

Proponente: 66.A
Proposta: 2021/460

del 06/07/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1191

del 20/07/2021

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 PEDROTTI S.S. (IAP) PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA AZZARI.

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:

- con riferimento agli interventi di cui al Capo X del RUE, ai fini degli strumenti urbanistici, per “unità fondiaria agricola” o “unità agricola” o “unità aziendale”, di seguito denominata semplicemente “**unità agricola**”, come specificato alla lettera R, dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del Red (R1 allegato A), 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 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 in 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 legge n. 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).
- Secondo quanto disposto dall'art. 60, comma 3 delle norme di attuazione del RUE 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 , ex art. 60 comma 1 lett. i) RUE.
- 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 del RUE Procedimenti e altre procedure e adempimenti edilizi all'Appendice 1 art. 1.13 PROGRAMMI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA), al punto A7 prevedono quanto segue:

- Nella determinazione dirigenziale di approvazione del PRAA e dell'atto unilaterale d'obbligo è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o superiore a 10 anni. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula dell'atto d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

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. 60 comma 1 lett. c), d) ed e) delle norme di attuazione del RUE, i terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte dell'unità di intervento (di cui alla TABELLA B), ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano asserviti per 30 (trenta) anni anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo di asservimento viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da parte dei soggetti come identificati nella lettera R, dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del Red (R1 allegato A), previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.
- Il vincolo di inedificabilità della durata trentennale posto sui terreni non in proprietà dell'imprenditore agricolo ma facenti parte dell'unità agricola e utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, è finalizzato esclusivamente a evitare che tali terreni vengano ricomputati ai fini edificatori per interventi edilizi da effettuarsi in altre unità agricole, diverse dall'unità agricola per la quale sono già stati utilizzati.
- Non sono soggetti a quanto disposto dall'art. 60, comma 1 lett. c) e d) i terreni di proprietà del coniuge dell'imprenditore agricolo o dei consanguinei fino al primo grado di parentela dello stesso.

Considerato che:

- in data 24.2.2021 il sig. Pedrotti Antonio nato a Villa Lagarina (TN) il 28.5.1948, in qualità di titolare/legale rappresentante della società agricola "**PEDROTTI s.s.**" con sede in via F.Azzari n. 11 - cap 42124 a Reggio Emilia, **P.IVA 01112720352** ha presentato al P.G. n. 50303 la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale – per la nuova costruzione di fabbricati

ad uso f2 (stalla), cambio d'uso da stalla a deposito attrezzi/fienile e nuova costruzione di tettoia ad uso deposito attrezzi ad uso f1 su aree poste in via Azzari 11 a Reggio Emilia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 1.13, comma 1 dell'Appendice 1 delle Norme di Attuazione R1- Allegato A predisposta dallo Studio tecnico Pinetti, e precisamente:

- Relazione tecnico – agronomica ed economica e consistenza tecnico – economica aziendale (a firma dr. Mario Riccardo Notari)
- Copia estratto RUE localizzazione intervento
- Copia estratto di mappa localizzazione intervento
- Copia visure catastali
- Relazione tecnico illustrativa
- Verifica indici di edificabilità
- Integrazione verifica indici
- Calcolo della produzione dei reflui zootecnici e dimensionamento degli stoccaggi
- Tavole grafiche 1A-1B-2-3-4A-4B-5-6-7-8
- Documentazione fotografica localizzazione intervento
- Dichiarazione IAP PG 488949 del 7.7.2020

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

Rilevato che dalla sopra citata documentazione si evidenzia fra l'altro che l' **unità agricola**”, ai sensi dell'art. 60, comma 1 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 registrati:

UNITÀ FONDIARIA AGRICOLA				
Provincia	Comune	Foglio	Partic.	Superficie
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	27	2,8087
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	30	0,6399
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	31	0,0677
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	31	0,0097
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	31	1,3427
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	52	0,5504
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	53	0,5173
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	56	0,0008
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	56	0,0498
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	66	0,0152
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	66	0,0009
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	32	66	10,6142
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	33	113	0,1087
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	33	113	1,026
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	16	0,0973
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	16	0,0238
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	16	0,0005

RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	16	0,0977
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	16	3,2779
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	17	0,8458
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	18	0,0709
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	18	0,2141
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	18	5,0823
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	24	0,4398
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	24	0,0093
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	37	0,0283
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	37	0,0327
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	37	0,023
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	37	0,217
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	37	3,797
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	38	0,0406
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	38	1,7635
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	39	0,0308
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	39	0,4427
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	39	1,71
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	67	0,0983
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	68	0,1905
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	68	0,0982
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	68	0,074
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	38	68	0,0486
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	14	0,0058
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	14	0,0229
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	14	4,6051
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	15	0,0013
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	15	1,118
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	16	1,2945
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	17	0,5699
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	18	0,0002
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	18	1,1308
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	19	0,1254
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	19	0,0006
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	19	0,0772
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	21	0,0078
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	21	0,8539
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	22	0,0043
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	22	1,1886
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	56	0,0862
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	58	0,3472
RE	CADELBOSCO DI SOPRA	43	58	0,0115
RE	REGGIO EMILIA	1	19	3,3954
RE	REGGIO EMILIA	1	20	4,1441

RE	REGGIO EMILIA	5	24	0,0006
RE	REGGIO EMILIA	5	24	0,1252
RE	REGGIO EMILIA	5	25	0,027
RE	REGGIO EMILIA	5	25	1,4387
RE	REGGIO EMILIA	5	26	0,0633
RE	REGGIO EMILIA	5	34	2,9487
RE	REGGIO EMILIA	5	35	0,0105
RE	REGGIO EMILIA	5	35	0,0157
RE	REGGIO EMILIA	5	39	0,0016
RE	REGGIO EMILIA	5	39	0,6754
RE	REGGIO EMILIA	5	40	2,0761
RE	REGGIO EMILIA	5	41	0,0011
RE	REGGIO EMILIA	5	41	0,1011
RE	REGGIO EMILIA	5	41	0,0924
RE	REGGIO EMILIA	5	51	0,0264
RE	REGGIO EMILIA	5	51	0,8396
RE	REGGIO EMILIA	5	52	0,0697
RE	REGGIO EMILIA	5	52	1,3499
RE	REGGIO EMILIA	6	9	0,0016
RE	REGGIO EMILIA	6	9	4,1301
RE	REGGIO EMILIA	6	11	0,3619
RE	REGGIO EMILIA	6	12	1,2499
RE	REGGIO EMILIA	6	13	0,0003
RE	REGGIO EMILIA	6	13	1,6766
RE	REGGIO EMILIA	6	14	1,1459
RE	REGGIO EMILIA	6	14	0,1836
RE	REGGIO EMILIA	6	14	0,0256
RE	REGGIO EMILIA	6	15	1,6891
RE	REGGIO EMILIA	6	15	0,0634
RE	REGGIO EMILIA	6	15	0,0217
RE	REGGIO EMILIA	6	15	0,0007
RE	REGGIO EMILIA	6	16	0,0688
RE	REGGIO EMILIA	6	16	0,0782
RE	REGGIO EMILIA	6	16	0,0109
RE	REGGIO EMILIA	6	16	2,2384
RE	REGGIO EMILIA	6	17	0,209
RE	REGGIO EMILIA	6	17	0,0412
RE	REGGIO EMILIA	6	17	0,0544
RE	REGGIO EMILIA	6	17	0,0046
RE	REGGIO EMILIA	6	21	0,3958
RE	REGGIO EMILIA	6	22	0,7873
RE	REGGIO EMILIA	6	23	0,8243
RE	REGGIO EMILIA	6	23	0,0316
RE	REGGIO EMILIA	6	23	0,0161

RE	REGGIO EMILIA	6	33	0,0381
RE	REGGIO EMILIA	6	33	0,0303
RE	REGGIO EMILIA	6	33	0,1129
RE	REGGIO EMILIA	6	34	0,0227
RE	REGGIO EMILIA	6	34	0,5344
RE	REGGIO EMILIA	6	34	0,0021
RE	REGGIO EMILIA	6	35	1,4953
RE	REGGIO EMILIA	6	35	0,0009
RE	REGGIO EMILIA	6	36	4,1574
RE	REGGIO EMILIA	6	36	0,064
RE	REGGIO EMILIA	6	36	0,0536
RE	REGGIO EMILIA	6	57	3,8551
RE	REGGIO EMILIA	6	57	0,0883
RE	REGGIO EMILIA	6	57	2,0707
RE	REGGIO EMILIA	6	57	0,0325
RE	REGGIO EMILIA	6	58	0,0152
RE	REGGIO EMILIA	6	58	0,7522
RE	REGGIO EMILIA	6	59	1,2359
RE	REGGIO EMILIA	6	59	0,0081
RE	REGGIO EMILIA	6	131	0,0046
RE	REGGIO EMILIA	6	131	0,0131
RE	REGGIO EMILIA	6	138	0,07
RE	REGGIO EMILIA	6	140	0,0015
RE	REGGIO EMILIA	6	226	0,2791
RE	REGGIO EMILIA	6	226	0,002
RE	REGGIO EMILIA	6	226	0,003
RE	REGGIO EMILIA	6	227	0,0434
RE	REGGIO EMILIA	6	228	0,0672
RE	REGGIO EMILIA	6	229	0,0031
RE	REGGIO EMILIA	6	230	0,0406
RE	REGGIO EMILIA	6	255	0,1222
RE	REGGIO EMILIA	6	255	0,3409
RE	REGGIO EMILIA	6	256	0,0148
RE	REGGIO EMILIA	6	260	2,5851
RE	REGGIO EMILIA	7	9	0,0512
RE	REGGIO EMILIA	7	9	0,043
RE	REGGIO EMILIA	7	10	0,0594
RE	REGGIO EMILIA	7	10	0,0353
RE	REGGIO EMILIA	7	17	8,829
RE	REGGIO EMILIA	7	17	0,1093
RE	REGGIO EMILIA	7	17	0,012
RE	REGGIO EMILIA	7	22	0,6044
RE	REGGIO EMILIA	7	22	0,0035
RE	REGGIO EMILIA	7	26	0,1717

RE	REGGIO EMILIA	7	27	0,3732
RE	REGGIO EMILIA	7	42	0,4322
RE	REGGIO EMILIA	7	42	0,0099
RE	REGGIO EMILIA	7	42	0,009
RE	REGGIO EMILIA	7	52	0,8438
RE	REGGIO EMILIA	7	52	0,0066
RE	REGGIO EMILIA	7	55	0,8264
RE	REGGIO EMILIA	7	55	0,0021
RE	REGGIO EMILIA	7	56	2,7202
RE	REGGIO EMILIA	7	56	0,0414
RE	REGGIO EMILIA	7	58	0,2639
RE	REGGIO EMILIA	7	59	0,2452
RE	REGGIO EMILIA	7	85	0,7689
RE	REGGIO EMILIA	7	85	0,0605
RE	REGGIO EMILIA	7	86	0,2272
RE	REGGIO EMILIA	7	86	0,0217
RE	REGGIO EMILIA	7	87	1,9969
RE	REGGIO EMILIA	7	90	0,1047
RE	REGGIO EMILIA	7	90	0,0181
RE	REGGIO EMILIA	7	90	0,0089
RE	REGGIO EMILIA	7	97	0,0064
RE	REGGIO EMILIA	7	98	0,0016
RE	REGGIO EMILIA	7	99	0,0964
RE	REGGIO EMILIA	7	108	0,0651
RE	REGGIO EMILIA	7	110	0,7785
RE	REGGIO EMILIA	7	110	0,0021
RE	REGGIO EMILIA	7	118	0,512
RE	REGGIO EMILIA	7	122	0,925
RE	REGGIO EMILIA	7	132	0,3765
RE	REGGIO EMILIA	7	132	0,0004
RE	REGGIO EMILIA	7	134	0,424
RE	REGGIO EMILIA	7	135	0,2127
RE	REGGIO EMILIA	14	8	4,8806
RE	REGGIO EMILIA	14	8	0,0653
RE	REGGIO EMILIA	14	8	0,0005
RE	REGGIO EMILIA	14	9	0,063
RE	REGGIO EMILIA	14	9	0,0134
RE	REGGIO EMILIA	14	279	3,3636
RE	REGGIO EMILIA	15	5	0,0358
RE	REGGIO EMILIA	15	5	0,0049
RE	REGGIO EMILIA	15	5	1,677
RE	REGGIO EMILIA	15	13	0,0182
RE	REGGIO EMILIA	15	13	0,0003
RE	REGGIO EMILIA	15	13	1,9154

RE	REGGIO EMILIA	15	16	0,001
RE	REGGIO EMILIA	15	16	1,4454
RE	REGGIO EMILIA	15	17	0,0308
RE	REGGIO EMILIA	15	17	0,4012
RE	REGGIO EMILIA	15	18	6,5348
RE	REGGIO EMILIA	15	18	0,0511
RE	REGGIO EMILIA	15	19	0,0062
RE	REGGIO EMILIA	15	19	1,602
RE	REGGIO EMILIA	15	21	2,1441
RE	REGGIO EMILIA	15	21	0,0306
RE	REGGIO EMILIA	15	21	0,9845
RE	REGGIO EMILIA	15	22	2,1882
RE	REGGIO EMILIA	15	22	0,0058
RE	REGGIO EMILIA	15	23	4,1021
RE	REGGIO EMILIA	15	23	0,0864
RE	REGGIO EMILIA	15	24	3,9225
RE	REGGIO EMILIA	15	25	4,0519
RE	REGGIO EMILIA	15	25	0,0051
RE	REGGIO EMILIA	15	25	0,0017
RE	REGGIO EMILIA	15	26	3,1589
RE	REGGIO EMILIA	15	26	0,0511
RE	REGGIO EMILIA	15	27	1,2705
RE	REGGIO EMILIA	15	27	0,0094
RE	REGGIO EMILIA	15	33	1,1786
RE	REGGIO EMILIA	15	33	0,0501
RE	REGGIO EMILIA	15	34	3,0464
RE	REGGIO EMILIA	15	34	0,3991
RE	REGGIO EMILIA	15	39	0,2967
RE	REGGIO EMILIA	15	39	2,2869
RE	REGGIO EMILIA	15	40	3,8141
RE	REGGIO EMILIA	15	40	1,6179
RE	REGGIO EMILIA	15	40	0,0006
RE	REGGIO EMILIA	15	40	0,1075
RE	REGGIO EMILIA	15	40	0,0345
RE	REGGIO EMILIA	15	40	7,1331
RE	REGGIO EMILIA	15	44	0,7034
RE	REGGIO EMILIA	15	44	0,1288
RE	REGGIO EMILIA	15	44	0,004
RE	REGGIO EMILIA	15	44	0,0176
RE	REGGIO EMILIA	15	56	0,235
RE	REGGIO EMILIA	15	56	0,0024
RE	REGGIO EMILIA	15	56	0,0149
RE	REGGIO EMILIA	15	62	1,5802
RE	REGGIO EMILIA	15	62	0,0335

RE	REGGIO EMILIA	15	62	0,0327
RE	REGGIO EMILIA	15	64	4,8685
RE	REGGIO EMILIA	15	64	0,0091
RE	REGGIO EMILIA	15	85	0,0706
RE	REGGIO EMILIA	15	85	0,0027
RE	REGGIO EMILIA	15	86	0,0664
RE	REGGIO EMILIA	15	87	1,4634
RE	REGGIO EMILIA	15	88	0,1327
RE	REGGIO EMILIA	15	92	0,3052
RE	REGGIO EMILIA	15	139	0,0887
RE	REGGIO EMILIA	15	139	7,5618
RE	REGGIO EMILIA	15	139	0,0072
RE	REGGIO EMILIA	16	15	0,6154
RE	REGGIO EMILIA	16	19	0,2027
RE	REGGIO EMILIA	16	20	1,1697
RE	REGGIO EMILIA	16	21	1,6066
RE	REGGIO EMILIA	16	27	1,9773
RE	REGGIO EMILIA	16	28	3,0466
RE	REGGIO EMILIA	16	29	2,1802
RE	REGGIO EMILIA	16	30	1,4371
RE	REGGIO EMILIA	16	31	0,0882
RE	REGGIO EMILIA	16	31	0,0609
RE	REGGIO EMILIA	16	35	1,1039
RE	REGGIO EMILIA	16	45	0,0236
RE	REGGIO EMILIA	16	45	4,6028
RE	REGGIO EMILIA	16	46	0,0091
RE	REGGIO EMILIA	16	46	0,5161
RE	REGGIO EMILIA	16	47	0,013
RE	REGGIO EMILIA	16	47	2,7359
RE	REGGIO EMILIA	16	48	0,7348
RE	REGGIO EMILIA	16	49	0,0216
RE	REGGIO EMILIA	16	49	0,6209
RE	REGGIO EMILIA	16	50	0,8838
RE	REGGIO EMILIA	16	51	0,0523
RE	REGGIO EMILIA	16	51	0,0195
RE	REGGIO EMILIA	16	61	0,0214
RE	REGGIO EMILIA	16	61	1,2063
RE	REGGIO EMILIA	16	62	1,8735
RE	REGGIO EMILIA	16	63	0,0956
RE	REGGIO EMILIA	16	63	0,0002
RE	REGGIO EMILIA	16	63	2,1364
RE	REGGIO EMILIA	16	66	0,6703
RE	REGGIO EMILIA	16	68	0,075
RE	REGGIO EMILIA	16	68	0,416

RE	REGGIO EMILIA	16	78	0,0387
RE	REGGIO EMILIA	16	78	1,1622
RE	REGGIO EMILIA	16	79	0,0586
RE	REGGIO EMILIA	16	79	0,0293
RE	REGGIO EMILIA	16	79	2,3715
RE	REGGIO EMILIA	16	92	1,6978
RE	REGGIO EMILIA	16	94	3,3069
RE	REGGIO EMILIA	16	94	0,0014
RE	REGGIO EMILIA	16	96	1,4622
RE	REGGIO EMILIA	16	100	0,2402
RE	REGGIO EMILIA	16	110	0,6909
RE	REGGIO EMILIA	16	110	0,0001
RE	REGGIO EMILIA	16	115	0,0163
RE	REGGIO EMILIA	16	133	0,0683
RE	REGGIO EMILIA	16	133	0,7505
RE	REGGIO EMILIA	16	274	0,0009
RE	REGGIO EMILIA	16	275	0,0095
RE	REGGIO EMILIA	17	88	0,765
RE	REGGIO EMILIA	17	88	0,0592
RE	REGGIO EMILIA	17	88	0,009
RE	REGGIO EMILIA	17	89	1,2758
RE	REGGIO EMILIA	17	89	0,0164
RE	REGGIO EMILIA	17	90	0,7853
RE	REGGIO EMILIA	17	90	0,0156
RE	REGGIO EMILIA	17	129	0,8682
RE	REGGIO EMILIA	17	130	0,3139
RE	REGGIO EMILIA	17	131	0,2674
RE	REGGIO EMILIA	17	132	0,5115
RE	REGGIO EMILIA	17	132	0,0035
RE	REGGIO EMILIA	17	144	0,3864
RE	REGGIO EMILIA	17	144	0,0129
RE	REGGIO EMILIA	33	17	0,1343
RE	REGGIO EMILIA	33	17	0,0133
RE	REGGIO EMILIA	33	17	0,6638
RE	REGGIO EMILIA	33	20	0,1438
RE	REGGIO EMILIA	33	20	0,0152
RE	REGGIO EMILIA	33	20	1,2398
RE	REGGIO EMILIA	33	21	0,0912
RE	REGGIO EMILIA	33	21	0,0151
RE	REGGIO EMILIA	33	21	2,6072
RE	REGGIO EMILIA	33	22	0,172
RE	REGGIO EMILIA	33	22	0,0238
RE	REGGIO EMILIA	33	22	3,2132
RE	REGGIO EMILIA	33	22	0,1825

RE	REGGIO EMILIA	33	23	1,4221
RE	REGGIO EMILIA	33	23	1,8402
RE	REGGIO EMILIA	33	38	0,0226
RE	REGGIO EMILIA	33	38	0,0135
RE	REGGIO EMILIA	33	38	2,7845
RE	REGGIO EMILIA	33	47	1,576
RE	REGGIO EMILIA	33	48	1,1263
RE	REGGIO EMILIA	33	49	2,8117
RE	REGGIO EMILIA	33	49	0,0028
RE	REGGIO EMILIA	33	49	0,0144
RE	REGGIO EMILIA	33	49	0,0559
RE	REGGIO EMILIA	33	49	5,6161
RE	REGGIO EMILIA	33	70	0,0001
RE	REGGIO EMILIA	33	70	0,0025
RE	REGGIO EMILIA	33	70	0,0029
RE	REGGIO EMILIA	33	70	2,5961
RE	REGGIO EMILIA	33	71	0,0351
RE	REGGIO EMILIA	33	71	0,01
RE	REGGIO EMILIA	33	71	5,874
RE	REGGIO EMILIA	33	74	1,1988
RE	REGGIO EMILIA	34	12	1,5761
RE	REGGIO EMILIA	34	12	0,0511
RE	REGGIO EMILIA	34	13	0,8566
RE	REGGIO EMILIA	34	13	0,006
RE	REGGIO EMILIA	34	18	0,0074
RE	REGGIO EMILIA	34	34	0,6605
RE	REGGIO EMILIA	34	35	1,5705
RE	REGGIO EMILIA	34	42	0,6852
RE	REGGIO EMILIA	34	43	1,7259
RE	REGGIO EMILIA	34	110	1,8327
RE	REGGIO EMILIA	34	110	0,0196
RE	REGGIO EMILIA	38	10	1,4045
RE	REGGIO EMILIA	38	11	1,7312
RE	REGGIO EMILIA	38	12	4,6919
RE	REGGIO EMILIA	38	19	3,9103
RE	REGGIO EMILIA	38	19	0,0022
RE	REGGIO EMILIA	38	20	0,004
RE	REGGIO EMILIA	38	20	2,1228
RE	REGGIO EMILIA	38	29	0,7005
RE	REGGIO EMILIA	38	30	0,7027
RE	REGGIO EMILIA	38	33	0,0019
RE	REGGIO EMILIA	38	73	0,1392
RE	REGGIO EMILIA	38	75	0,1091
RE	REGGIO EMILIA	38	76	0,3622

RE	REGGIO EMILIA	38	77	0,0474
RE	REGGIO EMILIA	38	78	0,0746
RE	REGGIO EMILIA	38	79	1,1257
RE	REGGIO EMILIA	38	79	0,0155
RE	REGGIO EMILIA	38	92	1,7485
RE	REGGIO EMILIA	38	92	0,1244
RE	REGGIO EMILIA	38	116	0,3422
RE	REGGIO EMILIA	38	116	0,043
RE	REGGIO EMILIA	39	6	0,2403
RE	REGGIO EMILIA	39	16	0,3116
RE	REGGIO EMILIA	39	17	0,4266
RE	REGGIO EMILIA	39	19	0,1016
RE	REGGIO EMILIA	39	19	0,0077
RE	REGGIO EMILIA	39	19	1,284
RE	REGGIO EMILIA	39	20	0,0004
RE	REGGIO EMILIA	39	20	0,0063
RE	REGGIO EMILIA	39	20	1,4762
RE	REGGIO EMILIA	39	21	0,0389
RE	REGGIO EMILIA	39	21	0,9205
RE	REGGIO EMILIA	39	30	0,0013
RE	REGGIO EMILIA	39	30	0,0047
RE	REGGIO EMILIA	39	30	0,0164
RE	REGGIO EMILIA	39	30	1,6855
RE	REGGIO EMILIA	39	31	0,0723
RE	REGGIO EMILIA	39	31	2,8815
RE	REGGIO EMILIA	39	31	0,0038
RE	REGGIO EMILIA	39	32	0,011
RE	REGGIO EMILIA	39	36	0,0333
RE	REGGIO EMILIA	39	36	0,337
RE	REGGIO EMILIA	39	38	0,0531
RE	REGGIO EMILIA	39	38	0,0081
RE	REGGIO EMILIA	39	40	0,2227
RE	REGGIO EMILIA	39	40	0,0278
RE	REGGIO EMILIA	39	40	0,0048
RE	REGGIO EMILIA	39	45	0,5536
RE	REGGIO EMILIA	39	45	0,0098
RE	REGGIO EMILIA	39	46	0,8712
RE	REGGIO EMILIA	39	46	0,0013
RE	REGGIO EMILIA	39	47	0,8494
RE	REGGIO EMILIA	39	48	0,5587
RE	REGGIO EMILIA	39	58	0,0209
RE	REGGIO EMILIA	39	58	0,0551
RE	REGGIO EMILIA	39	58	0,5499
RE	REGGIO EMILIA	39	59	0,6159

RE	REGGIO EMILIA	39	59	0,0023
RE	REGGIO EMILIA	39	59	0,0784
RE	REGGIO EMILIA	39	59	5,6707
RE	REGGIO EMILIA	39	59	0,0044
RE	REGGIO EMILIA	39	89	2,4249
RE	REGGIO EMILIA	39	90	5,4162
RE	REGGIO EMILIA	39	90	0,0663
RE	REGGIO EMILIA	39	90	0,0241
RE	REGGIO EMILIA	39	92	0,1399
RE	REGGIO EMILIA	39	92	0,0015
RE	REGGIO EMILIA	39	268	0,0193
RE	REGGIO EMILIA	39	270	0,006
RE	REGGIO EMILIA	39	275	4,2737
RE	REGGIO EMILIA	39	276	0,0282
RE	REGGIO EMILIA	39	277	0,0068
RE	REGGIO EMILIA	39	278	12,8463
RE	REGGIO EMILIA	39	278	0,1916
RE	REGGIO EMILIA	39	278	0,0233
RE	REGGIO EMILIA	39	278	0,1205
RE	REGGIO EMILIA	39	279	1,1307
RE	REGGIO EMILIA	39	279	0,0216
RE	REGGIO EMILIA	39	280	0,2791
RE	REGGIO EMILIA	39	281	0,27
RE	REGGIO EMILIA	39	282	0,1885
RE	REGGIO EMILIA	39	283	2,4779
RE	REGGIO EMILIA	39	283	0,0308
RE	REGGIO EMILIA	39	283	0,1504
RE	REGGIO EMILIA	39	284	0,0466
RE	REGGIO EMILIA	39	290	0,0136
RE	REGGIO EMILIA	39	296	0,5582
RE	REGGIO EMILIA	39	298	0,5317
RE	REGGIO EMILIA	40	24	1,6986
RE	REGGIO EMILIA	40	198	0,0133
RE	REGGIO EMILIA	40	199	0,0011

Atteso che:

- con provvedimento dirigenziale R.U.D. 215 dell'8.3.2021, esecutivo ai sensi di legge, è stato conferito incarico professionale per lo svolgimento di valutazioni tecniche ed agronomiche finalizzate all'istruttoria del Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) dell'attività agricola, presentato dalla società agricola "**PEDROTTI s.s.**", al professionista individuato dott. Alberto Bergianti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7, comma 6, del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i.;
- in merito al PRAA in oggetto in data 23.3.2021 è stata consegnata all'Incaricato copia della documentazione inerente con P.G. n. 2021/72450 e che sulla base di tale documentazione, ex art. 36 della L.R. 24/2017 e Atti di coordinamento tecnico DGR

n. 623/2019 e 713/2019, il professionista summenzionato ha presentato la Relazione Tecnica aggiornata al 25.5.2021, in atti al P.G. 122895 del 27.5.2021, in cui, a seguito delle valutazioni tecniche ed agronomiche *“si ritiene assentibile il progetto de quo in quanto coerente con gli aspetti produttivi, economici, gestionali e dimensionali aziendali. In considerazione che i documenti a supporto del PRAA riguardano le annualità 2019/20 (Anagrafe del 17.1.2020 e dichiarazione IVA 2020 sull'anno 2019, Piano Colturale 2020, comunicazione di spandimento del 20.5.2020), pur non avendo rilevato elementi che ne fanno presumere una successiva variazione, si ritiene opportuno acquisire agli atti:*

- una dichiarazione del richiedente circa la sostanziale conferma anche per gli anni 2020-2021 delle caratteristiche dimensionali dell'azienda riportate nel PRAA, integrata della.

- Relazione tecnica di asseverazione di cui all'Al. 5 della DGR 713/2019.

In coerenza ai suddetti punti 3 e 4) si ritiene opportuna anche l'acquisizione agli atti di:

- copia dei citati contratti di sfalcio relativi all'anno in corso.

- dimostrazione dell'adeguatezza della capacità di stoccaggio dell'allevamento di via Azzari, 11 ai sensi della LR 4/2007, per tutte le matrici dall'allevamento nella situazione post intervento (liquami e digestato tal quali o chiarificati, solidi tal quali o separati).”

- il Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana, con referto in data 23.6.2021 all'istanza P.G. n. 50303/2021, ha attestato tra l'altro quanto segue:

“...Il PRAA viene presentato in quanto le nuove costruzioni previste, sia ad uso f1 (fienili/ricovero attrezzi) che ad uso f2 (stalle) hanno una superficie complessiva tale che, sommata alle superfici esistenti, superano quella massima realizzabile applicando l'indice di edificabilità previsto nell'ambito agricolo in cui ricadono (ARP-Ambito agricolo di rilievo paesaggistico), ed in base all'art. 64, commi 3 e 4 è possibile superare la SC consentita (mq 6.000 sia per l'uso f1 che per quello f2) attraverso l'approvazione di un PRAA.

Nel dettaglio il progetto prevede la realizzazione di tre stalle uso f2 per bovine da latte comprensiva dei locali accessori di servizio alla stalla per mq 15.192,70; nuove superfici a servizio agricolo destinate a fienili/ricovero attrezzi per mq 392,90; sono previsti inoltre cambi d'uso da stalla esistente a fienile per mq 1.506,25.

Dalla verifica degli indici allegata al PRAA si evince che nello stato finale dopo l'intervento contemplato nel presente PRAA si ottiene:

◦ uso f1 SC = 7.264,54 mq

◦ uso f2 SC = 23.376,61 mq

Gli interventi contemplati interessano il foglio 6, particelle 16-22-33-34-35-57-58-260...”

- L'**unità di intervento** all'interno dell'**“unità agricola”** ai sensi dell'art. 60, comma 1 del RUE, ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto con il PRAA in oggetto, è pertanto costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati, sui quali apporre il vincolo decennale di destinazione all'uso agricolo:

TABELLA B UNITÀ DI INTERVENTO			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
CATASTO TERRENI			Proprietà 100 % soc. agr. F.LLI PEDROTTI s.s.
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha	
6	16	2.39.48	
	22	0.79.00	
	33	0.18.35	

	34	0.53.90
	35	1.49.05
	57	6.16.37
	58	0.65.70
CATASTO FABBRICATI		
FOGLIO	MAPPALE	mq
6	260	188

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. 60, comma 1, lett. c), d) del RUE;

- la società agricola "**PEDROTTI s.s.**" con sede in via F.Azzari n. 11 - cap 42124 a Reggio Emilia, **P.IVA 01112720352** risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 0661107 in data 16.7.2021 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. 72 dell'8.4.2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16.4.2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/2023 per macro obiettivi e allegati;

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 133 del 13.7.2021, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2021-2023, il Piano Esecutivo di Gestione 2021 (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;

- la L.R. 24/2017;

- gli Atti di coordinamento tecnico DGR n. 623/2019 e 713/2019;

- gli artt. 60 del RUE e 1.13 dell'Appendice 1 delle Norme di Attuazione R1- Allegato A;

- 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. 205694 del 10.12.2020, 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

- di approvare, ai sensi degli artt. 60 commi 3 e 4 del RUE vigente e 1.13 dell'Appendice 1 delle Norme di Attuazione R1- Allegato A, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dalla società agricola “**PEDROTTI s.s.**” con sede in via F.Azzari n. 11 - cap 42124 a Reggio Emilia, **P.IVA 01112720352**, con istanza assunta in atti al P.G. n. 50303 in data 24.2.2021, corredata dalla documentazione di cui all'art. 1.13 dell'Appendice 1 delle Norme di Attuazione R1 - Allegato A del RUE vigente, predisposta dallo Studio tecnico Pinetti:
 - Relazione tecnico – agronomica ed economica e consistenza tecnico – economica aziendale (a firma dr. Mario Riccardo Notari)
 - Copia estratto RUE localizzazione intervento
 - Copia estratto di mappa localizzazione intervento
 - Copia visure catastali
 - Relazione tecnico illustrativa
 - Verifica indici di edificabilità
 - Integrazione verifica indici
 - Calcolo della produzione dei reflui zootecnici e dimensionamento degli stoccaggi
 - Tavole grafiche 1A-1B-2-2-4A-4B-5-6-7-8
 - Documentazione fotografica localizzazione intervento
 - Dichiarazione IAP

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

- 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:
 1. il periodo di attuazione del PRAA è stabilito in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di approvazione del presente provvedimento dirigenziale;
 2. la durata del vincolo di destinazione all'uso agricolo dei terreni e dei fabbricati per una Superficie Complessiva (SC) per **uso f1** SC = 7.264,54 mq e per **uso f2** SC = 23.376,61 mq 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;
 3. non è applicato alcun vincolo di inedificabilità trentennale previsto dal comma 1, lett.c) dell'art. 60 del RUE in quanto i terreni e i fabbricati dell'unità di intervento sono di proprietà della società agricola “**PEDROTTI s.s.**”, **P.IVA 01112720352**;
- di dare atto che, dopo la sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, potranno essere richiesti i titoli abilitativi

con apposita istanza per la realizzazione degli interventi richiesti nel PRAA 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**