

**Proponente: 66.B**  
**Proposta: 2025/1110**

**del 14/11/2025**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 2101**

**del 14/11/2025**

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE A PARZIALE MODIFICA DA APPORTARSI A PRECEDENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO STIPULATO IN DATA 06.09.2022 PER L'ATTUAZIONE DI DEL PRA RICHIESTO DA "AGRICOLA IL MORO DI BEZZI FRANCESCO E GIUSEPPE S.S. SOCIETA' AGRICOLA" APPROVATO CON RUAD 1385/2022 E CORRELATO AL PDC.N.99405/2025 IN VARIANTE ESSENZIALE AL PDC.PG.N. 155702/2022.

## 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 6 settembre 2022 è stato sottoscritto da B.M., nato a .....il....., in rappresentanza della società "AZIENDA AGRICOLA IL MORO DI BEZZI FRANCESCO E GIUSEPPE S.S. SOCIETA' AGRICOLA" con sede in Reggio Emilia (RE), Via Gastione n. 5, Loc. Rubbianino, codice fiscale: 01866910357, B.F. T.R., B.G., R.A., M. D. in qualità di imprenditori agricoli a titolo professionale, un atto unilaterale d'obbligo (Rep. 14669 Raccolta n. 11416) a ministero notaio Cristiana Gasparini Casari, registrato e trascritto, finalizzato all'attuazione degli interventi riconducibili al PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) presentato in data 8 marzo 2022 al PG.n. 57167 dal legale rappresentante della società agricola "IL MORO DI BEZZI FRANCESCO E GIUSEPPE S.S. SOCIETA' AGRICOLA" e approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n. 1385/2022.
- il PRA ricomprendeva diversi interventi da eseguire nell'azienda agricola e precisamente : la costruzione di nuovo fienile, l'ampliamento di fienile esistente, nuovo ricovero attrezzi, ampliamento della stalla e della sala mungitura del l'azienda agricola;
- i lavori previsti nel PRAA sono stati oggetto di richiesta di permesso di costruire in atti al PG n. 155702 presentato il 22 giugno 2022 e rilasciato in data 10.10.2022;
- con l'atto unilaterale d'obbligo di cui sopra è stata identificata l'unità agricola della "AZIENDA AGRICOLA IL MORO DI BEZZI FRANCESCO E GIUSEPPE S.S. SOCIETA' AGRICOLA", l'unità di intervento sui seguenti immobili in Comune di Reggio nel l'Emilia e precisamente:
  - A) terreni censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune:foglio 228 mappale 257 di mq 30680 , mappale 259 di mq 3626 spettanti ai signori B. F., T. R., B. G. e R. A. per la nuda proprietà per la quota di 1/12 e la piena proprietà per la quota di 2/12 ciascuno e della

signora M.D. per il diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 4/12 B) appezzamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato pertinenziale, di servizio al podere, ad uso stalla; il tutto censito in parte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune: foglio 228, mappale 186 sub 2, ed in parte al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 228 mappale 279 di mq 4879 di proprietà dei signori B. F., T.R., B.G. e R. A., per la quota di 1/4 ciascuno.

- con il suddetto atto d'obbligo, i sopraindividuiati soggetti si sono impegnati a mantenere un vincolo di destinazione all'uso agricolo dei terreni e dei fabbricati ivi individuati ed in corso di costruzione, nonché a rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare, come indicato negli elaborati allegati al PRAA presentato al P.G. n. 57167 data 8 marzo 2022, con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai competenti uffici in sede di istruttoria ed in conformità ai titoli abilitativi che verranno presentati con apposita istanza

**Rilevato che:**

- in data del 11/04/2025 con pec PG.99405 è stata presentata una variante essenziale al precedente titolo edilizio PG.n. 155702 il cui rilascio è stato determinato in data 10/10/202, avente per oggetto la nuova costruzione di un fienile, l' ampliamento di un fienile esistente e prevedendo al posto del ricovero attrezzi (uso f1 di mq. 846,00) una stalla in adiacenza alla stalla già esistente (uso f2 di mq. 784,43 – 23,50 x 33,38);

**Considerato che:**

- il Funzionario Tecnico del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, con referto in data 07.11.2025 ha determinato il rilascio della variante essenziale PG.n. n. 99405/2025 in quanto:

*“Richiamati i contenuti del PDC n.155702/22 ; il parere espresso dall’ufficio Pianificazione in data 01/10/2025. Vista l’istanza presentata in data 11/04/2025 con PG 99405/2025 e le successive integrazioni di cui al PG 202215/2025 del 08/08/2025 e al PG 225638/2025 del 17/09/2025, Bianchi esprime parere favorevole in relazione alla rispondenza ai requisiti prestazionali di qualità paesaggistica (matrice Qualità - da requisito 81 a requisito 89), di cui all’Allegato A2.1 del Red. Si esprime anche parere favorevole in relazione ai requisiti 9,10,11 della matrice Acqua e Sottosuolo e 24, 25 della matrice Microclima dell’Allegato A2 del Red. Si attesta inoltre che, a seguito dell’assolvimento dei requisiti di qualità paesaggistica (matrice Qualità), l’intervento, conferma la valutazione di “media qualità paesaggistica” attribuita alla “Azienda Agricola Il Moro di Bezzi Francesco e Bezzi Giuseppe” nell’elaborato SQ\_P.3 di PUG e nel PDC 155702/2022 del 10/10/2022. Inoltre, sentita la collega Bosonetto per i temi di sua competenza, si esprime parere favorevole in relazione al requisito 23 della matrice Microclima dell’Allegato A2 del Red. Richiamata la documentazione grafica/tecnica allegata alla presente richiesta di PDC , si ritiene l’intervento ammissibile”.*

Stante quanto sopra , risulta necessario modificare parzialmente l'atto Unilaterale d'obbligo autenticato in data 06.09.2022 e conseguente al PRA approvato con provvedimento dirigenziale RUAD n. 1385/2022 in quanto il suddetto programma ed il conseguente atto unilaterale non ricomprendevano la realizzazione della nuova stalla avente l'uso f2 che verrà realizzata al posto del previsto ricovero attrezzi avente l'uso f1 come definiti dal PUG ed inizialmente previsto nel titolo abilitativo PG.n. 155702/22 e nel PRA e da realizzarsi sulle aree di cui al punto B) dell'atto d'obbligo.

**Precisato infine che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;  
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;

- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – 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. 28555 del 31.01.2025, 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 Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, con decorrenza 1.2.2025 e fino alla scadenza del mandato.

**DETERMINA**

1) di modificare, per i motivi di cui in premessa, l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 06.09.2022 dai signori citati in premessa facenti parte dell'azienda agricola IL MORO DI BEZZI FRANCESCO E GIUSEPPE S.S. SOCIETA' AGRICOLA, a ministero notaio dott.ssa Cristiana Gasparini Casari (Repertorio n. 14669 Raccolta n. 11416), registrato a Reggio Emilia il 15.09.2022 al n. 14633 Serie 1T, e correlato al PRAA approvato con RUAD n.1385/2022 limitatamente al solo punto B) precisando che anziché realizzare un nuovo ricovero attrezzi (uso f1) e ampliamento della sala mungitura, verrà realizzata una nuova stalla avente l'uso f2 sul terreno di cui al foglio 228, mappale 186 sub 2, ed in parte al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 228 mappale 279 come da permesso di costruire PG.n 99405/2025 il cui rilascio è stato determinato in data 07.11.2025 in variante essenziale al precedente titolo PG.n. 155702/22;

2) di approvare inoltre quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come Allegato A), lo schema di parziale modifica all'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto in data 06.09.2022 a ministero notaio dott.ssa Cristiana Gasparini Casari (Repertorio n. 14669 Raccolta n. 11416);

3) di dare atto che la parziale modifica di cui sopra non comporta il venire meno di tutti gli impegni, obblighi assunti e asservimenti costituiti con il precedente atto unilaterale d'obbligo citato al punto 1);

4) di dare atto che ricevuto l'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto si procederà al rilascio del permesso di costruire PG.n. 99405/2025 con le prescrizioni dettate dal competente Servizio ed emerse in sede di istruttoria tecnica;

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

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
(Arch.Elisa Iori)