

COMUNE DI CORREGGIO

Provincia di Reggio nell'Emilia

Integrazione Atto unilaterale d'obbligo del 02/03/2018 con numero di serie 3194, trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Emilia il 05/03/2018 R.P. n. 3488 per "Variante al PSA atto di giunta Comunale n.18 approvato in data 30/01/2018" per concessione rilasciata in zona agricola ai sensi degli artt. 13 e 92 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente.

I sottoscritti:

- Franceschini Ugo, nato il 22/08/1957 a Correggio (RE) e residente in Correggio (RE), in Via Dinazzano n. 69/B, Codice Fiscale FRN GUO 57M22 4037Z, Tel. 333 210 7013;
- Franceschini Matteo, nato il 15/11/1989 a Correggio (RE) e residente in Correggio (RE) in Via Dinazzano n.69/B, Codice Fiscale FRN MTT 89S15 D037R

nella loro qualità di ⁽¹⁾proprietari dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Correggio (RE), posti in località Prato in Via Fornace 9 - , al Foglio 79, Mappali 176 di ha 4.30.39 seminativo classe 2 RDE. 294,85 RAE. 377,87; e 178 di ha 0.63.92 incolto prod. classe U RDE. 0 RAE.0,66; al catasto fabbricati al medesimo foglio mappale 180 sub. 3 categoria D/10 RCE. 396,56; e 180 sub 4 categoria A/3 classe 3 vani 14,50 sup. cat. Tot. Mq. 452 RCE 1.198,18, con una superficie di pertinenza pari a mq 9.851, di cui 8.338 mq interna al Perimetro dell'Insediamento Rurale, per una superficie

⁽¹⁾ proprietario, comproprietario, affittuario, usufruttuario, titolare, contitolare, rappresentante legale, socio amministratore, amministratore delegato, procuratore speciale, coltivatore diretto, imprenditore agricolo a titolo principale, conduttore, proprietario non conduttore.

Agricola Fondiaria complessiva attuale del 4° Centro Aziendale di Ha 5,9282, condotti dalla Azienda Agricola denominata “Quercia Rossa di Franceschini società agricola”, con sede legale in Correggio località Prato in Via Dinazzano n. 69, legalmente rappresentata dal Sig. Franceschini Ugo, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Reggio Emilia 01310040355 iscritta al R.E.A di Reggio Emilia al n.222016, con data d’iscrizione 31/03/1998, del Registro delle Imprese e con autorizzazione rilasciata dalla Regione Emilia-Romagna n° _____ del ___/___/___ all’Albo Regionale dei Produttori iscrizione n° _____

P R E M E S S O

- che ha presentato istanza per ottenere l’approvazione della Variante al piano di sviluppo aziendale già approvato che DGC 18/2018, al Comune di Correggio (RE) in data 24/07/2019,
Protocollo n° 19008,
e richiamati gli elaborati a essa allegati concernenti la:

- 1) **Ristrutturazione di due porcilaie esistenti in modo da poterne ripristinare la loro funzionalità** pertanto occorre: realizzare un corridoio a cielo aperto di collegamento tra le due porcilaie; posare dei pannelli grigliati prefabbricati in cls, per la formazione della nuova pavimentazione; posare delle ringhiere metalliche (ringhiere e cancelli) ad innalzamento delle divisorie di box esistenti all’interno della porcilaia identificata con il n. 1, perché l’altra identificata con il n. 2 ne è già provvista; realizzare box definiti “gabinetti esterni” coperti su pavimento pieno con uso di paglia, al fine di migliorare il benessere animale;

- 2) La demolizione completa di ciò che rimane di un ricovero attrezzi agricoli danneggiato dal crollo della propria copertura (mq 77,32 ed un volume di mc 312,00);
- 3) Il posizionamento di n. 2 hangar in batteria delle dimensioni di ml 10,00 x 15,00 cadauno, per un totale di mq 300,00 all'interno di un'area destinata a silos orizzontale su una platea di cls. Gli hangar avranno un'altezza massima di ml 7,13 realizzati con una struttura reticolare metallica e saranno coperti con un telo impermeabile in pvc color grigio chiaro. Il nuovo volume identificato sarà di mc 2.193 circa;
- 4) La realizzazione all'interno dell'aia esistente pavimentata posizionata sul retro delle porcilaie di una "platea per stoccaggio effluenti palabili delimitata su tre lati da muri in cemento armato dell'altezza variabile da ml 2,50 a 4,00 ml rimanendo aperta sul quarto lato;
- 5) La realizzazione di una prevasca effluenti, a sezione tonda di diametro ml 5,00 dell'altezza di ml 4,00, interrata per ml 3,50;
- 6) La realizzazione d'impianti di separazione liquami, che convogliano il "palabile" nell'area dedicata, mentre il liquame liquido all'interno delle vasche di stoccaggio esistente;
- 7) Il posizionamento di n. 4 silos per mangime bestiame in posizione differente rispetto agli attuali.

- che ha presentato al Comune di Correggio (RE) istanza dal medesimo acquisita ai propri atti in data ____/____/2019 sotto il numero 2019 / _____, di protocollo generale onde ottenere la concessione di cui al DPR n.380 del 06/06/2001 per la realizzazione del progetto redatto da Messori geom. Imer, concernente le opere previste nel piano di sviluppo aziendale,

CONSTATATO

dì 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 L.R. 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 L.R. 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 identificato come centro aziendale n.4 sito in Via Fornace n.9 del Comune di Correggio località Prato (RE) e più precisamente sulla porzione del mappale 180 fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione; mappale 176 seminativo che rimarrà invariato e il mappale 178 destinato a lagoni che rimarrà invariato, del Foglio 79 del N.C.T. del Comune di Correggio (RE);
- che il lotto ricade in zona agricola normale E.1 ed in Zone di tutela degli elementi della centuriazione di P.R.G.

CONSIDERATO

- che le opere previste in progetto di variante debbono essere realizzate nell'arco di validità temporale del Piano approvato con DGC 18/2018 prevista in anni sei (6) 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 aventi titolo interessati, attraverso un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredata delle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati."*,

Ciò Premesso:

i sottoscritti Franceschini Ugo e Franceschini Matteo con il presente atto unilaterale irrevocabile per sé, per i propri eredi ed aventi causa assumono gli obblighi appresso specificati, ciascuno per quanto di competenza:

1. si impegnano ad osservare scrupolosamente il Piano di Sviluppo Aziendale in tutti i suoi elementi costitutivi da completarsi entro la durata di

anni 6, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo datato 02/03/2018;

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 taciuto 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 si distinguono le seguenti destinazioni

d'uso: -----

a) RESIDENZA (S.U. come da N.T.A.) -----

-superficie utile esistente (Su) – mq. *INVARIATA PERCHE' NON OGGETTO D'ITERVENTO;*

-superficie utile in progetto (SU) – mq. O;

-Distanze *D.1, D.2, D.3 INVARIATA PERCHE' NON OGGETTO D'ITERVENTO;*

- altezza massima (H) *INVARIATA PERCHE' NON OGGETTO D'ITERVENTO;*

b) NUOVA COSTRUZIONE DI HANGAR (S.U. come da N.T.A.) -----

-sup. utile esist. di ricovero attrezzi agricoli da demolire (Su) – mq. 77,32;

-superficie utile in progetto per la costruzione di 2 hangar (SU) – mq.300;

-Distanze *D.1, (DISTANZA DAL CONFINE VERSO EST) varia da un min. di ML3.86 ad un massimo ML.4.36 < 5.00 ml superamento parametro urbanistico edilizio con PSA*

D.2, (DISTANZA DAL CONFINE VERSO NORD) OLTRE ML.50,00

D.3; (DISTANZA DAL CONFINE VERSO OVEST) ML.100,00

D.4, (DISTANZA DAI FABBRICATI ESISTENTI VERSO SUD) ML. 13,02

- altezza massima (H); 7,13 > 6.50 ml superamento parametro urbanistico edilizio con PSA

VEDI DESCRIZIONE PUNTI 2- 3 DELLA PREMESSA

c) RISTRUTTURAZIONE DELLE DUE PORCILAIE IN MODO DA POTERNE RIPRISTINARE L'UTILIZZO SENZA AUMENTO DI S.U

VEDI DESCRIZIONE AL PUNTO 3 DELLA PREMESSA

d) NUOVA COSTRUZIONE DI PLATEA DI STOCCAGGIO EFFLUENTI PALABILI DELIMITATA SU TRE LATI DA MURI IN CEMENTO ARMATO (S.U. come da N.T.A.) -----

-superficie in progetto per la costruzione di platea di stoccaggio (SU) – mq.140;

-Distanze D.1, (*DISTANZA DAL CONFINE VERSO EST*) ML.36,20

D.2, (*DISTANZA DAL CONFINE VERSO NORD*) OLTRE ML.50,00

D.3; (*DISTANZA DAL CONFINE VERSO OVEST*) ML.100,00

D.4, (*DISTANZA DAI FABBRICATI ESISTENTI VERSO SUD*) ML. 23,30

- altezza massima (H); 4,00

VEDI DESCRIZIONE PUNTI 4 DELLA PREMESSA

e) NUOVA COSTRUZIONE DI UNA PREVASCA EFFLUENTI A SEZIONE TONDA DI DIAMETRO 5,00 ML IN CEMENTO ARMATO (S.U. come da N.T.A.) -----

-superficie in progetto per la nuova costruzione di prevasca (SU) – mq.19,62;

-Distanze D.1, (*DISTANZA DAL CONFINE VERSO EST*) ML.30,00

D.2, (*DISTANZA DAL CONFINE VERSO NORD*) OLTRE ML.50,00

D.3; (*DISTANZA DAL CONFINE VERSO OVEST*) ML.100,00

D.4, (*DISTANZA DAI FABBRICATI ESISTENTI VERSO SUD*) ML. 23,30

- altezza massima (H); 4,00 e entro terra (H); 3,50

VEDI DESCRIZIONE PUNTI 5 DELLA PREMESSA

f) RIPOSIZIONAMENTO DI 4 SILOS (S.U. come da N.T.A.) -----

-superficie (SU) – mq.; 21,20

-Distanze D.1, *a ridosso dei fabbricati ad uso porcilaie esistenti*

VEDI DESCRIZIONE PUNTI 6 DELLA PREMESSA

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" (abitazioni agricole) 3	MQ. INVARIATI IN QIANTO NON OGGETTO D'INTERVENTO (4)	MQ._0 5
INTERVENTO TIPO "B" (Strutture di servizio alle attività aziendali) Porcilaie 1 -2 - Silos - Hangar - Platea di Stoccaggio effluente prevasca 6	MQ. 2.246,11	MQ. 6392,00+9851,00= 16.243
	MQ. 159,62 7	8

INTERVENTO RELATIVO AD ALTRI FABBRICATI (9)	MQ. _____ 10	MQ. _____ 11
RIASSUNTO		
RIPORTO SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE		MQ. 59.282 12
TOTALE SUPERFICIE PARZIALMENTE SATURATA DALL'INTERVENTO DI TIPO "A" (2) (sottrarre dalla casella 5 la casella 8, quando questa è minore, altrimenti indicare zero)		MQ. 0 13
TOTALE SUPERFICIE PARZIALMENTE SATURATA DALL'INTERVENTO DI TIPO "B" (3) (sottrarre dalla casella 8 la casella 5, quando questa è minore, altrimenti indicare zero)		MQ. 16.243 14
TOTALE SUPERFICIE COMPLETAMENTE SATURATA DALL'INTERVENTO RELATIVO AD ALTRI FABBRICATI (riportare la superficie della casella 11)		MQ. _____ 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. _____ 16
TOTALE SUPERFICIE CON INDICI LIBERI (sottrarre alla superficie della casella 12 la superficie della casella 11 ed inoltre la superficie maggiore tra la casella 5 e la casella 8)		MQ. 43.039 17

(2) gli indici di questa superficie sono utilizzabili solo per ulteriori edificazioni di intervento di tipo "B".

(3) gli indici di questa superficie sono utilizzabili solo per ulteriori edificazioni di interventi di tipo "A".

Essendo la superficie totale del podere in proprietà del 4 centro aziendale di mq. 59.282,00 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 mq. 43.039 (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. I sottoscritti Franceschini Ugo e Franceschini Matteo confermano 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. -----

13. Per quanto riguarda i due Hangar che verranno costruiti in materiale leggero, i sottoscritti Franceschini Ugo e Franceschini Matteo si impegnano allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e, in ogni caso, entro 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione ai sensi dell'art.91.5 lett U delle N.T.A del PRG vigente. Le strutture saranno mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata, e saranno mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento ed ad alto fusto.

Allegati: -----

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

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

Correggio (RE), li 02/12/2019

In fede ⁽⁴⁾ Franceschini Ugo e Franceschini Matteo



⁽⁴⁾ 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 , del PR.G.) vincolati all'inedificabilità.											
Proprietà Affitto	Comune (2)	Data di appoder amento	Foglio	Mappale	Superficie vincolata	Pari al % (3)	Superficie vincolata	Pari al % (3)	Superficie vincolata	Pari al % (3)	Superficie vincolata	Pari al % (3)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Aff.1	Correggio	2018	79 79 79	176 178 180	4.30.39 63.92 98.51	$\frac{\%}{100\%}$ $\frac{100\%}{100\%}$							

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

