

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/111

del 23/02/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 251

del 13/02/2024

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE A MODIFICA DA APPORTARSI A PRECEDENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DIRETTO IN TERRITORIO RURALE - CAPO X DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE VIGENTE - RICHIESTO DA "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" IN POSSESSO DELLA QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP – ART. 1 DECRETO LEGISLATIVO 29 MARZO 2004, N. 99)

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 ID. 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 ID. 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 di Giunta Comunale ID. n. 178 del 7.10.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27.10.2021 al 28.1.2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 dell'8.5.2023 è stato approvato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore dalla pubblicazione sul BURERT n° 164 (parte seconda) dell'avviso di avvenuta approvazione Il 21.6.2023.

Rilevato che:

- in data 06.8.2020 è stato sottoscritto da R. M. e R. W. (proprietari dei terreni da vincolare) e da R. M. (socio amministratore della società semplice "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" P.IVA 01224740355) in qualità di imprenditori agricolo a titolo professionale, un atto unilaterale d'obbligo Rep.18845/Racc. 5236 a ministero notaio A.Tieri, registrato e trascritto, finalizzato all'attuazione dell'intervento richiesto con il PDC 192868/2019 e rilasciato il 6.7.2020;
- con tale atto unilaterale è stato costituito vincolo di inedificabilità per 30 (trenta) anni sui terreni distinti con i mappali 99, 101 e 105 del foglio 240, in quanto risultano di piena proprietà e titolarità di un socio e di un consanguineo di secondo grado di parentela, concessi in affitto alla “ROSSI MAURO, MARCO e MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA” (IAP) richiedente il PdC e computati nell'unità di intervento ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto, come previsto all'art. 60, comma 1, lett. c) delle Norme di Attuazione del RUE;
- in data 09.7.2020 è stata presentata richiesta di cambio intestazione con PG 112285/2020, concesso il 18.8.2020 alla società semplice ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA;
- in data 02.3.2022 è stata presentata con istanza di PG.n.53851/2022 variante essenziale al suddetto permesso di costruire PG n. 192868/2019, rilasciata il 14.04.2022;
- in data 27.10.2023 è stata poi presentata con istanza P.G. n. 253358/2023 una variante per piccola variazione planimetrica di vasca liquami e fienile su PG 53851/2022;

Considerato che:

- il Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana, con referto in data 12/12/2023 all'istanza P.G. n. 253358/2023, aveva attestato quanto segue:

Visto, avendo verificato che l'allegato progetto è risultato essere conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e che il Tecnico progettista ha asseverato la conformità dello stesso alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesistica.

Specificando che l'intervento in oggetto è stato incluso tra quelli definiti dalla lettera G del 1° comma dell'art.13 della L.R. 30 Luglio 2013 n° 15 e corrisponde al tipo di intervento:

variante in corso d'opera a PDC n. 192868/2019 del 06/07/2020 e successiva variante essenziale n. 53851/2022 del 14/04/2022;

Verificato che l'intervento non comporta la corresponsione del contributo di costruzione ; che la ditta in data 07.11.2023 con atto n. 258878/23 ha chiesto la rettifica dell'atto Unilaterale d'obbligo redatto dal notaio D.ssa Tieri in data 06/08/2020 in quanto è cambiata la situazione patrimoniale del podere ;

Richiamata la richiesta di rettifica inviata in data 07/11/2023 in atti al PG.n. 258878/23 e l'aggiornamento delle tabelle in essa contenuti;

Visto il certificato IAP inviato in data 11/12/2023 n. 290800/23 di PG,

- dall'istruttoria compiuta a seguito dell'ultima variante PG. n. 253358/2023, come da ultimo integrata con P.G. n. 289842/2023, come si evince dal referto del Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana, i mappali da vincolarsi sono quindi ora quelli censiti al fg. 240 mapp. 99-100-302-304 (proprietario R. M.) e fg 241 mapp. 125 (proprietari al 50% Rossi Mauro e I. M.) del NCT del Comune di Reggio Emilia,

- a seguito poi di atto di divisione del 24.3.2023 a ministero notaio dr. G.S.GRASSELLI in Gualtieri (RE) Repertorio n. 4479 e atto di permuta del 29.5.2023 a ministero medesimo notaio, rep. 4644, la situazione della proprietà dei mappali 99-101-105 del foglio 240 del NCT del Comune di Reggio Emilia, già vincolati con il sopracitato precedente atto unilaterale (Rep.18845/Racc. 5236 a ministero notaio A.Tieri), risulta nell'esclusiva titolarità di R. M.. Pertanto non ha più ragione di esistere il predetto vincolo trentennale, essendo ora la titolarità dei medesimi in capo a ROSSI Mauro socio della "ROSSI MAURO, MARCO e MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" (IAP) richiedente il PdC;

- i terreni computati ai fini del dimensionamento dell'intervento non sono soggetti ai vincoli di inedificabilità trentennale previsti dal comma 1 lett. c) dell'art. 60 del RUE previgente e dell'art.15.1.1 punto e) dell'Allegato SQ_D.1 Indirizzi Disciplinari al Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia, in quanto:

- i mappali 99-100-302 e 304 del fg. 240 risultano di piena proprietà e titolarità di R. M. socio della "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" P.IVA 01224740355 (IAP) richiedente il PdC e a questa concesso in affitto con Contratto di Affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE in data 16.10.2019 al n. 012444 - Serie 3T, in scadenza al 31.12.2034;
- il terreno censito al fg 241 mapp. 125 risulta di piena proprietà e titolarità di R. M. e della coniuge I. M..

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

-e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati;

- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;

- 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.

- il presente atto non comporta impegni di spesa per l'Amministrazione Comunale

Visti:

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013;
- la L.R. 24/2017;
- 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. 166856 del 28.6.2023, 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, con decorrenza 1.7.2023 e fino alla scadenza del mandato.

DETERMINA

- di autorizzare, per i motivi di cui in premessa, la modifica all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 06.8.2020 da R. M. e R. W. (proprietari dei terreni da vincolare) e da M. R. (socio amministratore della società semplice "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" P.IVA 01224740355 IAP), a ministero notaio d.ssa A.Tieri Rep.18845/Racc. 5236, registrato a Reggio Emilia il 7.8.2020 al n. 11061 serie 1T e ivi trascritto in pari data e trascritto ai nn. 15571 R.G. e 10730 R.P. aggiornando le tabelle relative all'unità agricola e unità di intervento;
- di approvare come facente parte del corpo del presente provvedimento dirigenziale, lo schema di atto unilaterale d'obbligo in rettifica e aggiornamento a quello sopra citato del 6.8.2020 a ministero Notaio D.ssa Tieri Anna, per modifica di superfici e destinazioni di utilizzo, e con il quale si apporrà il vincolo decennale di destinazione d'uso esclusivamente in funzione dell'attività agricola sui mappali 99-100-302-304 del foglio 240 e sul mappale 125 del foglio 241 censiti al NCT del Comune di Reggio Emilia;
- di dare atto che, dopo la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, potrà essere presentata la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità di cui al Permesso di costruire PG.n.192868/2019 e successive varianti 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**

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DIRETTO IN TERRITORIO RURALE - CAPO V DELL'ALLEGATO AL PUG APPROVATO SQ_D.1 INDIRIZZI DISCIPLINARI - RICHIESTO DA "ROSSI MAURO MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" IN POSSESSO DELLA QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP – ART. 1 DECRETO LEGISLATIVO 29 MARZO 2004, N. 99) .

L'annoil giornodel mese di

I sottoscritti :

- **R. M.**, nato a il giorno, con residenza in via a, codice fiscale, il quale dichiara di essere proprietario dei terreni in oggetto e socio della società semplice "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA",

- **R. M.**, nato a il giorno, con residenza in via a, codice fiscale,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di socio amministratore della società semplice "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA"

e

- **I. M.** nata a il giorno, con residenza in via a, codice fiscale, in qualità di proprietaria di terreni rientranti nell'unità d'intervento oggetto di vincolo.

Considerato che:

- in data 06.8.2020 è stato sottoscritto da R. M. e R. W. (proprietari dei terreni da vincolare) e da M. R. (socio amministratore della società semplice "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" P.IVA 01224740355 IAP) un atto unilaterale d'obbligo Rep.18845/Racc. 5236 a ministero notaio A.Tieri, registrato e trascritto, finalizzato all'attuazione dell'intervento richiesto con il permesso di costruire PG.n.192868/2019 e rilasciato il 6.7.2020;

- con tale atto unilaterale è stato costituito vincolo di inedificabilità per 30 (trenta) anni sui terreni distinti con i mappali 99, 101 e 105 del foglio 240, in quanto risultano di piena proprietà e titolarità di un socio e di un consanguineo di secondo grado di parentela, concessi in affitto alla "ROSSI MAURO, MARCO e MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" (IAP) richiedente il PdC e computati nell'unità di intervento ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto, come previsto all'art. 60, comma 1, lett. c) delle Norme di Attuazione del RUE, per una superficie di metri quadrati 37.125 (trentasettemilacentovecinque), che sono vincolati a favore del Titolo Abilitativo e sono da ritenersi inedificabili, anche in caso di successivi frazionamenti, per una Sc. di mq 980,84 (novecentottanta virgola ottantaquattro) in progetto su una potenzialità di mq 1.113,75 (millecentotredici virgola settantacinque);

- in data 9.7.2020 è stata presentata richiesta di cambio intestazione con PG 112285/2020, concesso il 18.8.2020 alla società semplice ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA;

in data 02.3.2022 è stata presentata con istanza di PG.n.53851/2022 variante essenziale al suddetto permesso di costruire PG n.c 192868/2019, rilasciata il

14.04.2022;

- in data 27.10.2023 è stata poi presentata con istanza P.G. n. 253358/2023 una variante per piccola variazione planimetrica di vasca liquami e fienile su PG 53851/2022,

- ai sensi degli artt. 60 e segg. del RUE previgente e della lett. M. art. 1 capo B parte I del Red vigente, nonché dell'art. 15.1.1. *Disposizioni generali* dell'Allegato SQ_D.1 Indirizzi Disciplinari al Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia l'"unità agricola" dell'azienda richiedente come sopra generalizzata è attualmente costituita dai seguenti fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Reggio Emilia, in via F.lli Vecchi 20, catastalmente identificati come segue:

TABELLA A UNITÀ AGRICOLA					
COMUNE DI REGGIO EMILIA					
N.C.T. /N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq.)	titolarità
NCEU	240	266/sub. 4	A/2	650	M. R.
NCEU	240	216/sub. 5	D/10	4.040	M. R.
NCEU	240	303	D/10	692	M. R.
NCEU	240	305	D/10	212	M. R.
NCT	240	99	semينativo	20.530	M. R.
NCT	240	100	Sem irr. Prato irriguo	6.060	M. R.
NCT	240	302	Prato irriguo	2.785	M. R.
NCT	240	304	Prato irriguo	12.518	M. R.
NCT	241	125	Sem. irriguo	24.759	M. R. 50% e I.M 50%
Totale				72.246	

- il Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana con referto in data 12/12/2023 all'istanza **P.G. n. 53851/2022**, come da ultimo integrata con P.G. n. 289842/2023, ha attestato quanto segue:

- l'"**unità di intervento**", all'interno dell'"**unità agricola**", ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto per il titolo abilitativo edilizio è costituita dai seguenti mappali:

TABELLA B - UNITÀ DI INTERVENTO				
COMUNE Reggio Emilia N.C.T./N.C.E.U.	FOGLIO	MAPPALE	SUP. Ha/mq	PROPRIETÀ %
NCT	240	99	20.530	M. R.

		100	6.060	M. R.
		302	2.785	M. R.
		304	12.518	M. R.
	241	125	24.759	M. R. 50%/ I. M. 50%
totale			66.652	

- in applicazione delle norme di attuazione del Regolamento Edilizio vigente, nel caso in argomento i terreni computati ai fini del dimensionamento dell'intervento non sono soggetti ai vincoli di inedificabilità trentennale previsti dal comma 1 lett. c) dell'art. 60 del RUE previgente e dell'art.15.1.1 punto e) dell'Allegato SQ_D.1 Indirizzi Disciplinari al Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia, in quanto i mappali 99-100-302 e 304 del fg. 240 risultano di piena proprietà e titolarità di R. M. socio della "**ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA**" P.IVA 01224740355 (IAP) richiedente il PdC e a questa concesso in affitto con Contratto di Affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE in data 16.10.2019 al n. 012444 - Serie 3T, in scadenza al 31.12.2034 e per quanto attiene al terreno censito al fg 241 mapp. 125 di Rossi Mauro e della coniuge Ielli Marisa.

Precisato che:

- l'attuazione dell'intervento richiesto è subordinata alla sottoscrizione autenticata di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a termini di legge, che vincoli all'uso agricolo i terreni ed il fabbricato per 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di presentazione allo sportello unico per l'edilizia della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 come modificato e integrato, e dell'art. 23 della L.R. 15/2013 come modificata e integrata;

- L'azienda "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" con P.IVA 01224740355 è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi dell'art.1, del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 290800 in data 11/12/2023, del Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca della Regione Emilia-Romagna, e pertanto è esonerata dal pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. a) del D.P.R. 380/2001, e art. 32, comma 1, lett. b) della L.R. 15/2013,

Tutto ciò premesso e considerato, i sottoscritti, come sopra identificati, SI OBBLIGANO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, ciascuno per i rispettivi diritti ed in solido, a quanto di seguito specificato:

1. ad identificare, all'interno dell'"**unità agricola**", l'"**unità di intervento**" con i mappali 99-100-302 e 304 del fg. 240 e fg 241 mapp. 125 NCT, come elencato nella TABELLA B ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio come variante essenziale al pdc 192868/2019 richiesto con istanza PG n. 53851/2022, come integrata da ultima piccola variante planimetrica con P.G. n. 253358/2023 in data 27.10.2023, per la realizzazione di nuova costruzione di fienile e ampliamento sala latte più nuova costruzione di vasca liquami e ristrutturazione complesso esistente (uso agricolo) sulla predetta particella.

2. A mantenere la destinazione d'uso esclusivamente in funzione dell'attività agricola, dei terreni sopra individuati e dei costruendi fabbricati per 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di presentazione allo sportello unico per l'edilizia della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del DPR. n.

380/2001 come modificato e integrato, e dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013 come modificata e integrata, nonché ad impegnarsi a rinnovare, per una durata pari almeno ad 10 anni, il contratto d'affitto registrato attinente al mappale 99-100-302-304 del foglio 240, di proprietà di R. M., socio della società IAP "ROSSI MAURO, MARCO E MICHELE SOCIETÀ AGRICOLA" con P.IVA 01224740355;

3 Qualora entro il periodo determinato al precedente punto 2, l'attività agricola e/o i terreni e/ o i fabbricati interessati dal presente atto d'obbligo vengano ceduti ad un soggetto in possesso della qualifica di IAP, o equiparabile, a trasferire tutti gli obblighi previsti dal presente atto e a trasmettere copia dell'atto di cessione al competente Servizio Comune di Reggio Emilia.

4. Qualora entro il periodo di 10 anni di cui al punto 2, venga modificata, se consentita dalle norme di piano la destinazione d'uso di terreni e/o fabbricati oggetto del presente atto, o gli stessi vengano ceduti a soggetti che non sono in possesso della qualifica IAP, a dare preventiva comunicazione al Comune della data fissata per la stipula dell'atto di cessione, richiedendo contestualmente la determinazione del contributo di costruzione.

5. A versare al Comune, nei casi previsti al precedente punto 4, il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione, o alla stipula dell'atto di cessione.

6. A versare al Comune le sanzioni vigenti applicabili in caso di omesso o ritardato pagamento del contributo di cui al precedente punto 5. Il ritardo verrà contabilizzato con decorrenza dalla data di intervenuta variazione o dalla data di stipula dell'atto di cessione, nel caso di inottemperanza a quanto indicato al punto 4).

7. A rispettare tutte le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo che verrà rilasciato dopo la sottoscrizione del presente atto, con particolare riferimento al requisito 23 della matrice Microclima dell'Allegato A2 del REd, e all'art. 15.4 dell'allegato al PUG SQ_D.1 *Indirizzi disciplinari*, nonché ai requisiti di cui all'Allegato A2.1 del Red *Requisiti di qualità paesaggistica per il Territorio agricolo*, se ed in quanto previsti.

8. A rispettare gli obblighi e gli impegni assunti con il presente atto come specificati nei singoli articoli per tutta la durata del periodo determinato al punto 2 .

9. A sottostare inoltre all'applicazione da parte del Comune di Reggio Emilia della sanzioni di cui al Titolo IV Capo I e II del DPR 380/2001 e s.m.i., in caso di inosservanza degli obblighi assunti relativamente alle destinazioni d'uso dei terreni e fabbricati e alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici di cui al punto 2 del presente atto.

10. A sostenere tutte le spese inerenti e conseguenti la sottoscrizione autenticata del presente atto, con registrazione e trascrizione a termini di legge, da effettuarsi ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile.