

## COMUNE DI CORREGGIO

*Provincia di Reggio nell'Emilia*

**Atto unilaterale d'obbligo per concessione rilasciata in zona agricola ai sensi degli artt. 13 e 92 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente.**

Il sottoscritto MAGNANI IVANA, nata il 10/07/1946 a CARPI (MO) e

residente in CORREGGIO RE , in Via DEL FABBRO , al civico n° 8,

Codice Fiscale MGN VNI46I50B819E, Tel. \_\_\_\_\_,

nella sua qualità di TITOLARE DEI CONTRATTI DI AFFITTO DEI

TERRENI SOTTO INDICATI di proprietà del marito Bertani Pierino censiti

nel N.C.T. del Comune di Correggio (RE), posti in località CORREGGIO,

al Foglio 63, Mappali 357, 89, 94, 88, 77

al Foglio 25, Mappali 239, 270

della superficie complessiva attuale di **Ha 06.94.32**, condotti dalla Azienda

Agricola denominata MAGNANI IVANA, , con sede aziendale attuale in

CORREGGIO R.E. VIA ARGINE N. 28, con Partita I.V.A. 02277930356,

iscritta al Registro delle Imprese Agricole della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia

al numero d'iscrizione RE – 267534 e codice fiscale P.IVA 02277930256

, con data d'iscrizione 25/05/2007, del Registro delle Imprese e con

autorizzazione rilasciata dalla Regione Emilia-Romagna n° \_\_\_\_\_, del

\_\_\_\_\_ all'Albo Regionale dei \_\_\_\_\_

### **P R E M E S S O**

-che ha presentato istanza per ottenere l'approvazione del piano di sviluppo

aziendale al Comune di Correggio (RE) in data 12/01/2018, Protocollo n°

753, Pratica n° \_\_\_\_\_,

e richiamati gli elaborati a essa allegati concernenti:

**1-costruzione di RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI PREVIA  
DEMOLIZIONE DI PICCOLO FABBRICATO STESSO USO IN VIA  
ARGINE N. 28**

-che ha presentato al Comune di Correggio (RE) istanza dal medesimo acquisita ai propri atti in data 12/01/2018 sotto il numero 753, di protocollo generale onde ottenere la concessione di cui al DPR n.380 del 06/06/2001 per la realizzazione del progetto redatto da GEOM. ANSELMO VEZZANI, concernente le opere previste nel piano di sviluppo aziendale,

- che in data 11 marzo 2009 al n. 76737/10354 a ministero Dott.ssa Maura Manghi è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo ove venivano vincolati i terreni in Via del Fabbro n. 8 Correggio RE a fronte della demolizione e ricostruzione con ampliamento di un modulo di un fabbricato ad uso abitativo (di cui si allega copia)

**CONSTATATO**

di essere in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 88.8.1 delle NTA del PRG vigente per la presentazione del piano di sviluppo aziendale, -----

**CONSIDERATO**

che la legge regionale n° 6 del 27/02/1984 è stata abrogata dall'art. 52, comma 1, lettera c), della L. R. 24 marzo 2000, n. 20 recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio;

**DATO ATTO**

che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale, L.R.n.24 del 21/12/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che comporta:

- Art.79, l'abrogazione della legge regionale n.20/2000 fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3 della medesima LR 24/2017;
- Art.4 comma 4, entro il termine di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alla nuova legge (3 anni per avviare il processo ed ulteriori 2 per concluderlo), può essere completato il procedimento di approvazione, avviato prima dell'entrata in vigore della LR n.24/2017, dei seguenti procedimenti:
  - ... b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art.3 della legge regionale 8/11/1988 n.46;
- Art.4 comma 5, la stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti urbanistici sopra menzionati deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della LR n.24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi;

#### **VISTO**

-che il Comune di Correggio (RE) è dotato di Piano Regolatore Generale Vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 321 del 31 ottobre 2000;

-che le norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale prevedono all'art. 92, quale strumento speciale di intervento attuativo del P.R.G. in zona agricola, il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale,

## CONSTATATO

-che le opere afferenti al Piano di Sviluppo Aziendale sono previste sul fondo sito in Via ARGINE N. 28 del Comune di Correggio (RE) e più precisamente sul mappale 357 del Foglio 63 del N.C.T. del Comune di Correggio (RE);

-che il lotto ricade in zona agricola di P.R.G., E3

## CONSIDERATO

-che le opere previste in progetto debbono essere realizzate nell'arco di validità temporale del Piano prevista in anni **quattro (4)** in modo congiunto e coordinato fra loro così come previsto dal programma proposto nell'ambito del piano di sviluppo aziendale approvato il quale deve intendersi per gli aspetti non specificatamente riportati nella presente, parte integrante in ordine anche alle condizioni poste dai competenti organi che lo hanno approvato;

-che le opere in progetto devono mantenere la destinazione d'uso, la consistenza e la tipologia prevista nel progetto di miglioramento fondiario facente parte integrante del P.S.A., il quale deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto;

-che l'art. 89.1.1 delle N.T.A. del P.R.G. in particolare prevede che *“Successivamente alla esecuzione degli interventi i terreni dell'azienda, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità per una durata di 20 anni è inteso per tutto il terreno considerato, sia in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, e viene sottoscritto dai proprietari, o dagli*

*a venti titoli interessati, attraverso un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredata delle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati.”,*

Ciò Premesso:

il sottoscritto MAGNANI IVANA con il presente atto unilaterale irrevocabile per sé, per i propri eredi ed a venti causa assume gli obblighi appresso specificati:

2.ad iniziare i lavori di costruzione di tutte le opere edilizie previste dal Piano entro un anno dal rilascio della concessione edilizia ed a terminarli entro tre anni dalla data di inizio lavori; -----

3.ad attuare il Piano di Sviluppo Aziendale, sotto l'aspetto tecnico-economico, in modo da raggiungere l'obiettivo dell'ammodernamento della propria Azienda entro i seguenti termini perentori a pena di decadenza ai sensi e per gli effetti di cui all'art.4 comma 5 della L.R. n.24/2017: per almeno un 50% alla fine dei tre anni e per il restante 50% al termine della validità del Piano; -----

5.il Piano di Sviluppo Aziendale potrà essere sospeso o revocato dalla Giunta Comunale qualora: -----

a.il Piano di Sviluppo Aziendale non venga attuato secondo quanto previsto al momento della sua approvazione; -----

b.le costruzioni o le installazioni e il materiale acquistato previsti dal Piano siano destinati a fini diversi da quelli indicati dal Piano; -----

c.il titolare del Piano abbia dolosamente o con colpa grave fornito o tacito al momento della presentazione del Piano indicazioni o fatti che, se conosciuti, non avrebbero consentito l'approvazione del Piano stesso; -----

6.caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio. Le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio sono quelle risultanti dagli elaborati grafici allegati alla istanza di concessione edilizia descritta in premessa e conservati, in originale, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; -----

---

7.destinazione d'uso.

Nell'azienda posta in Via Argine n. 28 Correggio RE si distinguono le seguenti destinazioni d'uso:

**VIA ARGINE n. 28**

**a)RESIDENZA composta da un alloggio**

Su mq.163.58 + Sa (181.94 x 60%) = mq 108.92 = mq. 272.50 s.c.

-superficie utile in progetto (SU) – mq. ///////////

**VIA DEL FABBRO n. 8**

Su mq. 252.11 + Sa (47.67 x 60%) = mq. 28.60 = mq. 280.71 s.c.

**Totale sup.complessiva esistente mq. 553.21 S.C.**

**VIA ARGINE n. 28**

**b) STALLA**

- Sc esistente mq. 57.89

**C) RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI**

- Sc esistenti mq. 326.62 di cui:

( 228.79 mq. bassi servizi e tettoia

+ mq. 47.52 porta morta

+ mq. 61.50 fienile)

- Sc in demolizione mq. 228.79

- Sc residua mq. 109.02 (porta morta+fienile)

- Sc in progetto mq. 266.27

**Totale Sc mq. 375.29**

-Distanze D.1, D.2, D.3; > di ml. 5.00 e > di ml. 10,00

- altezza massima ricovero attrezzi 6.00 (H);

Qualsiasi mutamento delle destinazioni d'uso deve essere preventivamente richiesto ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n° 15/2013. Se la destinazione d'uso verrà modificata, l'eventuale contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente la nuova destinazione, determinata con riferimento all'atto della intervenuta variazione. Resta inteso che il passaggio dalla funzione abitativa per gli operatori agricoli a titolo principale (fabbricato rurale), alla funzione abitativa (fabbricato civile censito al NCEU) costituisce mutamento di destinazione d'uso. Resta inteso inoltre che costituisce mutamento di destinazione d'uso anche la variazione dell'attività da svolgere nell'edificio in oggetto; -----

8.vincoli immobiliari. Per la realizzazione delle opere oggetto del Piano di Sviluppo Aziendale e della concessione, viene utilizzata, ai fini dell'applicazione degli indici edilizi di piano, come risulta dai conteggi allegati agli elaborati di progetto, una superficie territoriale suddivisa come nella tabella che segue: -----

## TABELLA B

### (ANALISI DELLA SUPERFICIE UTILE DELL'AZIENDA AGRICOLA)

	SUPERFICIE UTILE TOTALE al termine dell'intervento richiesto 1	AREA CON INDICI SATURI 2
INTERVENTO TIPO "A" (abitazione agricola) 3	MQ. 553,21 4	MQ. 69.432,00 5
INTERVENTO TIPO "B" (ricovero attrezzi agricoli) 6	MQ. 375,29 7	MQ. 31.825,00 8
INTERVENTO RELATIVO AD ALTRI FABBRICATI (stalla )	MQ. 57,89 10	MQ. 10.526,00 11
RIASSUNTO		
RIPORTO SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE		MQ. 69.432,00 12
TOTALE SUPERFICIE PARZIALMENTE SATURATA DALL'INTERVENTO DI TIPO "A abitazione" <sup>(1)</sup> (sottrarre dalla casella 5 la casella 8, quando questa è minore, altrimenti indicare zero)		MQ. 69.432,00 13
TOTALE SUPERFICIE PARZIALMENTE SATURATA DALL'INTERVENTO DI TIPO "B ricovero attrezzi" <sup>(2)</sup> (sottrarre dalla casella 8 la casella 5, quando questa è minore, altrimenti indicare zero)		MQ.31.825,00 14
TOTALE SUPERFICIE COMPLETAMENTE SATURATA DALL'INTERVENTO RELATIVO AD ALTRI FABBRICATI (riportare la superficie della casella 11) stalla		MQ. 10.526,00 15
TOTALE SUPERFICIE COMPLETAMENTE SATURA DELL'AZIENDA AGRICOLA (sommare la superficie minore tra le casella 5 e la casella 8 alla superficie della casella 11)		MQ. 42.351,00 16
TOTALE SUPERFICIE CON INDICI LIBERI (sottrarre alla superficie della casella 12 la superficie della casella 11)	MQ abitazione = 0 MQ. ric. attrezzi = 37.607,00 MQ. stalla = 58.906,00	

<sup>(1)</sup> gli indici di questa superficie sono utilizzabili solo per ulteriori edificazioni di intervento di tipo "B".

<sup>(2)</sup> gli indici di questa superficie sono utilizzabili solo per ulteriori edificazioni di interventi di tipo "A".

ed inoltre la superficie maggiore tra la casella 5 e la casella 8)	
	17

Essendo la superficie totale del podere di mq. 69.432,00 ed essendo già state utilizzate le superfici come da specchietto precedente per l'edificazione dei fabbricati già esistenti sul fondo, resta disponibile per ulteriori utilizzazioni edilizie una superficie territoriale di cui alla casella 17 descritta nella TABELLA “A” allegata. -----

Tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche nel caso di frazionamento successivo. Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto con il presente atto (art. 89.1.1, comma 6 delle N.T.A. – P.R.G.). Rimane impregiudicata la possibilità di attuare ulteriori Piani di Sviluppo Aziendali.

**9.sanzioni.** Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto unilaterale al punto 6. Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio, si applicano le sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e dall'art. 34 della L.R. 15/2013, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei casi previsti dalla L.R. n° 23/2004 e successive modificazioni. La modifica della destinazione d'uso senza concessione, costituisce inosservanza dell'obbligo sancito dal precedente punto 7. Destinazioni di uso, del presente atto unilaterale d'obbligo, ed equivale e produce gli effetti dell'esecuzione di opere in assenza di concessione, per cui sono applicabili le sanzioni previste dalla sopracitata normativa. -----

**10.**il vincolo di inedificabilità può essere trasferito dai proprietari con le stesse modalità, sui terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola. Il sottoscritto conferma che tutti gli obblighi contenuti nel

presente atto unilaterale vengono assunti per sé, per i propri eredi o aventi causa con l'obbligo di trasferirli ai soggetti che eventualmente subentreranno nella proprietà dei beni immobili in oggetto. -----

11. per i terreni ubicati in altri Comuni restano impregiudicate le eventuali possibilità edificatorie eccedenti gli indici utilizzati e specificati nelle precedenti analisi della Tabella "B". -----

12. le varianti "sostanziali" al progetto di P.S.A. dovranno essere preventivamente autorizzate tramite la presentazione di un nuovo Piano di Sviluppo Aziendale. -----

Allegati: -----

-visure catastali dei terreni condotti; -----

-estratto di mappa catastale del terreno interessato all'edificazione. -----

Correggio (RE), lì .....

In fede <sup>(3)</sup> .....

---

<sup>(3)</sup> firma da autenticare. Ai sensi dell'art. 3, comma 11 della Legge 127/97, come successivamente modificato dall'art. 2 della Legge 191/1998, la sottoscrizione di istanze da produrre agli organi dell'Amministrazione, anche qualora contenga dichiarazioni sostitutive di atto notorio, non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto a riceverlo avvero l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, ancorchè non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore.



TABELLA "A" ALLEGATA		Elenco terreni in proprietà o in affitto decennale (1) (-Art. 89.1 NTA . dei PR.G.) vincolati all'inedificabilità.									
Proprietà (2)	Affitto (2)	Intervento tipo: B Ricovero attrezzi			Intervento tipo: A abitazione			Intervento tipo: stalla			Intervento tipo: Retino:(4)
		Proprietà	Appalto	Mappale	Superficie	Superficie	Pari al %	Superficie	Superficie	Pari al %	note
1	COR	ANT	63	87	10.056	10.056	100%	10.056	100%	10.056	100%
	REG	E	88	25.371	20.821	82.06%	25.371	100%	470	1.85%	
P	GIO	1998	89	9.390	0		9.390	100%	0		
			94	7.268	0		7.268	100%	0		
			357	8.844	0		8.844	100%	0		
			358	0.875	0		0.875	100%	0		
			25	2.391	0		2.391	100%	0		
			270	5.237	0		5.237	100%	0		

- NOTE: 1) L'affitto deve essere decennale (v. art. 89.1 N.T.A. P.R.G./V).
- 2) I terreni posti in Comuni limitrofi (art.92)
- 3) percentuale di superficie vincolata sul totale del mappale.
- 4) Indicare il numero del retino rilevandolo dalla legenda dei retini allegata



