MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER PERSONA FISICA

**VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE**
**Offerta complessiva per i Lotti 73 e 75**
***"Gualtirolo- Casa Lucerna" e "Gualtirolo- Terreni Lucerna" siti in Campegine (RE) "***

**a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo:**

**lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it**

**Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.**
**D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015**

**alla c.a Dott. Giorgio Pellacini**

Il Sottoscritto_____

nato a_____il_____

residente in Via _____n._____

tel. _____ codice fiscale _____

specifica del regime patrimoniale (se coniugato)_____

domicilio, se diverso dalla residenza

in Via _____n._____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

_____

*( nel caso l'offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell'utilizzatore dell'Immobile)*

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con _____

_____ quale utilizzatrice dell'Immobile.

**presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA**

rispetto al prezzo base d'asta di **1.170.000,00 (*un milione centosettantamila/00*)** al netto dell'IVA e oneri fiscali di legge, di seguito definito "**Prezzo**" di cui in dettaglio la suddivisione fra i due lotti:

- al Lotto 73 il prezzo di Euro 250.000,00 *(duecentocinquantamila/00*) al netto di IVA e oneri fiscali di legge;

- al Lotto 75 il prezzo di Euro 920.000,00 (*novecentoventimila/00*) al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**Complessivamente per i Lotti n.73 e 75**

**"Gualtirolo- Casa Lucerna" sita in Campegine (RE) " e "Gualtirolo- Terreni Lucerna" sita in Campegine (RE) "**

PER L'IMPORTO OFFERTO COMPLESSIVO DI EURO (indicazione prezzo offerto)

……,00 in cifre

( ……,00) in lettere

al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Attribuendo ai due lotti specificamente i seguenti prezzi :

- al Lotto 73 il prezzo di Euro _____ al netto di IVA e oneri fiscali di legge;

- al Lotto 75 il prezzo di Euro _____ al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**dichiara**

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' dall'Arch. Guido Gozzi;
2. di conoscere che lo stato attuale dell'immobile è il seguente: "locazione annuale" con scadenza il 10.11.2021";
3. di conoscere che per quanto riguarda il Lotto 73 sussiste il diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore esercitando lo stesso una attività rivolta al pubblico;
4. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
6. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
7. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
8. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto

dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;

9. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
10. di avere preso conoscenza e di accettare che le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975;
11. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
12. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

**Si allega**

a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
b. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **15 giugno 2022** per l'importo di € ……,00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data_____ Firma_____

MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER SOCIETA'
DA RIPORTARE SU CARTA INTESTATA

**VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE**
**Offerta complessiva per i Lotti 73 e 75**
***"Gualtirolo- Casa Lucerna" e "Gualtirolo- Terreni Lucerna" siti in Campegine (RE) "***

**a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo:**

**lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it**

**Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.**
**D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015**

**alla c.a Dott. Giorgio Pellacini**

Il Sottoscritto_____

nato a_____il_____

codice fiscale _____

in qualità di legale rappresentate della società _____

con sede legale in Via _____n._____

tel. _____ partita i.v.a. _____

a) con i poteri conferiti dall'assemblea / c.d.a. del ……che si allega in copia autentica;

b) così come da poteri verificabili dall'allegato certificato camerale del ……

domicilio, se diverso dalla ssede legale

in Via _____n._____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

_____

*( nel caso l'offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell'utilizzatore dell'Immobile)*

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con la società _____ quale utilizzatrice dell'Immobile.

**presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA**

rispetto al prezzo base d'asta di **1.170.000,00 (*un milione centosettantamila/00*)** al netto dell'IVA e oneri fiscali di legge, di seguito definito "**Prezzo**" di cui in dettaglio la suddivisione fra i due lotti:

- al Lotto 73 il prezzo di Euro 250.000,00 *(duecentocinquantamila/00*) al netto di IVA e oneri fiscali di legge;

- al Lotto 75 il prezzo di Euro 920.000,00 (*novecentoventimila/00*) al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**Complessivamente per i Lotti n.73 e 75**

**"Gualtirolo- Casa Lucerna" sita in Campegine (RE) " e "Gualtirolo- Terreni Lucerna" sita in Campegine (RE) "**

PER L'IMPORTO OFFERTO COMPLESSIVO DI EURO (indicazione prezzo offerto)

……..,00 in cifre

( ……,00) in lettere

al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Attribuendo ai due lotti specificamente i seguenti prezzi :

- al Lotto 73 il prezzo di Euro _____ al netto di IVA e oneri fiscali di legge;

- al Lotto 75 il prezzo di Euro _____ al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**dichiara**

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' dall'Arch. Guido Gozzi;
2. di conoscere che lo stato attuale dell'immobile è il seguente: "locazione annuale" con scadenza il 10.11.2021";
3. di conoscere che per quanto riguarda il Lotto 73 sussiste il diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore esercitando lo stesso una attività rivolta al pubblico;
4. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
6. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;

7. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
8. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
9. che l'impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in nessuna condizione che comporti il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
10. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
11. di avere preso conoscenza e di accettare che le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975;
12. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
13. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

**Si allega**

a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
b. procura speciale in originale o copia autenticata (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto c);
c. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a 3 (tre) mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta, nel caso di impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore della proposta e la necessaria delibera di attribuzione dei poteri per presentare l'offerta e di partecipare all'eventuale gara in caso di più offerenti.
d. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **15 giugno 2022** per l'importo di € ……,00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data_____ Firma_____

**Arch. Guido Gozzi**
Ordine Architetti PPC RE n. 741

C.F. GZZGDU84H12I462O
42122 Reggio Emilia RE, via Chiessi n. 11

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. *
ARCHITETTO GUIDO GOZZI n.741

28/03/2022

# VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DI UNA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO RELATIVA A TERRENI E FABBRICATI SITI A CAMPEGINE (RE) IN VIA SAN BIAGIO

Indice


1. **Premessa**
2. **Identificazione dei beni**
   - 2.1. Localizzazione degli immobili
   - 2.2. Descrizione degli immobili
3. **Analisi dei beni**
   - 3.1. Titolarità
   - 3.2. Inquadramento catastale
   - 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami
   - 3.4. Inquadramento urbanistico
   - 3.5. Disponibilità attuale
   - 3.6. Regolarita edilizia
4. **Consistenza dei beni**
5. **Valutazione dei beni**
6. **Conclusioni**
7. **Allegati**

## 1. PREMESSA

Con D.M. 30/10/2015 n: 541/20115 "coopsette società cooperativa (di seguito coopsette) è stata posta in liquidazione coatta amministrativa, ed è stato nominato Commissario Liquidatore il Dott. Giorgio Pellacini, nato a Reggio Emilia il 07/08/1958 domiciliato, per la carica, prsso il proprio studio professionale in reggio Emilia, via L. Sani n.°13 (C.F. PLLGRG58M07H223L).
In data 13/12/2021 è pervenuta al commissario Liquidatore, Dott. Pellacini, una proposta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 cod. civ debitamente cauzionata (in seguito Proposta) da parte della società

Tale proposta ha per oggetto l'acquisto immobili e terreni ad uso agricolo, ubicati nel comune di Campegine, censiti come di seguito:

- Lotto 75 - terreni – Fg. 16 M. 3_1, 10,11,12,13,36,37,161,181,183,185,187,192, 193, 196 aventi superficie catastale complessiva mq 272.964,00;
- Lotto 73 - fabbricati Fg. 16 M. 148, 158, 159, 160 aventi superficie commerciale complessiva di mq 845,15 ed un area cortiliva di 4546,50 mq;

il prezzo di acquisto del complesso immobiliare è espresso nella proposta con importo complessivo di € 1.170.000,00 al netto di IVA e oneri fiscali di legge.

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto arch. Guido Gozzi, nato a Sassuolo (MO) il 12/06/1984, residente a Reggio Emilia (RE) in via Chiessi 11, C.F. GZZGDU84H12I462O, iscritto all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggiati Conservatori della provincia di Reggio Emilia al n° 741
Ha ricevuto dal Dott. Giorgio Pellacini, in qualità di commissario Liquidatore di Coopsette soc. Coop. In liquidazione coatta amministrativa, l'incarico professionale di verificare la congruità dell'offerta economica suddetta .



1 ; SI CANCELLI IL N° 3

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### 2.1. Localizzazione degli immobili

I terreni ed i fabbricati oggetto di analisi sono ubicati nella frazione Lora del Comune di Campegine (RE).

La località si trova nella periferia nord est a circa 5 km di distanza dal centro urbano in prossimità del confine con il territorio comunale di Castelnuovo di Sotto. L'edificato è caratterizzato in prevalenza da insediamenti rurali costituiti da un fabbricato adibito ad abitazione/stalla-fienile e fabbricati di un piano fuori terra a servizio dell'attività agricola (depositi, magazzini ecc). Gli insediamenti sono generalmente collegati ai fondi agricoli, marcati da fossi e canali irrigui.

La zona risulta ben servita dalla rete stradale che assicura collegamenti con i comuni limitrofi (Campegine, Castelnovo di Sotto e Cadelbosco); via XXV Aprile che delimita la proprietà conduce al Comune di Campegine, mentre la vicina SP358R, strada a scorrimento veloce, collega il Comune di Castelnovo di Sotto (RE) a quello di Reggio Emilia e al casello autostradale Terre di Canossa (autostrada A1), distante circa 10 km dalla proprietà.

### 2.2. Descrizione degli immobili

**La lucerna - Lora sud (fg. 16 m. 148, 158, 159, 160, sub 1 e 2) (lotto 73)**

Il complesso a corte aperta composto da 5 edifici è ubicato al civico 48 di via XXV Aprile.

L'intera proprietà, insieme ad alcuni terreni, risulta locata alla società cooperativa "la Lucerna" che produce ortaggi e colture biologiche.

L'edificio principale a porta morta si sviluppa su tre piani fuori terra con struttura portante in muratura, solai lignei e coperto in coppi. La parte dell'ex stalla con soprastante fienile (sub. 1) adibita all'attività agricola (ufficio, magazzino/ deposito degli ortaggi, spaccio) è collegata da un ampio portico con soffitto a voltini di mattoni alla parte adibita ad abitazione del conduttore (sub. 2). All'interno dell'area sorgono due fabbricati (mapp. 148) con struttura portante in acciaio e tamponamenti in pannelli coibentati. I due edifici sono utilizzati in parte come ricovero automezzi e attrezzi e in parte adibiti a celle frigorifere per la conservazione degli ortaggi.

Completano la proprietà un piccolo fabbricato adibito a pollaio (mapp. 158) e un silo (mapp. 159) .

Le condizioni manutentive degli edifici, ad eccezione del pollaio, sono buone. Le aree esterne della corte risultano curate e manutenute.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 3.1. Titolarità

COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA risulta titolare del diritto di proprietà degli immobili in forza dei seguenti atti:

Atto di Fusione a rogito del notaio Varchetta Giovanni del 11/11/2010 Rep. N. 98393, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 06/12/2010 ai nn. 25616/15639 di formalità, mediante il quale le società MILANELLO S.P.A. e INNOVAZIONE AGRICOLA SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA si fondono nella società "COOPSETTE Società Cooperativa". Nella nota di trascrizione sono riportati gli immobili di proprietà della società e, relativamente al perimetro di analisi, sono riportati al Catasto Terreni di Castelnovo di Sotto al foglio 38 particella 230, 512, e al Catasto Terreni di Campegine al foglio 7 particelle 11, 17, 18, 28, 30, 40, 41, 42, 62, 64, 65, 69, 70, 72, 78, 81, 84, 87, 92, 93, 114 e foglio 16 particelle 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42,43, 44, 45,46,48, 51, 52, 53, 55, 57, 58, 59, 61, 62, 147, 148.

Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del notaio Varchetta Giovanni del 22/04/2008 Rep. N. 92818, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 22/04/2008 ai nn. 13336/8028 di formalità, mediante il quale la società INNOVAZIONE AGRICOLA- PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA cambia denominazione in INNOVAZIONE AGRICOLA SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA.

Trasformazione di società a rogito del notaio Covri Elena del 02/04/2002 Rep. N. 8000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 02/04/2002 ai nn. 8997/5615 di formalità, mediante il quale la società COOPERATIVA INNOVAZIONE AGRICOLA- SOC. COOP. A R.L. si è trasformata in INNOVAZIONE AGRICOLA - PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA.

Accettazione di eredità a rogito notaio Franco Vincenzo del 16/07/1987 rep. N.10229, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 06/08/1987 ai nn. 8757/6229 di formalità, mediante il quale la Società Fondazione Magnani - Rocca eredita dal Sig. Magnani Luigi vari beni siti nella provincia di Reggio Emilia.

### 3.2. Inquadramento catastale

I dati catastali identificano univocamente gli immobili al catasto terreni e fabbricati, si veda per una più esaustiva descrizione dello stato di fatto catastale l'allegato A.

### 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami

Dalle ricerche effettuate in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 28/03/2022, gli immobili oggetto d'analisi risulta gravato dalle seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- Per i fogli 7 e 16, ipoteca di 1° grado con iscrizione RE N. 2207/16221 del 20/09/12 a favore di CASSA RISP. PR-PC per l'importo di € 9.400.000,00 e con debito residuo di € 3.982.046,68;
- Per i fogli 7 e 16, ipoteca di 2° grado con iscrizione RE REP. 2208/16221 del 20/09/12 a favore di BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA per l'importo di € 9.400.000,00 e con debito residuo di € 3.982.046,66;
- Per i fogli 7 e 16, ipoteca di 3° grado con iscrizione RE REP. 22/09/16221 del 20/09/12 a favore di BANCA CARIGE per l'importo di € 9.400.000,00 e con debito residuo di € 3.982.046,66.

Gli immobili oggetto di analisi inoltre non risultano gravati da alcuna Convenzione Edilizia.

### 3.4. Inquadramento urbanistico

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Campegine è costituito ai sensi dell'art. 34 L.R. 24 marzo 2000, n. 20. dai seguenti strumenti urbanistici:

- PSC: approvato con delibera del C.C. n.37 del 16/11/2011, in vigore dal 07/12/2011, data di pubblicazione sul BUR.
- RUE approvato con delibera del C.C. n.38 del 16/11/2011, in vigore dal 07/12/2011, data di pubblicazione sul BUR .
- POC approvato con delibera del C.C. n.16 del 04/06/2015, in vigore dal 01/07/2015,

Il PSC classifica I terreni oggetto di analisi in:

- Parte "*Ambito agricolo ad agroparco*" (art 3.3 del PSC);
- Parte "*Fascia di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali*" (art 6.2 del PSC);
- Parte: "*Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale*" (art.9.2 del PSC)

- Parte: "*Aree di concentrazione di materiali archeologici e di segnalazione di rilevamenti*" (art 10.2 del PSC);
- Parte: "*IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane*" (art 10.7 del PSC);
- Parte: "*Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto ed attenzione*" (art 13.1 del PSC);
- Parte "*Rispetti stradali*" (art.6.2 del PSC.)

Il PSC perimetra in "*Ambito agricolo ad Agroparco" che comprende la Struttura insediativa territoriale storica non urbana (fS) di Corte Gua/tirolo e le Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale oggetto di specifico Studio per l'individuazione di un 'area ad "Agroparco" con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della Corte del Gua/tirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale. In tale ambito il RUE disciplinerà gli interventi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi in conformità agli obiettivi definiti da specifico Studio di fattibilità e dal relativo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell 'attuazione degli interventi programmati."* (art. 3.3 delle N.T.A.) .

Il RUE classifica I terreni oggetto di analisi in:

- Parte "*TR1b - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, sottoposti alle prescrizioni urbanistiche*" (art.40.2 del RUE);
- Parte *"Sistema delle bonifiche storiche sottoposti alle prescrizioni urbanistiche"* (art.32.5 del RUE);
- Parte in "*Ambito Agricolo ad Agriparco*", (art. 32.1 del RUE);
- Parte "*Viabilità esistente e relative fasce di rispetto*"(art. 42.1 del RUE);
- Parte "*Fiumi e torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 metri sottoposti alle prescrizioni urbanistiche*" (art.10.1 del RUE);
- Parte "*Area di concentrazione di materiali archeologici e di segnalazione di rinvenimenti*" (art,32.2 del RUE);
- Parte "*Linee elettriche aeree di A T e MT e relative fasce i rispetto e di attenzione*" (art.41.4 del RUE);
- Paete "*IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane*" (art.32.1 del RUE).

Il mappale 156 del foglio 16 è interessato da "EA - edifici di interesse storico testimoniale (valore ambientale)":

*"Relativamente alla Struttura insediativa territoriale storica non urbana di Corte Gua/tirolo, ricompresa entro il perimetro di un "Ambito agricolo ad Agroparco" oggetto di specifico Studio con l'obiettivo di promuovere il recupero e la va!orizzazione del complesso della medesima Corte Gua/tirolo e delle aree agricole circostanti nelle*

*quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale, gli interventi ammessi per il recupero degli edifici esistenti e la va!orizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi sottesi dovranno avvenire in conformità allo specifico Studio di fattibilità predisposto dai soggetti proponenti che si intende in questa sede materialmente*

*allegato, da attuarsi previo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.*

*A tal fine si richiamano le disposizioni di cui al comma 6 dell'Art 50 delle NA del PTCP 2010, che di seguito si riportano:*

a. *è fatto divieto di alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi con particolare attenzione ai giardini storici ed alle sistemazioni agro- paesaggistiche;*
b. *si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;*
c. *si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva;*
d. *interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi:*

    - *se strettamente necessari alla rifunzionalizzazione complessiva delle strutture insediative storiche in avanzato stato di degrado come individuate nell'Allegato 7 delle Norme del PTCP 2010;*
    - *per funzioni connesse alla valorizzazione e fruizione delle strutture insediative con finalità culturali, ricreative, ricettive e di servizi alla persona di rilevanza sovracomunale.*

*L 'attuazione degli interventi di cui alla lett. d) è disciplinata dal POC attraverso un progetto di recupero e valorizzazione complessivo dell'intera struttura insediativa territoriale storica non urbana. o di sue porzioni aventi autonoma identificazione paesaggistica. soggetto al previo parere favorevole della Provincia. " (art.32. 1 del RUE).*

Le modalità di recupero degli edifici presenti sono normate dal art. 31 del RUE, in particolare al punto 31 .14 - *Indici urbanistico – edilizi* sono riportate le seguenti prescrizioni:

"

*A)INTERVENTO DIRETTO*

*a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie negli ambiti "IS", negli ambiti periurbani e del territorio rurale :*

*a1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)*

*Il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non deve superare :*

- *i 3 alloggi e di 450 Mq. di SC nel caso di impianto originario costituito da una sola casa padronale o casa a blocco ad elementi giustapposti (porta morta);*
- *le 4 unità e i 600 mq di SC nel caso di impianto originario a corte aperta con corpi di fabbrica contrapposti o a "L";*
- *le 6 unità e i 900 mq di SC nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o a corte chiusa.*

*a2) Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento e nel limite del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;*

*a3) Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) nei limiti del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;*

*a4) Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nei limiti del rispetto delle norme agricole;*

*a5) Servizi agricoli (uso 6.2) nei limiti del rispetto delle norme agricole;*

*a6) Allevamenti aziendali (uso 6.3), esclusi gli ambiti periurbani, nei limiti del recupero di tipologie edilizie già adibite a tale uso e nel rispetto delle norme agricole;*

*a7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti periurbani e nel rispetto delle norme agricole;*

*a8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.*



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00039789 00002192 W1B00001
00009058 29/03/2022 18:22:40
4578-00010 AD5BFC6BC4FE4232
IDENTIFICATIVO : 01200200125419
0 1 20 020012 541 9

| | | |
|---|---|---|
| *SM* | = | *unità minima d'intervento riportata nelle Schede operative* |
| *VU max* | = | *esistente senza tener conto dei proservizi con altezza inferiore a m. 2,50, delle tettoie, baracche e superfetazioni precarie* |
| *SC max* | = | *esistente + 30% a parità di volume* |
| *H max* | = | *quella esistente nello stato di fatto* |
| *VL* | = | *ε 0,5 nei casi di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma* |
| *PU1* | = | *10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3* |
| *PU2* | = | *non richiesti* |
| *Pp* | = | *in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio* |
| *D1 - distanza minima da un confine di proprietà* | = | *Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53 dell'Allegato A)* |
| *D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica* | = | *Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.54 dell'Allegato A)* |
| *D3 - distanza minima da un altro edificio* | = | *Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.55 dell'Allegato A)* |
| *D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua* | = | *Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ε 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legi slazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento* |
| | | *acustico e/o atmosferico nei casi di recupero con modifica della sagoma* |
| *Aree U1* | = | *come da progetti d'intervento* |
| *Aree U2* | = | *non richieste* |

*B)INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE P.U.A. D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA*

*Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente Art. 31.4."*

La proprietà oggetto di analisi rientra della tavola del POC1: " *Individuazione delle richieste d'inserimento nel1° POC",* ma non risulta nella tavola POC2 " Individuazione ambiti inseriti nel 1° POC", e pertanto non vi rientra.

### 3.5. Disponibilità attuale

Dalla disamina della documentazione presente presso la proprietà sono emersi i seguenti contratti di locazione:

- in data 27/06/2008 la società "La Lucerna s.c.a" ha stipulato un contratto d'affitto di fondo rustico avente ad oggetto un podere agricolo con sovrastanti fabbricati rurali (registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia il 06/08/2008 al n. 9545) con la società "Innovazione Agricola s.c.a.", successivamente incorporata dalla società "Coopsette società cooperativa" con atto del11/11/2010 (rep. 98393/racc. 28611);
- in data 03/12/2010 la società "Coopsette società cooperativa" e la società "La Lucerna s.c.a" hanno stipulato una scrittura privata di parziale modifica al contratto di affitto di fondo rustico (registrato a Reggio Emilia il 13/12/2010 serie 3 al n. 12752) del 27/06/2008 in cui viene stipulato quanto segue:
  - l'affitto in essere ed in modifica della precedente pattuizione terminerà improrogabilmente il 10/11/2030;
  - l'autorizzazione da parte della società concedente a realizzare, in indipendenza e libertà, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica senza alcun limite di potenza e capacità.

Si specifica che in caso di compravendita la società " La Lucerna s.c.a" può esercitare il diritto di prelazione limitatamente ai fabbricati sede della propria attività, mentre non ha diritto alla prelazione agraria sui terreni.

### 3.6. Regolarità edilizia

Si segnala che agli atti non è presente documentazione utile minima a determinare la conformità dei beni rispetto a quanto concessionato/autorizzato dalla Pubblica Amministrazione competente. Presso la proprietà è presente un elenco riportante le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.16/90 del 10/04/1990 - Richiesta presentata dal conduttore società del Cooperativa La Lucerna per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi;
- Concessione edilizia n.115/96 del 21/11/1996 - Richiesta presentata dal conduttore società Cooperativa La Lucerna per le modifiche esterne ed interne di un fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi;

- Concessione edilizia n.116/96 del 21/11/1996 - Richiesta presentata dal conduttore società del Cooperativa La Lucerna per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi;
- D.I.A. n. 7166 del 18/06/2008 – Manutenzione straordinaria fabbricato denominato Lora Sud";
- D.I.A. n. del 02/10/2009 - D.I.A. presentata dal conduttore società Cooperativa La Lucerna per opere di manutenzione straordinaria, asfaltatura area cortiliva. Innovazione Agricola non è il committente.
- Richiesta volturazione D.I.A. del 2008 – Richiesta di volturazione delle D.I.A. n. 6177 del 28/5/2008 (corte Gualtirolo) e D.I.A. n. 7166 del 18/06/2008 (Lora Sud – La Lucerna) da Innovazione Agricola s.c.a. a Coopsette

Occorre verificare presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Campegine (RE) la presenza di ulteriore documentazione autorizzativa inerente gli immobili.

## 4. CONSISTENZA DEL BENE

Le consistenze edilizie dei fabbricati oggetto di valutazione, sono state calcolate in base alla documentazione catastale fornita dalla proprietà. I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

- Superficie lorda: espressa in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.
- Superficie commerciale: espressa in mq, calcolata secondo le linee guide dell'Ordine dei Geometri di Reggio Emilia.

| CORTE | UNITA' | PIANO | DESTINAZIONE | S.L. - MQ | % | S.C. - MQ | S. TOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LUCERNA | 1 | TERRA | SILO | 26,88 | 25,00% | 6,72 | |
| LUCERNA | 2 | TERRA | POLLAIO, RIPOSTIGLIO | 23,26 | 15,00% | 3,49 | |
| LUCERNA | 2 | TERRA | PORTICO | 12,74 | 40,00% | 5,10 | |
| LUCERNA | 2 | 1 | RIPOSTIGLIO | 24,03 | 25,00% | 6,01 | |
| LUCERNA | 3 | TERRA | ABITAZIONE | 112,62 | 100,00% | 112,62 | |
| LUCERNA | 3 | TERRA | PORTICO | 106,09 | 40,00% | 42,44 | |
| LUCERNA | 3 | TERRA | NEGOZIO, MAGAZ., UFFIC | 188,32 | 100,00% | 188,32 | |
| LUCERNA | 3 | 1 | ABITAZIONE | 114,57 | 100,00% | 114,57 | |
| LUCERNA | 3 | 1 | FIENILE | 192,92 | 25,00% | 48,23 | |
| LUCERNA | 3 | 2 | ABITAZIONE E SOFFITTA | 176,67 | 60,00% | 106,00 | |
| LUCERNA | 4 | TERRA | MAGAZZINO | 371,25 | 25,00% | 92,81 | |
| LUCERNA | 5 | TERRA | MAGAZZINO | 185,93 | 25,00% | 46,48 | |
| LUCERNA | 5 | TERRA | PORTICO E PENSILINA | 180,92 | 40,00% | 72,37 | **845,1535** |
| LUCERNA | AREA | TERRA | TERRENO PERTINENZA | 4546,5 | 100,00% | 4546,50 | **4546,5** |

Le Consistenze edilizie dei terreni sono state calcolate in basse alla documentazione catastale reperita con mezzi propri. Si riporta di seguito tabella riassuntiva della consistenza dei terreni:

| TERRENI AGRICOLI | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | | | Rendita |
| | | | | | ha | are | ca | |
| 16 | 10 | | SEMIN IRRIG | 3 | 1 | 13 | 52 | R.D.Euro : 54,93 (*)<br>R.A. Euro : 117,26 |
| 16 | 11 | AA | SEMIN IRRIG | 2 | | 24 | | R.D. Euro : 19,63<br>R.A. Euro : 26,03 |
| | | AB | PRATO | U | | 8 | 26 | R.D. Euro : 2,74<br>R.A. Euro : 2,13 |
| 16 | 12 | | SEMIN IRRIG | 3 | 1 | 56 | 32 | R.D. Euro : 75,64 (*)<br>R.A. Euro : 161,47 |
| 16 | 13 | AA | SEMIN IRRIG | 2 | | 9 | | R.D. Euro : 7,36<br>R.A. Euro : 9,76 |
| | | AB | PRATO | U | | 9 | 10 | R.D. Euro : 3,02<br>R.A. Euro : 2,35 |
| 16 | 36 | | SEMIN IRRIG | 3 | | 54 | 93 | R.D. Euro : 35,09 (*)<br>R.A. Euro : 56,74 |
| 16 | 37 | | SEMIN IRRIG | 3 | 1 | 5 | 4 | R.D. Euro : 50,83 (*)<br>R.A. Euro : 108,50 |
| 16 | 161 | AA | SEMIN IRRIG | 3 | 2 | 47 | 7 | R.D. Euro : 157,84 (*)<br>R.A. Euro : 255,20 |
| | | AB | SERRA | U | | 50 | 40 | R.D. Euro : 162,46 (*)<br>R.A. Euro : 78,09 |
| 16 | 181 | | SEMIN IRRIG | 3 | | 78 | 33 | R.D. Euro : 50,64 (*)<br>R.A. Euro : 80,91 |
| 16 | 183 | | SEMIN IRRIG | 3 | 4 | 42 | 9 | R.D. Euro : 214,32 (*)<br>R.A. Euro : 457,48 |
| 16 | 185 | | SEMIN IRRIG | 3 | 1 | 1 | 42 | R.D. Euro : 75,56 (*)<br>R.A. Euro : 105,17 |
| 16 | 187 | | SEMIN IRRIG | 3 | | 66 | 52 | R.D. Euro : 32,19 (*)<br>R.A. Euro : 68,17 |
| 16 | 192 | | SEMIN IRRIG | 3 | | 91 | 69 | R.D. Euro : 58,57<br>R.A. Euro : 94,71 |
| 16 | 193 | | SEMIN IRRIG | 3 | 11 | 33 | 61 | R.D. Euro : 548,55<br>R.A. Euro : 1170,93 |
| 16 | 196 | | SEMIN IRRIG | 3 | | 37 | 12 | R.D. Euro : 37,96<br>R.A. Euro : 38,34 |

Di seguito tabella riassuntiva delle consistenze dei terreni, come ricavata dalla documentazione catastale :

| CONSISTENZA DEI TERRENI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| CLASSAMENTO | ha | are | ca | mq |
| seminativo irriguo | 21 | 556 | 588 | 266188,00 |
| Serra | | 50 | 40 | 5040,00 |
| prato | | 17 | 36 | 1736,00 |
| totale | 21 | 623 | 664 | 272964,00 |

Pertanto i terreni oggetto di stima hanno una superficie catastale complessiva di 272.964,00 mq, pari a circa 93,41 biolche reggiane ( Biolca reggiana = 2922,25 mq).

## 5. VALUTAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presenta perizia di verifica sono stati oggetti da parte dello scrivente di una prima valutazione in data 16/02/2018 e di un successivo aggiornamento di stima in data 14/01/2020.

Terreni

| Capitalizzazione dei redditi - calcolo del beneficio fondiario in base al canone di affitto | |
|---|---|
| **LOCAZIONE COOPERATIVA LUCERNA** | |
| Totale terreni locati mq | 264862,00 |
| Canone di affitto | 19400,00 |
| Interessi sulla cauzione - saggio 8% | 1552,00 |
| reddito padronale lordo | 20952,00 |
| reintegrazione, manutenzione, assicurazione - 2% | € 419,04 |
| tributi - 10% | € 2.095,20 |
| amministrazione - 4% | € 838,08 |
| inesigibilità - 1% | € 209,52 |
| interessi annui di parte padronale sulle spese anticipate | € 142,47 |
| beneficio fondiario normale medio annuo | € 17.247,69 |
| valore di mercato - saggio di capitalizzazione 1% | € 1.724.768,64 |
| valore di stima finale | € 1.724.768,64 |
| approssimabile a | € 1.725.000,00 |

Per determinare il valore dei terreni si era utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito, vista la presenza in essere di un contratto d'affitto di lunga durata. Si specifica che sul contratto erano riportati soltanto i mq effettivi di coltivo e non la consistenza totale dei terreni locati. Questo spiega la discrepanza fra i due valori.

Fabbricati

**LUCERNA**

| Valore medio da comparazione con tabelle OMI | |
|---|---|
| Superficie commerciale attuale | 845,15 |
| Superficie area cortiliva | 4546,50 |
| valore €/mq quotazioni | € 630,00 |
| valore del fabbricato su sup. commerciale | € 532.446,71 |
| valore area cortiliva (doppio valore agricolo 6,16 € ) | € 28.006,44 |
| valore totale LUCERNA | € 560.453,15 |

| Valore medio da comparazione di mercato | |
|---|---|
| Superficie commerciale attuale | 845,15 |
| Superficie area cortiliva | 4546,50 |
| valore €/mq mercato immobiliare attuale | € 625,00 |
| valore del fabbricato su sup. commerciale | € 528.220,94 |
| valore area cortiliva (doppio valore agricolo 6,16 € ) | € 28.006,44 |
| valore totale LUCERNA | € 556.227,38 |

| Valore di stima finale LUCERNA | € 558.340,26 |
|---|---|
| approssimabile a | € 558.000,00 |

Il valore de fabbricati era stato calcolato utilizzando un metodo comparativo con valori rapportati al mercato immobiliare attivo nella zona d'interesse.

Pertanto la valutazione dei beni oggetto di verifica era al gennaio 2020, prima dell'indizione delle aste fallimentari, pari ad € 2.283.000,00.

A seguito delle pubblicazioni all'incanto dei beni, per due occasioni consecutive non sono pervenute offerte, andando deserte le aste. Queste circostanze ed i ribassi previsti dalla normativa fallimentare hanno comportato una mutazione del valore dei beni che è attualmente attestato come segue:

- 1.035.000,00 € per i terreni;
- 334.800,00 € per i fabbricati;

Vista quanto accaduto, il liquidatore può al momento considerare di aderire ad una procedura concordata per l'alienazione, tenendo comunque presente il valore che hanno raggiunto i beni a seguito dei deprezzamenti previsti in fase d'asta .

Si procede ora, dopo questa doverosa premessa alla verifica del valore di mercato all'attualità dei beni suddetti.

**Terreni**

La circostanza che ad oggi le due aste relative ai terreni siano andate deserte evidenzia particolari criticità riguardo agli stessi che possono essere riassunte per quanto segue:

- presenza di una locazione a lungo termine che scoraggia l'acquisto di terreni non prontamente disponibili;
- valutazione elevata dei terreni dovuta anche al reddito generato dalla locazione, non rispondente al mercato attuale che ha visto un deprezzamento del valore alla biolca nella zona d'interesse;

A fronte di queste considerazioni sono state assunte specifiche informazioni dalle associazioni di categoria degli agricoltori (CIA, Coldiretti, ecc.), dai mediatori che operano abitualmente nella bassa Reggiana per la verifica del valore corrente per i terreni classati seminativo irriguo.

Tali indagini hanno rivelato come attualmente il valore di compravendità si attesti attorno ad € 10.000,00 la biolca, inferiore a quanto in precedenza stimato.

Si specifica che per la corretta valutazione degli immobili si applichi:

ai terreni effettivamente classati come seminativo irriguo (266.188 mq pari a circa 91,09 biolche reggiane) il valore come sopra;
ai terreni non classati come seminativo irriguo (6.776 mq pari a circa 2,32 biolche reggiane) il valore ridotto del 50%;

si ottene pertanto :

91.09 * 10.000,00 € = 910.900,00 €
2.32 * 5.000,00 € = 11.600,00€

Il valore totale stimato dei terreni, come da prezzo di mercato corrente, risulta essere pari ad € 922.500,00 €

**Fabbricati**

I fabbricati facenti parte del lotto 73 erano stati stimati con metodo comparativo con valori rapportati al mercato immobiliare attivo nella zona d'interesse applicati alla superficie commerciale presente. Viste le circostanze in precedenza descritte determinate dall'assenza di offerte pervenute durante le procedure d'incanto, hanno ridotto il valore attuale dei fabbricati.

Il valore attuale dei beni risulta essere pari ad € 334.800,00.

A conclusione, della determinazione dell'effettivo valore dei beni, si consideri che se non dovesse essere raggiunto un accordo sul prezzo sarà necessario richiedere al MISE (ministero sviluppo economico) la possibilità di accedere ad ulteriori procedure d'incanto, con il rischio che si determini un ulteriore ribassamento dei beni qui descritti.

## 6. CONCLUSIONI

Considerato quanto in precedenza espresso circa il valore attuale dei beni oggetto di analisi, procediamo verificando la congruità dell'offerta pervenuta dalla società

Detta offerta di complessivi € 1.170.000,00 si compone come sugue:

- € 920.000,00 al netto di IVA e oneri fiscali per i terreni compresi al lotto 75;
- € 250.000,00 al netto di IVA e oneri fiscali per i fabbricati compresi al lotto 73;

**Lotto 75 – Terreni**

Dalla predetta analisi si è ottenuto un valore di mercato per i terreni pari ad € 922.500,00, e pertanto è da considerrsi congrua l'offerta pervenuta per il lotto 75 pari ad 920.000,00 €.

**Lotto 73 – Fabbricati**

Come detto in precedenza i fabbricati hanno raggiunto una valutazione determinata dai ribassi d'asta pari ad € 334.800,00

L'offerta pervenuta per l'acquisto del compendio immobiliare denominato Lucerna è pari ad € 250.00,00. Si specifica che tale istanza è stata formulata dall'attuale locatario, che occupa gli immobili con la propria attività fin dal 1987 in forza dei contratti precedenti ed attuali, con scadenza dei termini al 2030.

Al momento della stipula del contratto, attualmente in corso di validità, la società Coopsette aveva riconosciuto un indennizzo per le migliorie apportate nel corso del tempo dalla società conduttrice pari ad 70.000,00€.
Dalla stipula dello stesso ad oggi la società "La Lucerna s.c.a." ha compiuto ulteriori opere di sistemazione e miglioria dei fabbricati per un importo documentato di € 108.800,00.

Considerato quanto già avvenuto riconosciuto, si può considerare che anche le successive modifiche avrebbero potuto essere oggetto di compensazione fra le parti se non fossero intervenute le circostanze che hanno portato alla liquidazione della società proprietaria.

Si ritiene pertanto in linea con i precedenti accordi fra locatore e locatorio il ribasso proposto al valore di partenza di € 334.800,00, considerando gli sforzi compiuti per il miglioramento dei beni stessi.

Pertanto considerato quanto espresso è da ritenersi congrua l'offerta pervenuta per il lotto 73 pari ad € 250.000,00.

A conclusione della procedura di verifica della proposta irrevocabile d'acquisto pervenuta da parte della società La Lucerna S.C.A, sulla scorta delle analisi effetuate ed in precedenza riportate, si considera congruo l'offerta di € 1.170.000,00 al netto di IVA e oneri fiscali di legge, per la compravendita del complesso immobiliare composto dai Lotti 73 e 75.

Reggio Emilia, 28/03/2022

Il perito
Arch. Guido Gozzi

## 7. ALLEGATI

A - VISURA CATASTALE
B – DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA PROPRIETA'
C - ESTRATTO NORMATIVO URBANISTICO
D – ELABORATI GRAFICI RIASSUNTIVI DEL CALCOLO DELLE CONSISTENZE
E – OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI R.E.
ARCHITETTO
GUIDO
GOZZI
n.741

28/03/2022

Repertorio N. 52227

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno trenta marzo duemilaventidue, in Reggio Emilia, alla via della Racchetta n. 1.

30=3=2022

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

**GUIDO GOZZI**, nato a Sassuolo (MO) il 12 giugno 1984, con residenza in Reggio nell'Emilia (RE), via Chiessi N. 11, Codice Fiscale GZZ GDU 84H12 I462 O

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Il costituito mi presenta una relazione di stima per la valutazione di immobili in Campegine (RE), di proprietà della società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" (Gualtirolo - Casa Lucerna e Gualtirolo - Terreni Lucerna), costituenti i lotti 73 e 75 delle vendite senza incanto nella procedura di liquidazione coatta amministrativa

Tale perizia al presente atto si allega sotto la **lettera A)**.

Mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

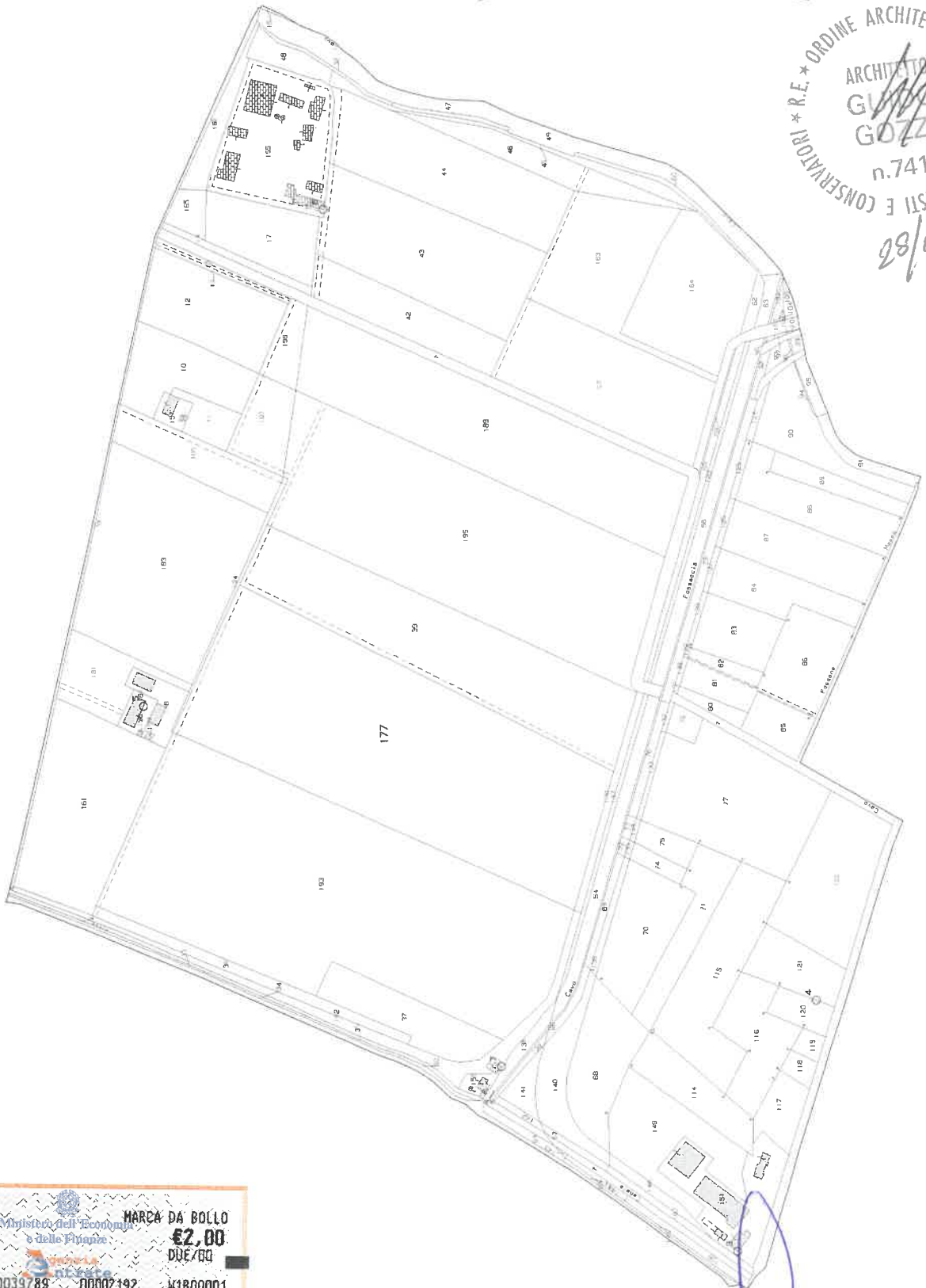
Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata, al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito, che lo approva.

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DONATELLA PIERLEONI
Vis. tel (0.90 euro)
Protocollo pratica T211109/2022 28-Mar-2022 12:57:39
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
Scala originale: 1:2000
Comune: (RE) CAMPEGINE
Foglio: 16
1 Particella: 177

# ALLEGATO A




ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. *
ARCHITETTO
GIUSEPPE
GOZZI
n.741
28/03/2022

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00039789 00002192 W1800001
00009054 28/03/2022 18:21:09
4578-00010 99ACA807AE7277B8
IDENTIFICATIVO: 01200200125454
0 1 20 020012 545 4

NOTAIO IN REGGIO EMILIA * GIANCARLO FU DOMENICO

E=1622600
N=4959400

Agenzia Entrate

**Direzione Provinciale di Reggio Nell`Emilia**
**Ufficio Provinciale - Territorio**
**Servizi Catastali**

Data: **28/03/2022**
Ora: **13:44:02**
Numero Pratica: **T230947/2022**


# Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **28/03/2022**

Dati della richiesta
**Terreni siti nel comune di CAMPEGINE (B502) provincia REGGIO NELL'EMILIA - Limitata al foglio: 16**

**Soggetto richiesto:**
**COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA** sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) **(CF: 00125650358)**
**Totali immobili:** di catasto terreni 16

**Immobile di catasto terreni - n.1**

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **193**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 548,55**; agrario **Euro 1.170,93**
Superficie: **113.362 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** BRB[a)] IR3A[b)] DN1R[c)]
**Annotazioni:** Variazione su istanza di parte del 23/11/2021 acquisita agli atti al prot. n. RE0072555 del 2021 COMPRENDE I MAPP. 173 E 176

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

1. **COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA (CF 00125650358)** sede in CASTELNOVO DI SOTTO (RE) Diritto di: Proprieta' 1/1

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CAMPEGINE (B502)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 548,55** Reddito agrario: **euro 1.170,93** Superficie: **113.362 m²**

## Immobile di catasto terreni - n.2

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **192**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 58,57**; agrario **Euro 94,71**

Superficie: **9.169 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c] BRB[a]

**Annotazioni:** Variazione su istanza di parte del 28/10/2021 acquisita agli atti al prot. n. RE0064093 del 2021 COMPRENDE I MAPP 171 E 179

### Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

1. **COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA (CF 00125650358)** sede in CASTELNOVO DI SOTTO (RE) Diritto di: Proprieta' 1/1

### Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CAMPEGINE (B502)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 58,57** Reddito agrario: **euro 94,71** Superficie: **9.169 m²**

## Immobile di catasto terreni - n.3

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **196**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 17,96**; agrario **Euro 38,34**

Superficie: **3.712 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** BRB[a] DN1R[c] IR3A[b]

**Annotazioni:** Variazione su istanza di parte del 23/11/2021 acquisita agli atti al prot. n. RE0072561 del 2021 COMPRENDE I MAPP 169 E 190

### Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

1. **COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA (CF 00125650358)** sede in CASTELNOVO DI SOTTO (RE) Diritto di: Proprieta' 1/1

NOTAIO IN REGGIO EMILIA * CARANCI ANTONIO FU DOMENICO

## > Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CAMPEGINE (B502)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 17,96** Reddito agrario: **euro 38,34** Superficie: **3.712 m²**

### Immobile di catasto terreni - n.4

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **10**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 54,93 Lire 106.363**; agrario **Euro 117,26 Lire 227.040**
Superficie: **11.352 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c] IR3A[b] BRB[a]
Partita: **4107**

### Immobile di catasto terreni - n.5

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **11**
**Dati di classamento:**
Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 22,37**
agrario **Euro 28,16**
Superficie: **3.226** m²
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

| Porzione | AA | AB |
|---|---|---|
| Reddito dominicale | Euro 19,63 | Euro 2,74 |
| Reddito agrario | Euro 26,03 | Euro 2,13 |
| Deduzioni | BRB[a] DN1R[c] | BRB[a] DN1R[c] |
| Superficie m² | 2.400 | 826 |
| Qualità | SEMIN IRRIG | PRATO |
| Classe | 2 | U |

## Immobile di catasto terreni - n.6

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **12**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 75,64 Lire 146.464**; agrario **Euro 161,47 Lire 312.640**
Superficie: **15.632 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c] BRB[a] IR3A[b]
Partita: **2646**

## Immobile di catasto terreni - n.7

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **13**
**Dati di classamento:**
Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 10,38**
agrario **Euro 12,11**
Superficie: **1.810** m²
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

| Porzione | AA | AB |
|---|---|---|
| Reddito dominicale | Euro 7,36 | Euro 3,02 |
| Reddito agrario | Euro 9,76 | Euro 2,35 |
| Deduzioni | BRB[a] DN1R[c] | BRB[a] DN1R[c] |
| Superficie m² | 900 | 910 |
| Qualità | SEMIN IRRIG | PRATO |
| Classe | 2 | U |

## Immobile di catasto terreni - n.8

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **36**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 35,09 Lire 67.946**; agrario **Euro 56,74 Lire 109.860**
Superficie: **5.493 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c)] BRB[a)]
Partita: **4107**

## Immobile di catasto terreni - n.9

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **37**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 50,83 Lire 98.417**; agrario **Euro 108,50 Lire 210.080**
Superficie: **10.504 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** BRB[a)] IR3A[b)] DN1R[c)]
Partita: **4107**

## Immobile di catasto terreni - n.10

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **48**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 17,27 Lire 33.441**; agrario **Euro 30,93 Lire 59.880**
Superficie: **2.994 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** BRB[a)] IR3B[d)] DN1R[c)]
Partita: **4107**

## Immobile di catasto terreni - n.11

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **161**
**Dati di classamento:**
Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 320,30**
agrario **Euro 333,29**
Superficie: **29.747** m²
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

| Porzione | AA | AB |
|---|---|---|
| Reddito dominicale | Euro 157,84 | Euro 162,46 |
| Reddito agrario | Euro 255,20 | Euro 78,09 |
| Deduzioni | BRB[a)] DN1R[c)] | BRB[a)] DN1R[c)] |
| Superficie m² | 24.707 | 5.040 |
| Qualità | SEMIN IRRIG | SERRA |
| Classe | 3 | U |

## Immobile di catasto terreni - n.12

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **166**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 28,93**; agrario **Euro 46,77**
Superficie: **4.528 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c)] BRB[a)]

## Immobile di catasto terreni - n.13

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **181**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 50,04**; agrario **Euro 80,91**
Superficie: **7.833 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c] BRB[a]

## Immobile di catasto terreni - n.14

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **183**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 214,32**; agrario **Euro 457,48**
Superficie: **44.290 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IR3A[b] DN1R[c] BRB[a]

## Immobile di catasto terreni - n.15

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **185**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 75,56**; agrario **Euro 105,17**
Superficie: **10.182 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** DN1R[c]

## Immobile di catasto terreni - n.16

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **187**
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 32,19**; agrario **Euro 68,71**
Superficie: **6.652 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IR3A[b] DN1R[c] BRB[a]

## > Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 16 - totale righe intestati: 1

**1. COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA (CF 00125650358)** sede in CASTELNOVO DI SOTTO (RE) Diritto di: Proprieta' 1/1

## > Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CAMPEGINE (B502)
Numero immobili: **13** Reddito dominicale: **euro 987,85** Reddito agrario: **euro 1.607,50** Superficie: **154.243 m²**

## > Totale generale

**Catasto Terreni**
Totale immobili: **16** Reddito dominicale: **euro 1.612,93** Reddito agrario: **euro 2.911,48** Superficie: **280.486 m²**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 1,80*

*Legenda*

*a) BRB: Consorzio di bonificazione bentivoglio - bonifica - classi consorziali 1a 2a 3a 4a 5a 7a 8a 9a su 1o 2o e 3o sollevamento*
*b) IR3A: Consorzio di bonificazione bentivoglio - 2° impianto sollevamento*
*c) DN1R: Opere idrauliche di 2a categoria - 1° comprensorio (po destra - crostolo e enza destra)*
*d) IR3B: Consorzio di bonificazione bentivoglio - 2° impianto sollevamento*

Agenzia Entrate

**Direzione Provinciale di Reggio Nell`Emilia**
**Ufficio Provinciale - Territorio**
**Servizi Catastali**

Data: **30/03/2022**
Ora: **08:10:43**
Numero Pratica: **T9351/2022**
Pag: **1 - Segue**

# Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **30/03/2022**

Dati della richiesta
**Fabbricati siti nel comune di CAMPEGINE (B502) provincia REGGIO NELL'EMILIA - Limitata al foglio: 16**

**Soggetto richiesto:**
**COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA** sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) **(CF: 00125650358)**
**Totali immobili:** di catasto fabbricati 14

## Immobile di catasto fabbricati - n.1

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **156**
**Indirizzo:** VIA CANALNUOVO n. SN Piano T-1
**Dati di classamento:** Categoria **F/2**[a)]
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **156**

## Immobile di catasto fabbricati - n.2

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **1**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 56 Piano T-1 - 2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 3.398,90**, Categoria **D/10**[b)]
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.3

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **2**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. SN Piano T
**Dati di classamento:** Categoria **F/2**[a)]
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.4

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **3**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 56 Piano T
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 167,85**, Categoria **B/7**[c], Classe **U**, Consistenza **325 mc**
**Dati di superficie:** Totale: **78 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.5

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **4**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 60 Piano T-1
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 283,53**, Categoria **A/4**[d], Classe **1**, Consistenza **9 vani**
**Dati di superficie:** Totale: **201 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **201 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.6

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **5**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 58 Piano T-1
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 315,04**, Categoria **A/4**[d], Classe **1**, Consistenza **10 vani**
**Dati di superficie:** Totale: **221 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **221 m²**
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.7

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **6**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 56 Piano S1-T - 1-2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 645,83**, Categoria **A/4**[d], Classe **1**, Consistenza **20,5 vani**

**Dati di superficie:** Totale: **606 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **606 m²**
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.8

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **7**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 54 Piano T-1 - 2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 283,53**, Categoria **A/4**[d], Classe **1**, Consistenza **9 vani**
**Dati di superficie:** Totale: **244 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **244 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.9

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **155** Subalterno **8**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 52 Piano T-1 - 2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 283,53**, Categoria **A/4**[d], Classe **1**, Consistenza **9 vani**
**Dati di superficie:** Totale: **176 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **176 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **155**

## Immobile di catasto fabbricati - n.10

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **157** Subalterno **1**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 50 Piano T-1 - 2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 315,04**, Categoria **A/4**[d], Classe **1**, Consistenza **10 vani**
**Dati di superficie:** Totale: **324 m²** Totale escluse aree scoperte [e]: **324 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **157**

## Immobile di catasto fabbricati - n.11

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **157** Subalterno **2**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 50 Piano T-1
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 314,00**, Categoria **D/10**[b)]
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **157**

## Immobile di catasto fabbricati - n.12

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **158**
Foglio **16** Particella **159**
Foglio **16** Particella **160** Subalterno **1**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 48 Piano T-1 - 2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 696,86**, Categoria **D/10**[b)]
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **158** Foglio **16** Particella **159** Foglio **16** Particella **160**
**Annotazione di immobile:** RICHIESTA DI RURALITA' RESPINTA

## Immobile di catasto fabbricati - n.13

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **160** Subalterno **2**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 48 Piano T-1 - 2
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 351,19**, Categoria **A/3**[f)], Classe **1**, Consistenza **8,5 vani**
**Dati di superficie:** Totale: **229 m²** Totale escluse aree scoperte [e)]: **229 m²**
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **160**
**Annotazione di immobile:** RICHIESTA DI RURALITA' RESPINTA

## Immobile di catasto fabbricati - n.14

**Dati identificativi:** Comune di **CAMPEGINE (B502) (RE)**
Foglio **16** Particella **148** Subalterno **1**
**Indirizzo:** VIA XXV APRILE n. 48 Piano T
**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 1.053,58**, Categoria **D/10**[b)]
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPEGINE (B502) (RE)** Foglio **16** Particella **148**

### Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 14 - totale righe intestati: 1

1. **COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA (CF 00125650358)** sede in CASTELNOVO DI SOTTO (RE) Diritto di: Proprieta' 1/1

### Totale Parziale

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CAMPEGINE (B502)
Numero immobili: **14** Rendita: **euro 8.108,88** Vani: **76,0** Superficie: **325 m$^3$**

### Totale generale

**Catasto Fabbricati**
Totale immobili: **14** Rendita: **euro 8.108,88** Vani: **76,0** Superficie: **325 m$^3$**

**Catasto Terreni**
Totale immobili: **0**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 1,80*

*Legenda*

*a) F/2: Unita` collabenti*
*b) D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attivita` agricole*
*c) B/7: Cappelle ed oratori non destinati all`esercizio pubblico dei culti*
*d) A/4: Abitazioni di tipo popolare*
*e) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
*f) A/3: Abitazioni di tipo economico*

ALLEGATO B

ultimo sfruttato

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

***(ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203)***

Esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 Tabella Allegato B annessa al DPR 26/10/1972 n. 642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

**TRA**

**INNOVAZIONE AGRICOLA Società Cooperativa Agricola**, con sede in Reggio Emilia, Largo Marco Gerra n. 2, codice fiscale e p.iva 00426540357, rappresentata dal Sig. **BIANCHI geom. ETTORE** in qualità di Amministratore Unico – legale rappresentante *pro-tempore,*

proprietaria **concedente**;

**e**

**LA LUCERNA Società Cooperativa Agricola**, con sede in Campegine (RE), VIA XXV Aprile n. 48, codice fiscale e p.iva 01237870355, rappresentata dal sig. GHIRARDINI PIETRO, nato a Montecchio Emilia (RE) il 06/12/1962, residente a Campegine (RE), Via XXV Aprile n. 48, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione – legale rappresentante pro-tempore ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 15.03.2008, affittuaria del sottocitato terreno,

le parti assistite rispettivamente: la parte proprietaria dal Dott. Gino Bulgarelli delegato ai contratti della Confederazione Italiana Agricoltori di Reggio Emilia e la parte affittuaria dal Dott. Fausto Castagnetti delegato ai contratti della Federazione Provinciale

INNOVAZIONE AGRICOLA Società Cooperativa Agricola Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA Geom. Bianchi Ettore Amministratore Unico

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI R.E. ARCHITETTO GIULIO GOZZI n.741

28/03/2022

Coldiretti di Reggio Emilia, i quali sono stati delegati ad intervenire, con fattiva collaborazione intesa anche alla rappresentazione delle situazione contrattuale, alla stipulazione degli atti di cui all'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203,

**premesso che**

- la parte concedente è unica proprietaria di un podere agricolo con sovrastanti fabbricati rurali sito in Campegine – loc. Gualtirolo alla Via XXV Aprile, così censito all'Agenzia del Territorio:

  **Catasto Fabbricati** del Comune di **Campegine** (RE) **foglio 16 mappale 148** Cat. D/1 con rendita catastale di **€ 1.053,57**;

  **Catasto Terreni** del Comune di **Campegine** (RE) **foglio 16:**

  - **mappale 2** – seminativo irriguo - limitatamente alla superficie di **ha 0.35.10** parte della maggiore estensione - con proporzionale **R.D. € 22,42 e R.A. € 36,26;**
  - **mappale 5** – fabbricato rurale - **ha 0.00.41** – senza reddito;
  - **mappale 6** – fabbricato rurale – **ha 0.00.38** – senza reddito;
  - **mappale 7** – fabbricato rurale – **ha 0.16.42** – senza reddito;
  - **mappale 8** – seminativo irriguo – **ha 1.04.34 – R.D. € 77,43** e **R.A. € 107,77;**
  - **mappale 10** – seminativo irriguo – limitatamente alla

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

superficie di **ha 1.11.89** parte della maggiore estensione – con proporzionale **R.D. € 54,14 e R.A. € 115,58;**

- **mappale 11** – prato – limitatamente alla superficie di **ha 0.27.22** parte della maggiore estensione – con proporzionale **R.D. € 9,03 e R.A. € 7,03;**
- **mappale 12** – seminativo irriguo – **ha 1.56.32 – R.D. € 75,64 e R.A. € 161,47;**
- **mappale 13** – prato – **ha 0.18.10 – R.D. € 6,00 e R.A. € 4,67;**
- **mappale 36** – seminativo irriguo – **ha 0.54.93 - R.D. € 35,09 e R.A. € 56,74;**
- **mappale 37** – seminativo irriguo - **ha 1.05.04 – R.D. € 50,83 e R.A. 108,50;**
- **mappale 38** – seminativo irriguo - limitatamente alla superficie di **ha 15.56.07** parte della maggiore estensione - con proporzionale **R.D. € 752,98 e R.A. € 1.607,29**;
- **mappale 40** – seminativo irriguo - limitatamente alla superficie di **ha 0.66.98** parte della maggiore estensione - con proporzionale **R.D. € 32,41 e R.A. € 69,18**;
- **mappale 41** – seminativo irriguo - limitatamente alla superficie di **ha 0.36.56** parte della maggiore estensione - con proporzionale **R.D. € 17,69** e **R.A. € 37,76**;
- **mappale 147** – prato irriguo arborato – **ha 3.76.07 – R.D. € 204,94 e R.A. € 301,05,**
- **mappale 148** – ente urbano – ha 0.31.10 – senza reddito,

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Biagi, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Biagini Ettore
Amministratore Unico

e così per una **superficie complessiva** di **ha 26.96.93** con **R.D. € 1.338,60 e R.A. € 2.613,30;**

- è volontà delle parti stipulare un contratto d'affitto di fondo rustico al fine di consentire alla società affittuaria lo stabile esercizio dell'attività agricola come da oggetto sociale;
- è volontà delle parti derogare all'art. 1 legge 203/82 che prevede una durata minima di 15 anni per gli affitti di fondo rustico;

tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, con l'assistenza dei rispettivi rappresentanti sindacali, le parti

**convengono e stipulano quanto segue:**

1. La parte concedente dà in affitto alla parte affittuaria, che accetta, il fondo rustico con sovrastanti fabbricati descritto in premessa e riprodotto nell'allegata mappa catastale che viene contestualmente sottoscritta per conferma e precisa determinazione dell'oggetto del contratto.
2. L'affitto, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 3 maggio 1982, n. 203, decorre dalla data **11/11/2007** e terminerà improrogabilmente il **10/11/2019.**
3. La Cooperativa La Lucerna s.c.a., nella sua qualità di affittuaria del precitato terreno, rinuncia alla durata minima contrattuale prevista dagli artt. 1, 2 e 22 della citata legge n. 203/82, obbligandosi a tutti gli effetti di legge a riconsegnare nella libera e completa disponibilità della società concedente il podere *de*

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

*quo* libero da sè, cose e quanti aventi causa alla data effettiva ed improrogabile del 10/11/2019, in deroga all'art. 4 legge 203/82, senza necessità di disdetta o diffida che si intendono ora per allora intimate ed accettate

4. Il concedente, almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto di affitto, deve comunicare al conduttore, laddove intenda concedere nuovamente a terzi il terreno, le offerte ricevute con raccomandata a.r.; il conduttore può esercitare il diritto di prelazione entro 45 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.
5. Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti, per quanto occorrer possa in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203, in complessivi **Euro 184.800,00** (centottantaquattromilaottocento/00).
6. Il canone annuo di affitto viene dalle parti concordato in **Euro 15.400,00** (quindicimilaquattrocento/00) da pagarsi in unica soluzione entro il 10 Novembre di ogni anno. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario intestato a Innovazione Agricola Società Cooperativa Agricola presso Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Agenzia di Castelnovo Sotto (RE), codice IBAN IT 95 G 05387 66270 000001692268 ovvero con le modalità che saranno comunicate per iscritto dalla concedente.

Il canone verrà aggiornato annualmente, dal terzo anno in poi, di una percentuale fissa del 1,00% (un per cento).

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Biagi, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Vittorio
Amministratore Unico

Il mancato pagamento del canone entro i termini stabiliti dal presente contratto determinerà le conseguenze previste dall'art. 5 legge 203/82.

7. La Cooperativa "La Lucerna" s.c.a., in persona del legale rappresentante sig. Ghirardini Pietro rinuncia sin da ora ad ogni e qualsiasi indennizzo per la risoluzione anticipata del contratto alla data del 10/11/2019.

8. L'affittuario è obbligato alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione dello stesso. E' pienamente libero di scegliere la vocazione colturale dello stesso in conformità all'attività produttiva ammessa in loco e al proprio oggetto sociale.

9. La parte concedente si riserva espressamente il libero e pieno esercizio del diritto di passaggio sulle carraie a nord e ad est della porzione del mappale 38 oggetto del presente contratto d'affitto a favore della sua rimanente proprietà. Parte affittuaria si obbliga a non frapporre ostacoli all'esercizio del transito sulle predette carraie.

10. I tributi gravanti sui terreni sono ripartiti tra le parti come per legge ed usi della Provincia di Reggio Emilia; in particolare, il contributo di irrigazione relativo al terreno di cui al presente contratto sarà interamente a carico della parte affittuaria.

11. Le parti dichiarano che la Cooperativa "La Lucerna" s.c.a., avendo il godimento del podere oggetto del presente contratto dal 1987 in virtù di precedenti titoli negoziali, oltre all'ordinarie

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

riparazioni e manutenzioni degli immobili, ha compiuto opere di miglioria, addizione e trasformazione:

a) **nei fabbricati**:

realizzazione di un magazzino riscaldato nel granaio, consolidamento statico del fienile, realizzazione di un ufficio nell'ex stallino, installazione di un sistema d'allarme per tutti gli stabili, sistemazione del viale d'ingresso con la messa a dimora di piante e la realizzazione dell'impianto di illuminazione, sistemazione dell'area cortiliva con la relativa rete di scolo, marciapiede perimetrale al fabbricato ed illuminazione notturna, realizzazione nell'ex stalla di uno spaccio di vendita e un magazzino con celle frigorifere, rifacimento parziale del tetto con la posa di onduline sotto coppo nella parte abitativa, collocazione del portone a chiusura della "porta morta", rinforzato con puntrelle di ferro un pavimento di una stanza, sostituzione di portoni della stalla, sostituzione dei telai delle finestre con la collocazione di doppi vetri, adeguamento normativo dell'impianto elettrico, allacciamento elettrico con corrente trifase 31 kwh, installazione bombolone G.P.L. con il montaggio di otto stufe a scarico bilanciato e relativa tubazione di collegamento, realizzazione al pianterreno di spogliatoi con docce e secondo bagno per gli operatori, realizzazione di un pozzo di 100 metri di profondità, installazione motorino elettrico con autoclave per il prelievo nonché impianto di depurazione dell'acqua;

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

b) **nei terreni:**

sistemazione idraulica della rete scolante con livellatura del terreno e realizzazione di nuove carraie, realizzazione di una tubazione sotterranea per l'irrigazione con relativa stazione di pompaggio, messa a dimora di una siepe perimetrale;

c) **nelle strutture aziendali**:

edificazione di due capannoni per il ricovero attrezzi e prima lavorazione degli ortaggi, installazione di una serra-vivaio riscaldata adiacente al capannone, predisposizione del punto vendita e strutture igieniche per gli operatori.

Tutte queste opere sono state autorizzate dal concedente e fatte a spese e cura della Cooperativa La Lucerna s.c.a.. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la parte concedente riconosce e corrisponde alla parte affittuaria, che accetta, la somma di € 70.000,00 (settantamila/00) oltre i.v.a. come per legge in pagamento delle suddette opere di miglioramento, addizione, conservazione e trasformazione del fondo. Le parti dichiarano che la corresponsione e l'accettazione della suddetta somma, regolata da rituale fattura, avviene a titolo di saldo e dichiarano altresì che null'altro è dovuto per le precitate opere.

Le parti convengono che, in relazione ai suddetti interventi ed opere, a fine locazione:

- per le opere murarie, fisse o strutturali, non esiste l'obbligo di ripristino né tanto meno di indennizzo;
- per tutte le parti mobili (comprese espressamente le serre-

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Terra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

vivaio, i silos ed i capannoni prefabbricati ed ogni altra struttura acquistata e di proprietà della società affittuaria) l'affittuario avrà diritto all'asportazione, salvo che la proprietà non intenda mantenerle corrispondendone il valore di mercato.

12. Il podere, ben conosciuto dalle parti come da planimetrie allegate e sottoscritte, è attualmente tutto lavorativo (coltivato in parte ad ortaggio ed in parte ad erba medica). Per quanto riguarda la consegna le parti fanno espresso riferimento al verbale di consegna che viene contestualmente sottoscritto.

13. Tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie resteranno a carico degli affittuari.

14. Le manutenzioni e riparazioni straordinarie degli immobili, delle loro pertinenze ed aree limitrofe, degli impianti e servizi nonché la loro regolamentazione giuridica verranno di volta in volta concordate tra le parti.

15. Le parti convengono che tutte le eventuali nuove opere di miglioramento, addizione e trasformazione relative al mantenimento produttivo dei terreni nonché le opere sugli immobili dipendenti, connesse o correlate all'attività agricola svolta dall'affittuario (come da oggetto sociale e sue eventuali modificazioni) dovranno essere preventivamente autorizzate dalla concedente, pena la risoluzione del contratto, e fatte a cura e spese della parte affittuaria.

Al termine della conduzione, qualunque ne sia la causa, il podere dovrà essere riconsegnato al concedente con tutte le

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

predette migliorie, addizioni o trasformazioni. L'affittuario non potrà pretendere alcun rimborso né indennizzo di sorta, anche se le predette opere abbiano contribuito ad aumentare il valore di mercato dei terreni, poiché di tali eventuali migliorie se ne è tenuto conto nella determinazione del canone.

In merito alle suddette opere, le parti precisano che:

- per le opere fisse o strutturali non sussiste l'obbligo di ripristino né quello di indennizzo;
- per tutte le opere mobili la parte affittuaria avrà diritto all'asportazione salvo che la proprietà non intenda trattenerle corrispondendone il valore di mercato.

16. Sono a carico del conduttore le spese connesse al godimento del podere (quali raccolta e trasporto rifiuti, oneri per passi carrai, ecc...) oltre ai costi di funzionamento degli impianti utilizzati.

17. Sono a carico del conduttore le opere di adeguamento e di eventuale messa a norma dell'impianto di illuminazione e delle opere impiantistiche ivi collocate in ragione dell'attività agricola esercitata.

18. Il conduttore dovrà stipulare una polizza assicurativa che copra i rischi degli immobili oggetto del presente contratto d'affitto. La polizza assicurativa dovrà coprire i rischi derivanti dall'attività agricola esercitata, dalle condotte (per dolo o colpa grave) dei propri dipendenti o collaboratori nonché i rischi di incendio, eventi atmosferici e atti vandalici che possano colpire gli immobili, il tutto sino alla concorrenza della somma di €

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

500.000,00 (cinquecentomila). Copia della suddetta polizza assicurativa dovrà essere consegnata alla parte concedente. Le parti convengono che l'indennizzo relativo agli immobili sarà immediatamente impiegato per gli interventi o le riparazioni necessarie agli stessi ovvero sarà assegnato alla parte che nel frattempo vi abbia provveduto.

Parte affittuaria si impegna garantire mediante polizza assicurativa la responsabilità civile (rct-o) per danni che i terzi abbiano a lamentare dall'attività agricola esercitata dall'affittuario. Peraltro, le parti dichiarano espressamente che eventuali danni lamentati o pretesi da terzi a cagione dell'attività agricola esercitata sul podere sono interamente a carico della parte affittuaria.

19. Ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata ed approvata per iscritto con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole di categoria. Nel caso in cui insorgano controversie, le parti si impegnano ad avvalersi dell'azione conciliativa delle rispettive organizzazioni prima di adire le vie legali.

20. Le parti sono autorizzate a far tradurre il presente atto in titolo esecutivo presso la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Reggio Emilia.

21. Le spese di registrazione del contratto sono ripartite nella misura del 50%.

22. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto,

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Terra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

le parti faranno riferimento alle legge, usi e consuetudini in materia di contratti agrari.

Letto, confermato e sottoscritto in Reggio Emilia, oggi 27/06/2008

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 7 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

Il concedente _____ L'affittuario _____

Per la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti

_____

Per la Confederazione Italiana Agricoltori

_____

CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI REGGIO EMILIA

le parti faranno riferimento alle legge, usi e consuetudini in materia di contratti agrari.

Letto, confermato e sottoscritto in Reggio Emilia, oggi 27/06/2008

INNOVAZIONE AGRICOLA
Società Cooperativa Agricola
Largo Marco Gerra, 2 - 42100 REGGIO EMILIA
Geom. Bianchi Ettore
Amministratore Unico

Il concedente

la LUCERNA
Soc. Coop. Agricola

L'affittuario

Per la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti

Per la Confederazione Italiana Agricoltori

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI REGGIO EMILIA
REG. IL 06 AGO. 2008
N. 3545 SERIE 3
IL DIRIGENTE

la LUCERNA
Soc. Coop. Agricola

Copia
Originale
Registrata
Variazione

**SCRITTURA PRIVATA DI PARZIALE MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

*(ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203)*

Esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 Tabella Allegato B annessa al DPR 26/10/1972 n. 642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

**COOPSETTE società cooperativa,** con sede in Castelnovo di Sotto (RE), via San Biagio n. 75, c.f. e p.iva 00125650358 rappresentata, ai fini del presente atto, dal Sig. **BIANCHI geom. ETTORE,** nella Sua qualità di Procuratore Speciale, denominata anche proprietaria **concedente**;

e

**LA LUCERNA Società Cooperativa Agricola**, con sede in Campegine (RE), VIA XXV Aprile n. 48, c.f. codice fiscale e p.iva 01237870355, rappresentata dal sig. GHIRARDINI PIETRO, nato a Montecchio Emilia (RE) il 06/12/1962, residente a Campegine (RE), Via XXV Aprile n. 48, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione – legale rappresentante *pro-tempore*, affittuaria del sottocitato terreno,

le parti assistite rispettivamente: la parte proprietaria dal Dott. Francesco Zambonini, delegato ai contratti della Confederazione Italiana Agricoltori di Reggio Emilia e la parte affittuaria dal Dott. Fausto Castagnetti delegato ai contratti della Federazione Provinciale Coldiretti di Reggio Emilia, i quali sono stati delegati ad intervenire, con fattiva collaborazione intesa anche alla rappresentazione delle situazione contrattuale, alla stipulazione degli atti di cui all'art. 45 della

Legge 3 maggio 1982, n. 203,

**premesso che**

- in data 27.6.2008 la società Innovazione Agricola s.c.a. e la società La Lucerna s.c.a. hanno stipulato un contratto d'affitto di fondo rustico (registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia il 6.8.2008 al n. 9545) avente ad oggetto un podere agricolo con sovrastanti fabbricati rurali sito in Campegine – loc. Gualtirolo alla Via XXV Aprile (dettagliatamente descritto nell'atto);
- con atto del Notaio Dott. Giovanni Varchetta del 11.11.2010 (rep. 98393/racc. 28611), comunicato al Registro delle Imprese della CCIAA di Reggio Emilia il 20.11.2010 (protocollato il 22 successivo al n. PRA/49790/2010/CREATO), la società "Innovazione Agricola Società Cooperativa Agricola", con sede in Reggio Emilia, Largo Marco Gerra n. 2, codice fiscale e p.iva 00426540357, è stata incorporata dalla società "Coopsette società cooperativa", con sede legale in Castelnovo di Sotto (RE), via San Biagio n. 75, c.f. e p.iva 00125650358, con effetti civilistici a far tempo dal 1.12.2010;
- le parti, con l'assistenza dei rispettivi funzionari sindacali, sono addivenuti alla volontà di modificare solamente alcune pattuizioni contrattuali, lasciando invariati gli altri elementi,

**convengono e stipulano quanto segue:**

1. L'affitto in essere, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 3 maggio 1982, n. 203 ed in modifica della precedente pattuizione, terminerà improrogabilmente il **10/11/2030**.
2. La Cooperativa La Lucerna s.c.a., nella sua qualità di affittuaria del

precitato terreno, si obbliga a tutti gli effetti di legge a riconsegnare nella libera e completa disponibilità della società concedente il podere *de quo* libero da sé, cose e quanti aventi causa alla data effettiva ed improrogabile del 10/11/2030, in deroga all'art. 4 legge 203/82, senza necessità di disdetta o diffida, che si intendono ora per allora intimate ed accettate

3. A far tempo dall'annata agraria 2010/2011, in espressa modifica della precedente pattuizione contrattuale, il canone annuo di affitto viene dalle parti concordato in **Euro 19.400,00** (diciannovemilamilaquattrocento/00) da pagarsi in unica soluzione entro il 10 Novembre di ogni anno. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario intestato a Coopsette società cooperativa sul conto corrente le cui coordinate IBAN saranno comunicate per iscritto dalla concedente.

   Il canone verrà aggiornato annualmente, a far tempo dall'annata agraria 2013/2014, in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatasi nell'anno precedente.

   Il mancato pagamento del canone entro i termini stabiliti dal presente contratto determinerà le conseguenze previste dall'art. 5 legge 203/82.

4. La società concedente autorizza l'affittuaria a realizzare, nei modi e termini che questa riterrà in assoluta autonomia, indipendenza e libertà, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica (da destinare al consumo diretto con cessione

dell'eccedenza a terzi) senza alcun limite di potenza e capacità.

L'installazione dell'impianto potrà avvenire sui terreni ovvero sulle coperture dei fabbricati oggetto di contratto.

L'affittuario è l'unico responsabile dell'ottenimento delle relative autorizzazioni e /o concessioni necessarie nonché della realizzazione dello stesso.

L'affittuario potrà presentare ogni istanza, richiesta o domanda alle autorità competenti, necessaria od opportuna alla realizzazione, conservazione e gestione dell'impianto.

Ogni spesa, onere, adempimento connesso alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'impianto sarà unicamente a carico della società affittuaria, con obbligo di immediata rifusione nel caso in cui le spese siano richieste o anticipate dalla società concedente.

5. Tutte le altre pattuizioni del contratto in premessa vengono integralmente confermate.

Letto, confermato e sottoscritto in Reggio Emilia, oggi 03/11/10

Il concedente coopsette
Ufficio Patrimonio Immobiliare
Il Procuratore Speciale
Geom. Bianchi Ettore

L'affittuario

Per la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti

CONFEDERAZIONE NAZIONALE COLDIRETTI
FEDERAZIONE PROVINCIALE COLDIRETTI DI REGGIO EMILIA
Via Copernico, 28/A
Tel. 0522 936000

Per la Confederazione Italiana Agricoltori

CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI
REGGIO EMILIA

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI REGGIO EMILIA
UFFICIO TERRITORIALE DI REGGIO EMILIA
REG. IL 13 DIC 2010 SERIE 3
N. 12752 CON € 1258,16
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
dott.ssa Silvana CREMONA

AG. ENTRATE - DIR. PROV. REGGIO EMILIA - U.T. REGGIO EMILIA
13 DIC 010

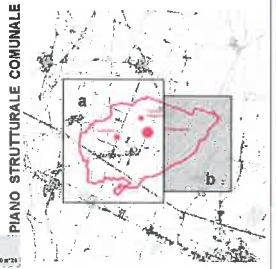
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
00039789 00002192 W1800001
00009050 29/03/2022 18:20:50
4578-00010 03238202EB45D0AB
IDENTIFICATIVO : 01200200125498
0 1 20 020012 549 8

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

psc

PIANO STRUTTURALE COMUNALE




Art.28 Legge Reg. 24 Marzo 2000 n°20

## Ambiti e sistemi strutturali

**PS2b**

adottato con D.C.C. n° 21 del 28/04/2010
approvato con D.C.C. n° 37 del 16/11/2011

N

SCALA 1:5.000

ccdp

Pratica n°3614 Predisp. GIS/rb File 3614 PA_Tav PS2_A.mxd 03/11/2011 rag. 0,00

**Legenda**

- Confine comunale
- Limite territorio urbanizzato
- Limite territorio urbanizzabile

**Insediamento storico e archeologico**

- EM - Edifici di valore monumentale
- ES - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore tipologico)
- EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)
- IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Strutture insediative storiche individuate dal PTCP
- Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- Area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti

**TERRITORIO URBANO**

**Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale**

- AR - Ambiti consolidati di antico impianto da riqualificare
- AC1 - Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale
- AC2 - Ambiti residenziali del previgente P.R.G. non P.U.A. approvati
- AC3 - Ambiti misti a prevalente uso residenziale a aree verdi da tutelare
- AC3 - Insediamenti lineari periferici caratterizzati da edificazione rada

**Ambiti di riqualificazione e trasformazione a prevalente uso residenziale**

- APT - Ambiti produttivi da trasformare inseriti P.U.A.
- ANR - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.

**Ambiti specializzati per attività produttive**

- AP1 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati
- AP2 - Ambiti per attività produttive del previgente P.R.G. non P.U.A. approvati
- APR - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare tramite P.U.A.
- API - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell' esistente tramite P.U.A.
- APL - Ambito "Polo logistico" - Ambito per l'insediamento di funzioni logistiche e connesse all' autotrasporto, - 1° lotto dell' ambito di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale denominato "Canale Terre di Canossa-Campegine" oggetto di accordo territoriale (art.15 della L.R.n. 20/2000 e dell' allegato 6 alle N.A. del P.T.C.P. 2010
- D R - Ambito per attività di ristrutturazione e riqualificazione in territorio rurale
- Impianti per la distribuzione di carburanti

**TERRITORIO RURALE**

**Aree di valore naturale e ambientale (Art. A-17 L.R. 20/2000)**

- Riserva naturale orientata regionale "Fontanili di Corte Valle Re"
- ERC - Siti di interesse comunitario
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua
- Zone di tutela naturalistica
- Dossi di pianura

**Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000)**

- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Ambito agricolo ad agricoltura periurbana

**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000)**

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

**Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20 L.R. 20/2000)**

- Ambiti agricoli periurbani

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

**Sistema delle attrezzature e spazi collettivi**

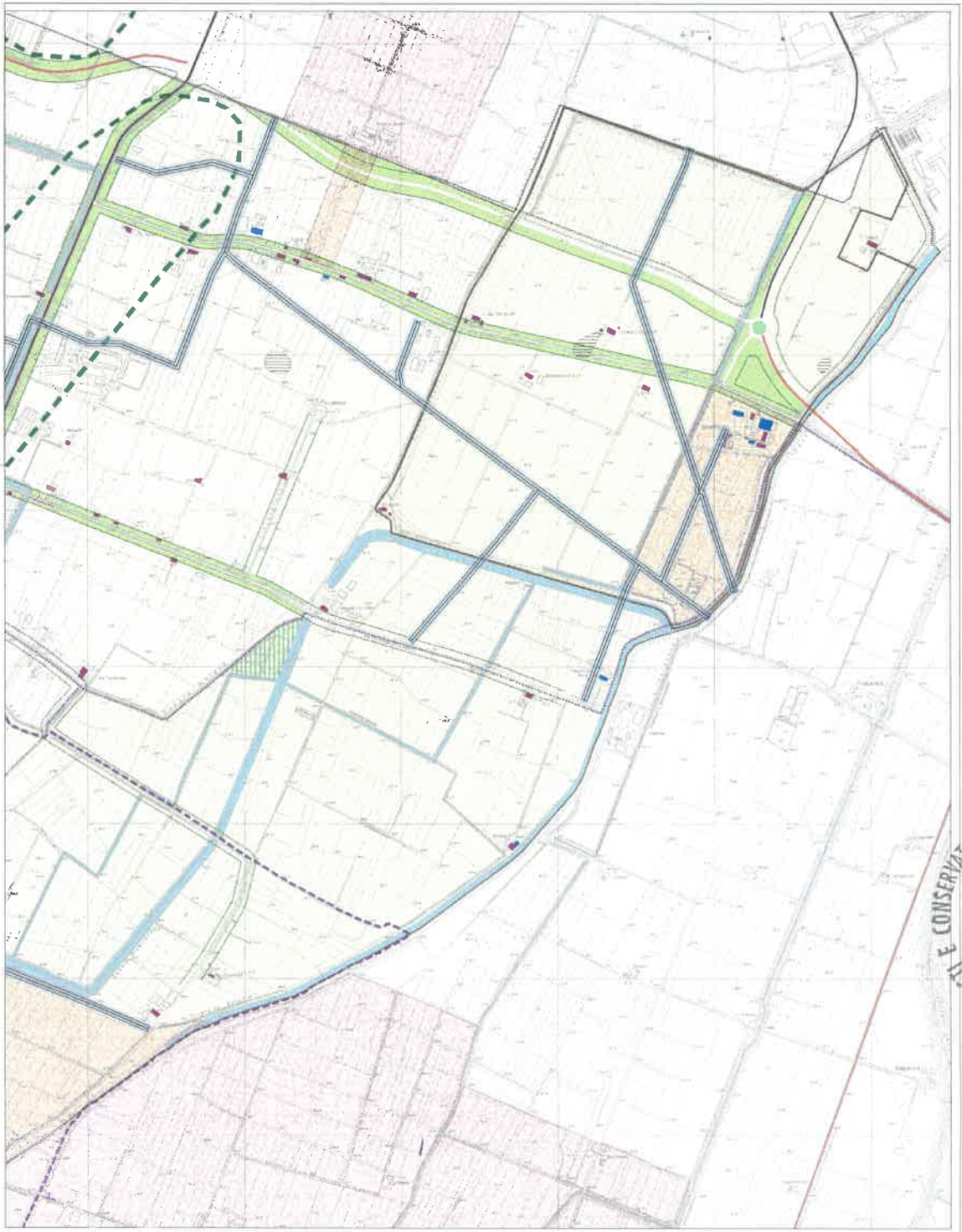
- DTS - Attrezzature per servizi di livello sovracomunale
- DTC - Attrezzature per servizi di rilievo comunale
- DTC - Spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale
- DTCp - Attrezzature sportivo-ricreative private di rilievo comunale
- Principali parcheggi pubblici di U1 e U2

**Sistema delle infrastrutture per l' urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto**

- RI - Impianti tecnologici
- Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione
- Rispetto cimiteriale
- Stazioni radiobase per la telefonia mobile e relative fasce di rispetto
- Cassa di espansione consortile esistente e ambito di possibile ampliamento

**Sistema delle infrastrutture per la mobilita' strutturale e relative fasce di rispetto**

- Linea AV/AC e relative fasce territoriali di ambientazione
- Casello autostradale "Terre di Canossa-Campegine"
- Autostrada A1 (categoria A)
- Viabilita' di interesse regionale esistente (categoria C1)
- Sottovariante delle viabilita' radiali esistenti (categoria C2)
- Viabilita' di interesse provinciale esistente (categoria C2)
- Viabilita' di interesse intercomunale esistente (categoria C2)
- Altre strade urbane ed extraurbane di interesse locale
- Ripetti stradali
- Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali
- Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto



ALLEGATO C

28/03/2022

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

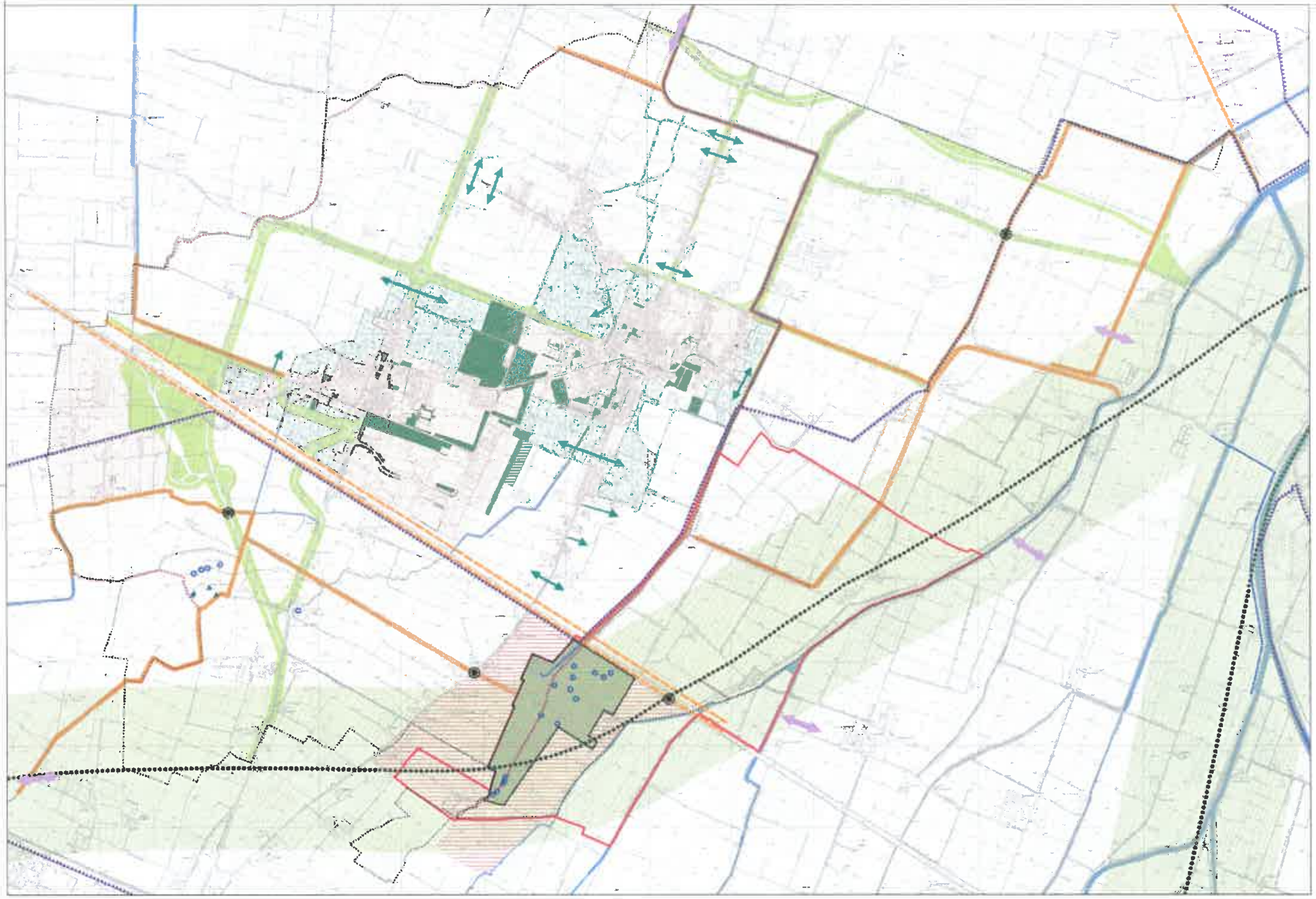
Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20

## Rete ecologica comunale

**PS3**

adottato con D.C.C. n° 21 del 29/04/2010
approvato con D.C.C. n° 37 del 16/11/2011

SCALA 1:10.000



**Legenda**

Centro storico

A) Elementi della Rete Natura 2000

B) Sistema provinciale delle Aree Protette

C) Altre aree di rilevanza naturalistica riconosciute, segnalate e di progetto

Zone di tutela naturalistica (C3)

D) Corridoi ecologici fluviali

E) Gangli e connessioni ecologiche planiziali da consolidare e/o potenziare

G) Principali elementi di conflitto e di contenimento degli impatti

H) Direttrici di connettivita' esterna

Elementi di micro-connessione locale

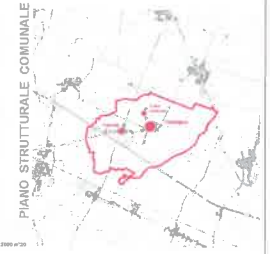
Interventi di miglioramento ambientale

Ambiti antropizzati a scarso potenziale di connessione ecologica

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



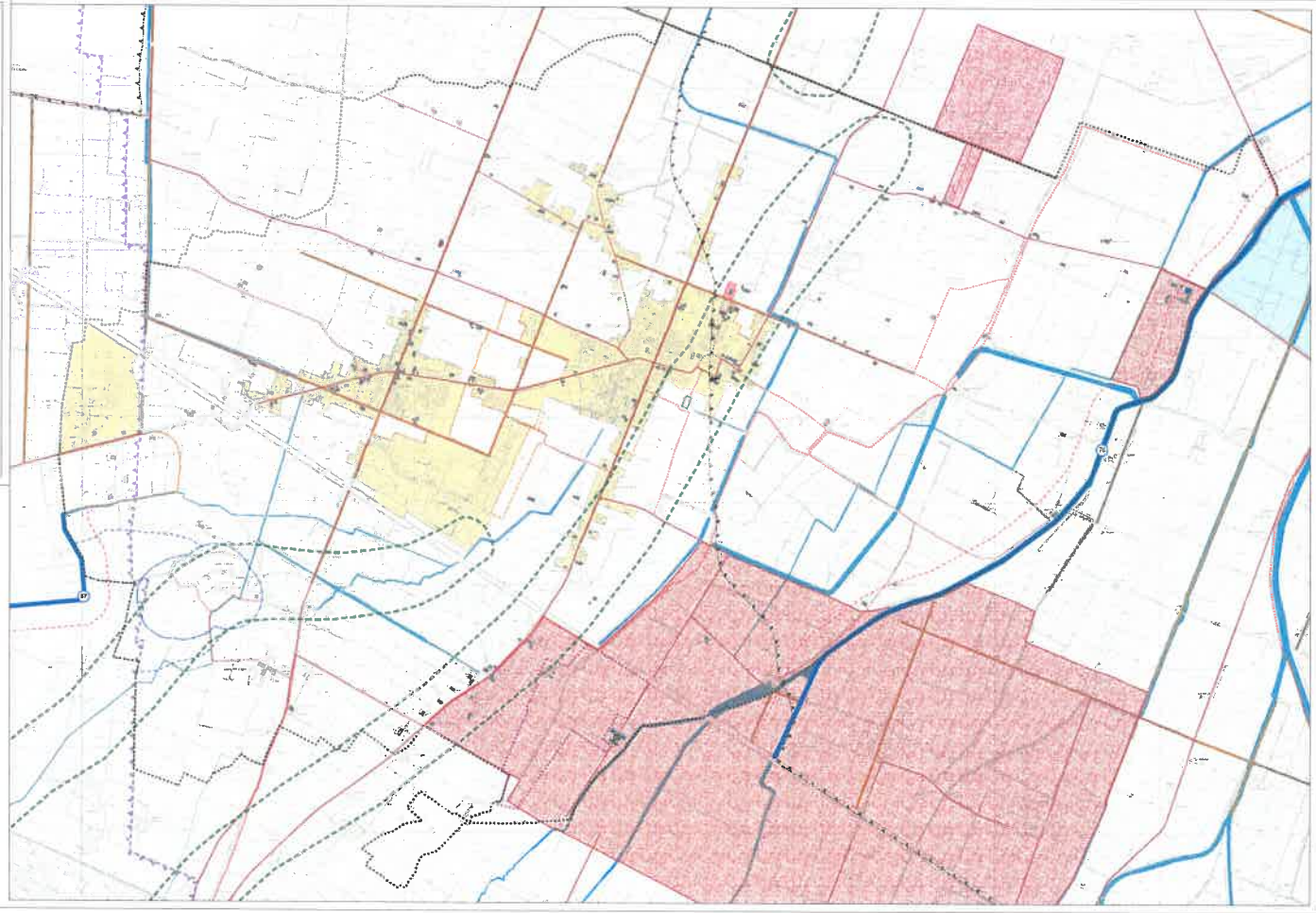
Art.28 Legge Reg. 24 marzo 2000 n°20

## Carta dei vincoli e delle tutele PS4.1

adottato con D.C.C. n° 21 del 29/04/2010
approvato con D.C.C. n° 37 del 27/11/2011

N

SCALA 1:10.000



## Legenda

Confine comunale

Territorio urbanizzato

**Beni paesaggistici**
Area tutelata per legge

Fiume Enza e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e relativa fascia di rispetto (art. 142 D.Lgs. 42/2004)

Strada - Via Cavola di S. Quirico

Strada Fondovalle

Riserva Naturale Orientata regionale "Fontanili di Corte Valle Re"

**Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse naturalistico**

Zona di alveo di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.47 P.T.C.P.)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.42 P.T.C.P.)

Dune e paleodune (art. 43 P.T.C.P.)

Zone di tutela naturalistica (art. 44 P.T.C.P.)

**Risorse storiche**

Complessi edilizi ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte Seconda (Decreti ed ex art.Lg. 1089/39 e modifiche ai sensi L.Lg. 364/09)

Immobile "Corte Valle Re" e pertinenze (Decreto 29-01-1987)

Zone ed elementi di tutela dell' impianto storico della centuriazione (art. 46 P.T.C.P.)

a - Zone di tutela delle maglie centuriali

b - Elementi della centuriazione

Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50 P.T.C.P.)

Corte Valle Re - Giardino - Pertinenze di Villa Fontanesi

Strutture insediative storiche (art. 50 P.T.C.P.)
Edifici e complessi edilizi catalogati dal PTCP

Villa Fontanesi-Lanzoni

**Edifici e complessi di interesse storico-culturale+paesaggistico individuati dal P.S.C.**

Edifici di valore monumentale

Edifici di valore storico-architettonico e Villini liberty

Edifici di interesse storico-testimoniale o tipo ambientale

**Viabilità storica (art. 51 P.T.C.P.)**

Viabilità storica individuata dal P.T.C.P.

Viabilità storica integrata dal P.S.C.

**Sistema delle bonifiche storiche (art. 53)**

Sistema della bonifica storica

**Area Protetta**
**Sistema provinciale delle Aree Protette (art. 66)**

Riserva Naturale Orientata regionale "Fontanili di Corte Valle Re"

**Vincoli idraulici**
**Fasce fluviali (P.A.I. - P.T.C.P.)**

Limite esterno Fascia C

**Tutela della risorsa idrica**

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pianura (art. 45 P.T.C.P.)

Limite della zona di tutela relativa ai campi pozzi di Canossa (PSC.)

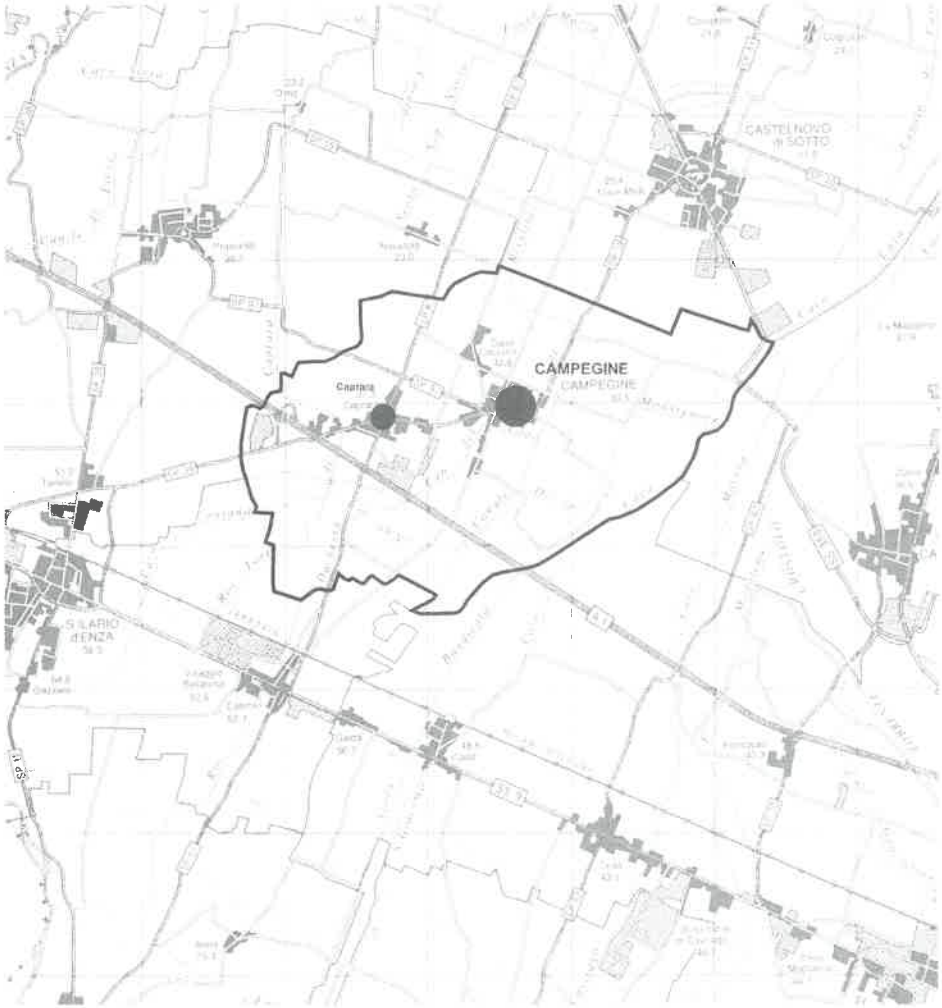
Limite della zona di tutela relativa ai campi pozzi di Caprara (PSC.)

REGGIO EMILIA
CANCELLI ANTONIO FU DOMENICO
NOTAIO IN

# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
# COMUNE DI CAMPEGINE

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE




Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

**Adottato con D.C. n° 21 del 29/04/2010** **Approvato con D.C. n° del**

# NORME DI ATTUAZIONE

# Vol. PS2

ccdp

centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352

Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario

- D3 Corsi d'acqua ad uso polivalente;
- E1 Gangli ecologici planiziali;
- E2 Corridoi primari planiziali;
- E4 Corridoi secondari in ambito planiziale;
- G1 Principali elementi di frammentazione;
- G2 Principali punti di conflitto;

3. Sugli elementi di cui al comma precedente, si applicano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 5 delle NA del PTCP 2010.
4. La Rete Ecologica Comunale (REC) definita dal PSC nella tav. PS3, è costituita dagli elementi della REP e dai seguenti elementi proposti dal PSC:

- corridoi ecologici di connessione locale;
- varchi da mantenere liberi;
- aree tampone per le principali aree insediate;
- direttrici di connettività esterna;
- sistema del verde urbano di micro-connessione locale;
- fasce ed aree verdi di ambientazione delle principali infrastrutture;
- vasche volano.

5. In detti ambiti ed elementi della REC, il PSC recepisce le strategie e gli obiettivi del PTCP 2010, promuovendo sia negli interventi del territorio rurale che negli interventi nel territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- l'arresto della perdita degli habitat naturali,
- la riduzione della frammentazione della rete ecologica attraverso l'implementazione delle aree a verde con particolare riferimento alle aree agricole laterali ai corsi d'acqua e alla rete viabilistica,
- la salvaguardia e la tutela della viabilità storica e il divieto di recinzione dei fondi agricoli in corrispondenza dei varchi di connessione ecologica,
- la massimizzazione delle aree verdi e degli spazi permeabili negli interventi di trasformazione e la realizzazione di impianti verdi di compensazione ambientale per l'attuazione delle trasformazioni di maggiore impatto con particolare riferimento agli interventi relativi agli edifici produttivi nei centri urbani e in territorio agricolo,
- la salvaguardia delle valenze naturalistiche ed ecosistemiche esistenti e la limitazione degli impatti critici da consumo di ambiente o da frammentazione;
- la salvaguardia dei varchi da mantenere liberi, diretti al miglioramento della connettività ecologica e paesistica, in particolare negli insediamenti lineari periferici;
- la minimizzazione degli impatti sulla biodiversità, con attenzione prioritaria sulle specie guida della REP ed alla funzionalità ecosistemica.

6. Nelle Schede d'ambito del PSC vengono indicati gli indirizzi per il miglioramento della REC; il RUE disciplinerà le trasformazioni nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile in modo da conseguire gli obiettivi soprariportati.

## ART. 3.3 – TERRITORIO RURALE

1. Il territorio rurale è costituito dall'insieme delle aree non urbanizzate, né destinate all'urbanizzazione, che il PSC individua e precisa in ambiti in base alle seguenti tematiche:

- tutele vigenti relative a valori e caratteristiche di interesse storico, paesaggistico o ambientale;
- struttura e dinamiche del settore agricolo;
- capacità d'uso agricolo del suolo;
- vocazione dei diversi territori e presenza di produzioni tipiche e/o di importanza strategica;
- vitalità delle aziende (investimenti, utilizzo fondi PSR, ecc.).

2. Si considerano parte del territorio rurale anche gli insediamenti e le opere puntuali o lineari che non alterino le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso; non sono altresì considerati come territorio urbanizzato o urbanizzabile gli edifici singoli, o in piccoli agglomerati isolati ancorché non più funzionali all'attività agricola.
3. Nel territorio rurale il PSC definisce la disciplina degli usi ammissibili in conformità alle direttive della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e dell'art.6 delle NA del PTCP 2010 che di seguito si riportano, demandando al RUE la disciplina edilizia degli interventi:
   a) sono ammessi usi ed interventi inerenti lo sfruttamento produttivo agricolo, zootecnico e forestale dei suoli, ivi compresi gli interventi per le esigenze residenziali dell'Imprenditore Agricolo Professionale come definito dal DLgs 99/2004 e s.m.i. e le attività legate alla multifunzionalità delle aziende agricole ed alla differenziazione del reddito, quali: vendita diretta dei prodotti agricoli, attività ricettive per l'agriturismo e l'affitta-camere, piccole attrezzature ed impianti sportivi, anche equestri, collegati a tale attività;
   b) fatte salve le possibilità e le condizioni di cui alle lettere seguenti, l'insediamento di nuove attività estranee alle esigenze dell'azienda agricola multifunzionale è considerato di norma incompatibile con le finalità del PSC;
   c) nei limiti in cui non alterino la dominanza dei caratteri di ruralità, siano sostenibili sul piano del carico urbanistico generato e non siano in contrasto con le tutele discendenti dalla pianificazione sovraordinata e dai piani di settore vigenti, sono altresì ammessi:
      1. impianti di pubblica utilità, tecnologici, puntuali ed a rete e relativa viabilità di servizio, viabilità poderale ed interpoderale;
      2. attività di allevamento e custodia di animali non impiegati per le produzioni alimentari;
      3. attività vivaistiche e relativi spazi di vendita;
      4. impianti sportivi e ricreativi per l'attività all'aria aperta, che comportino impermeabilizzazione minimali e solo se connessi al contestuale recupero di fabbricati esistenti;
      5. orti familiari;
      6. impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in conformità alla vigente legislazione in materia;
      7. opere di mitigazione ambientale e dotazioni ecologiche che non comportino edificazione con l'esclusione degli impianti per la raccolta e smaltimento dei rifiuti non ricompresi nel punto successivo;
      8. gli impianti di recupero di rifiuti vegetali di coltivazioni agricole, per la produzione di compost a condizione che:
         i. siano autorizzati con procedure semplificate ai sensi delle vigenti norme in materia e non siano soggetti a procedura di VIA;
         ii. i rifiuti avviati a recupero provengano dalla attività agricola dell'Azienda in cui è ubicato l'impianto di compostaggio o da altre Aziende agricole con cui la stessa sia consorziata o abbia stipulata apposita convenzione per la produzione di compost;
         iii. sono sempre ammesse le operazioni di spandimento sul suolo a beneficio dell'agricoltura e dell'ecologia come definite dalla normativa vigente in materia, regolarmente autorizzate.
      9. attività esistenti per la trasformazione di prodotti agro-alimentari, con possibilità di ampliamento esclusivamente per il trattamento della produzione aziendale. Il RUE disciplinerà i nuovi impianti di trasformazione agro-alimentare, esclusivamente qualora annessi al centro aziendale agricolo esistente, ovvero di carattere interaziendale e cooperativo e comunque con l'esclusione di interventi configuranti insediamenti produttivi di tipo industriale;
      10. attività di estrazione e trattamento inerti previste dalla pianificazione di settore;
      11. bacini polivalenti a funzionalità ecologica definiti dall'art. 85 comma 4 delle NA del PTCP 2010.
   d) subordinatamente al recupero di manufatti edilizi esistenti di tipologia non incongrua rispetto al contesto e compatibilmente con il carico urbanistico generato e la presenza di

adeguata viabilità sono inoltre ammesse: attività didattiche, ludiche, culturali, religiose, socio-assistenziali e sanitarie, residenza nei limiti di cui ai commi seguenti, studi professionali o artistici, sale di rappresentanza, sedi di associazioni e simili, attività finalizzate alla tutela/promozione delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, artigianato artistico, esercizi commerciali non eccedenti la dimensione delle strutture di vicinato definite nel DLgs 114/99, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività ricettive e per il turismo rurale.

4. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC definiscono la disciplina delle attività agricole e degli interventi ammissibili in conformità agli indirizzi e alle direttive di cui alle lettere seguenti:
   a) le attività e gli interventi nel territorio rurale sono finalizzati allo svolgimento e potenziamento di un'attività produttiva agricola competitiva e sostenibile;
   b) le attività agro-forestali vanno effettuate in coerenza con le disposizioni sul sistema forestale e boschivo delle NA del PTCP 2010;
   c) nel territorio rurale caratterizzato da impoverimento della biodiversità ed elevata artificializzazione degli assetti ecosistemici, va favorito il miglioramento del livello di naturalità e della qualità paesaggistica;
   d) il RUE detta la disciplina delle modalità d'uso e d'intervento nel territorio rurale. Il RUE contiene le modalità di redazione ed esame dei progetti finalizzate alla valutazione degli impatti generati in relazione alle peculiarità territoriali del contesto di intervento, secondo gli indirizzi di cui all'Allegato 4 delle NA del PTCP 2010;
   e) il POC definisce gli interventi più complessi e suscettibili di alterare significativamente l'assetto territoriale esistente e li subordina a piano urbanistico attuativo.

5. Nel territorio rurale il PSC persegue prioritariamente l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.i. e del PTCP. A tali fini il riuso dei manufatti rurali non più funzionali all'attività agricola, è ammissibile per gli usi di cui al precedente comma 3 compatibilmente con l'accessibilità ed il carico urbanistico generato, secondo le modalità specificate nelle presenti norme e nel RUE, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
   a) edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE : in conformità ai disposti dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e del PTCP 2010;
   b) altri edifici esistenti :
      - gli edifici "rurali" con originaria funzione abitativa possono essere recuperati a fini residenziali anche attraverso incentivi ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000 interventi migliorativi sul piano architettonico, tecnologico e dell'inserimento paesaggistico. Le possibilità di ampliamento assentibili ai sensi dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.i. sono limitate agli edifici composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno;
      - gli edifici "rurali" con originaria funzione diversa da quella abitativa è ammissibile il recupero solo per le funzioni legate all'attività agricola e per gli usi compatibili extra-agricoli di cui al precedente comma 3, con esclusione della residenza, attraverso progetto unitario che dimostri il miglioramento sostanziale dello stato di fatto in termini di sostenibilità ambientale dell'intervento e di compatibilità con i valori paesaggistici ed identitari del luogo.

6. Il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali incentivano la demolizione dei manufatti edilizi incongrui tali da non consentire gli interventi di riuso in situ. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno incentivati attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di POC in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le seguenti direttive:
   a) l'entità di tali diritti edificatori va intesa quale percentuale della superficie edificata da demolire (non più del 30% della superficie edificata esistente e comunque non più di 700 mq di SU);

b) il trasferimento dei diritti edificatori deve essere condizionato alla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo o della naturalità del suolo;
c) non è consentito il trasferimento di volumetrie generate da manufatti provvisori, tettoie, box, impianti tecnologici, silos e simili;
d) il PSC individua gli ambiti idonei a ricevere i diritti edificatori originati dalla demolizione degli edifici di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile; l'attuazione dei trasferimenti di diritti edificatori avviene previo inserimento nel POC;
e) nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, il RUE può definire, in alternativa a quanto disposto alle precedenti lettere, la possibilità di recuperare tali diritti all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione una tantum di un'unità abitativa, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000.

7. Nuove costruzioni non a diretto servizio dell'azienda e degli imprenditori agricoli sono incompatibili con la destinazione d'uso ammessa nel territorio rurale. Il RUE definisce le modalità per la nuova edificazione di manufatti necessari alla conduzione dell'azienda agricola e per il miglioramento della funzione abitativa dell'imprenditore agricolo professionale, avendo presente che i nuovi interventi edilizi devono essere, di norma, attigui al centro aziendale e sottoposti a progetto unitario. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le nuove esigenze edificatorie sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola redatti ai sensi del comma 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, da attuarsi in conformità agli indici edilizi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali per il territorio rurale.

8. Le modalità di recupero, con eventuale ampliamento, degli edifici non "rurali" esistenti in territorio agricolo alla data di adozione del PSC e "legittimati" nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, sono dettate nel RUE e si attuano di norma per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
   - vanno salvaguardati e preservati i margini verdi e i varchi visivi verso la campagna e gli elementi significativi del paesaggio rurale,
   - il recupero degli edifici esistenti va regolato nel rispetto dei limiti imposti dalla LR 20/2000 e s.m.i. e dalle norme del PTCP 2010.

9. Il territorio rurale è suddiviso in *Ambiti* ai sensi della LR 20/2000 come di seguito specificato:

   *a) Aree di valore naturale ed ambientale*, corrispondenti alle parti di territorio sottoposte ad una speciale disciplina di tutela o a progetti di valorizzazione, in quanto connotate da particolare pregio naturalistico, ovvero da forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idro-geologiche, ecc. In tali aree il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

   1) perseguono la conservazione delle caratteristiche di naturalità presenti, la riproduzione e gestione delle risorse naturali e l'esercizio di attività produttive agro-silvo-pastorali;
   2) promuovono, in coordinamento con la pianificazione e la programmazione di settore, le attività di presidio agro-ambientale compatibili ed in sinergia con le vocazioni dei diversi territori, ivi comprese le attività integrative di cui al precedente comma 3.

   Le aree di valore naturale ed ambientale presenti nel territorio comunale, individuate nelle Tavv. PS2, sono costituite dall'insieme dei seguenti elementi:

   - Riserva naturale orientata regionale ("Fontanili di Corte Valle Re"),
   - SIC ("Fontanili di Corte Valle Re"),
   - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua,
   - Zone di tutela naturalistica,
   - Dossi di pianura.

   *b) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, caratterizzati da compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

1) perseguono la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
2) perseguono prioritariamente la conservazione e il riuso degli edifici esistenti, ovvero la demolizione di quelli incongrui con i valori del luogo. La nuova edificazione è consentita, stanti i requisiti e le modalità di cui al precedente comma 4, purché paesaggisticamente compatibile e rispettosa delle disposizioni più restrittive contenute nelle presenti NA;
3) incentivano gli interventi da parte di aziende dedite a produzioni tipiche e di alta qualità, finalizzati alla multifunzionalità o ad attività integrative del reddito qualora coniugate alla fornitura di servizi ambientali o al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso interventi di inserimento paesaggistico di impianti e manufatti propri dell'azienda e, ove necessario, di realizzazione di opere mitigazione.

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico presenti nel territorio comunale sono costituiti dalle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" individuate nelle Tavv. PS2.

All'interno di tali ambiti, il PSC perimetra un "Ambito agricolo ad Agroparco" che comprende la Struttura insediativa territoriale storica non urbana (IS) di Corte Gualtirolo e le Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale oggetto di specifico Studio per l'individuazione di un'area ad "Agroparco" con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della Corte del Gualtirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale. In tale ambito il RUE disciplinerà gli interventi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi in conformità agli obiettivi definiti da specifico Studio di fattibilità e dal relativo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.

*c) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*, ovvero le parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

1) perseguono la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell'attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici;
2) coerentemente con le disposizioni di cui al presente articolo disciplinano la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda.

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola presenti nel territorio comunale sono individuati nelle Tavv. PS2.

d) *Ambiti agricoli periurbani*, caratterizzati da vicinanza ai centri urbani o da interclusione con aree urbanizzate ad elevata contiguità insediativa. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

1) sviluppano una forte progettualità fondata sul mantenimento dell'attività produttiva agricola, che assuma connotati di spiccata multifunzionalità e che sia finalizzata a:
   - fornire servizi plurimi alla popolazione urbana quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.;
   - contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale, attraverso la costituzione di un territorio-tampone agricolo dotato di un maggiore livello di naturalità per la fornitura di servizi ambientali, dotazioni ecologiche, mitigazione degli impatti insediativi ed infrastrutturali, ecc.;
2) incentivano il perseguimento degli obiettivi di cui al presente comma anche attraverso strumenti perequativi ed accordi da raggiungere con i promotori privati;
3) possono individuare forme di compensazione locale con contenuti naturalistici, eventualmente estese anche a parte del territorio rurale periurbano, quali condizioni per l'attuazione di ambiti di trasformazione urbanistica;

4) incentivano il riuso del patrimonio edilizio esistente per le attività integrative del reddito agricolo.

Gli ambiti agricoli periurbani di rango comunale sono individuati nelle Tavv. PS2.

# TITOLO IV - IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

## ART. 6.1 – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Con riguardo al sistema della mobilità il PSC assume gli obiettivi specifici definiti nell'art. 28 delle NA del PTCP 2010, con particolare riferimento agli obiettivi ai fini: della sostenibilità; del rafforzamento delle relazioni alla scala regionale ed internazionale; del miglioramento dell'accessibilità e percorribilità del territorio provinciale al suo interno.
2. Il PSC individua le infrastrutture per la mobilità di carattere strutturale e la relativa gerarchia funzionale, recependo le previsioni della pianificazione e della programmazione sovraordinata, e provvede alla definizione della rete di infrastrutture e servizi per la mobilità, con particolare riferimento ai servizi di trasporto in sede propria, dei parcheggi, della mobilità ciclabile e pedonale, nonché alla definizione delle caratteristiche e prestazioni delle infrastrutture, delle fasce di rispetto e delle fasce di ambientazione delle principali infrastrutture per la mobilità.

## ART. 6.2 – GERARCHIA DELLA RETE VIARIA, FASCE DI RISPETTO E DI AMBIENTAZIONE

1. Il PSC individua, in coerenza con il PRIT e con il PTCP 2010, l'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria e i relativi livelli di rango funzionale.
2. Tutte le altre strade non individuate nella cartografia sono da considerare strade di rilievo comunale, fermo restando che fra esse sono comprese anche le restanti strade di proprietà dell'Amministrazione Provinciale non individuate; tali strade restano di proprietà della Provincia fino a diverse specifiche determinazioni che ne prevedano la declassificazione.
3. La gerarchia della rete viaria rappresentata sulle tavole di progetto ha efficacia ai fini della definizione: degli eventuali corridoi di salvaguardia infrastrutturale e dell'applicazione degli standard di riferimento per la progettazione stradale, delle fasce di rispetto stradale e delle fasce di ambientazione.
4. Per tutti i tronchi stradali della rete viaria esistente o da potenziare in sede, e per quelli da realizzare in nuova sede, si applicano, nei tratti esterni ai centri abitati, le fasce di rispetto stradale di cui al DLgs 285/1992 e DPR 492/1992 secondo la corrispondenza con la gerarchia della rete viaria di cui all'art. 29 delle NA del PTCP 2010.
5. Il PSC rappresenta cartograficamente, nella tav. PS2, le fasce di rispetto stradale dell'Autostrada A1 (categoria A – 60 metri), della viabilità di interesse regionale esistente (categoria C1 – 30 metri), della viabilità radiale, di interesse provinciale ed intercomunale (categoria C2 – 30 metri), di interesse comunale (categoria F, 20 metri).
6. Per tutti i tronchi stradali da realizzare ex-novo e per il potenziamento di quelli esistenti lo standard geometrico-funzionale minimo di riferimento da assumere nella progettazione degli interventi, conformemente alle indicazioni del PRIT, è definito secondo quanto previsto al comma precedente per livelli gerarchici della rete viaria. Le indicazioni di corrispondenza tra rango funzionale e classe da Codice della Strada rappresentano un riferimento di massima, sono fatte salve le disposizioni e le deroghe di cui al DM 6792/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
7. Per quanto riguarda i nodi della rete (grande rete e rete di base principale) sono da privilegiarsi, per quanto possibile, le soluzioni con ridotto consumo di territorio, fatto salvo quanto prescritto dal citato DM 6792/2001.
8. Il PSC individua altresì le fasce di ambientazione in corrispondenza delle principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto. Per fascia di ambientazione, in coerenza con quanto definito dall'art. 33 delle NA di PTCP 2010, si intende un insieme di aree, adiacenti alla

carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le seguenti funzioni:

1) per l'inserimento di tutte le opere e misure necessarie alla mitigazione e/o compensazione degli impatti derivati dalla presenza del tracciato e dal suo esercizio in relazione alle componenti ecologiche, ambientali, paesaggistiche ed antropiche;
2) per l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura in relazione sia alla mitigazione della percezione della nuova infrastruttura da punti di vista esterni ad essa, sia alle soluzioni morfologiche per ricostruire e riprogettare le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura;
3) per l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio, in conformità a quanto previsto nel progetto di rete ecologica; con ciò si intende la realizzazione non solo di appropriati impianti arborei e arbustivi, ma anche di dispositivi di sicurezza per la fauna selvatica nei confronti della viabilità, e di dispositivi di collegamento di eventuali corridoi ecologici attraversati dall'infrastruttura.

## ART. 6.3 –RETE FERROVIARIA

1. Il PTCP 2010 individua nella tav. P3a la rete ferroviaria comprendente le linee, le fermate e le stazioni (RFI, del SFR e dei Servizi di bacino) attraverso le quali si svolgono servizi di interesse per la mobilità di persone e merci, nonché i nodi di scambio intermodale persone e merci di interesse sovracomunale.
2. Il PSC individua in cartografia il tracciato della Linea Ferroviaria ad Alta Velocità con le relative fasce territoriali di compensazione ed ambientazione. In tali aree si interviene in conformità ai progetti esecutivi approvati nelle sedi istituzionali competenti.

## ART. 6.4 – PERCORSI CICLO-PEDONALI

1. Il PSC, in raccordo con i piani e programmi di settore di livello provinciale in materia di mobilità, persegue i seguenti obiettivi :
   - organizzazione della mobilità urbana e della gerarchia nell'utilizzo degli spazi stradali secondo una scala di valori che privilegia in primo luogo la circolazione dei pedoni;
   - promozione dell'utilizzo della bicicletta per le attività legate alla fruizione turistica e ricreativa del territorio e come mezzo di trasporto per gli spostamenti quotidiani di breve percorrenza in alternativa all'utilizzo individuale dell'auto privata. In particolare il PSC promuove il recupero e la formazione di una rete integrata, continua e in sicurezza di percorsi ciclabili a livello extraurbano che assuma valenza turistico – ricreativa ma anche di collegamento casa – lavoro e casa – scuola.
2. Il PSC individua nella Tav. PS2 le connessioni ciclopedonali di livello locale, che vanno ad integrare il sistema degli assi forti dei collegamenti ciclo-pedonali di livello territoriale definito dal PTCP 2010.
3. Il RUE ed il POC potranno definire con maggior dettaglio ed implementare la rete dei percorsi ciclabili di rilievo comunale, secondo le direttive contenute nell'art. 35 delle NA del PTCP 2010.

# TITOLO III - SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO

## ART. 9.1 – INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. Il PSC tutela gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale riveste valore di carattere regionale e provinciale.
2. Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono individuati nel PSC come rappresentati nel PTCP 2010.
3. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 41 delle NA del PTCP 2010.
4. La pianificazione comunale, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni contenute nel suddetto articolo del PTCP 2010, provvede nel RUE a specificare l'individuazione e la disciplina delle aree in merito alla loro tutela e valorizzazione nonché alle attività e interventi ammessi in quanto compatibili con il miglioramento del regime idraulico e coerentemente alle disposizioni di cui all'art. 5 del PTCP 2010 (Rete ecologica polivalente di livello provinciale) che si intendono in questa sede richiamate.

## ART. 9.2 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate nel PSC in coerenza con il PTCP 2010, sono aree il cui interesse è determinato dalla compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità.
2. Finalità primaria delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale è mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche dei luoghi; tale finalità è da attuarsi attraverso una controllata gestione delle funzioni da sostenere e di quelle compatibili, nonché una particolare attenzione alla qualità paesaggistico-ambientale delle trasformazioni.
3. Per tali zone, il PSC recepisce i contenuti dell'Art. 42 del PTCP 2010 che si intendono in questa sede richiamati.

## ART. 9.3 – DOSSI DI PIANURA

1. Il PSC persegue l'obiettivo di tutela dei dossi di pianura, disciplinando le attività che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali di tali elementi.
2. Il PSC recepisce i dossi di pianura presenti nel territorio comunale così come individuati nella cartografia del PTCP 2010.
3. Nei dossi di pianura si applicano le prescrizioni e le direttive di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 43 delle NA del PTCP 2010 che si intendono in questa sede richiamati.

## ART. 9.4 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

1. Le zone di tutela naturalistica riguardano aree caratterizzate da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali e faunistici di particolare interesse naturalistico e/o rarità, alle quali

sono conferite finalità prioritarie di tutela dell'equilibrio eco sistemico e della biodiversità, di valorizzazione del paesaggio e di ricerca scientifica, da attuarsi attaverso:

a. il mantenimento e la ricostituzione delle componenti naturalistiche e degli equilibri naturali tra di esse;
b. una controllata fruizione per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. Il PSC, in coerenza con il PTCP 2010, individua la Zona di tutela naturalistica in corrispondenza della Riserva naturale orientata regionale - Fontanili di Corte Valle Re". La disciplina per tale zona è stabilita dall'atto istitutivo e dai piani, programmi e regolamenti previsti dalle specifiche leggi che regolano la materia, nel rispetto delle NA del PTCP 2010.

# TITOLO IV – TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

## ART. 10.1 - OBIETTIVI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E LE RISORSE ARCHEOLOGICHE

1. Il sistema insediativo storico è costituito dagli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali, per il territorio comunale di Campegine : le testimonianze storico – archeologiche, il reticolo della centuriazione, le strutture insediative territoriali storiche non urbane, la viabilità storica, il sistema delle bonifiche storiche, gli edifici ed i complessi di interesse storico-culturale-testimoniale.
2. Il PSC assume, in coerenza con il PTCP 2010, l'obiettivo di tutelare e valorizzare il sistema insediativo storico, nella sua complessità di componenti e relazioni, al fine di garantire il permanere della riconoscibilità della struttura storico-paesaggistica del territorio comunale e di promuoverne la conoscenza, sia attraverso interventi di conservazione che di riqualificazione.
3. Il PSC tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi inedificati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.
4. Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso l'eliminazione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.
5. Il fine della tutela non riguarda solo le caratteristiche formali delle componenti storiche del territorio, ma anche la riconoscibilità e la conservazione delle sue "funzioni" promuovendo attività compatibili con la persistenza dei suoi caratteri, nonché delle relazioni con le altre componenti strutturanti il paesaggio.
6. Il PSC demanda al RUE e/o al POC la disciplina di dettaglio di tali sistemi, in conformità alle disposizioni del presente PSC e della pianificazione sovraordinata.

## ART. 10.2 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP 2010, tutela e valorizza i beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti nel territorio comunale.
2. Il PSC individua nella Tav. PS4.2 i beni di interesse storico-archeologico presenti nel territorio comunale distinguendoli secondo le seguenti categorie:

   b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;

   b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;

   c) area di tutela dell'acquedotto romano;

d) aree di rispetto archeologico alla strada romana obliqua.

3. Inoltre, il PSC individua in cartografia i siti sottoposti a tutela con Decreto Ministeriale, che riguardano il Sito "Case Cocconi" (DM 03/12/1980) ed il Sito "La Braglia" o "Case del Lago" (DD MM 03/07/1985 e 07/05/1986), in cui si applicano le disposizioni del D. Lgs 42/2004, Parte II e Parte III.
4. Per le aree appartenenti alle categorie di cui alle lettere b1) e b2) del secondo comma, valgono gli indirizzi di cui ai commi 7, 8, 9 e 12, le prescrizioni di cui al comma 10 e le direttive di cui al comma 11 dell'Art. 47 delle NA del PTCP 2010.
5. Per l'acquedotto romano di cui alla lettera c) del precedente secondo comma, al fine di tutelare sia il manufatto principale sia gli eventuali nodi idraulici, il PSC stabilisce un'area di tutela di 20 metri per lato dall'asse del tracciato individuato nella Tav. PS4.2, in cui ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposto a controllo archeologico preventivo, svolto in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
6. Per la strada romana obliqua di cui alla lettera d) del precedente secondo comma, il PSC individua un'area di rispetto archeologico di 15 metri per lato dall'asse stradale attuale in cui ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo ad una profondità superiore a 1 metro è sottoposto a controllo archeologico preventivo, svolto in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
7. Espletate le indagini archeologiche preventive previste per le categorie b2, c e d, per la tutela dei beni archeologici si applicano le disposizioni dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

## ART. 10.2 BIS – TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico preventivo adeguate alle caratteristiche archeologiche delle diverse formazioni individuate nell' "Analisi delle potenzialità archeologiche del territorio" del Quadro Conoscitivo.
   A tal fine il PSC individua nella tav. PS4.2. cinque zone sottoposte a differente categoria di controllo archeologico preventivo, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4, 5, 6.
   Per gli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti dal presente Piano e per i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento pregressi non ancora approvati, in qualunque zona di tutela ricadenti, valgono le specifiche disposizioni di cui al successivo comma 7.
   Il RUE stabilisce procedure e strumenti per l'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo, secondo le disposizioni di cui al successivo comma 8.
   Su tutto il territorio comunale si applicano comunque le disposizioni, derivanti dalla legislazione nazionale vigente, di cui al successivo comma 10 e le specifiche disposizioni per zone ed elementi d'interesse storico-archeolgico di cui al precedente art. 10.2.
2. Nella zona A (formazioni di QC 1 - *Dosso della Razza* e 2 - *Paleoalveo del Canale Vecchio/Canale del Lago*), salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 50 cm dall'attuale piano di campagna è sottoposto a preliminare splateamento dell'arativo.
3. Nella zona B (formazioni di QC 3 - *Area Centuriata, 7- Dossetto della Lora, 8 - Dossetto del Monte e 9 – Conoide della Duchessa),* salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 50 cm dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad assistenza archeologica in cantiere durante l'esecuzione di tali attività.

4. Nella zona C (formazione di QC 4 – *Valle di Campegine/Valle Re*), salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 80 cm dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.
5. Nella zona D (formazioni di QC 5 - *Valle di Castelnovo e 6 - Valle del Gualtirolo*), salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 2 metri dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.
6. Nella zona E (formazione di QC 10 - *Territorio urbanizzato*) sono sottoposte a controllo archeologico preventivo le seguenti trasformazioni:
   a) gli interventi di nuova costruzione in lotto libero o inedificato, che non sia stato interessato negli ultimi 50 anni da sostanziali trasformazioni edilizie o urbanistiche documentabili, inclusi i lotti compresi in Piani Particolareggiati o Comparti d'Intervento (CD) non completamente attuati;
   b) i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento (CD) pregressi, approvati e non attuati.

   Gli interventi di cui al precedente punto a, salvo diversa specifica prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti ad assistenza archeologica in cantiere durante le attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessano una profondità maggiore di 50 cm dal piano di campagna attuale.
   Per i Piani particolareggiati e Comparti d'Intervento di cui al precedente punto b, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preliminare", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
7. Gli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti dal PSC, compreso i Piani Particolareggiati (PUA) e Comparti d'Intervento (CD) pregressi non ancora approvati, in qualunque zona ricadenti, salvo specifica diversa disposizione del POC e/o della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti a controllo archeologico preventivo con prospezioni geofisiche. Il progetto del PUA dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preventiva", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
8. Il RUE stabilisce le procedure per l'attuazione delle precedenti disposizioni, sia per gli interventi diretti che per gli interventi soggetti a POC. Il RUE stabilisce anche i contenuti della "Relazione di indagine archeologica preliminare" che deve accompagnare i progetti degli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo. Il RUE può inoltre precisare, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, le eventuali categorie di lavori o di aree non soggetti a controllo archeologico preventivo.
9. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di ricerca ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti si applicano le disposizioni dettate dalla stessa Soprintendenza.
10. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "*Scoperte fortuite*" di cui all'art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m.i e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006.

## ART. 10.3 – ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP 2010, persegue la tutela e valorizzazione degli elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione e delle aree ove questi elementi, in virtù della loro consistenza, connotano l'assetto di intere porzioni del paesaggio rurale. Tali elementi sono: strade; strade poderali ed interpoderali; canali di scolo ed irrigazione disposti lungo gli

assi della centuriazione; tabernacoli agli incroci degli assi; case coloniche; elementi residuali delle sistemazioni agrarie tradizionali orientati secondo la centuriazione ed ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

2. Il PSC, in conformità al PTCP 2010, individua nella tav. PS4.1 le zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione presenti nel territorio comunale, distinguendoli secondo le seguenti categorie:
   a) zone di tutela della struttura centuriata, cioè aree estese in cui l'organizzazione del territorio rurale segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo, presentando una particolare concentrazione di elementi che connotano il paesaggio rurale;
   b) elementi della centuriazione, costituiti da strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo o di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione.
3. Per tali zone ed elementi il PSC recepisce le disposizioni di cui all'art. 48 delle NA del PTCP 2010 che si intendono in questa sede richiamate.

## ART. 10.4 - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE

1. Il PSC persegue la tutela e la valorizzazione delle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane", costituite da sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche (come ville, corti agricole, castelli, chiese) caratterizzate dal ruolo territoriale, ancora oggi riconoscibile, di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio. Si tratta pertanto delle principali strutture insediative storiche e delle loro aree di integrazione storico-paesaggistica.
2. Il PSC, coerentemente al PTCP 2010, individua quali "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" Corte Valle RE, Corte Gualtirolo e le pertineneze di Villa Ferdinanda ubicata in Comune di Castelnovo di Sotto.
3. Le aree ricadenti nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" di cui al presente articolo fanno parte di norma del territorio rurale e sono assoggettate alle disposizioni di cui ai commi 6, 7, e 8 dell'art. 50 delle NA del PTCP 2010 che il PSC recepisce.
4. In particolare per la Struttura insediativa territoriale storica non urbana di Corte Gualtirolo, il PSC la ricomprende entro il perimetro di un "Ambito agricolo ad Agroparco" oggetto di specifico Studio con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della medesima Corte Gualtirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale. In tale ambito il RUE disciplinerà gli interventi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi in conformità agli obiettivi definiti da specifico Studio di fattibilità e dal relativo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.

## ART. 10.5 - VIABILITÀ STORICA

1. Il PSC si prefigge la tutela e la salvaguardia della viabilità storica, definita dalla sede storica dei percorsi, comprensiva degli slarghi e delle piazze, nonché dai relativi elementi di pertinenza e di arredo ancora presenti.
2. Il PSC, in conformità con il PTCP 2010, attribuisce agli elementi di cui al precedente comma interesse storico-testimoniale e ne persegue la tutela e valorizzazione attraverso:
   - il mantenimento e il ripristino dei tracciati e delle relazioni con le altre componenti storiche e/o paesaggistiche;
   - l'utilizzo dei percorsi per la fruizione dei luoghi, anche turistico-culturale;
   - la conservazione degli elementi di pertinenza e di arredo.

3. Il PTCP 2010 contiene l'individuazione della viabilità storica alla scala territoriale e stabilisce i criteri generali di tutela, articolandoli in base alla funzione assunta attualmente dai tracciati storici; tali individuazioni e criteri sono fatti propri dal presente PSC.
4. Nel PSC, inoltre, la viabilità storica di rango territoriale viene integrata con quella di rango locale, in adempimento all'art. 24 comma 1 del PTPR e alle disposizioni del PTCP 2010.
5. La viabilità storica è disciplinata in conformità alle prescrizioni di cui al comma 6 dell'art. 51 delle NA del PTCP 2010 che si intende in questa sede richiamato.

## ART. 10.6 - SISTEMA DELLE BONIFICHE STORICHE E SISTEMA STORICO DELLE ACQUE DERIVATE E DELLE OPERE IDRAULICHE

1. Il PSC individua nella Tav. PS4.1 il sistema delle bonifiche storiche che riguarda le aree agricole la cui organizzazione territoriale, costituita da sistema idrografico e sistema insediativo storico (edificato, viabilità e percorsi, compresi poderali ed interpoderali), mantiene sostanzialmente riconoscibile l'assetto assunto in seguito alle bonifiche storiche che hanno interessato la pianura reggiana. Si tratta pertanto di ambiti agricoli che rivestono particolare interesse storico-testimoniale.
2. Il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche riguarda invece elementi presenti sull'intero territorio provinciale ed è costituito dalle componenti storiche legate alla gestione ed utilizzo delle acque, quali: canali storici ed eventuali alvei abbandonati, nonché strutture e manufatti idraulici quali molini ed altri opifici, impianti di risalita, argini, ponti-canali, chiuse, sbarramenti. In tale sistema è ricompreso il cavo storico "Cavo Cava" che interessa anche il comune di Campegine.
3. Per tali sistemi, il PSC recepisce la disciplina e le disposizioni di tutela contenute nell'art. 53 delle NA del PTCP 2010 che si intende in questa sede richiamato.

## ART. 10.7 - STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE - EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO – CULTURALE - TESTIMONIALE

1. Il PSC recepisce ed integra i sistemi e gli immobili tutelati dal PTCP ed individua in cartografia, con apposite grafie, gli edifici classificati di valore monumentale "EM", gli edifici classificati di interesse storico-architettonico "ES" e gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale "EA" presenti nel territorio comunale, tra cui quelli vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 Parte Seconda.
2. Per ciascuno di essi il PSC specifica gli interventi ammissibili secondo le seguenti categorie:

   EDIFICI "EM" →RS (restauro scientifico);

   EDIFICI "ES" → RRC (restauro e risanamento conservativo) o, quando fatiscenti o parzialmente demoliti, RT (ripristino tipologico), secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE e nel POC;

   EDIFICI "EA" → RVP (ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica) o RE (ristrutturazione edilizia) secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE e nel POC.
3. In particolare il PSC recepisce e perimetra la "Struttura insediativa storica" di Villa Fulcini-Giacobazzi, catalogata nell'allegato 7 alle NA del PTCP 2010, individuandola in cartografia con specifica grafia e definendone la disciplina di tutela e valorizzazione nel RUE nel rispetto delle disposizioni del PSC.
4. Gli edifici esistenti ricadenti negli ambiti e nelle aree del sistema insediativo storico del PSC ovvero sparsi in territorio agricolo e di antico impianto privi di valore storico-culturale-

testimoniale non hanno siglatura e sono sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia senza vincoli alla trasformazione planivolumetrica (RE).

5. Per tutti tali edifici, con le esclusioni della legislazione vigente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi conservativi e di recupero specificati nel RUE.
6. In particolare, per gli edifici esistenti di cui al precedente comma 4, sono altresì ammessi, nel rispetto delle presenti norme e del RUE, i seguenti interventi:
   - demolizione con o senza ricostruzione;
   - ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - modifica di destinazione d'uso.
7. La ristrutturazione edilizia con ampliamento e la ristrutturazione urbanistica di cui al comma precedente non è ammessa per gli edifici privi di valore sparsi in territorio rurale e destinati ad usi extragricoli, fatti salvi i casi di ampliamento contemplati all'art. A-21 dell'allegato alla Legge Rg. 20/2000 comma 2, lettera d), nonché i casi di cui alla direttiva riportata alla lettera g) del 4 comma dell'art. 6 delle Norme del PTCP vigente.
8. E' demandata al RUE la definizione puntuale degli usi ammessi, la definizione delle categorie d'intervento e la disciplina di tipo "diffuso" inerente il decoro, l'ornato, l'uso di materiali e colori.

# *TITOLO V – LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DA CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE*

## ART. 11.1 - FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO

1. Il PTCP 2010 recepisce ed integra, nella tav. P7, la delimitazione delle Fasce Fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, che vengono classificate come segue:
   - Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
   - Fascia di esondazione (Fascia B), costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni;
   - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.
2. Il territorio del comune di Campegine ricade in parte nella Fascia C - Area di inondazione per piena catastrofica, come riportato nella cartografia di PSC che recepisce la delimitazione del PTCP 2010.
3. Nella fascia C il PSC persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti, ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n 225 e della L.R. 01/2005, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del PTCP 2010.
4. Il PSC assegna al RUE e al POC la regolamentazione delle attività consentite, dei limiti e dei divieti per i territori ricadenti in fascia C.

## ART. 11.2 - RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E MICROZONAZIONE SISMICA

1. Il PSC persegue l'obiettivo di riduzione del rischio sismico definendo gli scenari di pericolosità sismica locale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti in materia (DM 14/01/2008; DAL RER 112/2007).
2. Il territorio comunale di Campegine appartiene alla Zona 3 della classificazione sismica ai sensi dell'OPCM 3274/2003.
3. Lo Studio Geologico – Sismico indica il livello di approfondimento eseguito, le indagini effettuate ed i risultati ottenuti. Detta analisi è corredata da Cartografia di microzonazione sismica semplificata, che riporta le delimitazioni delle aree in funzione dei livelli di approfondimento previsti nella DAL RER 112/2007, individuando i fattori di amplificazione di PGA ed IS definiti in base alle tabelle dell'allegato A2.1.2 della suddetta DAL. Tale cartografia individua inoltre le indagini ed i livelli di analisi di approfondimento che devono essere effettuate in fase attuativa degli interventi.
4. Il PSC, in coerenza degli esiti delle valutazioni operate nello Studio geologico-sismico, fornisce prescrizioni e indirizzi necessari alla progettazione degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE) ai quali compete la disciplina attuativa delle trasformazioni del territorio considerato. Tali prescrizioni ed indirizzi sono sinteticamente descritti nelle Schede normative degli ambiti di riqualificazione e trasformazione.

5. Negli ambiti in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico e/o strategiche, sono da eseguirsi analisi approfondite di terzo livello.
6. Le indagini effettuate negli approfondimenti del PSC forniscono anche indicazioni per la scelta localizzativa degli edifici, loro tipologia e per la progettazione preliminare degli interventi. Restano ferme le indagini e gli studi integrativi richiesti per la progettazione e la realizzazione delle opere.
7. Per l'attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle Schede normative allegate alle presenti NA, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite negli studi idrogeologici, litotecnici e di microzonazione sismica contenuti nelle Schede di analisi di fattibilità geologica–analisi sismica e nella Valsat. In sede di POC andranno definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a specifico elaborato, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica.

# TITOLO VI –TUTELA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

## ART. 12.1 – TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

1. Il PSC, in conformità con il PTCP 2010, persegue i seguenti obiettivi in merito alla tutela della risorsa idrica:
   - obiettivi di qualità ambientale per i corpi idrici significativi superficiali e sotterranei;
   - obiettivi di qualità per i corpi idrici a specifica destinazione;
   - obiettivi di tutela quantitativa attraverso l'equilibrio del bilancio idrico ed il mantenimento del deflusso Minimo Vitale (DMV) nei corsi d'acqua.
2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, in tutto il territorio comunale si applicano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al Titolo VII delle NA del PTCP 2010.

## ART. 12.2 – ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO DI PEDECOLLINA-PIANURA

1. Le disposizioni riguardanti le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecolina-pianura sono finalizzate alla tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche sotterranee, in riferimento all'utilizzo idropotabile delle medesime.
2. Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura si articolano in:
   a) aree di ricarica delle falde, distinte nei seguenti settori:
      1) settori di ricarica di tipo A: aree caratterizzate da ricarica diretta della falda, idrogeologicamente identificabili come sistema monostrato, contenente una falda freatica in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione;
      2) settori di ricarica di tipo B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;
      3) settori di ricarica di tipo C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B;
      4) settori di ricarica di tipo D: fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea;
   b) emergenze naturali della falda, costituite dai fontanili.
3. Il territorio comunale è interessato dal Settore di ricarica di tipo B e dalla presenza di Fontanili, che vengono individuati in cartografia di PSC.
4. Nei settori di ricarica di tipo B di cui al precedente comma 2 vanno rispettate le disposizioni dell'art. 45 delle norme del PTA e le disposizioni di cui al comma 3 e comma 4 dell'art. 82 delle NA del PTCP 2010.
5. Per I fontanili di cui al precedente comma 2, valgono le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 82 delle NA del PTCP 2010.

## ART. 12.3 – ZONE DI TUTELA DEL CAMPO POZZI DI CAPRARA

1. Allo scopo di garantire nel tempo la conservazione di adeguati standards di qualità della risorsa idropotabile sotterranea destinata al consumo umano, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., vengono individuate in cartografia di PSC le Zone di rispetto dei campi acquiferi ENIA presenti nel territorio comunale, secondo un perimetro di "tutela ristretta" e di "tutela allargata".

2. Il PSC demanda al RUE la disciplina delle attività e realizzazioni vietate, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

# *TITOLO VII – ALTRE TUTELE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI*

## ART. 13.1 - IMPIANTI E LINEE PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Le fasce di rispetto ed i corridoi di fattibilità per gli impianti e le linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
2. Il PSC recepisce gli impianti e le linee elettriche esistenti con le relative fasce di rispetto, individua - ove previsti - i corridoi di fattibilità di interesse sovracomunale ed introduce gli aggiornamenti derivanti dai programmi di sviluppo delle linee di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, in conformità alle disposizioni di cui alla legislazione vigente ed alle direttive di cui all'articolo 91 delle NA del PTCP 2010.
3. La fascia di rispetto viene definita nel PSC per tutti gli impianti e le linee costruiti od autorizzati, con tensione superiore o uguale a 15.000 volt in relazione alle caratteristiche della linea al fine di assicurare il raggiungimento dell'"obiettivo di qualità" per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008.
4. In cartografia di PSC viene inoltre indicata, a fini cautelativi, anche la "fascia di attenzione" corrispondente al valore di 0,2 μT, contemplata dal capo IV della DGR 197/2001 oggi abrogato.

## ART. 13.2 - ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI

1. Il PTCP 2010 individua, nella Tav. P13, le zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero di rifiuti presenti nel territorio comunale di Campegine.
2. Sono considerati impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti rispettivamente:
   - gli impianti per l'esercizio delle attività di smaltimento di cui alla Tab. B – parte IV del DLgs 152/2006;
   - gli impianti per l'esercizio delle attività di recupero di cui alla Tab. C – parte IV del DLgs 152/2006.
3. Nelle zone di cui al 1 comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 92 del PTCP 2010.

## ART. 13.3 - ZONE DI PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP 2010, tutela dall'inquinamento luminoso le Aree naturali protette ed i siti di Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale.
2. Nelle aree di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di protezione definite dalla LR 19/2003 e dal PTCP 2010.

## ART. 13.4 - INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. In conformità al PTCP 2010, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico di categoria b1) e b2), nelle zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e nelle zone di tutela naturalistica presenti nel territorio comunale, è vietata,

all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistica locale.

2. Il RUE provvede, anche attraverso apposite disposizioni o il rinvio a specifici piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli pubblicitari.

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

rue

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**RUE2b**

## Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

adottato con D.C.C. n° 22 del 29/04/2010
approvato con D.C.C. n° 38 del 16/11/2011

N

SCALA 1:5.000

ccdp

Pratica n°3614 Redatto: GDU Rb File: 3614PB_Tav-RUE2_A.mxd 09/11/2011 mq. 0,90

### Legenda

- Confine comunale
- Limite territorio urbanizzato
- Limite territorio urbanizzabile

### Insediamento storico e archeologico

- Immobile "Corte Valle Re" e pertinenze (Decreto 26-07-1987)
- EM - Edifici di valore monumentale
- ES - Edifici di interesse storico-architettonico ( Valore tipologico)
- EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)
- IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Strutture insediative storiche individuate dal PTCP
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica
- 6 Sito "Case Cocconi" / 4 Sito "La Braglia" o "Case del Lago" — Zone di interesse archeologico sottoposte a tutela con Decreto Ministeriale
- Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti
- Acquedotto romano e relativa fascia di tutela
- Strade romane oblique e relative fasce di tutela
- Zone di tutela della struttura centuriata
- Elementi della centuriazione
- Viabilita' storica
- Sistema delle bonifiche storiche

### TERRITORIO URBANIZZATO
### Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale

- IAR - Ambiti consolidati di antico impianto da riqualificare
- AC1 - Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale
- AC2 - Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- AC9 - Ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare
- AC3 - Insediamenti lineari periferici caratterizzati da edificazione rada

### Ambiti specializzati per attività produttive consolidati

- AP1 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati
- AP2 - Ambiti per attività produttive del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato

### Ambiti di riqualificazione e trasformazione del territorio urbanizzato da programmare nel POC

- APT - Ambiti produttivi da trasformare tramite P.U.A.
- APR - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare tramite P.U.A.
- ANR (d-e-f-g) - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.

### TERRITORIO URBANIZZABILE
### Ambiti urbani per nuovi insediamenti residenziali e nuovi ambiti specializzati per attività produttive da programmare nel POC

- ANR (a-b-c) - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- API - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell' esistente tramite P.U.A.
- APL - Ambito "Polo logistico" - Ambito per l' insediamento di funzioni logistiche e connesse all' autotrasporto, - 1° fase dell' ambito di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale denominato "Casello Terre di Canossa-Campegine" oggetto di accordo territoriale. (art.15 della Lg.Rg. 20/2000 e dell' allegato 5 alle N.A. del P.T.C.P. 2010

### TERRITORIO RURALE

- TR1a - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua
- TR1b - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- TR1c - Zone di tutela naturalistica
- TR2 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- TR3 - Ambiti agricoli periurbani
- Ambito agricolo ad agroparco
- C Ambiti interessati da edifici a destinazione residenziale civile in territorio rurale
- AP Ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale
- DR Ambito per attivita' di rottamazione e demolizione in territorio rurale
- Caseifici o ambiti agricoli interessati da caseifici
- Ambiti agricoli interessati da impianti di trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari
- Impianti di trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari

### DOTAZIONI TERRITORIALI
### Sistema delle attrezzature e spazi collettivi

- DTS - Attrezzature per servizi di livello sovracomunale
- DTCa - Attrezzature per l' istruzione di rilievo comunale
- DTCb - Attrezzature per l' assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale
- DTCc - Attrezzature per amministrative e civili di rilievo comunale
- DTCd - Attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale
- DTCe - Attrezzature per per il culto
- DTCf - Spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale
- DTCg - Verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale
- DTCp - Attrezzature sportivo-ricreative private di rilievo comunale
- P Principali parcheggi pubblici di U1 e U2

### Sistema delle infrastrutture per l' urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto

- IU1 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell' acqua
- IU2 - Impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- IU3 - Impianti di distribuzione energia elettrica, gas e altre fonti di energia
- IU4 - Cimiteri e relative fasce di rispetto
- Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione
- Stazioni radiobase per la telefonia mobile e relative fasce di rispetto
- Casse di espansione consortile esistente e ambito di possibile ampliamento

### Sistema delle infrastrutture per la mobilita' e relative fasce di rispetto

- Linea AV/AC e relativa fascia territoriale di ambientazione
- Autostrada A1 e relative fasce di rispetto
- Viabilità esistente e relative fasce di rispetto
- Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali
- Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto
- DC Impianti per la distribuzione di carburanti

### AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL' ART. 142 DEL D.Lgs. 42/2004

- Fiumi torrenti e corsi d' acqua iscritti nell 'elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 metri
- Riserva Naturale Orientata regionale "Fontanili di Corte Valle Re"

### AMBITI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI

- Dossi di pianura
- Limite esterno Fascia C (PAI-PTCP)

### AMBITI DI TUTELA DELLA RISORSA IDRICA SOTTERRANEA

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura
- Limite della zona di tutela ristretta al campo pozzi di Caprara
- Limite della zona di tutela allargata al campo pozzi di Caprara

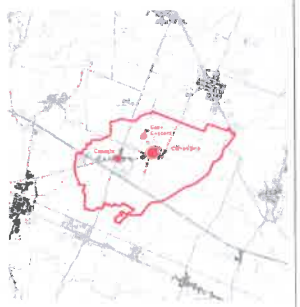
DOMENICO NOTAIO IN REGGIO EMILIA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

rue

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



## DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

**Allegato alla Tav. RUE.1**

**Quadro di riferimento delle Schede Operative per il recupero degli edifici di valore storico - culturale - testimoniale**

N

SCALA 1:10.000

adottato con D.C.C. n° 22 del 29/04/2010

approvato con D.C.C. n° 38 del 16/11/2011

ccdp

Pratica n°3614 Redatto: GDUb File: 3614PS_Allegato RUE1_A.mxd 02/11/2011 mq. 0.90

**Legenda**

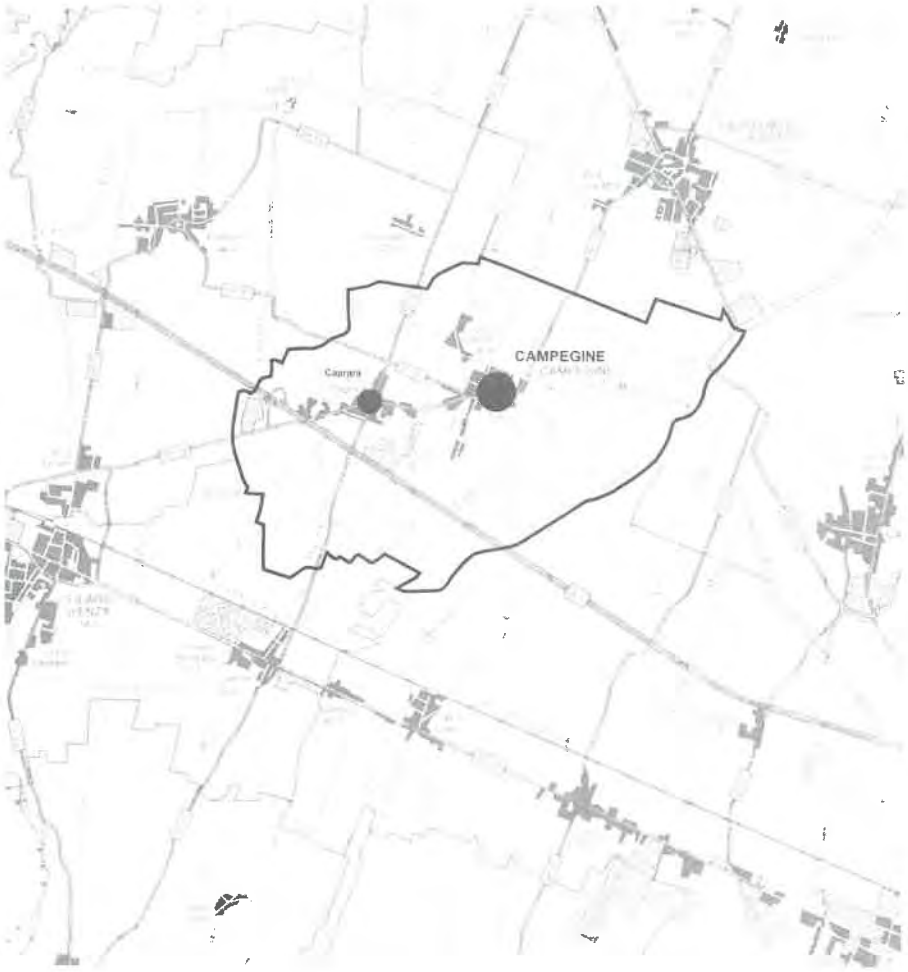
- Confine comunale
- 33.1 Numero di riferimento alle schede operative
- Immobile "Corte Valle Re" e pertinenze (Decreto 26-07-1987)
- EM - Edifici di valore monumentale
- ES - Edifici di interesse storico-architettonico ( Valore tipologico)
- EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)
- IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Strutture insediative storiche individuate dal PTCP

# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
# COMUNE DI CAMPEGINE

rue

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO




**Adottato con D.C. n° 22 del 29/04/2010** **Approvato con D.C. n° del**

# NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

# VOL. RUE

ccdp

centro cooperativo di progettazione scrl
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352

Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario

# *CAPO VI°- DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE*

## ART. 23 - DEFINIZIONE

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti Artt. 19 e 20 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal RUE, si suddividono nelle seguenti categorie:

**PU1** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti (Art. 19 del RUE);

**PU2** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e cioè non a diretto servizio degli insediamenti (Art. 20 del RUE);

**Pp** = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.

2. Gli stalli per stazionamento autovetture nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicaps e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.
3. Gli stalli per lo stazionamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autoarticolati e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00)

## Art. 23.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.
2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si tiene conto dei parcheggi PU1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale maggiorata comunque di mt. 1,50.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.
6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1

posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.

8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SC, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
9. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SC del progetto.
10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente Art. 18.3.
11. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona e sub ambito; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità evidenziate nella seguente tabella.

| | |
|---|---|
| *Abitazioni private (Uso 1.1)* | 10 Mq/37 Mq di SC |
| *Abitazioni agricole (Uso 6.1)* | 10 Mq/37 Mq di SU |
| *Abitazioni collettive (Uso 1.2)* | 10 Mq/37 Mq di SC |
| *Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)* | 20 Mq/100 Mq di SC |
| *Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)* | 20 Mq/100 Mq di SC |
| *Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Servizi religiosi (Uso 2.4)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature del verde (Uso 2.5)* | 3 Mq/100 Mq di area a parco |
| *Esercizi di vicinato (Uso 3.1)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Medie e Grandi strutture di vendita (Usi 3.2; 3.3; 3.4)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Botteghe (Uso 4.1)* | 15 Mq/100 Mq di SC |
| *Pubblici esercizi (Uso 4.2):*<br>- per esercizi fino a 400 mq.<br>- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.<br>- per esercizi oltre 1.000 mq. | <br>40 Mq/100 Mq di SC<br>60 Mq/100 Mq di SC<br>100 Mq/100 Mq di SC |
| *Uffici e studi (Uso 4.3)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)* | 60 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature espositive (Uso 4.5)* | 100 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature ricettive (Uso 4.6)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature culturali (Uso 4.9)* | 40 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)* | 100 Mq/100 Mq di SC |
| *Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)* | 10% area d'intervento per impianti scoperti; 80 Mq/100Mq di SC per impianti coperti |
| *Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)* | 10% area d'intervento |
| *Opifici artigiani (Uso 5.1)* | 8% della SC |
| *Impianti industriali (Uso 5.2)* | 8% della SC |
| *Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)* | 60 Mq/100 Mq di SC |
| *Magazzini e depositi (Uso 5.4)* | 20 Mq/100 Mq di SC |

## Art. 23.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria PU2 sono parcheggi pubblici di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.
2. I parcheggi PU2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici soggetti a PUA, essi, ove richiesti dalle norme d'Ambito, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dalle schede d'ambito; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si considera il parcheggio PU2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU2, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU2 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.
6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

## Art. 23.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)

1. I parcheggi e le autorimesse Pp sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la SCIA o gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi Pp connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.
2. I parcheggi Pp fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, ai successivi comma 11 e 12. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo Pp sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi Pp sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.
5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi Pp richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.
6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in Mq. di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq. di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.
7. I parcheggi Pp, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla altezza utile effettiva.
9. Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, in casi del tutto particolari, il reperimento dei parcheggi Pp in altre aree di cui il richiedente il titolo abilitativo dimostri la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.
10. Nell'area a parcheggi di tipo Pp relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 5 posti/auto.
11. La dotazione minima di parcheggi di tipo Pp per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, compresi gli spazi di accesso e manovra e fatto salvo l'obbligo di rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 12 per le nuove costruzioni, è la seguente :

| | |
|---|---|
| *Abitazioni private (Uso 1.1)* | 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio |
| *Abitazioni agricole (Uso 6.1)* | 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio |
| *Abitazioni collettive (Uso 1.2)* | 27 Mq/100 Mq di SU |
| *Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)* | 27 Mq/100 Mq di SU |
| *Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)* | 27 Mq/100 Mq di SU |
| *Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)* | 50 Mq/100 Mq di SU |
| *Servizi religiosi (Uso 2.4)* | 50 Mq/100 Mq di SU |
| *Attrezzature del verde (Uso 2.5)* | in base ai progetti di intervento |
| *Esercizi di vicinato (Uso 3.1)* | 27 Mq/100 Mq di SU |
| *Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):* | |
| - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 30 mq. di Sv o frazione |

| | |
|---|---|
| - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione |
| - per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione |
| - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione |
| *Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):* | |
| - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione |
| - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione |
| - per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione |
| - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita | 1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione |
| *Botteghe (Uso 4.1)* | 27 Mq/100 Mq di SU |
| *Pubblici esercizi (Uso 4.2):* | |
| - per esercizi fino a 400 mq. | 80 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 4 posti auto/100 Mq di SU |
| - per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq. | 160 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 8 posti auto/100 Mq di SU |
| - per esercizi oltre 1.000 mq. | 200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU |
| *Uffici e studi (Uso 4.3)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature espositive (Uso 4.5)* | 200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature ricettive (Uso 4.6)* | 60 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 3 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature culturali (Uso 4.9)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)* | 200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)* | 40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU |
| *Opifici artigiani (Uso 5.1)* | 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU |
| *Impianti industriali (Uso 5.2)* | 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU |
| *Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)* | 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU |
| *Magazzini e depositi (Uso 5.4)* | 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU |

12. In particolare nei casi di abitazioni private (uso 1.1) di nuova costruzione (anche attraverso demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a qualunque uso destinati nello stato di fatto) è richiesta una dotazione minima di parcheggi Pp pari :
    - ad un posto auto coperto per alloggi di SU fino a 50 mq;
    - a due posti auto, dei quali uno coperto, per alloggi di SU superiore a 50 mq.
13. Per quanto concerne in particolare i parcheggi pertinenziali relativi ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa, la dotazione minima è quella prescritta al precedente comma 11 mentre le caratteristiche localizzative, organizzative, tipologiche ed i casi di possibile riduzione delle dotazioni sono quelle descritte al punto 5.2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 e s.m.i..

# *PARTE SECONDA*

# *REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI*

# TITOLO I°– DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E ARCHEOLOGICO

## *CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE*

### ART. 31 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. A-7; A-8; A-9 della Legge Regionale n°20/2000 e dell'Art. 5 della Legge Regionale n°31/2002, si applica :
   a) alle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti IS);
   b) agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale :
      "EM" - edifici classificati di valore monumentale;
      "ES" - edifici di interesse storico – architettonico (valore tipologico);
      "EA" - edifici di interesse storico – testimoniale (valore ambientale),

   tutti evidenziati negli elaborati grafici del PSC e del R.U.E.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale si attuano nel rispetto delle categorie normative evidenziate nelle schede operative della conservazione attraverso il combinato disposto della presente disciplina particolareggiata e degli articoli relativi ai diversi ambiti e zone di PSC, di RUE e di POC in cui i singoli edifici ed immobili ricadono.
3. In caso di contrasto tra PSC e Disciplina particolareggiata, prevale la disciplina particolareggiata cui si deve fare riferimento anche per valutare le eventuali richieste di trasformazione della destinazione d'uso prevalente degli immobili esistente nello stato di fatto.

### Art. 31.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero

1. Le domande di permesso di costruire e le SCIA relative al patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale, oltre che dalla documentazione richiesta per i diversi titoli abilitativi dal RUE, dovranno essere corredate anche dai seguenti elaborati ed elementi di analisi e progettuali specifici:

a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 degli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico, con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi di copertura e dei materiali, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;

b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per gli edifici di interesse storico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo, con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui alla precedente lettera a);

c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:200 per tutti gli altri edifici, eventualmente tramite l'assemblaggio delle planimetrie di accatastamento per gli edifici privi di valore;

d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, pilastrini, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di

inquadrare l'intervento nel contesto per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;

e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi.

2. Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per gli ambiti rurali ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata e delle norme relative allo specifico ambito e/o zona in cui l'edificio da recuperare ricade.
3. Per gli interventi eventualmente assoggettati a PUA o a titoli abilitativi subordinati a convenzione attuativa, la documentazione andrà ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che si riterranno opportuni.
4. Le SCIA o i permessi di costruire relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni dovranno essere corredati dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.

## Art. 31.2 – Modalità di attuazione

1. Le modalità di attuazione della presente disciplina, indipendentemente dall'ambito o dalla zona specifica di PSC, RUE e POC in cui ricade il patrimonio edilizio da recuperare, si articolano secondo i seguenti criteri:
   a) intervento diretto al di fuori del POC, attraverso i titoli abilitativi previsti per le diverse casistiche negli articoli del Titolo III°capo III° del presente RUE;
   b) PUA ed inserimento nel POC, in attuazione di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno fare ricorso agli strumenti preventivi di cui al successivo Art 31.4.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di realizzazione di opere interne si attuano sempre per intervento diretto relativo alle singole unità immobiliari interessate, fatti salvi i diritti dei confinanti e degli eventuali condomini.
3. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria si possono attuare :
   a) Ambiti "IS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia, nel rispetto delle unità minime evidenziate negli elaborati cartografici della disciplina particolareggiata; dette unità minime d'intervento, ove non siano coincidenti con i limiti fisici e/o catastali delle unità edilizie, potranno essere corrette previo inoltro della domanda di valutazione preventiva di cui all'Art. 6.3;
   b) Edifici esterni agli ambiti "IS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia secondo unità minime da concordare con i competenti uffici comunali attraverso la presentazione di dettagliata documentazione tecnica;
   c) Per intervento preventivo (PUA) nei casi previsti dal successivo Art. 31.4.

## Art. 31.3 – Intervento diretto e progettazione per fasi

1. Le unità minime d'intervento diretto individuate negli elaborati grafici della disciplina particolareggiata devono essere di norma oggetto di un unico titolo abilitativo sotteso da un progetto unitario che rispetti le categorie normative d'intervento assegnate dal RUE.

2. Ove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, si rendesse indispensabile favorire interventi di recupero più articolati, potranno essere consentiti interventi frazionati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà essere oggetto di uno specifico titolo abilitativo inquadrato in un progetto di massima riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento.
3. In tal caso è richiesto il permesso di costruire articolato per fasi ed è prescritta la presentazione del progetto relativo alla fase d'intervento per la quale si richiede il titolo abilitativo ed il suo inquadramento esteso all'unità minima d'intervento nella scala 1:200 con lo scopo di consentire la verifica di compatibilità tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni della disciplina particolareggiata relative all'unità minima d'intervento interessata dal progetto di fase.

## Art. 31.4 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale tramite PUA ed inserimento nel POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario coinvolgere nei progetti più unità minime d'intervento diretto ovvero attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti.
2. Gli interventi urbanistici preventivi, attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potranno prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati nelle tavole della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili chiaramente privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; il piano urbanistico attuativo preciserà anche i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere.

## Art. 31.5 - Prescrizioni per gli interventi edilizi di recupero

### Art. 31.5.1 – Interventi di restauro scientifico

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
   a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
      - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
      - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
      - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
      - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale,
      - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne,
   - solai e volte,
   - scale,
   - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli fotovoltaici e solari, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.

3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.

4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

**Art. 31.5.2 – Interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.

4. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta di norma la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.

5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni verticali e orizzontali di tipo a soppalco e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.

6. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico "ES" devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
   - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
   - eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue dell'impianto originario;
   - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
   - possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare

il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;

- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc., assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento delle luci dei porticati e delle aperture dei fienili non dovrà essere realizzato in muratura piena ma realizzato con elementi vetrati, tamponamenti in legno, metallo (ad esclusione di quelli in alluminio anodizzato) o diaframmi in laterizio a gelosia. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;
- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo alle strutture verticali e le chiusure di tamponamento; alla struttura e al manto di copertura; alle partizioni orizzontali interne; agli sporti di gronda, agli eventuali cornicioni, alle lattonerie di ogni genere; alla tinteggiatura delle parti esterne intonacate; alle chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; alle inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; ai comignoli, alle soglie e agli eventuali bancali delle finestre; alle pavimentazioni esterne; alle recinzioni;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato.

### Art. 31.5.3 – Prescrizioni tecniche per il recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico (RS) e a restauro e risanamento conservativo (RRC) dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

   a) PARTI STRUTTURALI:

   - Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie normative d'intervento RS e RRC; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
   - Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.
   - I corpi scala originari ed i soffitti a volte, a botte o a crociera, vanno conservati nella loro posizione originaria così come vanno conservati le pilastrature, i portici, i loggiati, gli androni (con particolare riferimento alla "porta morta") dell'impianto originario non ancora trasformati; quelli trasformati, ove possibile, vanno ripristinati.
   - Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di

falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, fatto salvo che non sono ammessi abbaini e lucernari in falda per le falde del tetto che prospettano su piazze pubbliche.

- Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,50.

b) PARTI NON STRUTTURALI:

- È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva storica locale; le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc. non appartenenti all'impianto originario, dovrà essere valutata dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- È prescritta la conservazione delle murature in pietra a vista, mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco nel rispetto dei contenuti prescrittivi del piano del colore eventualmente vigente.
- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.
- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana in legno smaltato; non è ammesso l'uso di scuri o persiane in ferro, alluminio o pvc né tantomeno di serrande ed avvolgibili.
- Le parti in ferro che vengono sostituite o di nuovo inserimento dovranno essere realizzate con ferri verniciati e non con zincatura a vista. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento, più raramente marmo).
- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono e comunque andranno salvaguardate quelle dei giardini storici e/o vincolate per la loro particolare bellezza; dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i pilastrini, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

- È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata; l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di suo utilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per l'eventuale rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.

2. In tutte le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo in cattive e pessime condizioni statico - igieniche, tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui alle lettere a); b) e c) del precedente comma 1, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Organo comunale competente di assentire interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale delle unità immobiliari ed edilizie, previo parere favorevole alla proposta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

### Art. 31.5.4 – Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) riguardano le unità edilizie di valore ambientale – testimoniale o con elementi di valore ambientale, individuate nella cartografia del RUE con la siglatura "EA", per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).
2. Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi interni, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. E' in ogni caso esclusa la integrale demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato.
3. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui), l'eliminazione delle superfetazioni precarie, il riordino

funzionale delle relative aree di pertinenza.

4. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

### Art. 31.5.5 – Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti:
   - nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici,
   - nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato che consista anche in una riduzione del volume, mantenendosi nell'ambito della sagoma e sulla medesima area di sedime.
4. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
   a) il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
   b) la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto circostante,
   c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
   d) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
   e) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### Art. 31.5.6 – Prescrizioni tecniche per il recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica e a Ristrutturazione edilizia

1. In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia vanno rispettate le indicazioni d'intervento contenute nei precedenti Artt. 31.5.4 e 31.5.5, con facoltà dell'Organo comunale competente e/o della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio di richiedere il rispetto, anche parziale, delle prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di cui al comma 2 del precedente Art. 31.5.3 in rapporto alla consistenza e alla documentata qualità degli elementi tipologici eventualmente presenti nello stato di fatto.
2. Più in particolare in tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia (RE) dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali dell'ambito storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al comma 1 del precedente Art. 31.5.3 quando trattasi di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne fermo restando il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
3. Negli interventi di recupero degli edifici di valore storico – testimoniale "EA" andranno comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia storica propria della tradizione locale (porta morta; copertura in coppi, porticati, gelosie, ecc.).

4. Nel territorio urbanizzato, per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro verniciato, non con zincatura a vista, di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale dell'ambito storico e armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

### Art. 31.5.7 – Interventi di ripristino tipologico (RT)

1. Sono interventi di ripristino tipologico quelli che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
   a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
   b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
   c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del patrimonio edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.

## Art. 31.6 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano

1. Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nei Piani dell'arredo urbano e del colore eventualmente vigenti.
2. In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritta l'adozione di un progetto di intervento di iniziativa pubblica che definirà l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano, l'eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie normative d'intervento previste nella presente disciplina.
3. La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilità e a pedonali pubblici andrà operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d'epoca o da saggi fatti allo scopo e ciò al fine di ripristinarli ove possibile e di adottare materiali più consoni al carattere storico degli insediamenti.
4. Nell'ambito degli interventi preventivi le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

## Art. 31.7 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati

1. Gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati sono di norma vietati.

2. Nel caso in cui debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento delle altezze dei locali esistenti al piano terra, vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie, nel rispetto delle disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.
3. Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione è sempre prescritta la presentazione di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi con le strutture edificate circostanti ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.

### Art. 31.8 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici

1. Quando le previsioni grafiche della presente disciplina evidenziano spazi pubblici, il titolo abilitativo relativo all'unità minima d'intervento in cui detti spazi ricadono è subordinato alla loro cessione al Comune tramite apposito atto convenzionale.
2. Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, la individuazione degli spazi pubblici e la loro cessione al Comune sarà fatta e regolamentata in sede di P.U.A.; in quella sede potranno altresì essere individuati anche spazi privati da assoggettare ad uso pubblico con obbligo di prevedere tale regime d'uso almeno per gli androni ed i percorsi veicolari che servono a migliorare il sistema di mobilità e a rendere accessibili spazi collettivi o di uso condominiale interclusi.

### Art. 31.9 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici

1. Nelle aree soggette a disciplina particolareggiata, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico – culturale - testimoniale, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.
2. A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavare spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con i privati la cessione al Comune di spazi pubblici, la realizzazione di autorimesse coperte anche su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali degli ambiti storici, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

### Art. 31.10 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale - testimoniale

1. Le destinazioni d'uso prevalenti presenti nello stato di fatto per le unità edilizie soggette a disciplina particolareggiata sono indicate nelle corrispondenti schede di Censimento del patrimonio edilizio urbano ed extraurbano allegate al Quadro conoscitivo del PSC ovvero desunte dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato o dal certificato storico catastale, mentre le destinazioni di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto del valore storico – culturale - testimoniale degli edifici e della loro classificazione tipologica.
2. Le destinazioni d'uso di progetto che comportano cambio d'uso devono essere valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e devono essere orientate ai seguenti obiettivi:

a) Mantenere le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti e, ove possibile, incrementarli; dette dotazioni territoriali possono essere evidenziate nelle tavole del RUE e della disciplina particolareggiata;
b) Favorire il recupero per funzioni residenziali, per l'artigianato di servizio compatibile con la residenza, per funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "IS";
c) Favorire il recupero per funzioni di residenza civile negli edifici esterni agli ambiti "IS" non più funzionali all'attività produttiva agricola, oppure il riutilizzo per fini agricoli e agrituristici dei contenitori edilizi di valore storico – culturale - testimoniale ancora asserviti a fondo agricolo.

## Art. 31.11 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti "IS"

1. Le trasformazioni d'uso negli ambiti "IS" devono tendere al recupero dei valori originali degli impianti tipologici delle unità edilizie di interesse storico – culturale – testimoniale e alla riqualificazione morfologico – architettonica delle unità edilizie prive di valore, per cui andranno favoriti gli interventi in grado di restituire unità edilizie recuperate con destinazioni d'uso uguali o analoghe per le loro conseguenze spaziali e distributive a quelle degli impianti originari.
2. Negli ambiti "IS", che ai fini delle presenti norme sono da considerarsi come "Zone agricole speciali", oltre al ripristino degli usi originari per i contenitori edilizi occupati o abbandonati ancora asserviti a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, è possibile proporre trasformazioni d'uso delle unità edilizie esistenti nei limiti e alle condizioni evidenziate per le diverse casistiche al comma 4, lettera b) del successivo Art. 31.14.
3. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività documentabile svolta prima della data di adozione del RUE e, in mancanza di idonea documentazione, quella regolarmente denunciata in Catasto.
4. Negli ambiti "IS" previsioni d'intervento diverse da quelle di cui ai precedenti comma sono possibili solo previa approvazione di PUA agricolo anche al di fuori del POC.

## Art. 31.12 - Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti "IS"

1. Gli usi ammessi per le unità edilizie esterne agli ambiti "IS" sono quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono. Le trasformazioni d'uso consentite vanno sempre relazionate alla possibilità di salvaguardare gli impianti tipologici originari e di risolvere, in conformità alle presenti norme, i problemi di smaltimento dei reflui, di traffico, viabilità e parcheggi determinati dall'eventuale aumento di carico urbanistico conseguente alla trasformazione d'uso proposta.
2. Per il mantenimento degli usi esistenti eventualmente in contrasto con l'ambiente circostante e per l'inserimento di nuovi usi problematici rispetto alla prospettiva di salvaguardare gli impianti tipologici originari, si dovranno conseguire i pareri favorevoli dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

## Art. 31.13 - Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale

1. Le unità edilizie ricadenti in ambiti del territorio urbano ed urbanizzabile possono essere recuperate con le trasformazioni d'uso ammesse nei precedenti articoli anche se sono ancora asservite a fondo agricolo e sempreché venga rispettato l'impianto tipologico di valore storico. L'eventuale mantenimento di funzioni ed usi agricoli è consentito solo negli ambiti "IS" nei limiti e alle condizioni dettate agli Artt. 31.11 e 31.14.
2. Le unità edilizie ricadenti in ambiti periurbani e rurali potranno essere destinate agli usi agricoli ammessi nelle specifiche norme d'ambito, ovvero, quando non siano asservite a fondo agricolo

alla data di adozione del RUE, possono essere riconvertite alle funzioni e agli usi indicati al comma 4 del successivo Art. 31.14.

3. Tutte le trasformazioni d'uso consentite devono essere subordinate agli atti unilaterali d'obbligo e alle convenzioni attuative utili ad assicurare le dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale (Artt. 19.1 e 19.2) e ad evitare i cambi d'uso che possono compromettere le tipologie originarie di valore storico – culturale – testimoniale.

## Art. 31.14 - Indici urbanistico - edilizi

1. Negli interventi di recupero tramite restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie, mentre l'eventuale recupero di quelle consolidate è subordinato a parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. Negli interventi di recupero tramite ristrutturazione edilizia con vincolo alle trasformazioni planovolumetriche (RVP) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie, mentre possono essere recuperate le superfetazioni consolidate a meno che non sussistano forti motivi di contrasto con l'ambiente.
   Nel recupero di dette superfetazioni consolidate potranno essere assentite, previo parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, limitate ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico - architettonico degli edifici esistenti e una migliore funzionalità degli organismi edilizi a parità di volume lordo.
   Dette ricomposizioni planovolumetriche dovranno comunque tendere al ricompattamento della superficie coperta e al ripristino delle cortine edilizie ovvero della struttura della corte agricola.
   Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) relativi ad unità edilizie prive di valore o in contrasto con l'ambiente, fermo restando l'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, è sempre ammesso il recupero delle superfetazioni consolidate a parità di volume lordo.
   Anche in tali recuperi potranno essere proposte ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico, architettonico e funzionale degli organismi edilizi, a condizione che gli aumenti di SC siano contenuti entro il 30% e che siano rispettate le norme agricole. Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione.
4. Per quanto fin qui esposto, i progetti di recupero negli ambiti "IS" e gli interventi sugli edifici "EM"; "ES"; "EA" esterni a tali ambiti, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici edilizi nonché le norme per il recupero degli edifici non più connessi all'attività agricola dettate ai successivi Art. 39.12 e 39.13.

   A) INTERVENTO DIRETTO

   a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie negli ambiti "IS", negli ambiti periurbani e del territorio rurale :

      a1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)
      Il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non deve superare :
      - i 3 alloggi e di 450 Mq. di SC nel caso di impianto originario costituito da una sola casa padronale o casa a blocco ad elementi giustapposti (porta morta);
      - le 4 unità e i 600 mq di SC nel caso di impianto originario a corte aperta con corpi di fabbrica contrapposti o a "L";
      - le 6 unità e i 900 mq di SC nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o a corte chiusa.

a2) Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento e nel limite del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;

a3) Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) nei limiti del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;

a4) Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nei limiti del rispetto delle norme agricole;

a5) Servizi agricoli (uso 6.2) nei limiti del rispetto delle norme agricole;

a6) Allevamenti aziendali (uso 6.3), esclusi gli ambiti periurbani, nei limiti del recupero di tipologie edilizie già adibite a tale uso e nel rispetto delle norme agricole;

a7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti periurbani e nel rispetto delle norme agricole;

a8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.

| | | |
|---|---|---|
| SM | = | unità minima d'intervento riportata nelle Schede operative |
| VU max | = | esistente senza tener conto dei proservizi con altezza inferiore a m. 2,50, delle tettoie, baracche e superfetazioni precarie |
| SC max | = | esistente + 30% a parità di volume |
| H max | = | quella esistente nello stato di fatto |
| VL | = | ≥ 0,5 nei casi di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma |
| PU1 | = | 10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3 |
| PU2 | = | non richiesti |
| Pp | = | in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio |
| D1 - distanza minima da un confine di proprietà | = | Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53 dell'Allegato A) |
| D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica | = | Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.54 dell'Allegato A) |
| D3 - distanza minima da un altro edificio | = | Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.55 dell'Allegato A) |
| D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua | = | Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento |

| | | |
|---|---|---|
| | | acustico e/o atmosferico nei casi di recupero con modifica della sagoma |
| Aree U1 | = | come da progetti d'intervento |
| Aree U2 | = | non richieste |

B) INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE P.U.A. D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente Art. 31.4.

## *CAPO II° - DISCIPLINA DELLE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO*

### Art. 32.1 – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti "IS")

1. Corrispondono alle aree e alle unità edilizie ricadenti all'interno dei perimetri delle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti "IS") che alla data di adozione del PSC fanno parte di un'azienda agricola o sono asservite a fondo agricolo, per le quali il RUE regolamenta, in conformità alle disposizioni del PTCP 2010, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la sua trasformazione d'uso e la eventuale nuova costruzione quando la stessa si rende indispensabile alla prosecuzione dell'attività delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono uniformarsi agli obiettivi di tutela degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale, di salvaguardia dei coni visivi liberi, di valorizzazione delle componenti paesaggistiche e degli impianti colturali e rispettare le disposizioni normative dettate al precedente Art. 31.
3. Il PSC ed il RUE si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nelle Schede operative per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale, ovvero mediante piano urbanistico attuativo (PUA) riferito a due o più unità edilizie per le quali si richieda contestualmente permesso di costruire. Tale PUA potrà essere d'iniziativa pubblica o privata e non è soggetto a POC.
   Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della L.Rg. 20/2000, il POC può altresì prevedere per le unità edilizie in stato di degrado alla data di adozione del PSC interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata (PUA), con parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC nel rispetto tuttavia delle disposizioni dettate al precedente Art. 31.4 e delle categorie d'intervento assegnate nelle Schede operative per le unità edilizie o parti di unità edilizie di valore monumentale, storico-architettonico ed ambientale.

   Nel caso di recupero di contenitori edilizi esistenti, sia occupati che abbandonati alla data di adozione del PSC e del RUE, vanno osservate anche le norme agricole ed in particolare le disposizioni di cui agli Artt. 38.1 e 39.

   La nuova edificazione per scopi produttivi agricoli è consentita esclusivamente previa elaborazione di PSA e PUA agricolo da inserire nel POC, quando sia dimostrato che le nuove strutture edilizie sono indispensabili alla prosecuzione dell'attività agricola e che non esistono scelte localizzative alternative al di fuori degli ambiti IS pertinenti ad azienda agricola esistente alla data di adozione del PSC.
4. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli precisati nella disciplina particolareggiata del presente RUE o nel PUA agricolo.
   L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.
   In relazione a quanto sopra, i progetti d'intervento che comportano trasformazione degli usi in atto alla data di adozione del PSC per quantità di superficie utile superiore a 30 mq. sono subordinati alla richiesta di permesso di costruire.

5. I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli definiti al precedente Art. 31.14 ovvero quelli del PSA e del relativo PUA agricolo nel caso di recupero e nuova edificazione per scopi produttivi agricoli.
6. Per quanto attiene gli aspetti paesaggistico ambientali e gli impianti colturali, gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei coni visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.
7. Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante da specifici ambiti, zone, aree ed elementi a maggior tutela.
8. Relativamente alla Struttura insediativa territoriale storica non urbana di Corte Gualtirolo, ricompresa entro il perimetro di un "Ambito agricolo ad Agroparco" oggetto di specifico Studio con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della medesima Corte Gualtirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale, gli interventi ammessi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi sottesi dovranno avvenire in conformità allo specifico Studio di fattibilità predisposto dai soggetti proponenti che si intende in questa sede materialmente allegato, da attuarsi previo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.
   A tal fine si richiamano le disposizioni di cui al comma 6 dell'Art 50 delle NA del PTCP 2010, che di seguito si riportano:
   a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi con particolare attenzione ai giardini storici ed alle sistemazioni agro-paesaggistiche;
   b. si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
   c. si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva;
   d. interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi :
      1) se strettamente necessari alla rifunzionalizzazione complessiva delle strutture insediative storiche in avanzato stato di degrado come individuate nell'Allegato 7 delle Norme del PTCP 2010;
      2) per funzioni connesse alla valorizzazione e fruizione delle strutture insediative con finalità culturali, ricreative, ricettive e di servizi alla persona di rilevanza sovracomunale.

   L'attuazione degli interventi di cui alla lett. d) è disciplinata dal POC attraverso un progetto di recupero e valorizzazione complessivo dell'intera struttura insediativa territoriale storica non urbana, o di sue porzioni aventi autonoma identificazione paesaggistica, soggetto al previo parere favorevole della Provincia.

## Art. 32.2 – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

1. Corrispondono ai beni di interesse storico-archeologico individuati dal PTCP 2010 e dal PSC, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, per i quali la strumentazione urbanistica persegue, in conformità con le disposizioni del medesimo PTCP, strategie di tutela e salvaguardia ed obiettivi di conservazione e valorizzazione
2. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia : le Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (categoria b1); le Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (categoria b2); l'acquedotto romano e la relativa area di tutela (categoria c); la strada romana "obliqua" e la relativa area di rispetto archeologico (categoria d).

In tutti i casi in cui non sia possibile, per qualsiasi motivo, ricorrere ai criteri di individuazione delle unità poderali agricole asservite di cui sopra, l'intervento di recupero dei fabbricati ex rurali dovrà essere fatto nel rispetto delle superfici minime di cui al successivo art. 39.13 e la nuova costruzione per scopi produttivi agricoli potrà essere fatta nel rispetto delle presenti norme tramite Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) da attuare tramite PUA d'iniziativa privata, anche al di fuori del POC, nonché finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento di nuova edificazione per edifici agricoli ricade.

## Art. 39.12 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola

1. Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico per la formazione del quadro conoscitivo e/o al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte dal PSC e dal RUE, agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto ed evidenziati con specifiche siglature sulle tavole di progetto del PSC e del RUE; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quello risultante dal certificato storico catastale, prevale quest'ultimo.
2. Il mantenimento degli usi esistenti di cui al comma 1, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.
3. In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti :
   a) Interventi di recupero nel rispetto delle disposizioni della disciplina particolareggiata (Art. 31 del RUE) per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale;
   b) Interventi di recupero tramite manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume per le unità edilizie prive di valore storico - culturale – testimoniale;
   c) Interventi di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50;
   d) Demolizione e ricostruzione in aree idonee all'edificazione, e comunque per non più di 700 Mq di SU, di unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale che, ai sensi del 2° comma lettera c) dell'Art. A-21 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, abbiano caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) precedenti. In tale eventualità le superfici demolite potranno essere ricostruite, nel rispetto delle normative di PSC e RUE e previo inserimento nel POC conseguente ad accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Lg. Rg. 20/2000, negli ambiti ANR come quote edificatorie aggiuntive, rispetto a quelle riconosciute dalle Schede normative d'ambito, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.
4. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola possono proporre trasformazioni di destinazioni d'uso delle unità edilizie finalizzate al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale, al miglioramento delle componenti paesaggistiche e all'aumento delle dotazioni territoriali, secondo le prescrizioni specifiche dettate al successivo Art. 39.13 alle seguenti condizioni :
   a) Il progetto d'intervento, eventualmente attuabile per stralci funzionali, riguardi tutte le unità edilizie che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, appartengono alla medesima partita catastale e sia supportato da atto unilaterale d'obbligo o convezione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle dotazioni ecologico-ambientali da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, dell'ARPA e dell'AUSL;
   b) Siano rispettati i vincoli derivanti dalla applicazione della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale (Art. 31 del RUE);

c) Siano rispettate le norme dettate al successivo Art. 39.14 per gli edifici produttivi;

d) Siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi utili e delle superfici complessive esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50, che dovranno essere demoliti e non più ricostruiti;

e) Le nuove destinazioni d'uso proposte siano compatibili tanto con l'attività agricola delle zone circostanti l'intervento in base ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL, quanto con l'impianto tipologico delle unità edilizie presenti nello stato di fatto in base al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nei casi previsti all'Art.5.

## Art. 39.13 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale

1. Tutte le unità edilizie non più funzionali all'attività produttiva agricola alla data di adozione del RUE con siglatura "C" sulle tavole del RUE prive di valore storico – culturale – testimoniale e tutte quelle prive di valore storico – culturale – testimoniale di cui si propone il recupero per usi diversi da quelli agricoli ai sensi del precedente Art.39.11, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, cambio d'uso a parità di volume in conformità ai seguenti criteri:

| | TIPOLOGIA | FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI |
|---|---|---|
| A | Edifici rurali con originaria funzione abitativa; Edifici abitativi | - Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori<br>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento<br>- Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9)<br>- Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole<br>- Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia a superficie accessoria; solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pp) nella misura richiesta al precedente Art. 23.3, tali vani possono anche essere riutilizzati come superficie utile per l'ampliamento della funzione principale |
| | Edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa | - Funzioni agricole (usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6) nel rispetto anche delle norme agricole e previo parere dei competenti uffici ARPA e AUSL<br>- Non è consentito il cambio d'uso ad allevamenti aziendali (uso 6.3) delle unità edilizie che ricadono nei sub ambiti TR3<br>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento<br>- Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC limitatamente agli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola (costituiti generalmente da barchessa, stalla e fienile) ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo |

2. Il cambio d'uso di un edificio, o parte di edificio, da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica : ad esempio demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione paesaggistica ed ambientale del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
3. Il cambio d'uso da abitazione di imprenditore agricolo professionale ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art.32, comma 3 della Lg. Rg. 31/2002, qualora siano trascorsi meno di 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
4. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole unità edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SU inferiore a 150 mq. sono ammessi interventi di ampliamento con mantenimento dell'uso abitativo fino al raggiungimento di 150 MQ di SU residenziale + 100 MQ massimo di accessori alla residenza compresi i garage, allo scopo di realizzare un unico alloggio. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n°47/85 e n°724/94 sul condono edi lizio.
5. Soppresso a seguito di riserva provinciale.
6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti privi di valore storico – culturale – testimoniale di cui al precedente comma 1, sono quelli di seguito evidenziati :

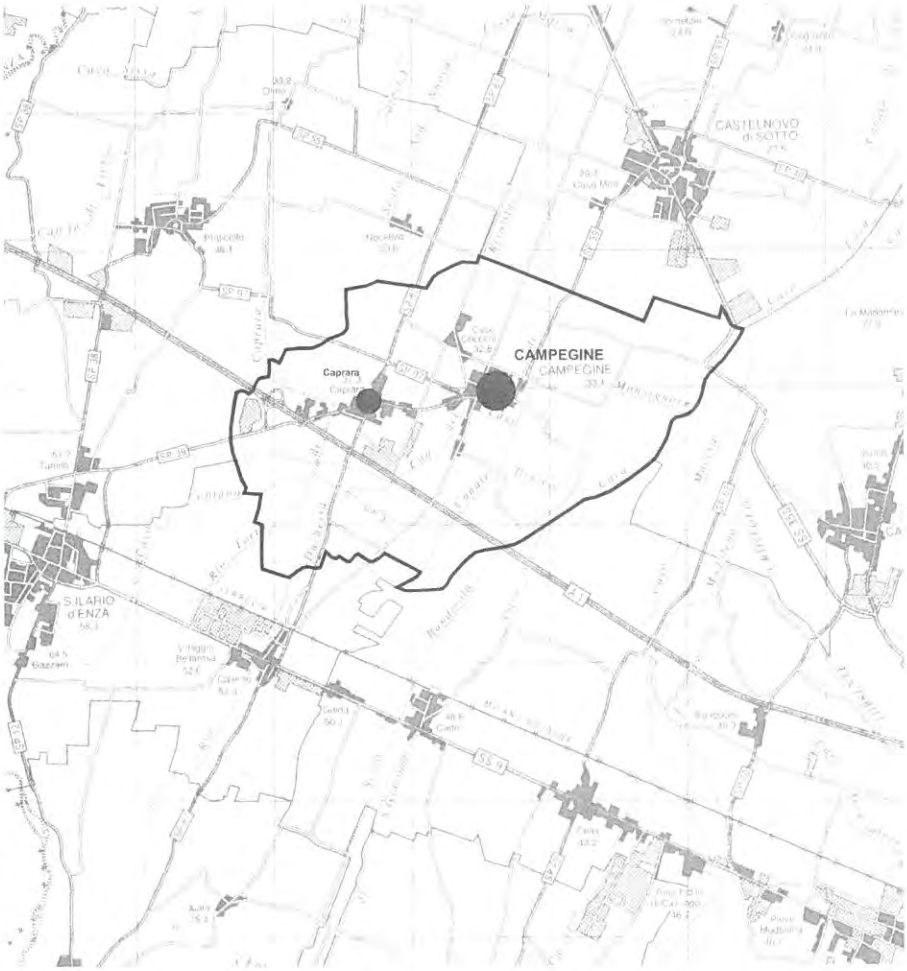
| | | |
|---|---|---|
| SM | = | unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 2.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli |
| VU max | = | esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a m. 2,50 |
| SC max | = | esistente + 20% a parità di volume e comunque non più di 450 MQ e 3 alloggi |
| H max | = | esistente + 20% fino ad un massimo di m. 8,50 |
| VL | = | ≥ 1 di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma |
| PU1 | = | 10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3 |
| Pp | = | in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio |
| SP min | = | 30% della SF al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore |
| D1 - distanza minima da un confine di proprietà | = | Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53 dell'Allegato A) |

# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
# COMUNE DI CAMPEGINE

rue

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20




Adottato con D.C. n° 22 del 29/04/2010 Approvato con D.C. n° del

## DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

**Tav. RUE.1**

## Schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale

ccdp

centro cooperativo di progettazione scrl
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352

Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario

# INDICE


## - *LEGENDA*

## *A - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE (Ambiti "IS")*

### 1) "CORTE VALLE RE"

- *Individuazione degli edifici e complessi edilizi di valore storico – culturale – testimoniale*
- *Schede operative :*

n°64 - Via Molino Re

n°65 - Via Molino Re

n°66 - Valle Re

n°67.2 - Via Cavatorti 55-57

n°67.3 - Via Cavatorti

n°68.2 - Via Cavatorti

n°68.8 - Via Cavatorti

n°69.3 - Via Cavatorti 71

n°69.4 - Via Cavatorti 69

n°69.6 - Via Cavatorti 73

### 2) Pertinenze di "VILLA FERDINANDA"

- *Individuazione degli edifici e complessi edilizi di valore storico – culturale – testimoniale*
- *Scheda operativa :* n°39.1 - Via XXV Aprile 25-27

### 3) "CORTE GUALTIROLO"

*Per "Corte Gualtirolo" si rimanda allo specifico Studio di fattibilità predisposto dai soggetti proponenti (vedi comma 8 dell'Art.32.1 delle Norme di RUE).*

## *B - STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE CATALOGATE DAL PTCP*

### VILLA FULCINI GIACOBAZZI

- *Scheda operativa :* n°32.4 - Via Matteotti

## *C - SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE ESTERNI AGLI AMBITI "IS" E ALLE STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE CATALOGATE DAL PTCP*

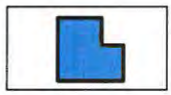
- *Elenco Schede operative*

# SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-CULTURALE-TESTIMONIALE

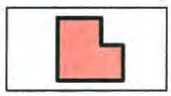
## LEGENDA

DELIMITAZIONE DELLE UNITA' MINIME D' INTERVENTO

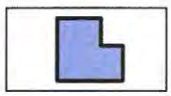
## CATEGORIE NORMATIVE D' INTERVENTO



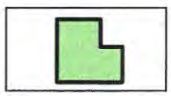
RESTAURO SCIENTIFICO (RS)



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)



RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA (RVP)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)

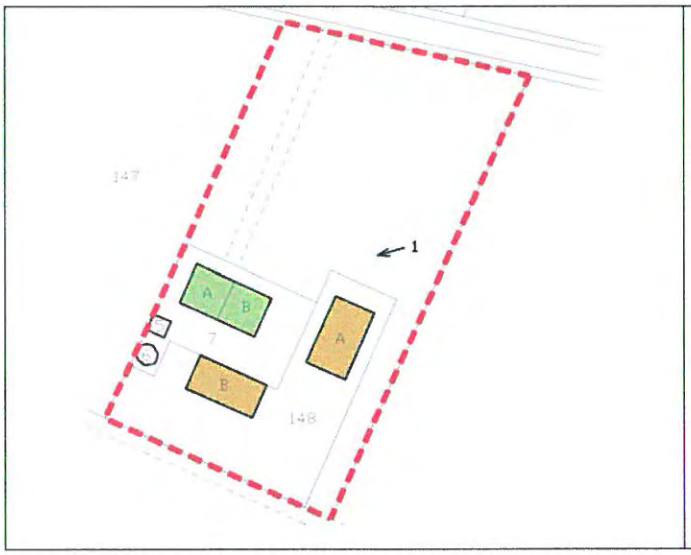
INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA

| Provincia di RE | Comune di CAMPEGINE | Località : TERRITORIO RURALE |
|---|---|---|

| Ubicazione : Via XXV Aprile, 33 | Scheda Operativa N. 41.2 |
|---|---|

1

| Ubicazione : Via XXV Aprile, 48 | Scheda Operativa N. 42 |
|---|---|



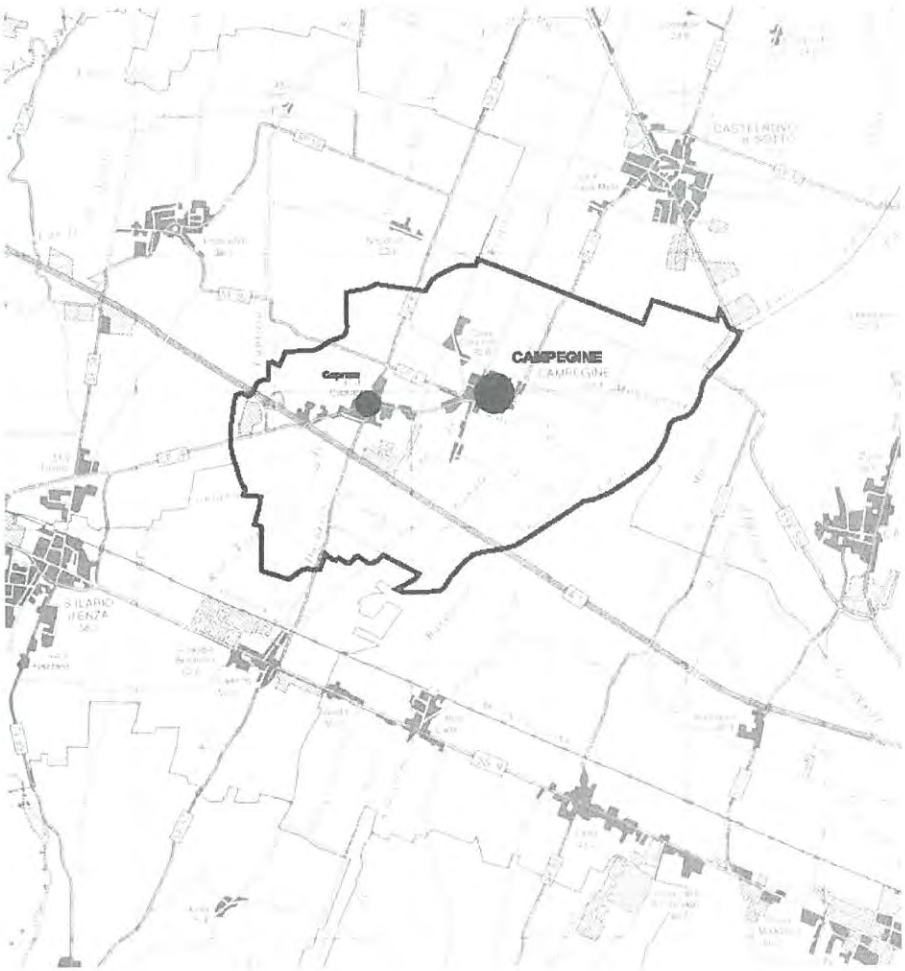
1

# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
# COMUNE DI CAMPEGINE

rue

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO




Adottato con D.C.C. n°22 del 29/04/2010

Approvato con D.C.C. n° 38 del 16/11/2011

## Vol. RUE - Allegato A

- Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi
- Definizione delle funzioni e degli usi urbanistici

ccdp

centro cooperativo di progettazione scrl
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352

Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Sindaco

Il Segretario

Pratica n°3614

direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

### B.12 - Edificio condominiale

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

### B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.
2. Gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).
3. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.
4. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
5. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).
6. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie : nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

### B.14 - Parti comuni / condominiali

1. Sono spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

### B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza)

1. Si definisce pertinenza edilizia un'opera di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.
2. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

### B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda

1. La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

### B.18 - Superficie utile (SU)

1. La superficie utile è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.
2. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.
3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
4. Si computano nella superficie utile:
   - le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
   - le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
   - i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.
5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
   - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
   - le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

### B.19 - Superficie accessoria (Sa)

1. La superficie accessoria è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.
3. Per tutte le funzioni si computano nella superficie accessoria:
   - spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
   - le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
   - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
   - i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
   - i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
   - le autorimesse e i posti auto coperti;
   - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
   - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle

cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;

4. La Superficie accessoria di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà comunque essere superiore :
   - al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
   - al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;
   - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

   Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

**B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa**

1. Non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria, e quindi non entrano nel computo della superficie complessiva SC, le superfici e gli spazi seguenti:
   - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
   - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
   - le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
   - i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
   - le pensiline;
   - le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
   - i tetti verdi non praticabili;
   - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
   - i pergolati a terra;
   - gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
   - i vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche);

**B.21 - Superficie Complessiva (SC)**

1. La superficie complessiva SC di un'unità edilizia o immobiliare è data dalla somma della sua superficie utile (SU) e del 60% della sua superficie accessoria (Sa), rispettivamente definite ai precedenti articoli. Si calcola applicando la seguente formula :

$$SC = SU + 60\% \, Sa$$

**B.22 - Superficie Catastale (Sca)**

1. La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall'Allegato C del DPR 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

**B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv)**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art.30 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20

## Individuazione ambiti inseriti nel 1°POC

**POC2**

N

SCALA 1:5.000

adottato con D.C.C. n° 49 del 13-11-2014
approvato con D.C.C. n° 16 del 04-06-2015

ccdp
centro cooperativo di progettazione s.c.
architettura ingegneria urbanistica
Via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 926764
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474940352

Pratica n°4015 File: 4015PR_Individuazione ambiti POC.mxd

### Legenda

- Confine comunale
- Limite territorio urbanizzato
- Limite territorio urbanizzabile
- ① Individuazione ambiti

**Insediamento storico e archeologico**

- EM - Edifici di valore monumentale
- ES - Edifici di interesse storico-architettonico ( Valore tipologico)
- EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)
- IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Strutture insediative storiche individuate dal PTCP
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica
- Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti

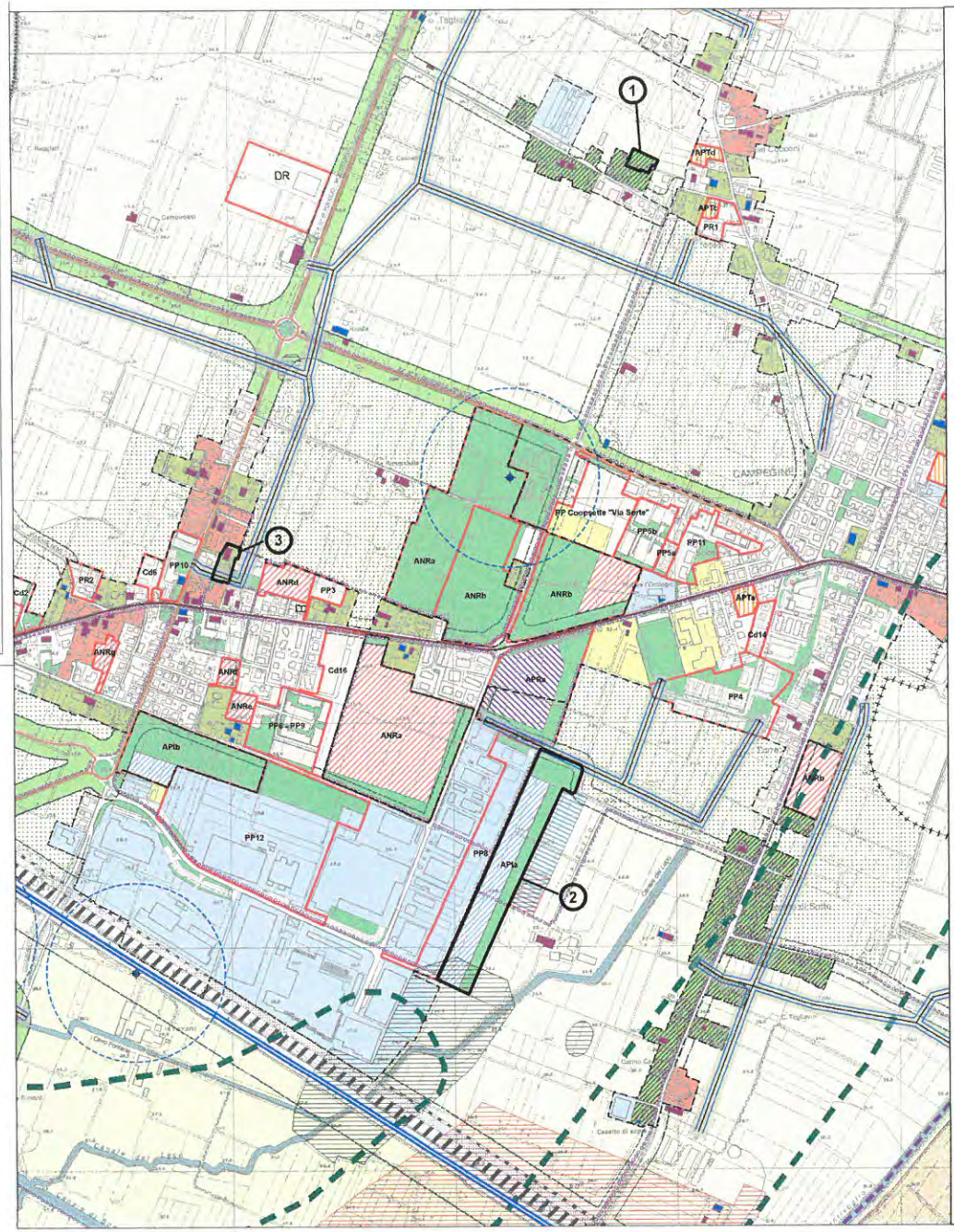
**TERRITORIO URBANO**

**Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale**

- IAR - Ambiti consolidati di antico impianto da riqualificare
- AC1 - Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale
- AC2 - Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- AC3 - Ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare
- AC3 - Insediamenti lineari periferici caratterizzati da edificazione rada

**Ambiti di riqualificazione e trasformazione a prevalente uso residenziale**

- APT - Ambiti produttivi da trasformare tramite P.U.A.
- ANR - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.




**Ambiti specializzati per attività produttive**

- AP1 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati
- AP2 - Ambiti per attività produttive del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- APR - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare tramite P.U.A.
- API - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell' esistente tramite P.U.A.
- APL - Ambito "Polo logistico" - Ambito per l' insediamento di funzioni logistiche e connesse all' autotrasporto, - 1° fase dell' ambito di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale denominato "Casello Terre di Canossa-Campegine" oggetto di accordo territoriale. (art. 15 della L.g.Rg. 20/2000 e dell' allegato 5 alle N.A. del P.T.C.P. 2010
- DR Ambito per attivita' di ristrutturazione e demolizione in territorio rurale
- DC Impianti per la distribuzione di carburanti

**TERRITORIO RURALE**

**Aree di valore naturale e ambientale (Art. A-17 L.R. 20/2000)**

- Riserva naturale orientata regionale "Fontanili di Corte Valle Re"
- SIC - Sito di interesse comunitario
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua
- Zone di tutela naturalistica
- Dossi di pianura

**Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000)**

- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Ambito agricolo ad agroparco

**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000)**

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

**Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20 L.R. 20/2000)**

- Ambiti agricoli periurbani

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

**Sistema delle attrezzature e spazi collettivi**

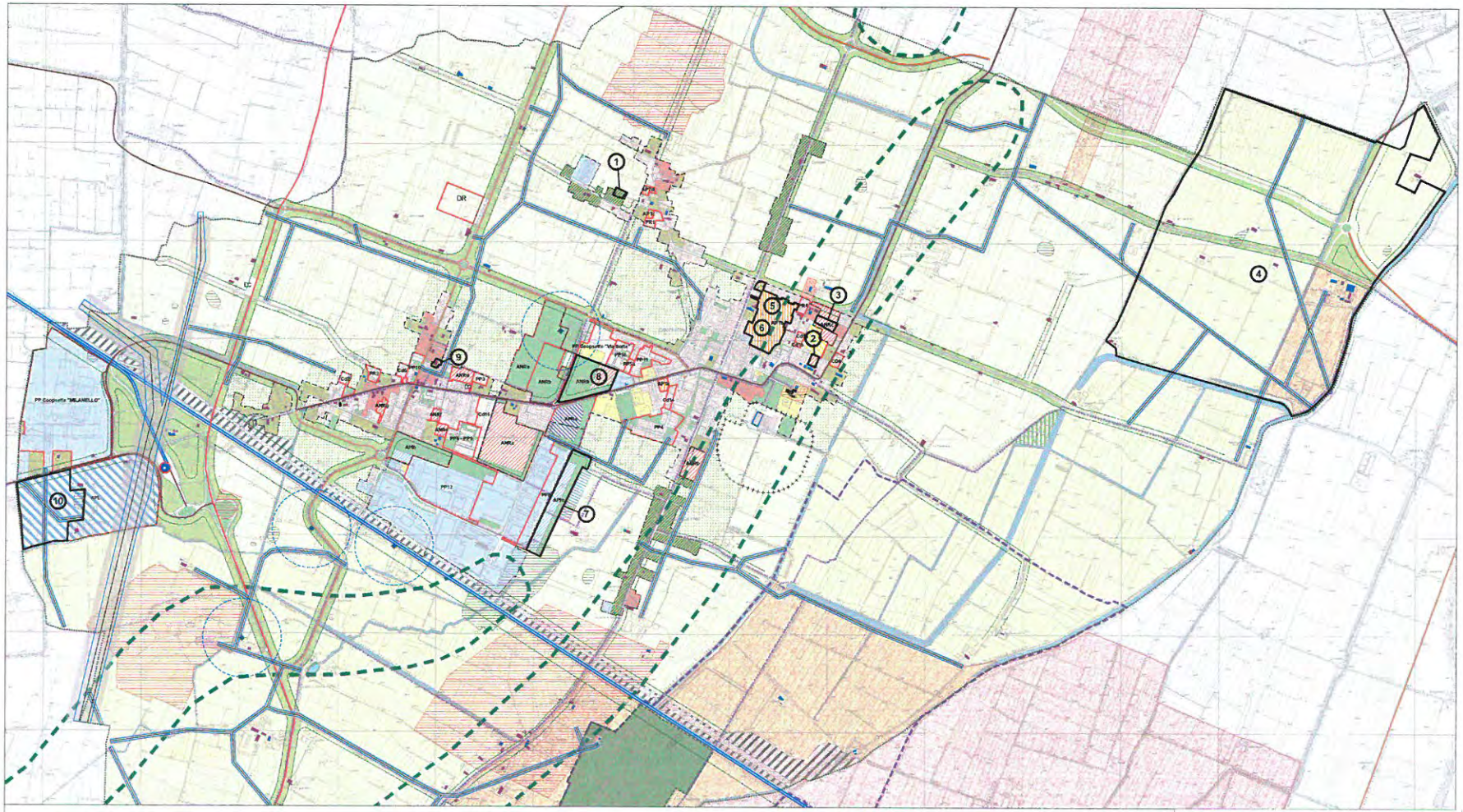
- DTS - Attrezzature per servizi di livello sovracomunale
- DTC - Attrezzature per servizi di rilievo comunale
- DTC - Spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale
- DTCp - Attrezzature sportivo-ricreative private di rilievo comunale
- P Principali parcheggi pubblici di U1 e U2

**Sistema delle infrastrutture per l' urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto**

- IU - Impianti tecnologici
- Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione
- +++++ Rispetto cimiteriale
- Stazioni radiobase per la telefonia mobile e relative fasce di rispetto
- Cassa di espansione consortile esistente e ambito di possibile ampliamento

**Sistema delle infrastrutture per la mobilita' strutturale e relative fasce di rispetto**

- Linea AvAC e relativa fascia territoriale di ambientazione
- Casello autostradale "Terre di Canossa-Campegine"
- Autostrada A1 (categoria A)
- Viabilita' di interesse regionale esistente (categoria C1)
- Sottosistema della viabilita' radiale esistente (categoria C2)
- Viabilita' di interesse provinciale esistente (categoria C2)
- Viabilita' di interesse intercomunale esistente (categoria C2)
- Altre strade urbane ed extraurbane di interesse locale
- Rispetto stradale
- Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali
- Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto



Legenda

Confine comunale

Limite territorio urbanizzato

Limite territorio urbanizzabile

Insediamento storico e archeologico

- EM - Edifici di valore monumentale
- ES - Edifici di interesse storico-architettonico ( Valore storico)
- EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)
- IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Strutture insediative storiche individuate dal PTCP
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica
- Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti

TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale

- AUR - Ambiti consolidati di antico impianto da riqualificare
- AC1 - Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale
- AC2 - Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- AC3 - Ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare
- AC3 - Insediamenti lineari periferici caratterizzati da edificazione rada

Ambiti di riqualificazione e trasformazione a prevalente uso residenziale

- APT - Ambiti produttivi da trasformare tramite P.U.A.
- ANR - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.

Ambiti specializzati per attività produttive

- API - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati
- APT - Ambiti per attività produttive del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- APR - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare tramite P.U.A.
- APL - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell' esistente tramite P.U.A.
- APL - Ambiti "Polo logistico" - Ambito per l' insediamento di funzioni logistiche e connesse all' autotrasporto, - 1° fase dell' ambito di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale denominato "Casello Terre di Canossa-Campegine" oggetto di accordo territoriale. (art.15 della Lg.Rg. 20/2000 e dell' allegato 5 alle N.A. del P.T.C.P. 2010
- DR - Ambito per attivita' di rottamazione e demolizione in territorio rurale
- DC - Impianti per la distribuzione di carburanti

TERRITORIO RURALE

Aree di valore naturale e ambientale (Art. A-17 L.R. 20/2000)

- Riserva naturale orientata regionale "Fontanili di Corte Valle Re"
- SIC - SIC di interesse comunitario
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua
- Zone di tutela naturalistica
- Dossi di pianura

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000)

- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Ambito agricolo ad agroparco

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000)

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20 L.R. 20/2000)

- Ambiti agricoli periurbani

DOTAZIONI TERRITORIALI

Sistema delle attrezzature e spazi collettivi

- DTS - Attrezzature per servizi di livello sovracomunale
- DTC - Attrezzature per servizi di rilievo comunale
- DTC - Spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale
- DTCp - Attrezzature sportivo-ricreative private di rilievo comunale
- P - Principali parcheggi pubblici di U1 e U2

Sistema delle infrastrutture per l' urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto

- IU - Impianti tecnologici
- Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione
- Rispetto cimiteriale
- Stazioni radiobase per la telefonia mobile e relative fasce di rispetto
- Cassa di espansione consortile esistente e ambito di possibile ampliamento

Sistema delle infrastrutture per la mobilita' strutturale e relative fasce di rispetto

- Linea AV/AC e relativa fascia territoriale di ambientazione
- Casello autostradale "Terre di Canossa-Campegine"
- Autostrada A1 (categoria A)
- Viabilita' di interesse regionale esistente (categoria C1)
- Sottoposte alla viabilita' radiale esistente (categoria C2)
- Viabilita' di interesse provinciale esistente (categoria C2)
- Viabilita' di interesse intercomunale esistente (categoria C2)
- Altra strada urbana od extraurbana di interesse locale
- Rispetto stradale
- Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali
- Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# COMUNE DI CAMPEGINE

POC PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art.30 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20

## Individuazione delle richieste di inserimento nel 1° POC

**POC1**

N

adottata con D.C.C. n° 49 del 13-11-2014

approvata con D.C.C. n° 10 del 04-04-2015

SCALA 1:7.000

ccdp

# PTCP 2010

## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA


LA PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

*Sonia Masini*

L'ASSESSORE PIANIFICAZIONE:
CULTURA, PAESAGGIO, AMBIENTE

*Roberto Ferrari*

IL DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE , AMBIENTE E POLITICHE CULTURALI

*Arch. Anna Campeol*



Adottato dal
Consiglio Provinciale
con atto n° 92 del 06.11.2008

Approvato dal
Consiglio Provinciale
con atto n° 124 del 17.06.2010

IL SEGRETARIO GENERALE
*Dott. Enzo E. Di Cagno*


Allegato 04

# LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

NA

## 2.3 Abaco delle tipologie

### 2.3.1 Schemi di corti rurali e indicazioni per la nuova costruzione

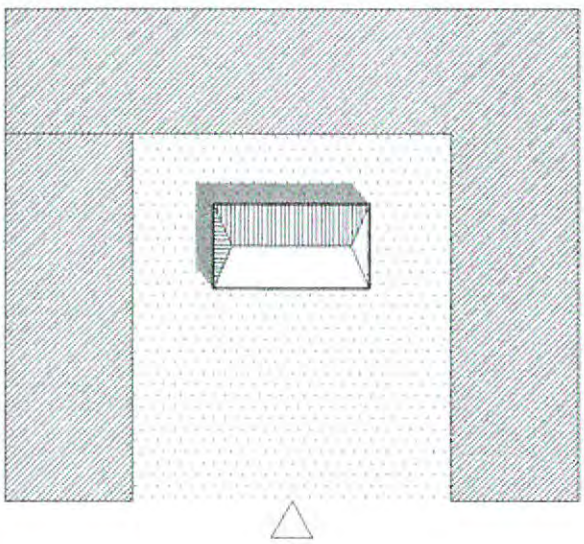
Sono di seguito esemplificate le tipologie insediative maggiormente diffuse nel territorio rurale della provincia di Reggio Emilia, ed individuate per ognuna di esse le "invarianti", intese come elementi costitutivi degli insediamenti rurali e dei fabbricati che ne caratterizzano fortemente l'impianto e che consentono di mantenerne la riconoscibilità tipologica nel tempo.
Rispetto alle tipologie paradigmatiche individuate, che non sono da ritenersi esaustive della vasta casistica riscontrabile sul territorio, si propone l'individuazione schematica delle aree più idonee alla localizzazione di nuovi fabbricati, fatte salve ulteriori considerazioni circa il più opportuno inserimento paesaggistico rispetto all'orografia, alle visuali principali ed ai dissesti.
Gli schemi proposti hanno carattere esclusivamente esemplificativo.

**Corti di morfologia A: casa a blocco ad elementi giustapposti**

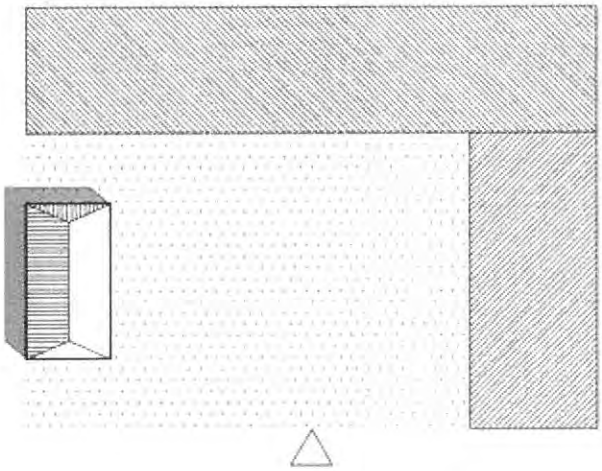
**Caratteristiche.** L'insediamento è costituito da un fabbricato generato dall'aggregazione in un unico corpo di fabbrica dell' abitazione e della stalla-fienile legati tra loro da un portico o "porta morta".
**Intervento.** Nella nuova edificazione seguire i seguenti indirizzi:

- evitare costruzioni in aderenza al fabbricato esistente;
- evitare l'occupazione dello spazio centrale;
- i manufatti produttivi voluminosi vanno collocati in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali e agli edifici esistenti, eventualmente disponendone il lato corto verso tali punti di vista ed utilizzando opportunamente le alberature di schermo.

SCHEMA CON ACCESSO FRONTALE



SCHEMA CON ACCESSO LATERALE



**Corti di morfologia B: aggregazione a corte aperta (insediamenti unifamiliari a elementi separati)**

**Caratteristiche**

L'insediamento è costituito da due fabbricati principali: l'abitazione e la stalla-fienile, solitamente contrapposti. In alcuni casi i fabbricati principali sono disposti perpendicolari fra loro secondo una conformazione a "L" o a "U".

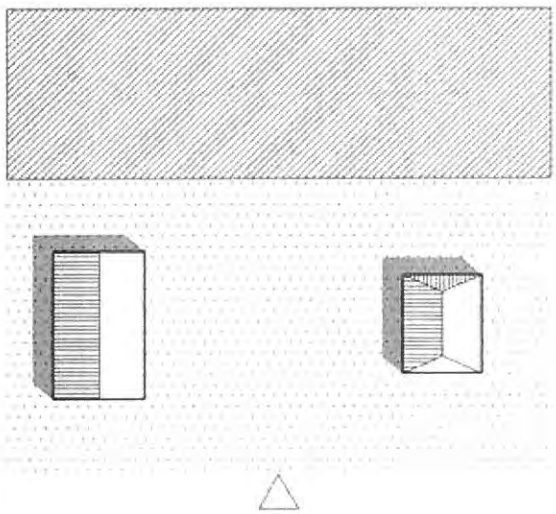
L'abitazione, a pianta quadrangolare, si articola di solito su due livelli ed è coperta da un tetto a quattro falde.

La stalla-fienile, di dimensioni più ampie di quelle della casa, è coperta da un tetto a capanna o con falde irregolari.

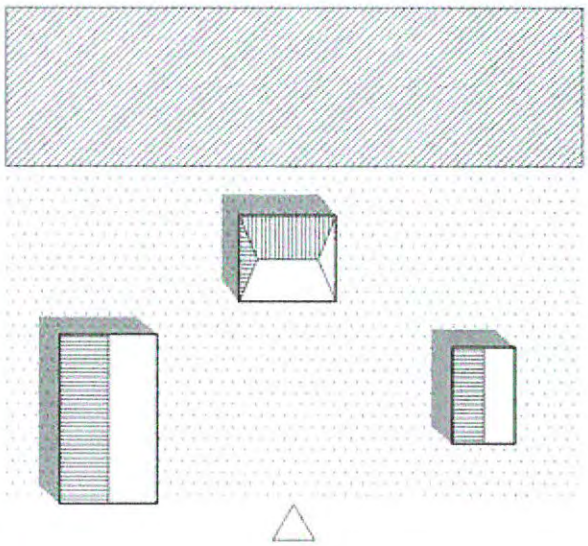
**Intervento.** Nella nuova edificazione seguire i seguenti indirizzi:

- evitare costruzioni in aderenza ai fabbricati esistenti;
- evitare l'occupazione dello spazio centrale;
- i nuovi manufatti vanno collocati in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali o comunque in modo tale da comporre planimetricamente uno schema tendente alla "U".

SCHEMA A CORPI CONTRAPPOSTI



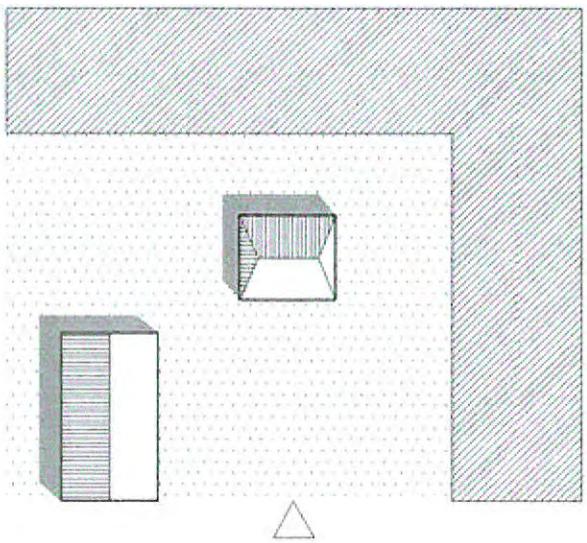
SCHEMA AD "U" CON ACCESSO FRONTALE



LEGENDA

- casa patronale
- stalla o altri corpi di servizio
- accesso principale
- area edificabile
- area non edificabile

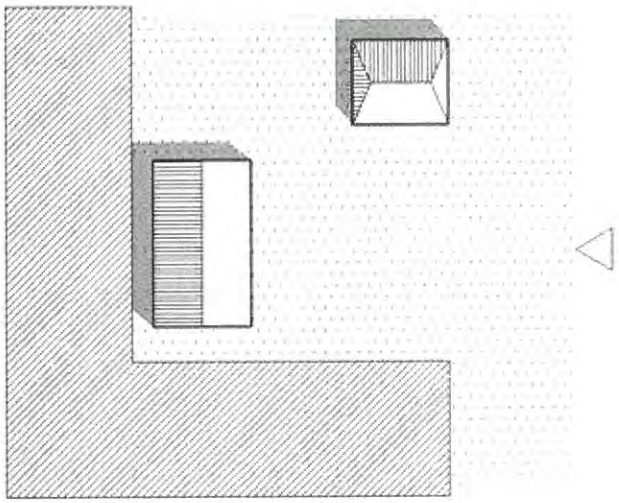
SCHEMA AD "L" CON ACCESSO FRONTALE



LEGENDA

- casa patronale
- stalla o altri corpi di servizio
- accesso principale
- area edificabile
- area non edificabile

SCHEMA AD "L" CON ACCESSO LATERALE



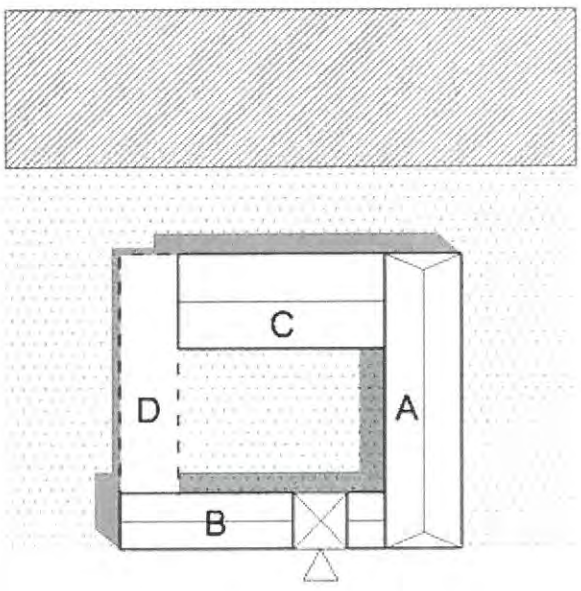
LEGENDA

- casa patronale
- stalla o altri corpi di servizio
- accesso principale
- area edificabile
- area non edificabile

**Corti di morfologia C: aggregazione a corte chiusa (insediamenti plurifamiliari a elementi separati)**

**Caratteristiche.** L'insediamento è costituito da diversi fabbricati quali la residenza padronale, le abitazioni dei braccianti, la stalla-fienile e vari ambienti di servizio disposti attorno allo spazio centrale dell'aia.
**Intervento.** Dato l'impianto unitario del complesso edilizio, nella nuova edificazione occorre evitare di porsi in aderenza o in contiguità con lo stesso. I nuovi manufatti vanno preferibilmente posti in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali e agli edifici esistenti, eventualmente utilizzando opportunamente le alberature di schermo per gli edifici più voluminosi.

SCHEMA A CORTE CHIUSA




LEGENDA

- A casa patronale
- B abitazione dei braccianti agricoli
- C stalla-fienile
- D porticato
- accesso principale
- area edificabile
- area non edificabile

# ALLEGATO D

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. *
ARCHITETTO GUIDO GOZZI n.941

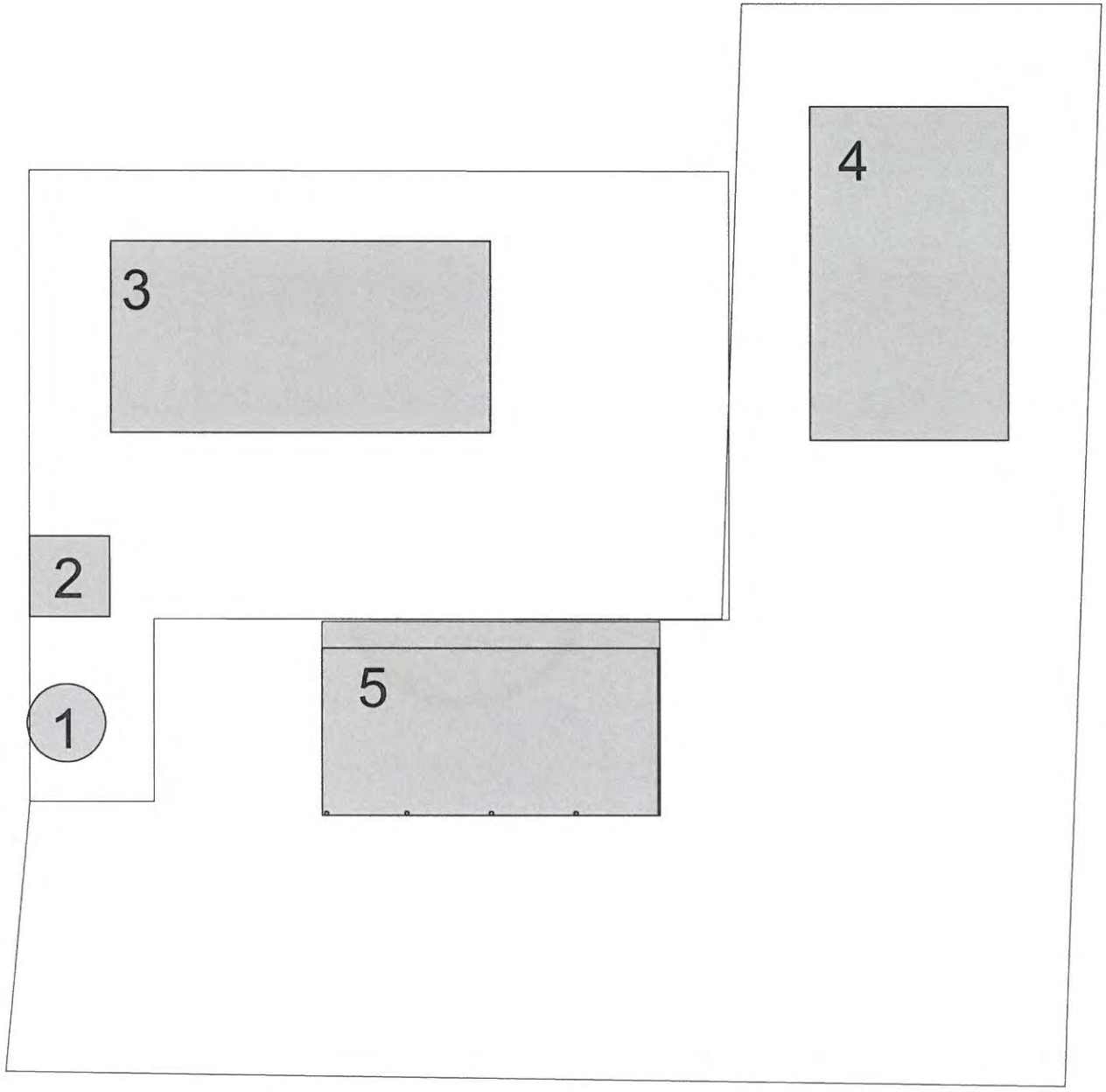
28/03/2022

- 100% - SUP. UTILE LORDA
- 15% - SUP. ACCESSORIA LORDA - cantine, soffitte
- 25% - SUP. ACCESSORIA LORDA - fienili, stalle, cantine, soffitte
- 30% - SUP. ACCESSORIA LORDA SCOPERTA
- 40% - SUP. ACCESSORIA LORDA COPERTA
- 60% - SUP. ACCESSORIA LORDA ASSIMILABILE SUP. UTILE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00039789 00002192 W1B00001
00009052 29/03/2022 18:21:00
4578-00010 8DA13E7B937BFAD3
IDENTIFICATIVO : 01200200125476
0 1 20 020012 547 6

CARMELO FU DOMENICO NOTAIO IN REGGIO EMILIA

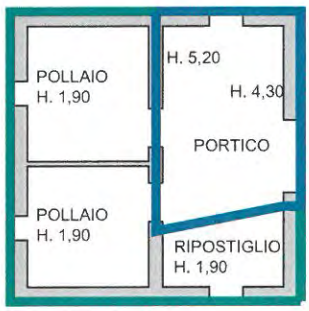
| CORTE | UNITA' | PIANO | DESTINAZIONE | S.L. - MQ | % | S.C. - MQ | S. TOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| LUCERNA | 1 | TERRA | SILO | 26,88 | 25,00% | 6,72 | |
| LUCERNA | 2 | TERRA | POLLAIO, RIPOSTIGLIO | 23,26 | 15,00% | 3,49 | |
| LUCERNA | 2 | TERRA | PORTICO | 12,74 | 40,00% | 5,10 | |
| LUCERNA | 2 | 1 | RIPOSTIGLIO | 24,03 | 25,00% | 6,01 | |
| LUCERNA | 3 | TERRA | ABITAZIONE | 112,62 | 100,00% | 112,62 | |
| LUCERNA | 3 | TERRA | PORTICO | 106,09 | 40,00% | 42,44 | |
| LUCERNA | 3 | TERRA | NEGOZIO, MAGAZ., UFFIC | 188,32 | 100,00% | 188,32 | |
| LUCERNA | 3 | 1 | ABITAZIONE | 114,57 | 100,00% | 114,57 | |
| LUCERNA | 3 | 1 | FIENILE | 192,92 | 25,00% | 48,23 | |
| LUCERNA | 3 | 2 | ABITAZIONE E SOFFITTA | 176,67 | 60,00% | 106,00 | |
| LUCERNA | 4 | TERRA | MAGAZZINO | 371,25 | 25,00% | 92,81 | |
| LUCERNA | 5 | TERRA | MAGAZZINO | 185,93 | 25,00% | 46,48 | |
| LUCERNA | 5 | TERRA | PORTICO E PENSILINA | 180,92 | 40,00% | 72,37 | **845,1535** |
| LUCERNA | AREA | TERRA | TERRENO PERTINENZA | 4546,5 | 100,00% | 4546,50 | **4546,5** |


4
3
2
5
1

# EDIFICIO 1

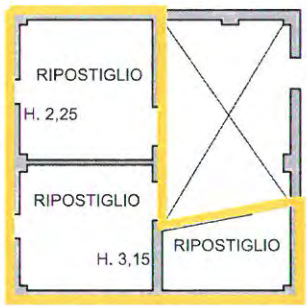
PIANO TERRA

# EDIFICIO 2



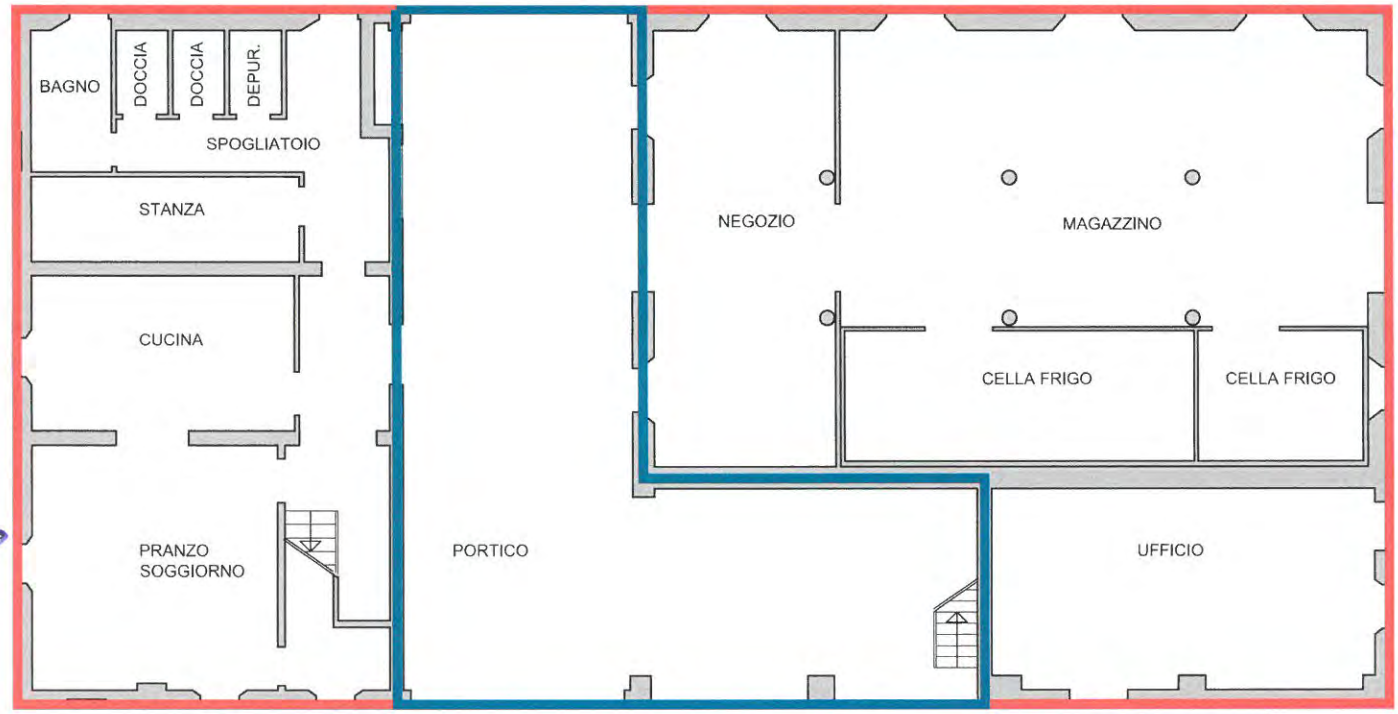

PIANO TERRA

# EDIFICIO 2



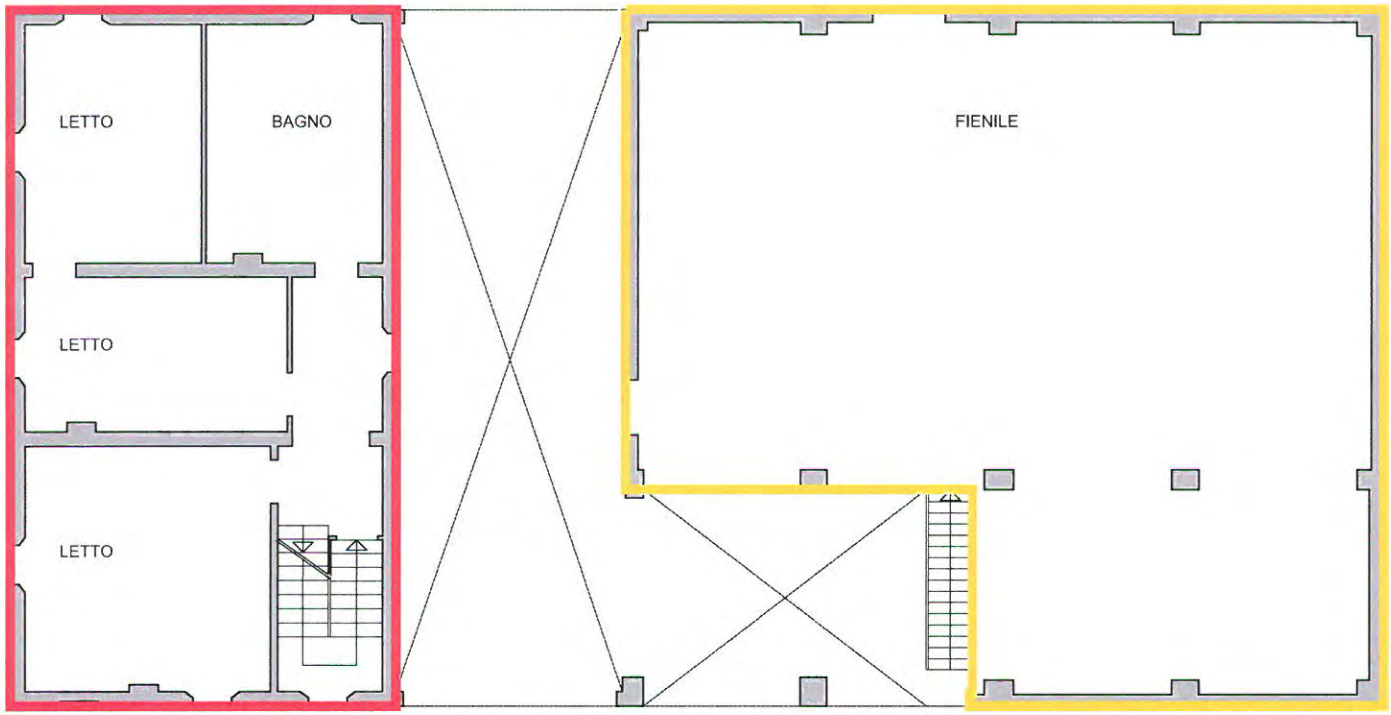

PIANO PRIMO

# EDIFICIO 3



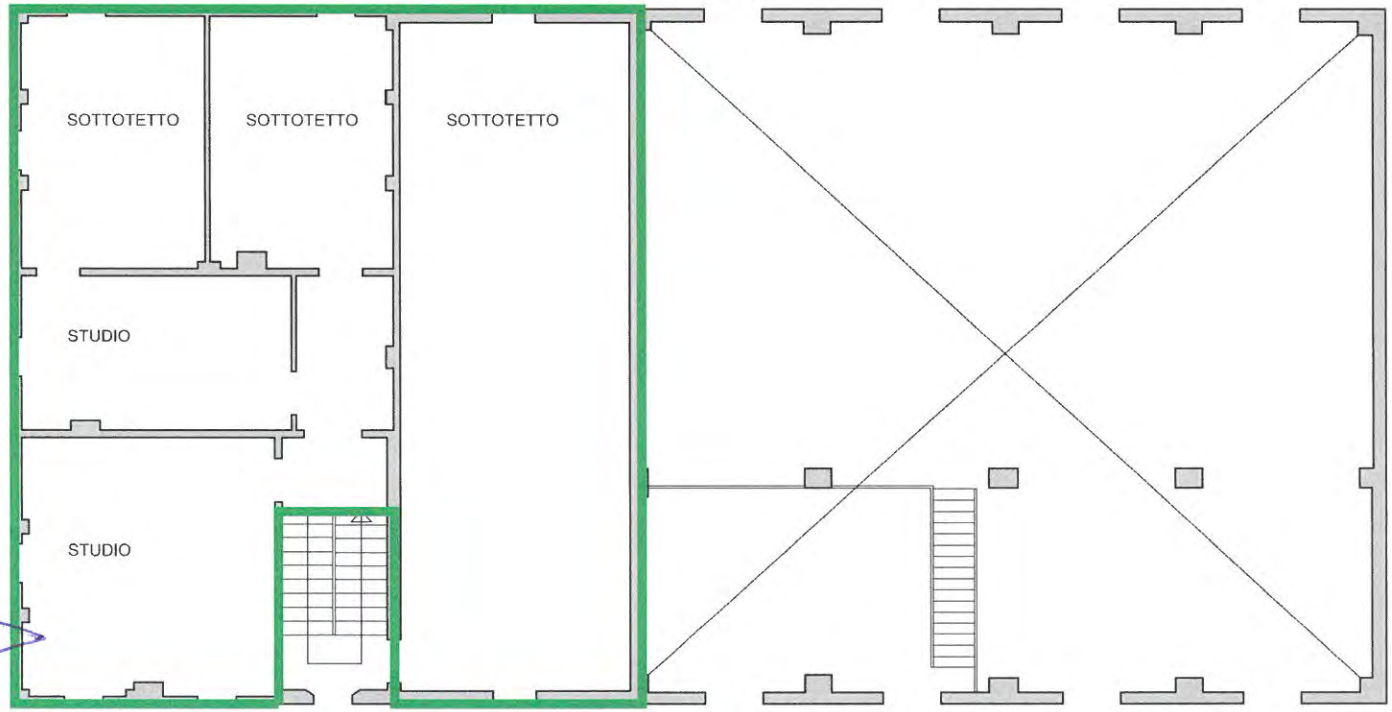

PIANO TERRA

# EDIFICIO 3



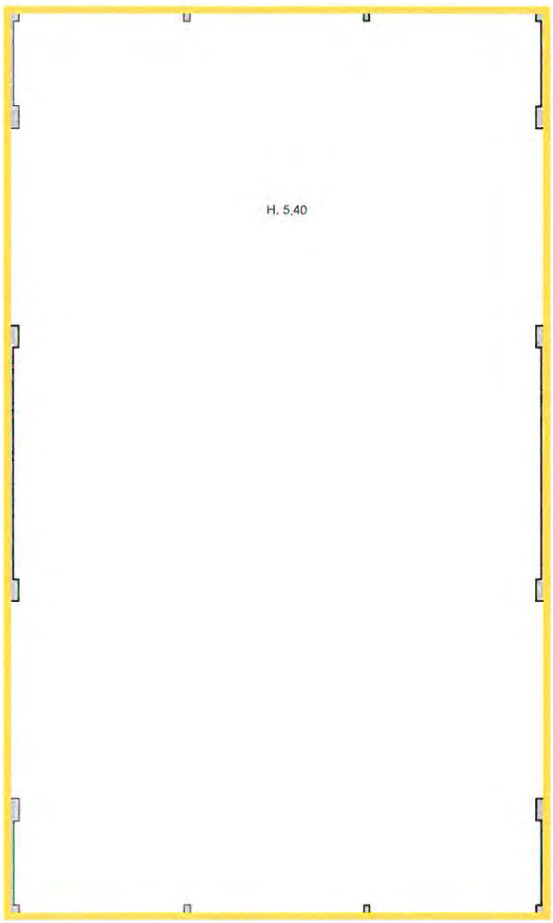

PIANO PRIMO

# EDIFICIO 3



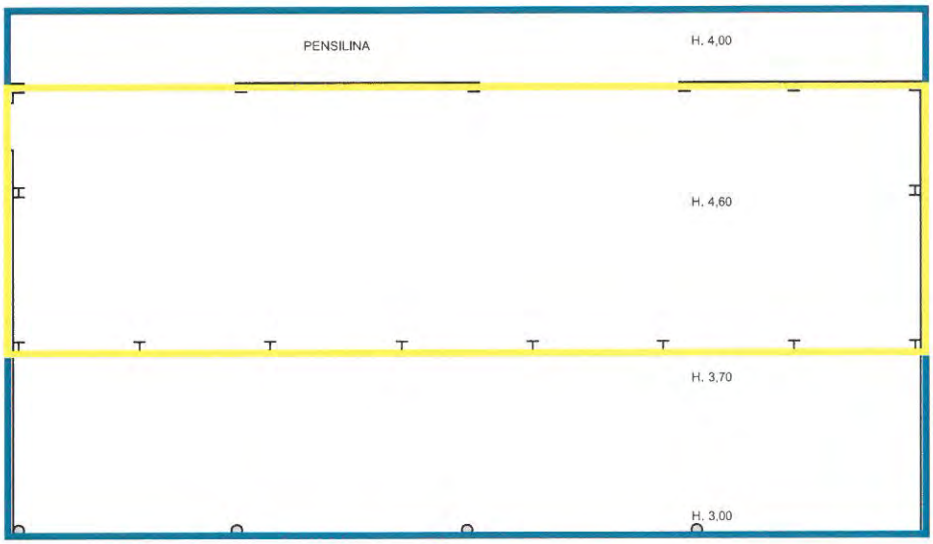

PIANO SECONDO

# EDIFICIO 4




PIANO TERRA

# EDIFICIO 5




PIANO TERRA

ALLEGATO E

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. * ARCHITETTO GOZZI n.741

28/03/2022

**La Lucerna S.C.A. via 25 Aprile 48 CAMPEGINE RE**

**Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.**
**D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015**

**alla c.a Dott. Giorgio Pellacini**

Il Sottoscritto____GHIRARDINI PIETRO_____

nato a___MONTECCHIO E. il 6/12/1962_____

codice fiscale ___GHRPTR62T06F463T_____

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00 Agenzia Entrate 00039789 00002192 W1B00001 00009051 29/03/2022 18:20:55 4578-00010 DFF948BB3D3C9674 IDENTIFICATIVO : 01200200125487 0 1 20 020012 548 7

in qualità di legale rappresentate della società ___LA LUCERNA S.C.A.

con sede legale in Via ___25 APRILE_____n.___48_____

tel. __0522/676590_____ partita i.v.a. ___01237870355_____

a) con i poteri conferiti dal c.d.a. del 2/12/2021 che si allega in copia autentica;

b) così come da poteri verificabili dall'allegato certificato camerale del 20/10/2021

domicilio, se diverso dalla ssede legale

in Via _____n._____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara
__lalucerna@pec.confcooperative.it_____

**presenta offerta irrevocabile d'acquisto**

Per i Lotto N. **73 e 75** **<u>"Gualtirolo- Casa Lucerna" sita in Campegine (RE) " e "Gualtirolo-Terreni Lucerna" sita in Campegine (RE) "</u>**

CARLO ANTONIO FU DOMENICO NOTAIO IN REGGIO EMILIA

PER L'IMPORTO OFFERTO COMPLESSIVO DI EURO (indicazione prezzo offerto)

1.170.000,00 in cifre

(.....unmilionecentosettantamila,00) in lettere

al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**Attribuendo ai due lotti specificamente i seguenti prezzi :**

- **al Lotto 73 il prezzo di Euro _____250.000_____** al netto di IVA e oneri fiscali di legge;
- **al Lotto 75 il prezzo di Euro _____920.000_____** al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**Il presente Proponente si riserva di nominare, ex art. 1401 c.c., un soggetto terzo acquirente per la compravendita sia per il trasferimento di entrambi i Lotti che per il trasferimento di un singolo Lotto da comunicare, a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it, entro tre giorni lavorativi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione.**

**dichiara di essere a conocenza che**

a) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Guido Gozzi

**Altresì dichiara**

1. di conoscere che la presente offerta sarà oggetto di autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico e di conoscere che sarà disposta una procedura competitiva alle cui prescrizioni riportate nell'avviso di gara dichiara di accettare incondizionatamente;
2. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
3. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
4. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
5. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
6. che l'impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in nessuna condizione che comporti il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;

7. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

8. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

9. dichiarazione " di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

**Si allega**

a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;

b. procura speciale in originale o copia autenticata (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto c);

c. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a 3 (tre) mesi con impegno di rinnovarlo ove fosse necessario in occasione dell'esperimento dell'asta, nel caso di impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore della proposta e la necessaria delibera di attribuzione dei poteri per presentare l'offerta e di partecipare all'eventuale gara in caso di più offerenti.

d. contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data della presente offerta per l'importo di € ...175.500,00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

**data**__13/12/2021_____ **Firma**_____