

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/160
del 09/02/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 255
del 12/02/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI Ing. Marcello

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE A MODIFICA DA APPORTARSI A PRECEDENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL PRAA PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE IN AMBITO RURALE IN LOCALITÀ GAVASSETO DA PARTE DEI SIGG.RI BURSI DANTE E BURSI CARLO IN POSSESSO DELLA QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP – ART. 1 D.LGS.99/2004).

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- in data 18/03/2016 è stato sottoscritto dai soggetti sopra menzionati come scrittura privata autenticata dal Notaio E. Bigi, atto unilaterale d'obbligo (rep. 113111, racc. 36212) registrato a Reggio Emilia il 24/03/2016 al n. IT 4177, per l'attuazione di un PRAA -programma di riconversione e ammodernamento aziendale in ambito rurale (ex art.44.7.1 -4.7 delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente e art.2.7 dell'allegato C al medesimo RUE) approvato con Atto Dirigenziale R.U.A.D. n.1701 del 16.12.2015;
- con tale atto d'obbligo è stata identificata quale "unità fondiaria agricola" condotta dall'azienda agricola Bursi Dante, l'unità di intervento per il rilascio del permesso di costruire PG.n. 28912/2013 per la costruzione di una casa unifamiliare da realizzarsi sull'area di terreno posta in Comune di Reggio Emilia , al foglio 243, mappale 295 mediante l'attuazione del PRAA di cui al PG.28912/2013, costituita dai seguenti terreni in proprietà o in uso sulla base dei titoli sotto specificati, ai sensi dell'art.4.7 .1 del RUE:
 - COMUNE DI REGGIO EMILIA: terreni censiti al Catasto Terreni, al foglio 242, con i mappali n.ro 82-270; al foglio 243, con i mappali n.ro 282-294-295;
 - COMUNE DI TOANO; terreni censiti al Catasto Terreni, sul foglio 51, con i mappali n.ro 49-105-106;
 - PROVINCIA DI PARMA _COMUNE DI MONTECHIARUGOLO: terreni censiti al Catasto Terreni, sul foglio 4, con i mappali n.ro 8-13-27-39-40-48-69-75-82-83-85-135;
- con il medesimo atto unilaterale i soggetti si sono impegnati:
 - a mantenere l'attività agricola sui terreni sopra identificati per tutto il periodo di validità del PRAA determinato in 10 (dieci) anni, a decorrere dalla data di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità da parte del Comune di Reggio Emilia, in atti al PG.n.151520 del 29/11/2018 relativo al fabbricato unifamiliare di cui al permesso di costruire in atti al PG.n. 28912/2013 ai sensi dell'art. 23 della L.R.15/2013 e s.m.i., ovvero fino a tutto il 29/11/2028,
 - a utilizzare il fabbricato residenziale oggetto della richiesta di P.d.C. in atti al P.G. n. 28912/2013 esclusivamente in funzione della attività di conduzione dell'unità fondiaria agricola, come sopra identificata;

Considerato che:

- con nota PG. n. 29900 del 14/12/2023 inviata al Comune a mezzo pec, il tecnico incaricato dai sigg. Bursi Carlo e Bursi Dante, ha chiesto di svincolare dall'atto unilaterale d'obbligo suddetto i mappali 82 e 270 del foglio 242 posto in Comune di Reggio Emilia a causa del rinnovamento in corso nell'azienda agricola e nella necessità di vendere tali terreni su cui insistono le cd. "quote vigna" ;
- con provvedimento dirigenziale RUAD n.79 del 17.01.2024 si è autorizzata la modifica all'atto unilaterale d'obbligo del 18/03/2016 (rep. 113111, racc. 36212) registrato a Reggio Emilia il 24/03/2016 al n. IT 4177 sottoscritto dai sigg. Bursi Dante e Bursi Carlo, quale scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. E. Bigi e relativo al programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale in ambito rurale In località Gavasseto di cui al PG. n. 28912/2013, stralciando dall'unità fondiaria agricola i mappali 82 e 270 del foglio 242, fermo restando gli altri patti e condizioni;
- che quanto sopra non comprometteva quanto a edificabilità , l'intervento edilizio di cui al PDC PG. n. 28912/2013 e successiva segnalazione certificata di agibilità PG. n. 15120/2018 in quanto non necessari al dimensionamento dell'intervento effettuato

in forza del titolo edilizio PG. n. 28912/2013, come da referto del 12/01/2024 all'atto PG. n. 29000/2023 del competente Funzionario Tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana in quanto: "Visto quanto richiesto si ritiene fattibile lo svincolo dei terreni individuati al foglio 242 mappali 82 e 270 in piena comproprietà indivisa in ragione di una metà ciascuno a Bursi Dante e Bursi Carlo e condotti in affitto dalla "AZ. AGR. BURSI DANTE";

Precisato che :

- con l'atto d'obbligo di cui sopra sono stati vincolati diversi terreni, in seguito alla richiesta di PdC di istanza PG n. 28912/2013 e successive istanze PG n. 23413/2015 e P.S. n. 2934/2015 del 04/06/2015.
- nell'ambito del suddetto PRA è stato rilasciato il permesso di costruire PG.n.182964 del 20/10/2023 per la costruzione di un nuovo fabbricato agricolo ad uso deposito (uso f1) sull'immobile distinto al catasto terreni al foglio 243 mappale 294 per il quale è stato sottoscritto il relativo atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal dr. Enrico Bigi il 18.12.2023 (rep.n.123848 , racc.n 44702).

Rilevato che:

- in data 04.12.2025 con pec PG.n. 289082 e PG.n. 289869 del 05/12/2025 il geom. Luca Menozzi ha chiesto di svincolare anche i terreni posti in località Montechiarugolo (PR) censiti al Catasto Terreni, sul foglio 4, con i mappali n.ro 8-13-27-39-40-48-69-75-82-83-85-135 in quanto l'azienda agricola è in corso di rinnovamento e detti mappali sono stati alienati a terzi;

Valutato che:

- la capacità edificatoria dei mappali 8-13-27-39-40-48-69-75-82-83-85-135 del foglio 4 siti in Montechiarugolo non hanno inciso sulla capacità edificatoria riguardante i titoli edilizi PG.n. 28912/2013 e successive istanze PG n. 23413/2015 e P.S. n. 2934 del 04/06/2015 in quanto erano stati richiamati nell'atto d'obbligo del 18/03/2016 (rep. 113111, racc. 36212) solo al fine di rappresentare l'estensione complessiva dell'azienda agricola;
-
- nulla osta ai fini del PRAA e dell'intervento edilizio di cui al PDC PG. n. 28912/2013 e successiva segnalazione certificata di agibilità PG. n. 15120/2018 a liberare i i mappali 8-13-27-39-40-48-69-75-82-83-85-135 del foglio 4 siti nel Comune di Montechiarugolo (PR) dagli obblighi di cui all'atto unilaterale del 18/03/2016 in quanto non necessari al dimensionamento dell'intervento effettuato in forza del titolo edilizio PG. n. 28912/2013.

Rilevato infine che:

- 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, e conseguentemente si è aperta la fase di salvaguardia, di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017;
- 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 destinazione urbanistica dei suddetti terreni non è stata modificata dal nuovo strumento urbanistico essendo destinati a Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva art.15.1.5. degli Indirizzi disciplinari del PUG.

Ritenuto pertanto di acconsentire alla seconda modifica dell'atto unilaterale d'obbligo del 18/03/2016, (rep. 113111, racc. 36212 registrato a Reggio Emilia il 24/03/2016 al n. IT 4177) e autenticato nelle firme dal Notaio Dr. E Bigi, come da schema di modifica allegato al presente provvedimento, per l'attuazione del PRAA - programma di riconversione e ammodernamento aziendale in ambito rurale (art.44.7.1 - 4.7 delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente e art.2.7 dell'allegato C al medesimo RUE) in loc. Gavasseto in atti al PG.n. 28912/2013 precisando che l'unità fondiaria agricola del PRAA di cui al punto 1) dell'atto d'obbligo, è ora costituita dai seguenti terreni:

- COMUNE DI REGGIO EMILIA: terreni censiti al Catasto Terreni, al foglio 243, con i mappali n.ro 282-294-295;
- COMUNE DI TOANO: terreni censiti al Catasto Terreni, sul foglio 51, con i mappali n.ro 49-105-106;

Precisato che:

- restano fermi e inalterati tutti gli altri patti e condizioni previsti nell'atto d'obbligo sopracitato del 18/03/2016, posti a carico dei sigg. Bursi Carlo e Bursi Dante dell'Azienda Agricola BURSI DANTE" con sede a Reggio Emilia, loc. Gavasseto, in via Mazzelli n.5, P.IVA 02031610351, i quali si obbligano a rispettarne tutti gli impegni assunti fino alla scadenza del medesimo;

Dato atto infine 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 e che lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente.

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. 308865 del 29/12/2025, 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'ing. Marcello Capucci l'incarico della responsabilità ad interim del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, fino alla scadenza del mandato.

DETERMINA

1. di autorizzare, per le ragioni di cui in premessa, la seconda modifica dell'atto unilaterale d'obbligo del 18/03/2016, (rep. 113111, racc. 36212 registrato a Reggio Emilia il 24/03/2016 al n. IT 4177 e autenticato nelle firme dal Notaio Dr. E Bigi) , per l'attuazione del PRAA - programma di riconversione e ammodernamento aziendale in ambito rurale (art.44.7.1 - 4.7 delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente e art.2.7 dell'allegato C al medesimo RUE) di cui al PG.n. 28912/2013, sottoscritto dai sigg. Bursi Carlo e Bursi Dane, stralciando i terreni posti nel Comune di Montechiarugolo (PR) come citati in premessa, precisando che l'unità fondiaria agricola del PRAA è ora costituita dai seguenti terreni:

COMUNE DI REGGIO EMILIA: terreni censiti al Catasto Terreni, al foglio 243, con i mappali n.ro 282-294-295;

COMUNE DI TOANO: terreni censiti al Catasto Terreni, sul foglio 51, con i mappali n.ro 49-105-106;

2. di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come Allegato A), lo schema di modifica dell'atto unilaterale d'obbligo stralciando dall'unità fondiaria agricola i terreni censiti al Catasto Terreni, sul foglio 4, con i mappali n.ro: 8-13-27-39-40-48-69-75-82-83-85-135 del foglio 4 siti nel Comune di Montechiarugolo (PR) fermo restando gli altri patti e condizioni;
3. di disporre che copia della modifica all'atto unilaterale d'obbligo del 18/03/2016 debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, dovrà poi essere notificato a mezzo pec allo scrivente Servizio .

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**IL DIRIGENTE *ad interim* DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
(firmato digitalmente)**