

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/434

del 18/09/2020



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 1442

del 26/10/2020

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 PODERE TORNATA (IAP) PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA MONSIGNOR MARIO PRANDI.

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 deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) 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 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.
- conseguentemente alla data di adozione della sopra citata variante, entra in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall'art.12 della L.R. 20/2000, secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NA del testo proposto in variante al RUE;
- successivamente 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.

Precisato che:

1. con riferimento agli interventi di cui al Capo 4.7 del RUE vigente all'epoca di presentazione dell'istanza, 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. 99/2004;

2. 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;
 3. 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;
 4. 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, 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 ;
 - 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.
- 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 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, e a non modificare le destinazioni d'uso agricolo sugli edifici da realizzare per tutto il periodo di validità del PRAA.

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

Dato atto che :

- 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 inedificabilità 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 inedificabilità 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.

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.”

Considerato che :

- in data 18.2.2020 il sig. Giaroli Gabriele nato a Reggio Emilia il 7.8.1980, in qualità di legale rappresentante dell'azienda “**Podere Tornata Società Agricola**” con sede in via Monsignor Mario Prandi n. 41 cap 42122 a Reggio Emilia, **P.I. 02612800355** ha presentato al P.G. n. 41085 la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale - per riorganizzazione ed ampliamento di centro aziendale destinato ad allevamento bovine da latte, su aree poste in via Monsignor M.Prandi 41, Reggio Emilia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente, predisposta dallo Studio tecnico Bergianti e precisamente:
 1. dichiarazione titolo ad intervenire
 2. certificato IAP
 3. visura CCIAA
 4. dichiarazione consenso soci

5. visure catastali proprietà
6. elenco immobili unità fondiaria agricola
7. mappe catastali unità fondiaria agricola
8. copia anagrafe aziendale
9. copia piano colturale
10. relazione tecnica
11. planimetria fabbricati esistenti e fabbricati di progetto
12. planimetria con dimostrazione grafica SC fabbricati esistenti e fabbricati di progetto
13. verifica indici edilizio-urbanistici ante e post intervento
14. estratto R.U.E. e P.S.C. completo di legenda
15. registri di stalla
16. libretto UMA
17. bilancio economico 2019
18. consistenza tecnico-economica aziendale
19. attestazione veridicità degli elementi forniti

fuori fascicolo:

- richiesta approvazione PRAA
 - Bozza atto unilaterale d'obbligo
 - tav. 01 – Unità Fondiaria Agricola su Carta Tecnica Regionale
 - tav. 02 – Planimetria stato di fatto dell'unità d'intervento con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale
 - tav. 03 planimetria stato di progetto dell'unità d'intervento con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale
 - tav. 04 planimetria demolizioni/costruzioni dell'unità d'intervento con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale
 - tav. 05 stato autorizzato – inquadramento territoriale, planimetria generale e planimetria delle coperture
 - tav. 06 stato autorizzato – stalla bovine da latte – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 07 stato di progetto – inquadramento territoriale, planimetria generale e planimetria delle coperture
 - tav. 08 stato di progetto – stalla bovine da latte – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 09 stato di progetto – fienile e platea di stoccaggio reflui zootecnici – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 10 demolizioni/costruzioni inquadramento territoriale, planimetria generale e planimetria delle coperture
 - tav. 11 demolizioni/costruzioni stalla bovine da latte, planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 12 demolizioni/costruzioni fienile e platea di stoccaggio reflui zootecnici – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
- documenti che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati.

- dalla sopra citata documentazione si evince fra l'altro che l'**unità agricola** ai sensi dell'art. 4.7.1 del RUE all'epoca vigente, dell'azienda richiedente il PRAA, è costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati, parte di proprietà dell'Azienda Agricola e

parte in uso sia in virtù dei patti sociali vigenti sia in forza di contratti di affitto registrati:

TABELLA A UNITÀ FONDIARIA AGRICOLA			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha	Proprietà %/AFFITTO
216	197	3,7194	Proprietà società 100%
216	205	0,0016	Proprietà società 100%
216	206	0,5720	Proprietà società 100%
216	207	2,2416	Proprietà società 100%
216	321	0,0112	Proprietà società 100%
216	861	3,1365	Proprietà società 100%
216	862	1,0010	Proprietà società 100%
216	863	0,7797	Proprietà società 100%
240	85	0,7110	Proprietà società 100%
240	86	0,0790	Proprietà società 100%
240	280	1,3300	Proprietà società 100%
272	333	0,9286	Proprietà società 100%
272	419	0,1467	Proprietà società 100%
272	507 (da fusione 505 e 506 prot. n° 11570/2020)	1,1571	Proprietà società 100%
273	67	2,0958	Proprietà società 100%
N.C.E.U 273	165/4	0,0099	Proprietà società 100%
N.C.E.U. 273	166	1,1577	Proprietà società 100%
273	192	1,3339	Proprietà società 100%
273	194	2,4913	Proprietà società 100%
259	155	0,5420	Proprietà soci: FERRARI DIANA e GIAROLI PAOLO 50% ciascuno
259	154	1,5973	Proprietà soci: FERRARI DIANA e GIAROLI PAOLO 50% ciascuno di nuda proprietà GIAROLI ELLO usufrutto per 1/1 (+dec. 27.12.2019)
259	306	0,6338	Proprietà soci: FERRARI DIANA e GIAROLI PAOLO 50% ciascuno di nuda proprietà GIAROLI ELLO usufrutto per 1/1 (+dec. 27.12.2019)
259	308	0,9084	Proprietà soci: FERRARI DIANA e GIAROLI PAOLO 25% ciascuno di nuda proprietà e di proprietà GIAROLI ELLO usufrutto per ½ (+dec. 27.12.2019)
	totale	27,6152	
246	109	1,1835	Affitto Giaroli E Scad 10.11.2027
246	351	6,9254	Affitto Giaroli E Scad 10.11.2027
271	84	0,0402	Affitto Bertolini Montanari Scad 10.11.2020
272	49	0,4645	Affitto Bertolini Montanari Scad 10.11.2020

274	6	6,9342	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
274	12	3,3248	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
274	78	1,9170	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
274	92	0,2800	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
COMUNE DI SCANDIANO			
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha	AFFITTO
1	12	1,3967	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	37	2,2710	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	38	1,6578	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	39	1,9455	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	41	2,2964	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	96	2,9541	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	141	1,7242	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	143	0,7831	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	144	1,1334	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	299	1,8957	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	300	0,0077	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	301	0,2586	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	302	0,0056	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	303	0,0359	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	304	0,0021	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	242/5	0,0967	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	245	0,1400	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2022
1	246	0,0452	Affitto Il Ranch s.r.l. Scad 31.12.2023
5	7	0,948	Affitto Bertolini Montanari Scad 10.11.2020
5	9	0,4974	Affitto Bertolini Montanari Scad 10.11.2020
5	13	6,8359	Affitto Bertolini Montanari Scad 10.11.2020
	totale superficie fondiaria	75,6158	

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”;
- risultando il dott. Alberto Bergianti tecnico incaricato per quanto attiene l'istanza presentata relativa al PRAA da parte di Podere Tornata Società Agricola, appare evidente la sua incompatibilità a svolgere l'incarico affidatogli, ossia di condurre le necessarie valutazioni tecniche ed agronomiche finalizzate alla sua istruttoria;
- il Servizio Rigenerazione Urbana è in questo caso necessitato a rivolgersi alla dott.ssa Maria Angela Mirri, classificata al secondo posto nella graduatoria sopra indicata, tenendo conto che la professionista ha espresso la propria disponibilità, già dichiarata con nota P.G. n. 223187 del 10.12.2019 e pertanto con determinazione dirigenziale R.U.D. 188 del 6.3.2020 le è stato conferito l'incarico professionale per lo svolgimento di valutazioni tecniche ed agronomiche finalizzate all'istruttoria del PRAA

in argomento ed in data 11.3.2020 le è stata consegnata la documentazione necessaria alle valutazioni di cui sopra;

- in merito al PRAA in oggetto la professionista sopra individuata, ha presentato la Relazione Tecnica aggiornata al 15 aprile 2020 in atti P.G. 129257/2020, in cui, a seguito delle valutazioni tecniche ed agronomiche viene evidenziato in conclusione quanto segue:
 - *il confronto economico post e ante intervento, in base alla documentazione fornita e dal PRAA redatto, evidenzia:*
 - *un incremento della PLV e del Reddito Netto Aziendale,*
 - *la redditività aziendale (calcolata come Reddito netto/ULU totali tabellari) è maggiore del reddito di riferimento (per aziende ordinarie, il valore ISTAT del 2004, è di circa 24.000,00€,*
 - *l'investimento proposto, nel complesso, può essere considerato vantaggioso ai fini della competitività aziendale, favorendo la permanenza dell'azienda sul territorio locale,*
 - *unire l'intera mandria in un'unica stalla permette un maggior controllo dei capi, una miglior gestione delle risorse umane e delle spese,*
 - *dai dati forniti si evince un incremento di lavoro, inteso sia in giornate ma anche in unità lavorative,*
 - *le valutazioni degli aspetti urbanistici ed edilizi non sono espressi in questo parere,*
 - *in merito ai fabbricati esistenti, non avendo eseguito un sopralluogo non è possibile esprimere alcun parere, ad eccezione di quanto riferito, ovvero che la stalla è stata recentemente oggetto di un intervento per l'ammmodernamento e la vasca liquami è di recente realizzazione, inoltre gli interventi sopracitati non sono stati oggetto di presentazione di un P.R.A.A. e non hanno vincolato i terreni.*
 - *Dalle considerazioni sopra indicate, riscontrati veritieri i dati presentati, sulla base dei dati tecnici forniti e di quanto dichiarato, si esprime PARERE FAVOREVOLE sotto il profilo TECNICO, AGRONOMICICO ED ECONOMICO alla realizzazione degli interventi proposti subordinati alla sottoscrizione della convenzione e il mantenimento in sito dell'attività agricola per almeno 10 anni o quanto previsto dalla normativa comunale vigente.*

Precisato inoltre che:

- l'art. 4.7.1. al punto 1.7 del RUE all'epoca vigente prevedeva: "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. 144734 del 14.9.2020 è quindi stato trasmesso il PRAA in oggetto al limitrofo Comune di Scandiano 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 15 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 ad oggi non risultano pervenute osservazioni;
- con referto in data 4.9.2020 il tecnico Istruttore ed il Responsabile UOC Gestione attività edilizia sul territorio - ambito 2 del Servizio Rigenerazione Urbana, ha

specificato che: *“Omissis...La superficie dell'unità fondiaria agricola è pari ad HA 75,6158, collocata in parte entro il Comune di Reggio Emilia ed in parte nel Comune di Scandiano, dei quali HA 27,6152 di proprietà e HA 48,0006 in affitto, come desumibile nella allegata documentazione catastale. Si richiama l'allegata relazione tecnico economica espressa dalla Dott.ssa Mariangela Mirri con relativo parere favorevole sotto il profilo tecnico, agronomico, ed economico in ordine alla richiesta di approvazione del PRAA in oggetto.”*

- ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto con il PRAA in oggetto e l'unità di intervento su cui apporre il vincolo decennale di destinazione all'uso agricolo, è costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

TABELLA B UNITÀ DI INTERVENTO			
COMUNE DI REGGIO EMILIA CATASTO TERRENI			
FOGLIO	MAPPALE	mq	Proprietà 100%
216	197, 207,	37194+22416	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA
240	85, 86, 280	7110+790+13300	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA
259	154	15973 (6389 già asservite con AUO 2017)	Proprietà soci: FERRARI DIANA e GIAROLI PAOLO 1/2 ciascuno di nuda proprietà GIAROLI ELLO usufrutto per 1/1 (+dec. 27.12.2019)
272	333, 419, 507	9286+1467+11571	100% PODERE TORNATA SOCIETÀ AGRICOLA

Rilevato inoltre che:

- nell'atto costitutivo della summenzionata società agricola è previsto da parte dei soci l'obbligo di concedere tutti i terreni di proprietà personale in godimento alla società (punto 4.) la quale è autorizzata a realizzare anche fabbricati rurali se necessari all'esercizio dell'attività (punto 6.), previo il solo consenso dei soci stessi;
- il vincolo di inedificabilità per 30 (trenta) anni, previsto dall'art. 4.7.1 al punto 1.5 del RUE all'epoca vigente trova applicazione sui terreni facenti parte dell'unità di intervento censiti al mappale 154 del Foglio 259 del Catasto del Comune di Reggio Emilia;
- l'azienda **“Podere Tornata Società Agricola”** con sede in via Monsignor Mario Prandi n. 41 cap 42122 a Reggio Emilia, P.I. 02612800355 risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 82661 in data 3.2.2020, 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. 380/2001;
- 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 dell'art. 4.7.1 del RUE all'epoca vigente e 2.7 dell'Allegato C delle relative Norme di Attuazione, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dall'azienda "**Podere Tornata Società Agricola**", con sede in via Monsignor Mario Prandi n. 41 cap 42122 a Reggio Emilia, **P.I. 02612800355** con istanza assunta in atti al P.G. n. 41085 in data 18.2.2020, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente, predisposta dallo Studio tecnico dott. Alberto Bergianti così come integrata e precisamente:
 1. dichiarazione titolo ad intervenire
 2. certificato IAP
 3. visura CCIAA
 4. dichiarazione consenso soci
 5. visure catastali proprietà
 6. elenco immobili unità fondiaria agricola
 7. mappe catastali unità fondiaria agricola
 8. copia anagrafe aziendale
 9. copia piano colturale
 10. relazione tecnica
 11. planimetria fabbricati esistenti e fabbricati di progetto

12. planimetria con dimostrazione grafica sc fabbricati esistenti e fabbricati di progetto
 13. verifica indici edilizio-urbanistici ante e post intervento
 14. estratto R.U.E. e P.S.C. completo di legenda
 15. registri di stalla
 16. libretto UMA
 17. bilancio economico 2019
 18. consistenza tecnico-economica aziendale
 19. attestazione veridicità degli elementi forniti
 20. elaborati:
 - 01 cronoprogramma degli investimenti
 - 02 piano degli investimenti
 - 03 verifica del dimensionamento del fienile
 - 04 verifica dei volumi di stoccaggio effluenti zootecnici producibili
 - 05 documentazione fotografica – allegata al pdc
 - tav. 01 unità fondiaria agricola su carta tecnica regionale
 - tav. 02 planimetria stato di fatto dell'unità d'intervento con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale
 - tav. 03 planimetria stato di progetto dell'unità d'intervento con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale
 - tav. 04 planimetria demolizioni/costruzioni dell'unità d'intervento con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale
 - tav. 05 stato autorizzato – inquadramento territoriale, planimetria generale e planimetria delle coperture
 - tav. 06 stato autorizzato – stalla bovine da latte – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 07 stato di progetto – inquadramento territoriale, planimetria generale e planimetria delle coperture
 - tav. 08 stato di progetto – stalla bovine da latte – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 09 stato di progetto – fienile e platea di stoccaggio reflui zootecnici – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 10 demolizioni/costruzioni inquadramento territoriale, planimetria generale e planimetria delle coperture
 - tav. 11 demolizioni/costruzioni stalla bovine da latte, planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
 - tav. 12 demolizioni/costruzioni fienile e platea di stoccaggio reflui zootecnici – planimetria, prospetti e sezione di dettaglio
- 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 Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del PRAA in oggetto, precisando 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 per una Superficie Complessiva (SC) di mq 1.653,63 per uso d1 (fabbricati di servizio all'azienda agricola) e di mq 5.604,77 per uso d2 (fabbricati per allevamenti produttivi agricoli), nelle percentuali rispettivamente di 55.169 mq per gli usi d1, e di mq 186.836 per gli usi d2, è stabilita rispettivamente in 10 (dieci) anni per i terreni di proprietà dell'azienda agricola che ha presentato il PRAA e 30 (trenta) anni per i terreni in affitto facenti parte dell'unità di intervento (mappale 154 del Foglio 259), 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;
 - viene costituito con il presente atto un vincolo di inedificabilità per 30 (trenta) anni sui terreni di proprietà dei soci e facenti parte dell'unità di intervento censiti al Foglio 25, mappale 154 del Catasto del Comune di Reggio Emilia;
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. 41084 in data 18.2.2020, nel rispetto della normativa vigente in materia, come previsto al punto 7 dell'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE vigente al momento di presentazione dell'istanza.

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

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA**