galuppo Gianluca in ordine alla “misure compensative a carattere ambientale“ ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 4.7.3 del RUE relativamente all'impatto paesaggistico del nuovo edificio previsti in progetto;
- con parere in data 17/03/2017 il dott. Daniele Bondavalli in possesso dell'Abilitazione all'esercizio della professione di Perito Agrario e Perito Agrario laureato – Responsabile della U.O.C. Sicurezza Legalità e Controlli – ha rilevato ed evidenziato, fra l'altro, quanto segue: *“Il PRAA di cui trattasi, presentato ai sensi e per gli affetti di cui al 5° comma dell'art. 4.7.1 delle NTA del RUE vigente, ha lo scopo di validare la prevista realizzazione (intervento di NC) di un nuovo edificio residenziale bifamiliare (uso a1) in una azienda agricola sita in Località Canali in via Ruggero da Vezzano n. 23 , in “Ambito agricolo di Rilievi Paesaggistico” ARP per una superficie Sc superiore a quella consentita in via ordinaria per intervento diretto, secondo gli indici di cui all'art. 4.7.5 delle suddette NTA. L'intervento edilizio in questione si colloca entro il centro aziendale di una azienda agricola zootecnica configurantesi come “unità agricola di*

carattere produttivo” secondo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 4.7.1 più sopra richiamato con conduzione diretta a livello familiare per un impegno di 3 addetti a tempo a tempo pieno (288 giornate lavorative annue cadauno) 1 addetto a tempo parziale (144 giornate) e 2 salariati impiegati per 540 giornate lavorative. Non si fa ricorso a contoterzisti. Omissis..Le colture praticate sono essenzialmente foraggere (medica) con reimpiego utilizzato interamente per l'alimentazione dei circa 115 capi lattiferi (compresa rimonta) presenti mediamente in stalla, per una produzione di circa 5.000 q.li di latte interamente conferiti alla Latteria Sociale di Roncocesi. Il nuovo edificio residenziale in progetto costituito da due alloggi per una Sc pari a mq 269,85 sarà destinato ad ospitare il titolare dell'azienda agricola (in possesso della qualifica di IAP) Sig. Bertani Ernesto, oltre al nucleo familiare del figlio Sig. Bertani Mario impiegato a tempo pieno nell'azienda ed attualmente domiciliato , insieme al padre , entro un unico alloggio posto al di fuori del centro aziendale. L'area prevista per l'intervento è di esclusiva proprietà del Sig. Bertani Ernesto. Attualmente, stati le caratteristiche dell'azienda , la dotazione di strutture residenziali ad uso degli addetti appare , effettivamente, migliorabile.e, ciò premesso si ritiene condivisibile sotto il profilo tecnico economico, la scelta di procedere all'edificazione della nuova abitazione in progetto, che porterà ad un migliore presidio e fruizione del centro aziendale da parte dei residenti ivi impiegati. Si precisa che sotto il profilo tecnico economico, il PRAA risulta parimenti essere assentibile considerato che il reddito Tot. per Unità di Lavoro attuale risulta pari a ad euro 79.583,59 a fronte di euro 80.219,20 previsti ad investimento effettuato ossia dopo l'avvenuta realizzazione di quanto in progetto . La PLV invece resterà invariata negli attuali euro 439.750,00 . Il Reddito Netto, dagli attuali euro 278.542,55 passerà ad euro 280.767,55 .

Per ogni ulteriore dato si rimanda alla documentazione allegata al PRAA , ritenuta congrua e condivisibile nei contenuti, tenuto anche conto di quanto richiesto dall'art. 2.7 dell'Allegato C del RUE vigente. Senza entrare nel merito della verifica degli ulteriori parametri edilizi-urbanistici, si raccomanda , comunque il rispetto di quanto disposto dall'8° comma dell'art. 4.7.2 della NTA del RUE per quanto concerne la previsione di idonee “Misure compensative a carattere ambientale” oltre a doversi verificare l'effettiva disponibilità giuridica dei terreni indicati di proprietà ed in affitto. In ordine al rispetto dei disposti dell'art. 4.7.3 del RUE si prende atto del parere favorevole espresso dal dott. G. Galuppo in data 27.01/2017 . Omissis.”

- successivamente, il Responsabile Attività Edilizia sul territorio Ambito 2 del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, geom. Paolo Pellati con referto del 31/05/2017 all'atto P.G. n. 87214/2016 ha attestato, fra l'altro, che:

- l'Azienda Agricola svolge la propria attività su l'**unità fondiaria agricola** costituita dai terreni ubicati in comune di Reggio Emilia pari a Ha **19.18.84** di superficie complessiva,

parte in piena proprietà del sig. Bertani Ernesto, e parte in proprietà della sig.ra Casati Nadi moglie dello stesso, e identificati come segue:

Comune di Reggio Emilia			
Azienda Agricola Bertani Ernesto			
Foglio	Mappale	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
237	1117	A/3	Bertani Ernesto (1/1)
	915	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1052	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1053	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1054	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1056	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1118	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1119	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1121	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1122	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1147	1713,00	Bertani Ernesto (1/1)
	1149	13240,00	Bertani Ernesto (1/1)
	1114	175,00	Bertani Ernesto (1/1)
	475	193,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	525	37739,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	528	2260,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	529	2409,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	526	10050,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	911	6425,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	912	118,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	913	210,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	910	8645,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	916	22,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)

	476	44729,00	Bertani Ernesto (1/1)
	15	26344,00	Bertani Ernesto (1/1)
	17	4540,00	Bertani Ernesto (1/1)
	18	6540,00	Bertani Ernesto (1/1)
	102	131,00	Bertani Ernesto (1/1)
	103	452,00	Bertani Ernesto (1/1)
236	75	1630,00	Bertani Ernesto (1/1)
	86	6886,00	Bertani Ernesto (1/1)
	405	640,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	403	32,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	419	1390,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	106	3899,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	107	5938,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
	108	5534,00	Bertani Ernesto (1/2) Casati Nadi (1/2)
Totale		191884,00	

- Il PRAA è stato presentato esclusivamente per poter realizzare all'interno dell'azienda agricola un nuovo fabbricato residenziale bifamiliare funzionale all'attività aziendale agricola ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4.7.1 comma 4 delle NdA del RUE vigente
- Pertanto l'unità d'intervento all'interno dell'unità fondiaria agricola risulta così costituita:

Comune di Reggio Emilia			
Azienda Agricola Bertani Ernesto			
Foglio	Mappale	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
237	1117	A/3	Bertani Ernesto (1/1)

	915	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1052	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1053	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1054	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1056	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1118	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1119	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1121	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1122	D/10	Bertani Ernesto (1/1)
	1147	1713,00	Bertani Ernesto (1/1)
	1149	13240,00	Bertani Ernesto (1/1)
	1114	175,00	Bertani Ernesto (1/1)
	476	44729,00	Bertani Ernesto (1/1)
	15	26344,00	Bertani Ernesto (1/1)
	17	4540,00	Bertani Ernesto (1/1)
	18	6540,00	Bertani Ernesto (1/1)
	102	131,00	Bertani Ernesto (1/1)
	103	452,00	Bertani Ernesto (1/1)
Totale		97864,00	

Precisato in relazione a quanto sopra che il rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto con istanza assunta al P.G. n. 87214/2016 in data 25.11.2016 per la realizzazione del nuovo fabbricato ad uso residenziale bifamiliare sull'area identificata al foglio 237, mappale 476, è subordinato alla sottoscrizione autenticata dell'atto unilaterale d'obbligo come previsto dalle norme di attuazione del RUE sopra richiamate;

Verificato inoltre che:

- l'AZIENDA AGRICOLA BERTANI ERNESTO impresa individuale con sede legale a Reggio Emilia in via Ruggero da Vezzano n. 6 – CAP 42123, P.IVA 01531220356, è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi dell'art.1, del D.Lgs. 29 marzo

2004, n.99, e s.m.i., come risulta dalla comunicazione in data 21/12/2016 della Regione Emilia-Romagna - Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca di Reggio Emilia ;

- l'intervento edilizio in oggetto viene realizzato in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, e pertanto il contributo di costruzione non è dovuto, come previsto ex art. 17 comma 3 del T.U. Edilizia (DPR n. 380/2001) e dall'art. 32, comma 1, lett. b) L.R. 15/2013.

Ritenuto pertanto di procedere, sulla base di pareri sopra riportati e della normativa sopra richiamata, all'approvazione del PRAA in argomento unitamente allo schema del relativo Atto Unilaterale d'Obbligo.

Precisato inoltre che:

- il presente provvedimento, 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 BERTANI ERNESTO ;

- 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, ai sensi dell'art. 4.7. commi 1 e seguenti nonché dell'art. 2.7 delle Norme di attuazione R1 (Allegato C) del RUE vigente, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dall'azienda AZIENDA AGRICOLA BERTANI ERNESTO impresa individuale con sede legale a Reggio Emilia in via Ruggero da Vezzano n. 6 – CAP 42123, P.IVA 01531220356 con istanza P.G. n. 87214/2016 in data 25.11.2016 per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale bifamiliare sull'area identificata al foglio 237, mappale 476, funzionale all'attività aziendale agricola mediante Piano di Ammodernamento Aziendale (PRAA) – con le caratteristiche costruttive e le destinazioni d'uso meglio specificate nei seguenti elaborati allegati alla citata istanza:

- Tav. 1 planimetrie catastali - estratto RUE
- Tav. 2 edifici esistenti - elaborato planimetrico
- Tav. 3 documentazione fotografica
- tav. 4 ubicazione schema nuova costruzione di abitazione per imprenditore agricolo
- Tav. 5 progetto esecutivo: piante prospetti e sezioni nuovo fabbricato ..
- Tav. 6 rappresentazione fotografica progettuale
- Tav. 7 calcolo superficie Su esistente ed in progetto uso a1
- Allegato A: documentazione varia (visure e mappe catastali, anagrafiche, ecc.)
relativa al PRAA
- Allegato B: Relazione agrotecnica – piano di ammodernamento
- Allegato C: Relazione Tecnica

documenti allegati alla sopra citata istanza, che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati;

2. di approvare inoltre lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del PRAA in oggetto, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, allegato A;

3. di dare atto che, dopo la sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire richiesto con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 87214/2016 in data 25.11.2016, nel rispetto della normativa vigente in materia.

4. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'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 presentazione allo sportello unico per l'edilizia della Segnalazione

Certificata di Agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt.. 24 e 25 del DPR 380/2001 come modificato e integrato;

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

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