

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 80 DEL 27 Agosto 2019

**OGGETTO:**  
APPROVAZIONE DEL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE PRESENTATO DALL' "AZIENDA AGRICOLA MAGNANI IVANA" CON SEDE IN VIA ARGINE N.28 A CORREGGIO

L'anno 2019 Il giorno ventisette del mese di Agosto alle ore 09:10, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

1. Malavasi Ilenia	Sindaco	P
2. Marzochini Gianmarco	Vice Sindaco	P
3. Dittamo Luca	Assessore	A
4. Maioli Monica	Assessore	P
5. Testi Fabio	Assessore	P
6. Veneri Elena	Assessore	P

Presenti: 5

Assenti giustificati: 1

Assiste IL SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott. Gandellini Stefano

Malavasi Ilenia nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 80 DEL 27/08/2019

### APPROVAZIONE DEL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE PRESENTATO DALL' "AZIENDA AGRICOLA MAGNANI IVANA" CON SEDE IN VIA ARGINE N.28 A CORREGGIO

#### LA GIUNTA COMUNALE

#### VISTI

- Il Piano Regolatore Generale Vigente Approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.321 del 31.10.2000 e sue successive varianti, di cui ultima la variante approvata con Delibera di Consiglio n.53 del 26.07.2019;
- La variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 il 29 marzo 2019;

#### PREMESSO che:

- In data 12 gennaio 2018, con protocollo n.753, l'Azienda Agricola individuale Magnani Ivana ha depositato istanza di Piano di Sviluppo Aziendale interessante l'insediamento rurale in proprietà sito in Via Argine n.28, ove ha la propria sede legale, successivamente oggetto di integrazioni coi protocolli nn.13942/2018, 26402/2018, 4431/2019, 11404/2019 e 14348/2019;
- La suddetta azienda agricola si configura come impresa agricola individuale e l'Unità Aziendale interessa attualmente una Superficie Agricola Fondiaria pari a 6,94 ettari con indirizzo prevalentemente vitivinicolo (vigneto 2,49 ha) e seminativo (grano duro 3,3 ha);
- L'appoderamento al 26 marzo 1998 era pari a 6,18 ha, tutti insistenti su Via Argine 28;
- L'Unità Aziendale è dotata di due insediamenti rurali: un centro aziendale principale in Via Argine 28 di 1.720 mq, quasi interamente ricadente in Zona E3 di rispetto dei cavi e dei canali (art.96 delle NTA di PRG) ed uno secondario posto in via del Fabbro 8 di 1.484 mq;
- I terreni aziendali sono ubicati nella loro quasi totalità in via Argine 28, ove interessano 6,18 ettari, e sono di proprietà della Signora Magnani per 2/3 e del signor Bertani Pierino per 1/3, mentre i rimanenti 0,76 ettari sono in via del Fabbro 8, in proprietà al 50% ciascuno a Magnani Ivana e Bertani Pierino. Questo ultimo ha costituito per la sua quota parte di proprietà, contratto d'affitto a favore di Az.Agric. Magnani Ivana;
- Con precedente titolo abilitativo, istanza del 30 ottobre 2008 prot. n.14431, è stato recuperato l'immobile ad uso residenziale posto in Via del Fabbro 8, di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo dell'11.03.2009, repertorio n.76737/10354;
- Il presente Piano di Sviluppo Aziendale, così come successivamente integrato, prevede:
  - o la definizione, quale centro aziendale principale, dell'insediamento rurale sito in Via Argine n.28, in quanto ritenuto dal richiedente come il più idoneo per il corretto sviluppo dell'attività agricola, ai sensi dell'art.89.1.1, comma 8;
  - o la demolizione dell'edificio di servizio in stato di degrado, avente una superficie coperta pari a 180 mq ed una superficie complessiva di 173,75 mq;



## CITTÀ DI CORREGGIO

- o sul sedime dell'edificio in demolizione, la nuova costruzione di un annesso agricolo di Superficie coperta pari a 300 mq ed una superficie complessiva di 266,27 mq, con altezza dell'edificio pari a 7,32 ml;

DATO ATTO che:

- Dell'avvenuto deposito ne è stata data informazione mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BUR) n.66 del 6 marzo 2019 e contestualmente all'Albo Pretorio on line (numero di pubblicazione 102 del 1° marzo 2019);
- Il Piano di Sviluppo Aziendale è stato depositato per la libera consultazione e visione per trenta giorni consecutivi alla pubblicazione, ovvero dal 06.03.2019 al 05.04.2019, e nei successivi 30 giorni, scaduti il 5 maggio 2019, ed oltre fino ad oggi non sono pervenute osservazioni;
- Il 6 marzo 2019, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss. mm. e ii., il Piano è stato altresì pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Correggio, nella sezione dedicata di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del territorio, sottosezione Strumenti urbanistici e varianti – Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- Il successivo 11 marzo, con prot.6117, si è provveduto a dare comunicazione dell'avvenuto deposito e pubblicazione agli Enti interessati, chiedendo il rispettivo parere di competenza;

VISTO che sono stati acquisiti i seguenti pareri o atti di assenso dagli enti sovraordinati, ognuno per la propria competenza, tutti depositati presso il Settore Pianificazione Territoriale – Ufficio Urbanistica:

- Parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2019U0005303 del 25 marzo 2019, acquisito agli atti comunali in pari data con protocollo n.7436, ad esito favorevole;
- Parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica - Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2019/0038550 del 29.03.2019, acquisito al protocollo comunale in medesima data al n.7957, ad esito favorevole;
- Parere dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia Romagna, Sezione di Reggio Emilia – Servizio Territoriale, Distretto Nord, sede di Novellara, prot. 96342 del 19 giugno 2019, acquisito in pari data dal Comune di Correggio con prot. 15718, ad esito favorevole per quanto di competenza con le seguenti prescrizioni da inserirsi nell'atto di approvazione:
  1. *“Si dovranno evitare promiscuità o disfunzioni delle reti fognarie per acque bianche e per acque nere, con particolare riferimento alla verifica degli allacciamenti nei rispettivi collettori ed alla installazione di idonei pozzetti d'ispezione nei punti di recapito;*
  2. *I rifiuti del cantiere previsto in progetto dovranno essere raccolti e smaltiti nel rispetto delle norme vigenti in materia (spec. Separazione/conferimento dei rifiuti destinati al recupero)”;*Ricordando inoltre *“che qualora vengano previste varianti progettuali o modifiche delle attività aziendali, si dovrà riesaminare quanto indicato negli elaborati allegati al fine di verificare la necessità di acquisire le autorizzazioni previste dalle normative ambientali (es. AUA)”;*
- Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n.178 del 24 luglio 2019, acquisito al protocollo comunale il 7 agosto 2019 al n.20136, emesso sugli elaborati di PSA presentati così come aggiornati ed integrati, che in sintesi:
  1. esclude, ai sensi dell'art.12.4 del D.Lgs 152/2006, il PSA dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a condizione che:
    - sia rispettato quanto contenuto nel parere di ARPAE , *“Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. PG/2019/96342 del 19/06/2019, in merito alla necessità di evitare promiscuità o disfunzioni*



## CITTÀ DI CORREGGIO

*nella realizzazione delle reti fognarie per acque bianche e nere ed alla corretta gestione dei rifiuti di cantiere;*

- *con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento del fabbricato esistente e bonifica dell'area" siano "rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti";*

2. *esprime "parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art.5 della LR 19/2008";*

3. *invita "l'Amministrazione comunale, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici ed imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente al presente decreto, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose";*

CONSIDERATO che il progetto di Piano di Sviluppo Aziendale di cui trattasi:

- E' necessario
  - o per definire quale centro aziendale principale l'insediamento rurale posto in Via Argine n.28 provvedendo pertanto al declassamento a centro aziendale secondario di quello sito in Via del Fabbro n.8;
  - o per consentire l'edificazione in zona E.3, ai sensi dell'art.96, comma 7, zona in cui ricade l'insediamento rurale di Via Argine n.28;
- Contiene gli atti e gli elaborati di cui all'art.92.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, incluso l'atto unilaterale d'obbligo con specificata la durata del Piano, prevista in anni quattro dalla data di sottoscrizione dello stesso che dovrà avvenire entro 180 giorni dalla notifica di approvazione del PSA, ai sensi dell'art.92.7 delle NTA di PRG vigente;
- E' riferito ad una Unità Aziendale con Superficie Agricola Fondiaria pari a 6,94 ettari tutti posti in comune di Correggio, detenuti in proprietà in quota parte su ciascun mappale dalla Signora Magnani Ivana. L'appoderamento al 26 marzo 1998 risulta costituito dai soli mappali siti presso il centro Aziendale di Via Argine 28, catastalmente identificati al Foglio 63, particelle 358, 87, 88, 89, 94 e 357, pari ad una S.A.F. di 6,18 ha, e pertanto superiore a tre ettari, nel rispetto dell'art.92.3 delle NTA di PRG vigente;
- Prevede la definizione del centro aziendale principale in Via Argine 28 con una superficie dell'insediamento rurale di 1.720 mq;
- Prevede la demolizione del servizio agricolo esistente e la costruzione di un nuovo annesso rurale più ampio, nel rispetto di quanto disposto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. all'art.96, comma 6 per i centri aziendali ricadenti all'interno della fascia di tutela dei Cavi e dei Canali, zona agricola E.3, ovvero prevedendone la realizzazione sul fronte del centro aziendale opposto rispetto al corso d'acqua posto sotto tutela ed ad una distanza dal Cavo Argine oltre i 30 metri;
- In riferimento alle opere di mitigazione a verde ai sensi dell'art.89, lettera b), rileva che le essenze esistenti esterne al perimetro dell'insediamento rurale interessano una superficie pari a 5.230 mq, ampiamente superiore a quanto richiesto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (3% della S.A.F. in proprietà = 2.082,96 mq);



## CITTÀ DI CORREGGIO

VISTI gli elaborati costitutivi il Piano di Sviluppo Aziendale dell'Azienda Agricola Magnani Ivana, come integrati in corso d'istruttoria e conservati agli atti presso il Settore Pianificazione Territoriale – Ufficio Urbanistica, consistenti in:

- Elaborati descrittivi:

- 01-Titolo IAP Magnani Ivana (prot.14348/2019)
- 02-Relazione tecnica agronomica (prot.753/2018)
- 03-Relazione tecnica (prot.4431/2019)
- 04-Relazione indici urbanistici (prot.753/2018)
- 05-Conteggio della superficie Complessiva esistente (prot.4431/2019)
- 06-Relazione sulle piantumazione arboree (prot.4431/2019)
- 07-Relazione indice impermeabilizzazione (prot.26402/2018)
- 08-Relazione altezza massima (prot.13942/2018)
- 09-Documentazione fotografica (prot.4431/2019)
- 10-Certificati catastali attuali e storici (prot.753/2018)
- 11-Individuazione planimetrica della u.a. su CTR (prot.753/2018)
- 12-Atto di impegno alle verifiche annuali (prot.753/2018)
- 13-Autorizzazione allo scarico (prot.4431/2019)
- 14-Verifica di assoggettabilità a VAS (prot.13942/2018)
- 15-Relazione verifica pericolosità sismica (prot.13942/2018)
- 16-Relazione sicurezza idraulica DGR 1300/2016 (prot.13942/2018)
- 17-Dichiarazione antimafia (prot.11404/2019)

- Elaborati grafici:

- Tav. 1 – Planimetria Generale e Piano d'insieme Unità Aziendale – Stato di fatto (prot.4431/2019)
- Tav. 2 – Piante abitazione e bassi servizi in demolizione – Stato di fatto (prot.4431/2019)
- Tav. 2a – Sezioni e Prospetti abitazione e bassi servizi in demolizione – Stato di fatto (prot.4431/2019)
- Tav. 3 - Planimetria Generale e Piano d'insieme Unità Aziendale – Progetto e G/R (prot.4431/2019)
- Tav. 4 – Piante Sezione e Prospetti– Progetto (prot.4431/2019)
- Tav. 4 – Piante Sezione e Prospetti– Progetto G/R (prot.4431/2019)

VISTO ALTRESÌ lo *Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo* quale elaborato costitutivo il Piano di Sviluppo Aziendale della "Azienda Agricola Magnani Ivana", come integrato in corso d'istruttoria al prot.4431 del 19.02.2019 e allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale che prevede i seguenti vincoli edificatori su terreni di proprietà della signora Magnani Ivana e del Signor Bertani Pierino, i quali dovranno sottoscriverlo congiuntamente:

data	Centro	Estremi catastali	Intervento tipo A	Intervento tipo B	Intervento tipo C altri	Proprietà
			Abitazioni agric.	Annessi agricoli	fabbricati - stalla	
			SC = mq 553,21	SC = mq 375,29	SC = mq 57,89	



CITTÀ DI  
CORREGGIO

appoderamento		Foglio	Mappale	mqSuperficie	vincolataSup.	pari al %	vincolataSup.	pari al %	vincolataSup.	pari al %	
Ante 1998	appoderamento Primario Aziendale Via del Viabargi 28,	63	358	875	875	100%	0	0%	0	0%	Magnani 2/3 e Bertani 1/3
		63	87	10.056	10.056	100%	10.056	100%	10.056	100%	
		63	88	25.371	25.371	100%	21.769	85,81%	470	1,85%	
		63	89	9.390	9.390	100%	0	0%	0	0%	
		63	94	7.268	7.268	100%	0	0%	0	0%	
		63	357	8.844	8.844	100%	0	0%	0	0%	
Post 1998	Secondario Via del Viabargi	25	239	2.391	2.391	100%	0	0%	0	0%	Magnani 1/2 e Bertani 1/2
		25	270	5.237	5.237	100%	0	0%	0	0%	
<b>Totale</b>				<b>69.432</b>	<b>69.432</b>	<b>100%</b>	<b>31.825</b>	<b>45,84%</b>	<b>10.526</b>	<b>15,16%</b>	

PRESO ATTO che

- in data 21.12.2017, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la legge regionale n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 01.01.2018, che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia le leggi regionali n.19/1998, n.6/2009 e n.6/1995, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;
- l'articolo 4, comma 4, della legge regionale n.24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano urbanistico generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1° gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) ... b) i piani attuativi dei piani regolatori vigenti, anche in variante di cui all'art.3 della legge regionale n. 46 del 1988; ...";
- l'articolo 4 comma 5, della summenzionata L.R. n.24/2017, prescrive che 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";

CONSIDERATO pertanto che:

- In forza di quanto sopra riportato risulta possibile dare attuazione a quanto previsto dal vigente P.R.G. secondo la normativa di riferimento previgente alla nuova Legge Regionale n.24/2017;
- Ai sensi del disposto normativo previsto dall'art.41 comma 4 della previgente L.R. n.20/2000 "... I piani aziendali previsti per le zone agricole nei PRG formati ai sensi della L.R. n.47 del 1978, sono approvati ai sensi dell'art.25 della medesima legge regionale";



RITENUTO OPPORTUNO procedere all'approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale in argomento, in quanto rispondente alle finalità di sviluppo produttivo dell'azienda agricola, valutato altresì che sono in corso le verifiche su potenziali infiltrazioni mafiose, come da richiesta del Comune di Correggio inoltrata il 7 maggio 2019 avente Identificativo 7550;

VISTI:

- Il P.R.G. vigente;
- La L.R. n.24/2017 e ss. mm. e ii.;
- La L.R. n.47/1978 e ss. mm. e ii.;
- Il D.Lgs n.267/2000 e ss. mm. e ii.;
- Il D.Lgs. n.152/2006 e ss. mm. e ii.;
- Il D.Lgs. n.33/2013 e ss. mm. e ii.;

CONSTATATO che sulla proposta della presente deliberazione il Dirigente dell'Area Tecnica ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che per la natura del presente provvedimento non occorre alcun altro parere;

con voti unanimi, resi nei modi e forme di legge,

#### DELIBERA

1. DI RITENERE le premesse parte integrante del presente atto;
2. DI APPROVARE, ai sensi dell'art.25 della L.R.47/1978, il Piano di Sviluppo Aziendale presentato dalla "*Azienda Agricola Magnani Ivana*", con sede in Correggio, Via Argine n.28, finalizzato al miglioramento dell'attività in essere sul fondo, costituito dagli elaborati sopra elencati in premessa che, pur non materialmente allegati ma depositati agli atti del Settore Pianificazione Territoriale - Ufficio Urbanistica, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, composto da n.17 elaborati descrittivi e n.6 elaborati grafici;
3. DI APPROVARE INOLTRE l'allegato Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, quale parte integrante del Piano di Sviluppo Aziendale, precisando che lo stesso dovrà essere sottoscritto da entrambi i legittimi proprietari dei terreni coinvolti e la tabella A ad esso allegata, relativa al vincolo di inedificabilità, dovrà essere modificata come da prospetto di cui in narrativa nel presente atto;
4. DI DARE ATTO che, come da premesse, relativamente al Piano di Sviluppo Aziendale sono stati acquisiti i pareri del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, di AUSL, di ARPAE, e della Provincia di Reggio Emilia, e che, pur non materialmente allegati ma depositati agli atti del Settore Pianificazione Territoriale - Ufficio Urbanistica, formano parte integrante dello stesso Piano e le prescrizioni dovranno essere puntualmente rispettate nella fase attuativa;
5. DI DARE ATTO INOLTRE che la sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo dovrà avvenire entro 180 giorni dalla notifica del presente atto, e comunque prima del ritiro del Permesso di Costruire, termine perentorio a pena di decadenza, ai sensi dell'art.92.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;



**CITTÀ DI  
CORREGGIO**

6. DI DISPORRE la notifica di approvazione del presente Piano di Sviluppo Aziendale all' "Azienda Agricola Magnani Ivana" affinché la stessa possa provvedere alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo entro di termini di cui al precedente punto 5);
7. DI DARE MANDATO agli uffici competenti per tutti gli ulteriori adempimenti derivanti e conseguenti al presente atto;

SUCCESSIVAMENTE, con separata apposita votazione dall'esito unanime, la Giunta Comunale

**DELIBERA**

Al fine di consentire un'immediata attuazione dell'intervento di miglioramento dell'Azienda, anche mediante l'accesso a bandi regionali, di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000 e smi





Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to Malavasi Ilenia  
(Firmato Digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Gandellini Stefano  
(Firmato Digitalmente)

---