

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2020/433**

**del 18/09/2020**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1268**

**del 24/09/2020**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E RELATIVO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DELLA SOCIETÀ AGRICOLA PRATOFONTANA (IAP) PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA DON P. LEURATTI.

## LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. 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 25.5.2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 143 del 25.7.2016, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. 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 10.8.2016 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE., e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.4.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96.

### Considerato che:

- in data 27.9.2019 il sig. Catellani Giorgio nato a Reggio Emilia il 24.4.1956, in qualità di legale rappresentante della **“SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA”** con sede in via Don Leuratti n. 9 - cap 41123 a Reggio Emilia, **P.I. 00298180357** ha presentato al P.G. n. 173178 la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per la ristrutturazione ed ampliamento di complesso zootecnico sulla sede sita nel Comune di Reggio Emilia, prevedendo la realizzazione di due fienili, l'ampliamento di stalla per bovine da latte e la sanatoria per la realizzazione di tre hangar, su aree poste in via Don P.Leuratti, località Pratofontana, Reggio Emilia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente (ora art. 1.13. dell'APPENDICE 1 dell'Allegato A alle Norme di Attuazione del RUE vigente), predisposta dall'Arch. Francesca Rivieri e dalla d.ssa Arianna Mariotti e precisamente:
  - 1 Elaborati grafici:
    - 1SA - 2SA – 3SA stato attuale,
    - 1P – 3P – 4P progetto,
    - 3GR sovrapposizione
  - 2 Schede del Piano di Ammodernamento
  - 3 Relazione Tecnico Economica ( a cura dell'Agr. Arianna Mariotti)
  - 4 Relazione Tecnica (a cura dell'Arch. Francesca Rivieri)

- 5 Stralcio PSC-RUE
- 6 Documentazione catastale
- 7 Individuazione terreni aziendali
- 8 Contratti affitto terreni

oltre ai seguenti elaborati redatti dallo studio tecnico dell'arch. Francesca Rivieri pervenuti con pec PG 64085 del 18.3.2020 e pec PG 64620 e 64621 del 19.3.2020:

- Tav. 1E – Pianta, prospetti, sezione
- Relazione di calcolo
- Relazione sui materiali
- Relazione geologica
- Tav 1SA Cadelbosco e 1SA Pratofontana
- Relazione
- Visura CCIA Pratofontana
- Tav 2 SA Cadelbosco
- Tav. 1P con alberi Pratofontana
- Tav 2P Cadelbosco

documenti che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati.

**Precisato che:**

- l'istanza, in atti al PG 173178 del 27.9.2019, per l'approvazione del PRAA – Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale – in argomento risulta presentata nella fase del regime di salvaguardia e risulta pertanto conforme sia alle norme del RUE vigente al momento sia alle norme della variante al RUE adottata con deliberazione di Consiglio Comunale ID 115 del 12.11.2018 e successivamente approvata con la citata deliberazione di Consiglio Comunale ID 34 del 24.2.2020;
- con riferimento agli interventi di cui al Capo X del RUE ora vigente, ai fini degli strumenti urbanistici, per "*unità fondiaria agricola*" o "*unità agricola*" o "*unità aziendale*", di seguito denominata **unità agricola**, come precisato nella lettera R dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del Red, 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, cooperative 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. 99/2004;
- L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica. 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. L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento può essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore agricolo, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato o con altri diritti reali di godimento quali: usufrutto, enfiteusi o convenzioni di cui alla L. 203/1982. Tali contratti devono avere una durata minima di anni 10 decorrenti dalla data di richiesta del titolo abilitativo che regola l'intervento (atti d'obbligo, PRAA).

- Ai sensi dell'art. 60, comma 1, lett. i) del RUE vigente 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 Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale);
- ai sensi dell'art. 60, comma 3 del RUE vigente i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico - edilizi stabiliti dai successivi articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati solo con l'approvazione di un 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 è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendono richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto;
  - per le aziende agricole che intendono concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in Comuni limitrofi (vedi art. 60, comma 1 lett. i).
- Nei casi in cui il PRAA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore a 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. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PRAA.
- Le Norme di Attuazione R1 Allegato A al RUE – agli artt. 1.13 e 1.13.A dell'APPENDICE 1 – prevedono 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 per tutto il periodo di validità del PRAA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni, le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni.***

**Rilevato che:**

- ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto e per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, all'interno dell'unità agricola viene identificata, di volta in volta, l'"unità di intervento" sulla base dell'istruttoria effettuata dai tecnici del Servizio competente, in relazione all'ambito rurale in cui ricade l'intervento;
- dalla sopra citata documentazione si evidenzia fra l'altro che l'"unità agricola" ai sensi degli artt. 60 e segg. del RUE vigente, dell'azienda richiedente il PRAA, è costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati, parte di proprietà dell'Azienda Agricola e parte in uso in forza di contratti di affitto:

<b>TABELLA A - UNITÀ AGRICOLA</b>				
<b>COMUNE DI REGGIO EMILIA C.T.</b>				
Foglio	Mappale	Superficie in Ha	Proprietà	
<b>50</b>	261	0.68.37	Proprietà	
	337	1.14.05	Proprietà	
<b>73</b>	173	2.87.85	Proprietà	
	174	2.71.40	Proprietà	
	175	1.34.80	Proprietà	
	176	3.20.35	Proprietà	
	178	2.43.79	Proprietà	
<b>COMUNE DI REGGIO EMILIA C.F.</b>				
<b>50</b>	253/2		Proprietà	
	253/3		Proprietà	
	253/4		Proprietà	
<b>73</b>	171/3		Proprietà	
<b>COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA C.T.</b>				
<b>28</b>	131	0.77.26	Proprietà	
	197	0.38.15	Proprietà	
	198	3.38.65	Proprietà	
	199	2.92.80	Proprietà	
	200	3.04.30	Proprietà	
	201	3.78.10	Proprietà	
	203	0.58.08	Proprietà	
	204	1.30.85	Proprietà	
	205	0.20.21	Proprietà	
	251	_____	Proprietà	
	<b>33</b>	1	_____	Proprietà
		2	0.08.24	Proprietà
		3	0.00.82	Proprietà
4		_____	Proprietà	
5		_____	Proprietà	
12		_____	Proprietà	
157		0.00.74	Proprietà	

	158	0.00.56	Proprietà
<b>COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA C.F.</b>			
<b>28</b>	253/1		Proprietà
	253/2		Proprietà
	253/3		Proprietà
	253/4		Proprietà
		<b>Ha 21,1434, di cui Ha 17,1140 di proprietà</b>	<b>Superficie complessiva unità fondiaria agricola</b>

**Atteso che:**

- con determinazione dirigenziale R.U.D. 1387 del 10.12.2019 è stato conferito incarico professionale per lo svolgimento di valutazioni tecniche ed agronomiche finalizzate all'istruttoria di Programmi di Riconversione o Ammodernamento Aziendali (PRAA) dell'attività agricola al professionista individuato dott. Alberto Bergianti, a seguito di selezione pubblica, ai sensi dell'art. 7, commi 6 e 6 bis, del D. Lgs. 165/2001 e del Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi – allegato 4 “affidamento incarichi esterni”;
- in merito al PRAA in oggetto in data 19.12.2019 è stata consegnata all'Incaricato dott. Bergianti la documentazione inerente e con pec PG 105528 del 26.6.2020 la medesima è stata integrata con relazione esplicativa della società agricola richiedente il PRAA; il professionista summenzionato ha presentato la Relazione Tecnica in atti al P.G. 116689 del 17.7.2020, in cui, a seguito delle valutazioni tecniche ed agronomiche viene evidenziato in conclusione quanto segue:
  - a) *gli elaborati tecnici del PRAA sono sottoscritti da professionista abilitata, competente nel settore agricolo, nello specifico da Arianna Mariotti, dottore agronomo regolarmente iscritta all'Albo di Reggio Emilia con n. 198;*
  - b) *il soggetto richiedente è impresa agricola iscritta all'Anagrafe delle Aziende Agricole della Regione Emilia Romagna con validazione 10/07/2019. Per la verifica del possesso dei REQUISITI MINIMI (punto 4.1 della DGR 713/2019) è stata prodotta la Visura di iscrizione della ditta richiedente alla CCIAA di Reggio Emilia (REA RE-120582) dal 14/05/1973, con la qualifica di impresa agricola e codice ATECO 01.41 – Allevamento di bovini e bufalini e produzione di latte crudo;*
  - c) *il NESSO FUNZIONALE (punto 4.2 della DGR 713/2019) e la dimostrazione che gli interventi edilizi richiesti siano “dimensionati in base alle quantità di coltivazioni prodotte o di capibestiami previsti”. è stato verificato nella relazione integrativa del 13.03.2020, trasmessa allo scrivente con nota PEC del 26.06.2020 completa di rassegna fotografica e quantificazione delle superfici edificate (quadro d'unione con descrizione di usi, classificazione e quantificazione di superfici e altezze dei fabbricati) sia nel centro aziendale di Reggio Emilia, sia in quello di Cadelbosco di Sopra. In particolare:*
    - *sono state dimostrate capacità di stoccaggio fieno e lettimi (esistenti + progetto) per mc 55.933 su 12.095 mq e circa 23.000 rotoballe;*
    - *la produzione aziendale è di circa 14.500 q di foraggio per indicative 4.150 rotoballe e la necessità di ulteriori 32.000 q di foraggio per circa 9.100 rotoballe (va rettificata la stima della relazione prodotta in quanto il 40% circa delle necessità energetiche animali*

debbono essere coperte da mangimi concentrati non da foraggi), con complessiva movimentazione nell'anno di circa 13.250 rotoballe di fieno;

- la necessità di circa 9.000 balloni di paglia per le lettiere e le cuccette,

- complessivi 22.250 balloni movimentati su base annuale, indicativamente corrispondenti alle capacità di stoccaggio in progetto nei centri di Cadelbosco di Sopra e Pratofontana. Volumetria che appare coerente con le necessità aziendali anche in considerazione della modesta disponibilità di ulteriori superfici di servizio agricolo per depositi o ricoveri attrezzi.

- d) Il tecnico incaricato – Dottore Agronomo Arianna Mariotti - ha attestato il corretto dimensionamento dei contenitori di stoccaggio – per i solidi in particolare - per la potenzialità di allevamento ex post (LR 4/2007), giustificando il mancato conteggio in prima stesura dei volumi correlati alle lettiere permanenti (0,6 mc di stoccaggio letame per ogni metro quadrato di lettiera permanente).
- e) Per la VERIFICA DELLA REDDITIVITÀ DI RIFERIMENTO ante e post intervento richieste al punto 4.2.2. del DGR 713/2019, si recepiscono i chiarimenti prodotti e la nuova stesura del PRAA che evidenzia il positivo effetto atteso dagli investimenti in progetto.
- f) Si prende atto della tavola 1P integrativa con previsione di mitigazione ambientale. Il previsto posizionamento delle nuove alberature appare coerente con il contesto e oggettivamente migliorativo. A riguardo sarà rilevante la previsione delle specie autoctone da inserire che, a maturità, dovranno essere dimensionalmente proporzionate al contesto con vegetazione sviluppata ad altezza tale da ottenere l'effetto mitigante desiderato.
- g) Sulle previste tipologie costruttive, indubbia la coerenza dell'ampliamento della stalla e obbligato lo sky line rispetto al contesto. Per quanto riguarda i fienili, la struttura con trave monolitica – per quanto diffusa – appare tipica di un contesto industriale piuttosto che agricolo. Non essendo presenti nel centro aziendale di Pratofontana altri fabbricati analoghi, chiudendo i due fabbricati il centro aziendale sul lato campagna ad est migliorandone la percezione paesaggistica, si propone al Comune di Reggio Emilia di valutare la richiesta di una struttura con travi a boomerang con pendenza di falda del 27-30%, manto color rosso di Siena e tinteggio delle pareti di tamponamento, più consona al contesto. Struttura analoga in termini di costo anche in considerazione della luce modesta del fabbricato in progetto.
- h) si ritiene assentibile il progetto de quo in quanto coerente con gli aspetti produttivi, economici, gestionali e dimensionali aziendali.

**Dato atto che** in atti municipali al PG 118337 del 21.7.2020 è stata acquisito l'atto unilaterale d'obbligo, redatto sullo schema di cui alla DGR 623/2019, come integrata dalla DGR 713/2019, per l'attuazione di un PRAA della “**SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA**”, a ministero notaio Valentina Rubertelli in data 29.4.2020, rep. 48182, racc. 15218, registrato in Reggio Emilia in data 5.5.2020 al n. 5449 serie 1T e ivi trascritto in pari data al n. 7404 di R.G. e n. 5024 di R.P.;

**Precisato inoltre che:**

- L'art. 60, comma 1, lett. i) del RUE vigente prevede: “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 Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia, l'intervento edilizio

dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale)”;

- con PEC P.G. n. 126492 del 5.8.2020 è quindi stato trasmesso il PRAA in oggetto al limitrofo Comune di Cadelbosco di Sopra per le verifiche di competenza in ordine ai terreni ricadenti nel rispettivo territorio e per tenerne conto in caso di successive richieste, precisando che, decorso il termine di 20 giorni dalla data di ricevimento senza che siano pervenute osservazioni al Comune di Reggio Emilia si procederà all'approvazione del PRAA medesimo;
- tale comunicazione è stata ricevuta dall'Ente in indirizzo in pari data e con pec in atti al PG 137880 dell'1.9.2020 la Responsabile del settore Edilizia Privata del Comune di Cadelbosco di Sopra ha comunicato che con l'atto unilaterale d'obbligo rep. 48182 a ministero notaio Valentina Rubertelli, sopra menzionato, la Società Cooperativa "Pratofontana" ha vincolato i terreni di proprietà situati nel Comune di Cadelbosco di Sopra, censiti al catasto terreni al foglio **28**, mappali 197-198-199-200-201-203-204-205, foglio **33**, mappali 2-3-157-158 e al catasto fabbricati al foglio **28**, mappali 253, sub 1-2-3-4;
- con referto in data 9.9.2020 il tecnico Istruttore ed il Responsabile UOC Gestione attività edilizia sul territorio - ambito 2 del Servizio Rigenerazione Urbana, ha specificato che: *"Il PRAA di cui trattasi, presentato ai sensi e per gli effetti di cui al 4° comma dell'art. 4.7.1 delle NdA del RUE vigente all'epoca della presentazione dell'istanza per la ristrutturazione ed ampliamento di complesso zootecnico esistente prevedendo la realizzazione di n. 2 fienili (2.265,00 mq), l'ampliamento di stalla per bovine da latte (1.619,20 mq) e la sanatoria per la realizzazione di 3 hangar (1.151,56 mq), in un'azienda agricola sita in via Don Leuratti in località Pratofontana in area destinata dal RUE vigente ad ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) per la realizzazione di una Sc superiore a quella consentita in via ordinaria (5.000 mq per le stalle e 6.000 mq per i fienili)...Omissis...pertanto necessita ai sensi dell'art. 4.7.3. quater NdA del RUE vigente all'epoca della presentazione dell'istanza e art. 65, commi 3 e 4 delle NdA del RUE attualmente vigente, di preventiva approvazione di PRAA come previsto dall'art. 4.7.1 delle NdA del RUE vigente all'epoca della presentazione dell'istanza e art. 60, comma 3 del RUE attualmente vigente.*

*La superficie dell'unità fondiaria agricola è pari ad HA 21,1434 collocati in parte entro il Comune di Reggio Emilia ed in parte nel Comune di Cadelbosco di Sopra, dei quali HA 17,1140 in proprietà, come desumibile nell'allegata documentazione catastale.*

*Si richiama l'allegata relazione tecnico economica espressa dal Dott. Agronomo Bergianti Alberto, inviata con pec 116889/2020 di PG con relativo parere favorevole sotto il profilo tecnico, agronomico ed economico in ordine alla richiesta di approvazione del PRAA in oggetto."*

Dall'analisi della documentazione in atti allegata si evince che l'unità di intervento su cui apporre il vincolo decennale di destinazione all'uso agricolo, è costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

<b>TABELLA B - UNITÀ DI INTERVENTO</b>			
<b>COMUNE DI REGGIO EMILIA</b>			
<b>CATASTO TERRENI</b>			<b>Proprietà 100% SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA</b>
<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>Sup. ha</b>	
<b>50</b>	<b>261</b>	<b>0.68.37</b>	
	<b>337</b>	<b>1.14.05</b>	

<b>73</b>	<b>173</b>	<b>2.87.85</b>	
	<b>174</b>	<b>2.71.40</b>	
	<b>175</b>	<b>1.34.80</b>	
	<b>176</b>	<b>3.20.35</b>	
	<b>178</b>	<b>2.43.79</b>	
<b>CATASTO FABBRICATI</b>			
<b>50</b>	<b>253/2</b>		
	<b>253/3</b>		
	<b>253/4</b>		
<b>73</b>	<b>171/3</b>		

**Rilevato inoltre che:**

- essendo i terreni e sovrastanti fabbricati sopra elencati di piena proprietà del soggetto richiedente il PRAA, non trova applicazione nell'intervento in oggetto il vincolo di inedificabilità trentennale previsto dall'art. 4.7.1, comma 1, punto 1.5 delle NdA del RUE vigente all'epoca di presentazione dell'istanza e dall'art. 60, comma 1, lett. c) della NA del RUE vigente;

- la **“SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA”** con sede in via Don Leuratti n. 9 - cap 41123 a Reggio Emilia, **P.I. 00298180357** risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 49092 in data 23.1.2020, del Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca della Regione Emilia-Romagna, e pertanto usufruisce dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, ex art. 17 comma 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e art. 32, comma 1, lett. b) L.R. 15/2013.

**Precisato infine che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);  
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.4.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;  
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 21.7.2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;  
- 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;  
- gli artt. 60 e seguenti del RUE vigente nonché le Norme di Attuazione R1 Allegato A al Regolamento edilizio UE, in particolare l'art. 1.13.A dell'APPENDICE 1;  
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;  
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;  
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

**Richiamato** l'atto P.G. n. 90561 del 28.5.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana;

## **DETERMINA**

1. di approvare, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del RUE, nonché dell'art. 1.13.A dell'APPENDICE 1 all'elaborato Norme di Attuazione R1 Allegato A del RUE vigente, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato da **“SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA”** con sede in via Don Leuratti n. 9 - cap 41123 a Reggio Emilia, **P.I. 00298180357** con istanza assunta in atti al P.G. n. 173234 in data 27.9.2019, corredata dalla documentazione di cui all'art. 1.13 dell'APPENDICE 1 alle Norme di Attuazione R1 Allegato A del RUE vigente, predisposta dalle d.sse Arianna Mariotti e Francesca Rivieri:

- a) Elaborati grafici:
  - 1SA - 2SA – 3SA stato attuale,
  - 1P – 3P – 4P progetto,
  - 3GR sovrapposizione
- b) Schede del Piano di Ammodernamento
- c) Relazione Tecnico Economica ( a cura dell'Agr. Arianna Mariotti)
- d) Relazione Tecnica (a cura dell'Arch. Francesca Rivieri)
- e) Stralcio PSC-RUE
- f) Documentazione catastale
- g) Individuazione terreni aziendali
- h) Contratti affitto terreni

oltre ai seguenti elaborati redatti dallo studio tecnico dell'arch. Francesca Rivieri pervenuti con pec PG 64085 del 18.3.2020 e pec PG 64620 e 64621 del 19.3.2020:

- i) Tav. 1E – Pianta, prospetti, sezione
- j) Relazione di calcolo
- k) Relazione sui materiali
- l) Relazione geologica
- m) Tav 1SA Cadelbosco e 1SA Pratofontana
- n) Relazione
- o) Visura CCIA Pratofontana
- p) Tav 2 SA Cadelbosco
- q) Tav. 1P con alberi Pratofontana
- r) Tav 2P Cadelbosco:

documenti che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati.

2. di approvare inoltre quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come Allegato A), lo schema di integrazione all'Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del PRAA in oggetto, a ministero notaio Valentina Rubertelli rep. 48182/15218 del 29.4.2020, assunto in atti al PG 118337/2020, precisando, ai sensi dell'art. 1.13 lett. f) dell'APPENDICE 1 all'elaborato Norme di Attuazione R1 Allegato A del RUE vigente, altresì i seguenti termini relativamente agli obblighi in esso previsti:
- il periodo di attuazione del PRAA è stabilito in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di approvazione del presente provvedimento dirigenziale;
  - 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 Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 come modificato e integrato, e dell'art. 23 della L.R. 15/2013 come modificata e integrata;
  - non è applicato alcun vincolo di inedificabilità trentennale previsto dall'art. 60, comma 1, lett. c) della NA del RUE vigente, in quanto tutti i terreni e fabbricati dell'unità di intervento sono di proprietà della **“SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA PRATOFONTANA”, P.I. 00298180357;**
3. di dare atto che la sottoscrizione dell'integrazione all'Atto Unilaterale d'Obbligo, rep. 48182/15218, assunto in atti al PG 118337/2020, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, è propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire richiesto con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 173234 in data 27.9.2019, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE URBANA**