

Proponente: 66.A
Proposta: 2017/681

del 19/09/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1261

del 20/09/2017

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 POSTO IN VIA DEGLI AZZARRI – LOCALITA' GAVASSA - AZIENDA AGRICOLA TROMBA ANDREANA (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, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- 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, entrata in vigore il 10/08/2016 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255.

Precisato che:

- con riferimento agli interventi di cui al Capo 4.7 del RUE, ai fini degli strumenti urbanistici, per “*unità fondiaria agricola*” o “*unità agricola*” o “*unità aziendale*”, di seguito denominata **unità agricola**, 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 D.lgs 228/2001 e s.m.i. e del D.lgs 29/03/2004 n. 99;
- l'unità agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo, e/o in affitto, o in uso con altro diritto reale di godimento (usufrutto, enfiteusi o convenzioni di cui alla L. 203/1982) risultante da contratto regolarmente registrato ed avente una durata minima di 10 anni;

- 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) di cui all'art. a-19 dell'allegato alla L.R..20/2000, 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 urbanistico indispensabile che l'azienda agricola deve predisporre per ottenere il rilascio dei titoli abilitativi edilizi in territorio rurale, richiesto obbligatoriamente 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 ;
 - 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 ;
 - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in Comuni limitrofi.

Considerato che:

- la durata del PRAA è vincolante per l'Azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difforni da quanto previsto nel piano approvato;
- le Norme di Attuazione R1- Allegato C del RUE - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi
- all'art. 2.7 , comma 1 lett. f) e comma 7 prevede inoltre quanto segue:
 - il termine per l'attuazione del PRAA è stabilito in un periodo pari o superiore a 10 anni;
 - il PRAA deve essere approvato con apposita determinazione dirigenziale, unitamente al relativo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo;
 - il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
 - l'atto unilaterale d'obbligo deve contenere i seguenti elementi: impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo, e a non

modificare le destinazioni d'uso agricolo sugli edifici da realizzare per tutto il periodo di validità del PRAA.

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 4.7.1 – 1.5, i terreni, anche ineditati, non in proprietà dell'Azienda Agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili per 30 (trenta) anni anche in caso di frazionamento successivo, e tale vincolo di ineditabilità viene regolamentato all'interno del medesimo Atto Unilaterale d'obbligo sopra citato, autenticato da notaio, registrato e trascritto a spese dell'Azienda Agricola stessa;

- con nota P.G. n. 57536 del 12/06/2017 la dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità urbana ha espresso chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 4.7.1 comma 1 delle NA del RUE vigente, precisando, fra l'altro, quanto segue:

“In ordine all'applicazione dell'art. 4.7.1 delle NA del RUE vigente, definizioni preliminari, comma 1 Unità fondiaria agricola si chiarisce quanto segue:

- **comma 1.2:** *l'unità di intervento pur insistendo all'interno dell'unità fondiaria agricola, può non coincidere con essa, se composta dai soli terreni identificati catastalmente ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio richiesto.*

- **comma 1.3:** *le previgenti norme del RUE (2011) all'art.4.7.1. comma 1 consideravano espressamente come terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo anche i terreni agricoli di proprietà del coniuge o dei consanguinei fino al secondo grado di parentela di entrambi.*

L'attuale versione del comma 1.3 dell'articolo 4.7.1 delle NA del RUE vigente, considera ai fini del dimensionamento dell'unità fondiaria agricola, i terreni in proprietà dello IAP e quelli in affitto o detenuti ad altro titolo senza riferimento espresso alle proprietà del coniuge o dei consanguinei.

Dunque, ad oggi, possono costituire l'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento, sia terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo sia terreni in affitto o con altri diritti reali di godimento. Ai fini dell'applicazione della norma, così come previsto dalle norme del previgente RUE 2011, non sono soggetti a quanto disposto dal comma 1.5, i terreni di proprietà del coniuge dell'imprenditore agricolo o dei consanguinei fino al primo grado di parentela dello stesso.

L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento va pertanto intesa come costituita dai terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo (IAP) e in proprietà del coniuge o dei consanguinei fino al primo grado, nonché dai terreni che lo IAP ha in affitto o di cui è in possesso in forza di altri diritti reali di godimento in quanto in proprietà di soggetti terzi, (a cui si applica il comma 1.5 dell'art. 4.7.1)

- **comma 1.5:** *si precisa che il vincolo di ineditabilità della durata trentennale posto sui terreni non in proprietà dell'imprenditore agricolo ma facenti parte dell'unità agricola ed utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, è finalizzato esclusivamente ad evitare che tali terreni vengano ri-computati ai fini edificatori per interventi edilizi da effettuarsi in altre unità agricole, diverse dall'unità agricola per la quale sono già stati utilizzati .*

Dunque all'interno dell'atto d'obbligo dovrà essere chiaramente indicata l'apposizione del vincolo di ineditabilità trentennale dei terreni in affitto o di cui lo IAP detiene il possesso ad altro titolo e facenti parte dell'unità agricola, utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, unicamente in funzione dell'edificabilità verso altre unità agricole. (2)

I terreni in affitto appositamente vincolati potranno per trent'anni essere utilizzati ai fini edificatori per il raggiungimento dell'indice edilizio previsto unicamente dall'unità fondiaria agricola che ne ha vincolato l'uso, inserendo all'interno dell'atto d'obbligo una frase che riporta:

*I terreni distinti con i mappali.....del foglio.....per una superficie di metri quadrati....., sono vincolati a favore del Titolo Abilitativo in corso di rilascio e sono da ritenersi **inedificabili**, anche in caso di successivi frazionamenti, per una sc. di mq.....in progetto su una potenzialità di mq.....e quindi con un residuo di mq.....di sc. per l'uso*;

Gli indici edificatori vincolati pertanto non potranno essere reconsiderati in alcun modo nel computo di eventuali futuri interventi edificatori sia accorpati che non accorpati all'attuale appoderamento aziendale.”

- ai fini della trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate e dell'opponibilità ai terzi dei sopra citati vincoli, l'Atto Unilaterale d'Obbligo deve essere sottoscritto, oltre che dall'imprenditore agricolo richiedente il titolo abilitativo edilizio, anche da tutti i proprietari e/o comproprietari dei terreni e fabbricati che costituiscono l'“unità di intervento” ;

- alla luce di quanto sopra, ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto e per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, l'“unità di intervento” viene identificata di volta all'interno dell'unità agricola, sulla base dell'istruttoria effettuata dai tecnici del Servizio competente in relazione all'ambito rurale in cui ricade l'intervento.

Considerato che:

la Sig.ra TROMBA ANDREANA nata a Fiorenzuola D'Arda (PC) il 03/09/1932, codice fiscale TRMNRN32P43D611V, residente a Montechiarugolo (PR) in via Carducci n. 2, Basilicanova, in qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola Tromba Andreana, impresa individuale, con sede a Reggio Emilia in via degli Azzarri n. 64 – Loc. Gavassa – codice fiscale e P.IVA 00535950349, con istanza assunta in atti al P.G. n. 16714 in data 20/02/2017, ha chiesto l'approvazione di un Piano di Riconversione o Ammodernamento Aziendale per la realizzazione di:

- nuovo fabbricato ad uso stalla per bovini da latte, tre fabbricati ad uso ricovero attrezzi e/o fienile, impianto di Bio-Gas e impianto fotovoltaico, nonché un terzo appartamento per un dipendente dell'azienda (ricavato dal recupero di fabbricato già esistente sulla particella 112), il tutto come rappresentato negli elaborati di progetto allegati all'istanza sopracitata, su aree catastalmente censite in Comune di Reggio Emilia al foglio 141, mappali 110-111-151;

- in particolare il PRAA di cui alla sopra citata istanza è composto dalla seguente documentazione:

Elaborati Grafici:

- Tavola 1 – stato di fatto (inquadramento aziendale)
- Tavola 2 – stato di fatto (ortofoto)
- Tavola 3 – stato di fatto planimetria generale
- Tavola 4 - variazioni
- Tavola 5 – stato di progetto

- Tavola 6 – pianta stalla in progetto (fabbricato 6/a-6/b)
- Tavola 7 - stalla in progetto prospetti e sezioni
- Tavola 8 – stato di progetto impianto bio-gas
- Tavola 9 – stato di progetto pianta, prospetti, sezioni fabbricati n. 7-8-9
- Tavola 10 – variazioni – pianta nuovo appartamento (fabbricato n. 3)

- Modulo regionale del Piano di sviluppo Aziendale

- Relazione Illustrativa

- Relazione Tecnica e sua integrazione (agosto 2017)

- Documentazione Fotografica

- Allegati (mappe e visure catastali, visura camerale, documentazione del soggetto richiedente)

- Tabelle unità fondiaria agricola e unità di intervento (agosto 2017) ,

- Relazione Tecnica integrativa (Agosto 2017)

documenti presentati unitamente all'istanza P.G. n. 16714/2017, che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati.

Dato atto che:

- 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 proprio referto tecnico istruttorio inserito a fascicolo ha rilevato quanto segue: *”Il PRAA di cui trattasi, presentato ai sensi e per gli effetti di cui al 4° comma dell'art. 4.7.1 delle NTA del vigente RUE, ha lo scopo di validare la prevista realizzazione di nuove strutture aziendali (intervento di tipo NC) ad uso stalla (uso d2) , fienile (uso d1) e ricovero attrezzi (uso d1) in una azienda zootecnica sita a Gavassa in Via degli Azzarri n. 64, per una superficie Sc oltre quella consentita in via ordinaria secondo gli indici di cui all'art. 4.7.3. quater delle suddette NTA , ossia “...per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto.” L'intervento edilizio in questione si colloca entro il centro di un'azienda configurantesi come “unità agricola di carattere produttivo” secondo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 4.7.1 più sopra richiamato, con conduzione diretta da parte della titolare dell'azienda per un impegno a tempo pieno (288 gg lav). La superficie dell'Unità fondiaria agricola considerata è pari a Ha 48,44 interamente collocati entro il territorio di Reggio Emilia, di cui 10,20 di proprietà e Ha 38,24 in affitto come desumibile in dettaglio nella allegata documentazione catastale. Le colture praticate sono essenzialmente foraggere, con reimpiego interamente utilizzato per l'alimentazione del 174 capi lattiferi (compresa rimonta) presenti mediamente in stalla per una produzione di 6.566 q.li di latte, interamente conferiti in Latteria Sociale . I nuovi edifici in progetto , destinati a stalla/fienile/ricovero attrezzi ed annesso impianto fotovoltaico e Biogas, consentiranno a regime di ospitare una mandria di*

circa 470 capi con 250 lattifere costantemente in mungitura. Tutto ciò premesso, si evidenzia che, sotto il profilo tecnico-economico il PRAA risulta essere assentibile, considerato che, a fronte di un investimento pari a Euro 4.226.000 la PLV passerà da gli attuali Euro 332.352.,00 ad Euro 1.150.248,00. Il Reddito Totale, dagli attuali Euro 86.905,00 passerà ad Euro 126.541,00. L'apporto di manodopera sarà incrementato con la presenza di un ulteriore salariato fisso ed uno avventizio. 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 Allegato C del RUE vigente. Senza entrare nel merito della verifica degli ulteriori parametri edilizi-urbanistici di riferimento si raccomanda comunque il rispetto di quanto disposto dal comma 8 dell'art. 4.7.2 delle NTA del RUE per quanto attiene alla previsione di idonee "misure compensative a carattere ambientale, oltre a doversi verificare l'effettiva disponibilità giuridica dei terreni indicati in proprietà ed in affitto . Tutto ciò premesso si rinvia il fascicolo al Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana (dott.ssa Vellani) per il seguito di competenza, ossia per la predisposizione delle Determina Dirigenziale di approvazione del PRAA di cui trattasi con anche la contestuale approvazione dello schema di Atto Unilaterale d'Obbligo da stipularsi successivamente per il perfezionamento dello stesso, propedeutico all'accoglimento della richiesta di P.d.C. da presentarsi successivamente per dare attuazione all'intervento proposto".

- con mail in data 23/08/2017 è stata trasmessa documentazione integrativa da parte dello Studio Tecnico Geom. Tegoni Francesca con sede a Montecavolo di Quattro Castella, dalla quale si rileva che la suddetta Azienda svolge la propria attività sull'**unità agricola**"costituita ai sensi dell'art. 4.7.1 del RUE vigente, dai seguenti terreni:

UNITA' FONDIARIA AGRICOLA
TERRENI IN PROPRIETA'/COMPROPRIETA'
COMUNE DI REGGIO EMILIA

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
141	141	49.261,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	143	17.994,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	151	10.430,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	153	11.785,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	21	32.807,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	56	1.730,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	110	81.125,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	111	9.280,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	112	8.294,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	113	529,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	114	1.944,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	115	639,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	145	302,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
TOTALE		226.120,00	TERRENI DI PROPRIETA'/COMPROPRIETA'

COMUNE DI CORREGGIO (RE)

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
85	27	59.510,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
85	137	68.654,00	TROMBA ANDREANA (1/1)
85	139	933,00	TROMBA ANDREANA (1/1)
Parziale		129.097,00	
TOTALE		355.217,00	TERRENI DI PROPRIETA'/COMPROPRIETA'
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)			
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
45	14	27.600,00	TROMBA ANDREANA (1/1)
45	58	20.950,00	TROMBA ANDREANA (1/1)
45	175	510.080,00	TROMBA ANDREANA (1/1)
Parziale		558.630,00	
TOTALE		913.847,00	TERRENI DI PROPRIETA'/COMPROPRIETA'

TERRENI IN AFFITTO			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
141	19	12.225,00	STOCCHI GABRIELE (1/2) Comproprietario - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/2)Comproprietario - PONZI VANNA (1/2) Comproprietario - VITALI NARI MICHELE (1/2) Comproprietario
141	48	63.510,00	STOCCHI GABRIELE (1/2) Comproprietario - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/2)Comproprietario - PONZI VANNA (1/2) Comproprietario - VITALI NARI MICHELE (1/2) Comproprietario
141	49	23.550,00	STOCCHI GABRIELE (1/2) Comproprietario - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/2)Comproprietario - PONZI VANNA (1/2) Comproprietario - VITALI NARI MICHELE (1/2) Comproprietario
141	51	26.677,00	STOCCHI GABRIELE (1/2) Comproprietario - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/2)Comproprietario - PONZI VANNA (1/2) Comproprietario - VITALI NARI MICHELE (1/2) Comproprietario
141	52	970,00	STOCCHI GABRIELE (1/2) Comproprietario - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/2)Comproprietario - PONZI VANNA (1/2) Comproprietario - VITALI NARI MICHELE (1/2) Comproprietario
141	55	3.850,00	STOCCHI GABRIELE (1/2) Comproprietario - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/2)Comproprietario - PONZI VANNA (1/2) Comproprietario - VITALI NARI MICHELE (1/2) Comproprietario
TOTALE		130.782,00	
TOTALE COMPLESSIVO		1.044.629,00	SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'UNITA' FONDIARIA AGRICOLA

nonché la seguente “unità di intervento” all'interno dell'unità agricola, interessata dal PRAA in oggetto:

UNITA' d'INTERVENTO
TERRENI IN PROPRIETA'/COMPROPRIETA'

COMUNE DI REGGIO EMILIA			
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
141	141	49.261,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	143	17.994,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	151	10.430,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	153	11.785,00	Soc. Agr. TROMBA ANDREANA ss (1/1)
141	21	32.807,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	56	1.730,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	110	81.125,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	111	9.280,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	112	8.294,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	113	529,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	114	1.944,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	115	639,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
141	145	302,00	TROMBA ANDREANA (4/8) - STOCCHI GABRIELE (1/8) - STOCCHI MARIA CRISTINA (1/8) - PONZI VANNA (1/8) - VITALI NARI MICHELE (1/8)
TOTALE		226.120,00	TERRENI DI PROPRIETA'/COMPROPRIETA'

Precisato in relazione a quanto sopra :

- che i sigg. ri STOCCHI GABRIELE e STOCCHI MARIA CRISTINA sono i figli della Sig.ra TROMBA ANDREANA, ed entrambi sono soci della "Società Agricola Tromba di Tromba Andreana S.S." P.IVA 02525760357 , con i rispettivi coniugi, VITALI NARI MICHELE, PONZI VANNA ;

- che come risulta dalla tabella sopra riportata, parte dei terreni sopra elencati sono stati concessi in uso all'Azienda con regolari contratti d'affitto conservati in copia nella pratica edilizia ;

- che la Sig.ra Tromba Andreana in qualità di titolare dell'omonima AZIENDA AGRICOLA (P.IVA00535950349) risulta in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi dell'art.1, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n.99, come risulta dalla comunicazione del Servizio Territoriale Agricoltura della Regione Emilia-Romagna - Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca di Reggio Emilia, pervenuta al P.G. 81026/2017 in data 10/08/2017 (PEC) , e pertanto usufruisce dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, ex art. 17 comma 3 del T.U. Edilizia (DPR n. 380/2001) e art. 32, comma 1, lett. b) L.R. 15/2013.

Dato atto inoltre che:

- con lettera P.G. n. 85745/2017 del 25/08/2017 (P.G. e data invio PEC) è stato richiesto ai Comuni di Correggio (RE) e Montechiarugolo (PR) di effettuare le verifiche di competenza in ordine ai terreni ricadenti nei rispettivi territori, sia relativamente ad atti pregressi, sia nell'eventualità di future richieste, precisando che, decorso il termine di 20 giorni dalla data di ricevimento senza che siano pervenute comunicazioni o osservazioni, il Comune di Reggio Emilia procederà all'approvazione del PRAA medesimo;

- a riscontro di quanto sopra ad oggi è pervenuta solamente la comunicazione da parte del SUE del Comune di Montechiarugolo (PR), assunta in atti municipali al P.G. n. 87900/2017 in data 01/09/2017, esprimendo nulla osta in merito.

Atteso che:

- in seguito il dott. Daniele Bondavalli con mail in data 29/07/2017 ha precisato quanto segue: *"Preso atto delle integrazioni documentali allegate, nonché richiamato quanto già espresso nel parere dello scrivente in ordine al PRAA di cui trattasi, si precisa che la previsione del nuovo appartamento per salariati, da ricavarsi entro preesistenti volumi aziendali dismessi, risulta coerente con quanto previsto nel succitato PRAA e, pertanto, si esprime parere favorevole anche su tale previsione progettuale. Si intende che tali considerazioni vadano ad integrare il*

precedente parere tecnico-economico già espresso in ordine a quanto trattasi, non modificandosi i parametri di riferimento del PRAA.”

- successivamente, il tecnico istruttore competente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con referto del 15/09/2017 all'atto P.G. n16714/2017 ha rilevato fra l'altro: *“Dato atto della consistenza dell'unità d'intervento, così come dichiarato in allegato dal tecnico che ha predisposto l'istanza, (foglio 141 mapp. 143, 141, 19, 48, 49, 52, 55, 56, 51, 111, 113, 110, 21, 145, 112, 114, 115, 151, 153) su cui vigerà il vincolo decennale sul mantenimento dell'uso agricolo), si conferma che i terreni su cui insisteranno i fabbricati, non di esclusiva proprietà dello IAP – e pertanto in affitto, che saranno anche soggetti a vincolo trentennale di inedificabilità sono identificati al foglio 141, mappali 110-111, ai sensi dell'art. 4.7.1, comma 1.5 delle norme del RUE.*

Dal momento che i fabbricati che costituiscono il complesso aziendale sono ricompresi tra quelli di valore storico tipologico, scheda 20C23 delle tavole R2 del RUE, in fase di presentazione dei PdC, dovrà essere predisposto adeguato inserimento ambientale.

Nel richiamare il parere espresso dal Dott. Bondavalli sulle previsioni d'implementazione dell'Azienda del 21/07/2017 e la successiva nota del 29/08/2017, espressa in seguito alle integrazioni prodotte dal tecnico, si demanda alla Dott.ssa Colli Elena per l'approvazione del PRAA in oggetto, indi torni all'ufficio scrivente”.

Rilevato pertanto che nel caso in argomento i terreni identificati al foglio 141, mappali 110 e 111, sono soggetti al vincolo di inedificabilità di durata trentennale con decorrenza dalla di sottoscrizione autenticata dell'atto unilaterale d'obbligo, in quanto non sono di esclusiva proprietà dell'Azienda TROMBA ANDREANA.

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

Precisato infine 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 dell' AZIENDA AGRICOLA richiedente il PRAA;

- 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. 4.7.1. e seguenti del RUE, nonché dell'art. 2.7 dell'elaborato R1 Norme di attuazione (Allegato C) del RUE vigente, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dall' Azienda Agricola Tromba Andreana, impresa individuale, con sede a Reggio Emilia in via degli Azzarri n. 64 – Loc. Gavassa – codice fiscale e P.IVA 00535950349, con istanza in atti al P.G. n. 16714 in data 20/02/2017, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati Grafici:

- Tavola 1 – stato di fatto (inquadramento aziendale)
- Tavola 2 – stato di fatto (ortofoto)
- Tavola 3 – stato di fatto planimetria generale
- Tavola 4 - variazioni
- Tavola 5 – stato di progetto
- Tavola 6 – pianta stalla in progetto (fabbricato 6/a-6/b)
- Tavola 7 - stalla in progetto prospetti e sezioni
- Tavola 8 – stato di progetto impianto bio-gas
- Tavola 9 – stato di progetto pianta, prospetti, sezioni fabbricati n. 7-8-9

□ Tavola 10 – variazioni – pianta nuovo appartamento (fabbricato n. 3)

- Modulo regionale del Piano di sviluppo
- Relazione Illustrativa
- Relazione Tecnica e sua integrazione (agosto 2017)
- Documentazione Fotografica
- Allegati (mappe e visure catastali, visura camerale, documentazione del soggetto richiedente)
- Tabelle unità fondiaria agricola e unità di intervento (agosto 2017)
- Relazione tecnica Integrativa (agosto 2017)

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, precisando i seguenti termini relativamente agli obblighi in esso previsti:

- o il periodo di attuazione del PRAA è stabilito in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di approvazione del presente provvedimento dirigenziale;
- o la durata del vincolo di destinazione all'uso agricolo dei terreni e dei fabbricati è stabilita in 10 (dieci) 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, e dell'art. 23 della L.R. 15/2013 come modificata e integrata;
- o la durata del vincolo di inedificabilità previsto dal comma 1.5 dell'art. 4.7.1 del è stabilita in 30 (trenta) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione autenticata dell'Atto Unilaterale d'Obbligo.

3. di dare atto che il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla sottoscrizione autenticata dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto a termini di legge.

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)