

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/185
del 12/02/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 263
del 12/02/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI Ing. Marcello

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E RELATIVO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DELLA SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI (IAP) O IMPRENDITORE AGRICOLO AI SENSI DELL'ART. 2135 CODICE CIVILE PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA GHISLERI 7, REGGIO EMILIA.

IL DIRIGENTE

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 TOGNONI S.S. " con sede a Reggio Emilia, Via Ghisleri 7 P.IVA: 03100370356, iscritta nel R.E.A. di Reggio Emilia al n. 364323, svolge attività di allevamento di bestiame bovino da latte e rimonta nonché di coltivazione di grano tenero, prato stabile, erba medica, utilizzati prevalentemente nell'alimentazione dei bovini allevati nell'azienda stessa che è ubicata in via Ghisleri n.7.
- in data 12.06.2025, con istanza PG. n. 153407 il sig. TOGNONI MATTEO, 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 e Ammodernamento Aziendale (PRA) unitamente al permesso di costruire per la demolizione di una tettoia ad uso stalla per bovine da rimonta adiacente al fabbricato principale ad uso stalla e nella successiva costruzione con ampliamento di un nuovo fabbricato per la stabulazione delle bovine da latte. Il nuovo fabbricato verrà realizzato in adiacenza ai locali di stabulazione esistenti posti in Via Ghisleri n.7 , censito al N.C.E.U. al Foglio 68 Mappale 372 Sub. 8 ed inoltre si estenderà sui terreni censiti al N.C.T. al Foglio 68 Mappale 162- 510 di proprietà del Sig. Tognoni Paolo e concessi in uso alla Soc. Agr. Tognoni;
- il PRA è stato redatto secondo le indicazioni fornite dagli atti di coordinamento tecnico DGR n. 623/2019 e 713/2019 e contiene la seguente documentazione
 - Relazione tecnico-agronomica ed economica di cui al Punto 3.2.1 delle citate DGR
 - Cronoprogramma
 - Consistenza Tecnico-Economica Aziendale Punto 3.2.4 delle citate DGR
 - identificazione_su_mappa catastale
 - Relazione fotografica
- in data 16/01/2026 con pec PG.n.8711 è stata presentata modifica alla consistenza tecnico-economica aziendale e il contratto in essere di affitto di fondo rustico con fabbricati integrati data 29/01/2026 con pec PG.n. 23796;

- gli interventi verranno realizzati su terreno di proprietà di Tognoni Paolo, socio della società, posti in Reggio Emilia censiti al NCT al foglio 68 mappale 372 409-162 e 510, di cui i terreni ad uso agricolo mapp. 162-409-510 sono in conduzione alla SOCIETA' AGRICOLA TOGNONI S.S. " con sede a Reggio Emilia in via Ghisleri n.7. P.IVA 03100370356, come da contratto di affitto di fondo rustico del 28.04.2025 registrato il 21/05/2025 al n. 005492-serie 3T.

Considerato che:

- il PUG classifica l'area di cui sopra come ambito agricolo periurbano di cui all'art.15.1.3 degli indirizzi disciplinari del PUG. ;(AAP) e l'intervento proposto deve essere supportato da PRAA per derogare il limite della SC max edificabile (vincolo dettato appunto dalla zonizzazione urbanistica), pur essendo ampiamente verificato con i soli terreni in proprietà dei soci.

- 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				
N.C.T. N.C.E.U	Foglio	Mappale	Superficie (Ha)	PROPRIETÀ'
NCT	68	162	0,7840	TOGNONI PAOLO
NCT	68	174	0,1818	TOGNONI PAOLO
NCT	68	189	0,1743	TOGNONI PAOLO
NCT	68	300	0,0320	TOGNONI PAOLO
NCT	68	395	0,5301	TOGNONI PAOLO
NCT	68	396	0,2062	TOGNONI PAOLO
NCT	68	400	0,1737	TOGNONI PAOLO

NCT	68	456	2,1477	TOGNONI PAOLO
NCT	68	459	0,2041	TOGNONI PAOLO
NCT	68	510	0,4555	TOGNONI PAOLO
NCEU	68	372/2	-	TOGNONI PAOLO
NCEU	68	372/8	-	TOGNONI PAOLO
NCEU	68	409	-	TOGNONI PAOLO
NCT	19	63	3,4927	TOGNONI MATTEO
NCT	19	79	3,4728	TOGNONI MATTEO
			11,8549	

- sulla base della documentazione presentata dallo studio tecnico Ing.Gessica Pinetti, si è verificato 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	MAPPALE	SUP. Ha	PROPRIETÀ %	ALTRO TITOLO (affitto, ecc.)
NCEU	68	372/2	-	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCEU	68	372/8	-	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCEU	68	409	-	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCT	68	162	0,7840	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T

NCT	68	510	0,4555	TOGNONI PAOLO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 21/05/2025 al n.005492-serie 3T
NCT	19	63	3,4927	TOGNONI MATTEO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 18/05/2022 al n.005699-serie 3T
NCT	19	79	3,4728	TOGNONI MATTEO	In affitto alla Soc. Agricola IAP richiedente titolo con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di RE il 18/05/2022 al n.005699-serie 3T

Considerato che:

- la relazione tecnico-agronomica ed economica allegata all'istanza PG. n. 153407/2025, è stata valutata positivamente con nota PG. n. 23846/2026 dall'agronoma Dott.ssa Adele Barbato appartenente al U.d.P. RE_ACTS - Aria Clima Territorio Salute del Comune di Reggio Emilia, che in sintesi ha ritenuto assentibile il progetto in analisi, poiché coerente con gli aspetti produttivi, economici, gestionali e dimensionali aziendali. Inoltre in base all'art. 3.1.7 "Deroghe all'applicazione dell'indice economico" considerando l'innegabile miglioramento del benessere animale prodotto dal passaggio da una stabulazione fissa ad una a stabulazione libera, il progetto in esame potrebbe essere considerato assentibile anche solo considerando questo aspetto.

Rilevato altresì 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 infatti valutato positivamente dalla UOC Ambito 2 con referto del 09.02.2026 ha rilevato che il nuovo fabbricato verrà realizzato in adiacenza ai locali di stabulazione esistenti posti in Via Ghisleri n.7, censito al N.C.E.U. al Foglio 68 Mappale 372 - 162- 510 di proprietà del Sig. Tognoni Paolo e concessi in uso alla Soc. Agr. Tognoni. Il centro aziendale ricade nell'ambito agricolo periurbano (AAP) e come già esplicitato nella relazione 'Verifica indici', come da indicazioni del PUG art. 15.1.3 l'intervento dovrà essere supportato da PRAA per derogare il limite della SC max edificabile (vincolo dettato appunto dalla zonizzazione urbanistica). Il nuovo fabbricato verrà edificato sfruttando il sedime della porzione di stalla demolita e per la restante parte in ampliamento a quella esistente e avrà complessivamente dimensioni massime 48,80x22,50. Tale PRA è stato istruito dalla D.ssa agr. Anna Adele Barbato dipendente di questa Amm.ne PG 23846/25 del 29.01.2026 da cui risulta che:

"I terreni a servizio della azienda agricola sono situati nel Comune di Reggio Emilia per una superficie totale pari a mq 608.507 (Ha 60.85.07) di cui mq 118.549 (Ha 11.85.49) di proprietà dei due soci della Azienda Tognoni ed i rimanenti mq 489.958 (Ha 48.99.58) detenuti in affitto. Dei terreni detenuti in affitto, mq 55.663 (Ha 05.56.63) presentano un

contratto d'affitto di durata decennale al momento della presentazione della domanda e mq 167.800 (Ha 16.78.00) con contratto d'affitto di durata pari o superiore ai 5 anni.

- si evince assentibile il progetto in analisi, poiché coerente con gli aspetti produttivi, economici, gestionali e dimensionali aziendali. Inoltre in base all'art. 3.1.7 "Deroghe all'applicazione dell'indice economico" considerando l'innegabile miglioramento del benessere animale prodotto dal passaggio da una stabulazione fissa ad una a stabulazione libera il progetto in esame potrebbe essere considerato assentibile anche solo considerando questo aspetto.

- L'azienda, ex art. 3.1.5 del DGR 713/2019 dovrà assumere - tramite atto unilaterale d'obbligo - l'impegno decennale al mantenimento della "attività agricola a livello coerente con i presupposti progettuali che hanno giustificato il nuovo intervento edilizio e un bilancio attivo" e ex art. 3.1.5 del DGR 713/2019 dovrà assumere altresì l'impegno decennale al mantenimento delle superficie agricole in possesso tramite contratto d'affitto, al fine di garantire il permanere delle condizioni ex-ante ed ex-post indicate in progetto, per garantire l'approvvigionamento del foraggio per l'allevamento in questione.

- la Società agricola TOGNONI (CUAA 03100370356) con sede in Via Ghisleri 7 Reggio Emilia È in possesso dei requisiti di "IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE", in quanto il signor PAOLO TOGNONI Codice Fiscale TGNPLA64A11H223X, in qualità di SOCIO della società medesima, ha avuto il riconoscimento di "Imprenditore Agricolo Professionale", come risulta dalla certificazione Pn.1266802 del 19/12/2025 della Regione Emilia Romagna Settore Agricoltura, Caccia e Pesca Ambiti Modena e Reggio Emilia - Ufficio Reggio Emilia acquisita al PG.n. 28825 del 05/02/2026;

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.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028;

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati;

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;

- nel PEG 2025 era attribuito al Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata l'obiettivo 2025_PD_6602 - Titoli abilitativi edilizi ;

- con atto P.G. n. 308865 del 29/12/2025 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 conferito all'Ing. Marcello Capucci, l'incarico ad interim di Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata dal 01.01.2026 fino al termine del mandato del Sindaco stesso;

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;
- il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente".

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 TOGNONI S.S., con sede in Via Ghisleri 7, Reggio Emilia, P.IVA:03100370356, come da istanza in atti al P.G. n. 153407/2025, 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 ing.Gessica Pinetti e valutata positivamente in data 29.01.2026 con nota PG. n. 23846 per quanto attiene la relazione tecnico-agronomica ed economica 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 contenente le prescrizioni descritte in premessa;

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. 153407/2025 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 al Dirigente firmatario.