



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 31 del 13/04/2021

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO PARZIALE DI IMMOBILE DA ADIBIRSI AD AGRITURISMO, SOCIETÀ AGRICOLA LA PERVINCA S.S. APPROVAZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER REALIZZAZIONE AUTORIZZAZIONE

L'anno **duemilaventuno** addì **tredecim** del mese di **aprile** alle ore **16:30** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Presente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE D'ARAIO MAURO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO PARZIALE DI IMMOBILE DA ADIBIRSI AD AGRITURISMO, SOCIETÀ AGRICOLA LA PERVINCA S.S. APPROVAZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER REALIZZAZIONE AUTORIMESSA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che è stato presentato al Comune di Guastalla (RE) dalla Sig.ra Nordera Ilaria in qualità di socio amministratore della Società Agricola La Pervinca s.s, con sede in Guastalla via delle Ville 54, istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), acquisita ai propri atti in data 21/02/2020, con prot 5890 e successive integrazioni in data 10/03/2020 con prot. 7474 e in data 11/03/2020 con prot. 7560, per la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso parziale di immobile da adibirsi ad agriturismo;

DATO ATTO che gli immobili costituenti l'azienda agricola sono siti in Comune di Guastalla, con la seguente consistenza:

Immobili in proprietà: via delle Ville 54, censiti al NCEU del Comune di Guastalla al fg.24 mapp. 134 sub 1 (area cortiliva di ha 0,3120), sub 2 (cat. C/6), sub 3 (cat. A/4), sub 4 (cat. C/2);

Immobili in affitto: via Broccata, censiti al NCT fg. 12 mapp. 27 (seminativo irriguo) per complessivi ha 2,5446;

RILEVATO che il Comune di Guastalla è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi della LR 20/2000 e smi, approvati con Delibera del C.C. n° 3 del 08/01/2009 e successive varianti;

RILEVATO altresì che le aree interessate dal suddetto intervento ricadono, per il PSC ed il RUE vigenti, in ambiti:

Immobili in proprietà:

- APA "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola";
- Dossi caratterizzati da tracciati di valore storico;
- Immobile di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale;

Immobili in affitto:

- APA "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola";
- Parzialmente interessato da elettrodotto rete MT 15 Kw aerea
- Dossi di pianura;
- Area ad alta pericolosità per esondazioni e dissesti;
- parzialmente interessato da Zona di tutela del cavo Tagliata;
- fascia fluviale PAI tra fascia B e C;

DATO ATTO che l'art. 54 del RUE – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA, ammette l'insediamento di attività agrituristiche (U 37) negli immobili esistenti;

RICHIAMATA la delibera di G.C. n°27 del 24/03/2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è stabilito:

1. di approvare, la Bozza di Atto unilaterale d'obbligo allegata alla delibera, relativa all'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso parziale di immobile da adibirsi ad agriturismo, di cui all'istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata dalla Sig.ra Nordera Ilaria in qualità di socio amministratore della Società Agricola La Pervinca s.s, con sede in Guastalla via delle Ville 54, acquisita ai propri atti in data 21/02/2020, con prot. 5890 e successive integrazioni;

2. di dare atto che:

- le opere in progetto devono essere realizzate nell'arco di validità temporale della relativa SCIA edilizia, fatte salve eventuali varianti in corso d'opera e/o proroghe;

- le opere in oggetto devono mantenere la destinazione d'uso, la consistenza e la tipologia prevista nel progetto facente parte della SCIA edilizia, la quale deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato ma depositato agli atti del SUE del Comune di Guastalla;

- l'immobile oggetto della presente dovrà mantenere la destinazione d'uso ad agriturismo e residenza agricola, per un periodo di 10 anni, in conformità all'atto unilaterale d'obbligo, allegato alla presente deliberazione, che dovrà essere sottoscritto dal titolare dell'azienda agricola;

3. di dare atto che per l'attuazione dell'intervento si rende necessario vincolare il seguente terreno aziendale di proprietà della Sig.ra Ilaria Nordera, asservito all'edificio oggetto della citata SCIA, della superficie complessiva di mq 467 (immobili) e 2651 mq area cortiliva (0,265 ha) e censito al Foglio 24 mappale 134, subalterni 1, 2, 3, 4;

4. di autorizzare il responsabile del settore ad apportare eventuali modifiche di natura tecnica all'atto unilaterale d'obbligo che si rendessero necessarie in sede di sottoscrizione dello stesso;

RILEVATO che il suddetto atto unilaterale è stato regolarmente sottoscritto in data 15/04/2020, registrato e trascritto in data 22/04/2020;

RILEVATO altresì che la relativa SCIA di ristrutturazione n°21/2020 è stata dichiarata efficace;

DATO ATTO che la suddetta Società Agricola La Pervinca s.s, in data 29/12/2020 con prot. 32338, ha inoltrato SCIA (125/2020) di variante in corso d'opera della suddetta pratica, per la realizzazione di alloggio della proprietà con annessa autorimessa e piscina;

VALUTATO che il suddetto intervento di variante in corso d'opera risulta conforme agli strumenti urbanistici;

RILEVATO che per la realizzazione della suddetta variante, in particolare l'autorimessa, occorre vincolare ulteriore terreno agricolo;

VERIFICATO che la richiedente Sig.ra Nordera Ilaria, ha sottoscritto con il Sig. Nordera Marco, un contratto di rete per l'utilizzo delle produzioni del terreno censito al foglio 29 mappale 89 del Comune di Reggiolo frazione Brugno in Via Panzi, fino al 31/12/2031;

DATO ATTO che la richiedente, Sig.ra Nordera Ilaria, è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla qualifica di IAP e dalle Norme di RUE vigente per la presentazione del suddetto titolo abilitativo;

RILEVATO che le opere afferenti alla SCIA sono previste sull'immobile sito in Via delle Ville 54 del Comune di Guastalla (RE) e più precisamente sul mappale 134, sub 1, 2, 3 e 4 del Foglio 24 del N.C.EU del Comune di Guastalla (RE);

RILEVATO altresì che per le loro caratteristiche i suddetti interventi sono stati asseverati, dal tecnico progettista Arch. Diego Cisi come opere soggette a deposito ai sensi dell'art. 13 della LR 19/2008 e smi;

DATO ATTO che, vista la tipologia dell'intervento, non si è resa necessaria l'acquisizione dei pareri di ARPAE e dell'AUSL di Reggio Emilia;

DATO ATTO che:

- le opere in progetto devono essere realizzate nell'arco di validità temporale della relativa SCIA edilizia, fatte salve eventuali varianti in corso d'opera e/o proroghe;
- le opere in oggetto devono mantenere la destinazione d'uso, la consistenza e la tipologia prevista nel progetto facente parte della SCIA edilizia, la quale deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato ma depositato agli atti del SUE del Comune di Guastalla;
- l'immobile oggetto della presente dovrà mantenere la destinazione d'uso ad agriturismo e residenza agricola, per un periodo di 10 anni, in conformità all'atto unilaterale d'obbligo, allegato alla presente deliberazione, che dovrà essere sottoscritto dal titolare dell'azienda agricola;

VERIFICATO che per l'attuazione dell'intervento si rende necessario vincolare mq. 65.000 di terreno, in particolare il vincolo verrà apposto sul seguente terreno aziendale di proprietà del Sig. Nordera Marco, della superficie complessiva di mq 71.848 censito al NCT Comune di Reggiolo foglio 29 mappale 89 ubicato nella frazione di Brugneto in Via Panzi;

DATO ATTO che il terreno sopra indicato oggetto di contratto di rete, resterà vincolato ad inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo;

RILEVATO che l'articolo 17, terzo comma, lett. a) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, ed art. 32 comma 1 e 34 comma 3 della L.R. 30.07.2013 n. 15 e s. m. i., prescrivono che il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nel territorio rurale, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

- che il successivo articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001 ed art. 34 comma 3 della L.R. 30.07.2013 n. 15 e s. m. i. prescrivono che qualora la destinazione d'uso di tali opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

VISTA la Bozza di Atto unilaterale d'obbligo allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

VISTA la L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

DATO ATTO che:

- il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 è individuata nella persona, dell'Arch. Silvia Cavallari Responsabile del Settore Territorio e Programmazione, come da poteri conferitigli dal Dirigente dell'Area di Staff in data 30/12/2020 nomina prot. N. 10;
- che l'istruttoria del presente procedimento è stata curata dall'Arch. Silvia Cavallari;
- che, ai sensi del vigente PTPCT, nei confronti di Responsabile dell'Area/Settore, del Responsabile del procedimento, e del funzionario/collaboratore che ha istruito il procedimento non sussiste alcun conflitto di interessi, così come disciplinato dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- non sussistono altresì le cause di inconferibilità e/o incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni previste dal D.Lgs. n.39/2013;
- il medesimo responsabile del procedimento effettuerà le verifiche del caso circa gli eventuali obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14/03/2013 n.33 riguardante la "Trasparenza Amministrativa";

VISTO il parere favorevole, allegato al presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000, dal responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, considerato che l'atto non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

CON voti favorevoli unanimi legalmente espressi

D E L I B E R A

1. di approvare, la Bozza di Atto unilaterale d'obbligo allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, relativa all'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso parziale di immobile da adibirsi ad agriturismo, di cui all'istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in variante alla SCIA n°21/2020, per la realizzazione di alloggio della proprietà con annessa autorimessa e piscina, presentata dalla sig.ra Nordera Ilaria in qualità di socio amministratore della Società Agricola La Pervica s.s, con sede in Guastalla via delle Ville 54, acquisita ai propri atti in data 29/12/2020 con prot. 32338 e successive integrazioni;

2. di dare atto che:

- le opere in progetto devono essere realizzate nell'arco di validità temporale della relativa SCIA edilizia, fatte salve eventuali varianti in corso d'opera e/o proroghe;
- le opere in oggetto devono mantenere la destinazione d'uso, la consistenza e la tipologia prevista nel progetto facente parte della SCIA edilizia, la quale deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato ma depositato agli atti del SUE del Comune di Guastalla;
- l'immobile oggetto della presente dovrà mantenere la destinazione d'uso ad agriturismo e residenza agricola, per un periodo di 10 anni, in conformità all'atto unilaterale d'obbligo, allegato alla presente deliberazione, che dovrà essere sottoscritto dal titolare dell'azienda agricola;

3. di dare atto che per l'attuazione dell'intervento si rende necessario vincolare mq. 65.000 di terreno, in particolare il vincolo verrà apposto sul seguente terreno aziendale di proprietà del Sig. Nordera Marco, della superficie complessiva di mq 71.848 censito al NCT Comune di

Reggiolo foglio 29 mappale 89 ubicato nella frazione di Brugneto in Via Panzi, in forza di contratto di rete sottoscritto con la Sig.ra Nordera Ilaria;

4. di autorizzare il responsabile del settore ad apportare eventuali modifiche di natura tecnica all'atto unilaterale d'obbligo che si rendessero necessarie in sede di sottoscrizione dello stesso;

5. di dichiarare, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, il Responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.

6. di incaricare il competente responsabile del settore di effettuare le verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione previsto dal D. Lgs. 14/03/2013 n° 33;

7. dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, 4° comma, del D. lvo n. 267/2000, per consentire un celere rilascio del relativo permesso di costruire

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
VERONA CAMILLA

IL SEGRETARIO GENERALE
D'ARAIO MAURO