

Proponente: 66.A
Proposta: 2024/681

del 27/11/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 2066

del 27/11/2024

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E RELATIVO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DELL'AZIENDA AGRICOLA "F.LLI FANTINI DI FANTINI ADELMO E LUIGI S.S." (IAP) O IMPRENDITORE AGRICOLO AI SENSI DELL'ART. 2135 CODICE CIVILE CHE ABBIA PRESENTATO ISTANZA DI FINANZIAMENTO AI FONDI REGIONALI PSR PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA E. PRANDI N.12, REGGIO EMILIA.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. 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 I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, e conseguentemente si è aperta la fase di salvaguardia, di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 ed il Regolamento Edilizio;
- 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), che è entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT n° 164 (parte seconda) del 21.6.2023 dell'avviso di avvenuta approvazione.
- la legge regionale 24/2017 all'art.36 prevede che il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRAA), ai sensi dei commi 2, 3 e 7 lettera b), del citato art. 36, è lo strumento finalizzato alla dimostrazione dell'esigenza di interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi per le aziende agricole, ivi compresi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti; l'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti dal PUG, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore.

Premesso inoltre che:

- la SOCIETA' AGRICOLA F.LLI FANTINI di FANTINI ADELMO E LUIGI S.S." con sede a Reggio Emilia Via E. Prandi 12, P.IVA. 02561080388, iscritta nel REA di Reggio Emilia al n. 292974, la cui attività consiste nell'allevamento di bestiame bovino da latte e rimonta, nonché nella coltivazione di foraggiere, prato stabile, erba medica, cereali foraggeri, sul fondo agricolo avete una superficie attuale di mq. 30.322 (ha 03.03.22) su terreni censiti nel catasto del Comune di Reggio Emilia:
al foglio 10:

- mappali 246 (mq 6.794) sub 1 e 2
- mappale 178 (mq 3.028)
- mappale 247 (mq 25.000);

per complessivi mq 30.322 pari a ha 30.03.22;

sempre di proprietà dei soci dell'azienda agricola ci sono anche terreni censiti al catasto del Comune di Cadelbosco Sopra, in particolare:

al foglio 36

- mappale 161 (mq 6.358)
- mappale 165 (mq 4.714)
- mappale 166 (mq 15.490)
- mappale 170 (mq 5.713)

per complessivi 32.275 mq pari ad ha 03.22.75.

L'azienda, complessivamente, dispone in proprietà di mq 62.597 di terreno pari ad ha 06.25.97.

Rilevato che:

- in data 29.03.2024, con istanza PG. n. 82330 il sig. Fantini Adelmo, in qualità di legale rappresentante della summenzionata Società Agricola, ai sensi dell'art. 36, comma 2, L.R. 24/2017 ha presentato la richiesta di approvazione del programma di Riconversione O Ammodernamento Aziendale (PRAA) unitamente al permesso di costruire per l'ampliamento di fabbricato esistente ad uso stalla (uso f2) in due corpi distinti all'interno della propria azienda agricola posta in Reggio Emilia via Prandi 12, da realizzarsi sul mappale 246-sub.1-2 del foglio 10 mappale 246, allegando la documentazione prevista dal PUG vigente e dagli atti di coordinamento tecnico DGR n. 623/2019 e 713/2019, predisposta dallo Studio Tecnico Chiletto Pierluca, e precisamente per quanto di interesse per il PRAA :

- Relazione tecnico-agronomica ed economica
- Elenco storico titoli azienda agricola
- Tav- 25_identificazione_su_mappa catastale
- Relazione fotografica
- in data 07/10/2024 con pec PG.n. 249844/2024 del 07/10/2024 e in data 14/11/2024 con pec PG.n. 283364/2024 sono state presentate le integrazioni volontarie in merito ai requisiti prestazioni richiesti agli allegati A1 e A2 del Regolamento edilizio

Considerato che:

- il PUG classifica l'area di cui sopra ricadente nel comune di Reggio Emilia come ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP), disciplinata dall'art.15.1.5 dell'Elaborato SQ_D.1 Indirizzi Disciplinari del PUG;

- l'art. 15.1.1 definisce come Unità fondiaria agricola (lett. d) ed e) del capo IV dell'allegato al PUG SQ_D.1 *Indirizzi disciplinari*, o "unità agricola" o "unità aziendale", di seguito denominata semplicemente "**unità agricola**", come specificato anche alla lettera M dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del Red, l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società agricole, società agricole di persone IAP, società di capitali IAP, cooperative IAP) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto, purché tutti in possesso della qualifica di IAP) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e s.m.i. e del D.Lgs. 99/2004. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica. L'unità di intervento, pur insistendo all'interno dell'unità fondiaria agricola, può non coincidere con essa se composta da soli terreni identificati catastalmente ai fini del dimensionamento dell'intervento;

- l'art.15.1.5.degli indirizzi disciplinari del PUG stabilisce anche la disciplina per gli interventi in ambito AVP e nello specifico anche per l'unità agricola di tipo aziendale quale quella in argomento, avente un'estensione superiore ai 3 ha (lettera N) dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del Red.

Rilevato che:

- ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto e per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, l'"*unità di intervento*", sulla base dell'istruttoria effettuata dai tecnici del Servizio competente, in relazione all'ambito rurale in cui ricade l'intervento è così identificata:

TABELLA A UNITÀ AGRICOLA			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
Specificare se N.C.T. – N.C.E.U	Foglio	Mappale	Superficie (Ha o mq.)
NCT	10	178	3028
NCT	10	246 sub 1-2-	6794
NCT	10	247	20500

		TOTALE	30322
NCEU	10	86-174	
NCEU	10	246	
NCEU	10	247	
COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA			
NCEU	36	161	6358
NCT	36	165	4714
NCT	36	166	15490
NCT	36	170	57813
			Totale 32275

- sulla base della documentazione presentata dallo studio tecnico Chiletti & Brevini Studio Tecnico Associato nella figura del geom. Chiletti Pier Luca, e dell'istruttoria effettuata, con referto in data 18.11.2024 all'atto P.G. n. 82330/2024 da parte del Tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione Urbana ha attestato che, all'interno dell' "unità agricola", ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto e per la conformità del titolo edilizio l'"unità di intervento" è costituita dai terreni e dai fabbricati di proprietà del soggetto richiedente, identificato come segue:

TABELLA B - UNITÀ DI INTERVENTO					
COMUNE Reggio Emilia N.C.T./N.C.F.	FOGLIO	MAPPALÉ	SUP. mq	PROPRIETÀ %	ALTRO TITOLO (affitto, ecc..)
NCEU	10	86-174		100	PROPRIETARI
NCEU	10	246		100	PROPRIETARI
NCEU	10	247	20500	100	PROPRIETARI
	10	178	3028	100	PROPRIETARI
NCT	10	246	6794	100	PROPRIETARI
COMUNE DI CADELBOSCO SOPRA -NCT	36	161	6358	100	PROPRIETARI
NCT	36	165	4714	100	PROPRIETARI
NCT	36	166	15490	100	PROPRIETARI
NCT	36	170	5713	100	PROPRIETARI

Considerato che:

- con pec PG n. 212856 del 12.08.2024, avendo verificato che nell'unità agricola della società in argomento ricadono anche terreni posti nel comune di Cadelbosco Sopra, si è chiesto a detto Comune di effettuare le opportune verifiche in ordine ai terreni ricadenti nei rispettivi territori di competenza, al fine di completare l'istruttoria sull'intervento in oggetto, sia relativamente ad atti pregressi, sia nell'eventualità di future richieste.
- alla data odierna il suddetto Comune non ha dato alcun riscontro:

Considerato infine che:

- la relazione tecnico-agronomica ed economica allegata all'istanza PG. n.82330, è stata valutata positivamente con nota PG. n. 221668 del 29/08/2024 dall'agronoma Dott.ssa Adele Barbato appartenente al Servizio Ambiente, Energia e Sostenibilità del Comune di Reggio Emilia, che in sintesi ha precisato che: *"Alla luce di quanto suddetto, si può concludere che sussiste un NESSO FUNZIONALE (punto 4.2 del DGR 713/2019) tra gli interventi edilizi richiesti e le dimensioni aziendali in termini di "coltivazioni prodotte e di capi di bestiame previsti" . Sulla base di quanto suddetto, si ritiene assentibile il progetto in analisi, poiché coerente con gli aspetti produttivi, economici, gestionali e dimensionali aziendali"*.

Rilevato che:

- che l'intervento edilizio risulta ammissibile ed è disciplinato dagli artt. 15.1.5. degli Indirizzi Disciplinari del PUG , trattandosi di ampliamento (NC);
- il progetto edilizio è stato valutato positivamente dalla UOC Pianificazione urbana con parere del 15.11.2024 in ordine ai requisiti prestazionali di qualità paesaggistica (matrice Qualità - dal requisito 81 a requisito 89), di cui all'Allegato A2.1 del Regolamento edilizio , nonché in ordine ai requisiti 9,10,11 della matrice Acqua e Sottosuolo e 23-24, 25 della matrice Microclima dell'Allegato A2 del Red;
- inoltre, a seguito dell'assolvimento dei requisiti di qualità paesaggistica (matrice Qualità), l'intervento conferma il punteggio di qualità attribuito pre-intervento alla "Società Agricola F.Lli Fantini", confermando la valutazione di "media qualità paesaggistica" attribuita all'unità agricola nell'elaborato SQ_P.3 di PUG.

Dato atto che:

- la società AGRICOLA F.LLI FANTINI DI FANTINI ADELMO E LUIGI S.S., è in possesso dei requisiti di "IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE", in quanto il signor Adelmo Fantini, codice fiscale FNTDLM63L09F257E, in qualità di amministratore della società medesima, ha avuto il riconoscimento di "Imprenditore Agricolo Professionale, come risulta dalla certificazione PG106845/2023 della Regione Emilia Romagna Settore Agricoltura, Caccia e Pesca Ambiti Modena e Reggio Emilia - Ufficio Reggio Emilia;

Ritenuto inoltre che:

- la società agricola suddetta dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con i contenuti di cui all'art. 15.1.1. (P) programma di riconversione o ammodernamento aziendale come da schema di atto che si approva con il presente provvedimento, redatto ai sensi dell' art. 3.1.5 del DGR 713/2019, con le prescrizioni ivi contenute per quanto attiene l'impegno decennale al mantenimento delle superfici agricole in possesso tramite contratto d'affitto, al fine di garantire il permanere delle condizioni ex-ante ed ex-post indicate in progetto e per garantire l'approvvigionamento del foraggio per l'allevamento in questione.

Rilevato che:

- 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;
- 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.

DETERMINA

1) di approvare, ai sensi dell'art.36 della L.R.24/2017 e dell' art. 15.1.1. degli indirizzi disciplinari del PUG, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dalla società Agricola F. Ili Fantini di Fantini Adelmo e Luigi S.S. con sede in Via E. Prandi n. 21, Reggio Emilia, P.IVA 02561080355, come da istanza in atti al P.G. n. 82330 in data 29.03.2024, corredata dalla documentazione richiesta dall'atto di coordinamento tecnico DGR n. 623/2019 e 713/2019 e dal vigente Regolamento Edilizio come predisposta dallo Studio tecnico Chiletto & Brevini Studio Tecnico Associato, e valutata per quanto attiene la relazione tecnico-agronomica ed economica dall'agronoma dott.ssa Barbato come precisato in premessa;

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;

3) di dare atto che, dopo la sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo, debitamente autenticato da Notaio, registrato e trascritto, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo richiesto con istanza PG.82330/2024 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**