

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/94

del 21/02/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 352

del 02/03/2022

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 "LATTERIA VILLA CURTA S.C.A." (IAP) PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA P. MONTAGNANI MARELLI, LOCALITÀ S.MAURIZIO.

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;
- Il Comune di Reggio Emilia ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) con Delibera di Giunta Comunale ID. n. 178/2021 del 7.10.2021.

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 2.12.2021 il sig. Guglielmi Paolo, in qualità di legale rappresentante della società cooperativa agricola “**LATTERIA VILLA CURTA**” con sede in via P. Montagnani Marelli n. 19 - cap 42122 a Reggio Emilia, **P.IVA 00134600352** ha presentato al P.G. n. 260380 la richiesta di approvazione di un PRAA - programma di riconversione o ammodernamento aziendale per ampliamento e riorganizzazione di caseificio – al fine di rinnovare l’opificio mediante il potenziamento dell’attuale sala latte con inserimento di nuove caldaie e suo ammodernamento tecnologico, la realizzazione di un nuovo magazzino di stagionatura, uno spaccio per la vendita del formaggio Parmigiano Reggiano DOP più grande e nuovi locali per la porzionatura ed il confezionamento del formaggio stagionato, su aree poste in via P. Montagnani Marelli 19 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 Bergianti, e precisamente:
 - Relazione tecnico illustrativa
 - Dimostrazione della sostenibilità economica e finanziaria delle azioni previste
 - Statuto
 - Anagrafe della Latteria, presso l’anagrafe delle Aziende Agricole
 - Copia estratto RUE localizzazione intervento
 - Copia estratto di mappa localizzazione intervento
 - Copia visure catastali
 - BDN dei soci
 - Anagrafe dei soci
 - Piani colturali dei soci
 - Copia dei bilanci di esercizio 2018-2020
 - Dichiarazione di veridicità degli elementi forniti
 - Dichiarazione IAP P.G. n. 47371 del 22.2.2022

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 fabbricati, di proprietà dell’Azienda Agricola:

UNITÀ FONDIARIA AGRICOLA					
Provincia	Comune	Foglio	Partic.	Sub	Superficie ha
RE	REGGIO EMILIA C.F.	159	7	13	
RE	REGGIO EMILIA C.F.	159	7	14	
RE	REGGIO EMILIA C.F.	159	7	15	
RE	REGGIO EMILIA C.F.	159	7	19	
RE	REGGIO EMILIA C.T.	159	5		0.07.15

Atteso che:

- con provvedimento dirigenziale RUD 1542 del 21.12.2021, esecutivo dal 28.12.2021, 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 cooperativa agricola “**LATTERIA VILLA CURTA.**”, al professionista dott. Carlo Fiorenza, 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 10.1.2022 è stata consegnata all'Incaricato copia della documentazione inerente con pec P.G. n. 2022/4067 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, in atti al P.G. 24473 del 31.1.2022, in cui, a seguito delle valutazioni tecniche ed agronomiche *“La documentazione presentata è completa di tutti gli elaborati necessari previsti dall'Allegato A del RUE;*
Gli elaborati tecnici sono regolarmente sottoscritti da due tecnici abilitati iscritti al relativo albo professionale;
Il programma di investimento e le previsioni di sviluppo sono coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.”

- il Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana, con referto in data 15.2.2022 all'istanza P.G. n. 260380/2021, ha attestato quanto segue:

“Trattasi della richiesta di approvazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento (PRAA) per il potenziamento del caseificio "Latteria Villa Curta" attraverso l'ampliamento dei locali di produzione, stagionatura e delle strutture accessorie; i lavori previsti nel PRAA sono oggetto di richiesta di rilascio di PdC in atti al n. 2021/260310 presentato il 02/12/2021.

Il PRAA pè stato esaminato favorevolmente dal Dott. Carlo Fiorenza in data 24.01.2022 e inoltrato digitalmente agli atti comunali in data 31.01.2022 PG 24473.22...”

- 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 fabbricati, sui quali apporre il vincolo decennale di destinazione all'uso agricolo:

TABELLA B UNITÀ DI INTERVENTO			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
CATASTO FABBRICATI			PROPRIETÀ
FOGLIO	MAPPALE	Cat.	LATTERIA VILLA CURTA
159	7 sub 13	D/10	

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 cooperativa agricola “**LATTERIA VILLA CURTA**” con sede in via P. Montagnani Marelli n. 19 - cap 42122 a Reggio Emilia, **P.IVA 00134600352** è in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. n. 1189121 in data 29.12.2021 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, rinviando ad atto successivo l'approvazione del PEG e Piano delle performance, con la definizione puntuale di obiettivi ed indicatori;
- 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;
- è stato differito al 31.3.2022 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022-2024 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs. 267/2000 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e dei relativi allegati;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2022;
- 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;
- gli art. 107 e 163 (così come modificato dal D.Lgs. 126/2014) 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 degli incarichi dirigenziali, 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 cooperativa agricola **"LATTERIA VILLA CURTA"** con sede in via P. Montagnani Marelli n. 19 - cap 42122 a Reggio Emilia, **P.IVA 00134600352**, con istanza assunta in atti al P.G. n. 260380 in data 2.12.2021, 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 Bergianti:
 - Relazione tecnico illustrativa
 - Dimostrazione della sostenibilità economica e finanziaria delle azioni previste

- Statuto
- Anagrafe della Latteria, presso l'anagrafe delle Aziende Agricole
- Copia estratto RUE localizzazione intervento
- Copia estratto di mappa localizzazione intervento
- Copia visure catastali
- BDN dei soci
- Anagrafe dei soci
- Piani colturali dei soci
- copia dei bilanci di esercizio 2018-2020
- Dichiarazione IAP (P.G. n. 47371 del 22.2.2022)

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 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 cooperativa agricola **“LATTERIA VILLA CURTA” P.IVA 00134600352**;
- 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**