



COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio nell'Emilia

Prot. Si veda pec
Cervarezza Terme, 21/11/2025

Spett.Le SUAP per l'Appennino Reggiano

Via dei Partigiani n.10

42035 – Castelnovo né Monti

Pec: suap.unioneappenninore@pec.it

OGGETTO: Procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera B) della Legge Regionale n. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento di azienda agricola con la realizzazione di 2 tettoie in adiacenza a fabbricati esistenti in loc. Case di Sotto di Ramiseto di Ventasso (RE) in variante al PSC e RUE del Comune di Ventasso (RE) Società Agricola Ventasso di Malpeli Pietro e Santini Doriana SS – Indizione della conferenza dei servizi decisoria art.14 comma 2 e 14 ter L.241/90 e smi, in forma simultanea e in modalità sincrona. **Inoltro documentazione integrativa richiesta da Vostra PEC agli atti del Comune di Ventasso (RE) con prot. n.10446 del 24.10.2025 Istanza SUAP n. 1356/2025.**

In riferimento alla richiesta di integrazioni pervenuta dallo Sportello Unico in data 23.10.2025 n. 1356/2025 prot. 3811 per conto della Provincia di Reggio Emilia e pervenuta alla scrivente in data 24.10.2025 prot. n.10446, relativa alla costruzione di 2 tettoie in località Ramiseto in comune di Ventasso (RE) secondo il procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera B) della Legge Regionale n. 24/2017 si comunica quanto segue:

In merito al punto 1 *chiarimenti relativi al tipo di procedimento attivato con particolare riferimento agli elementi di variante urbanistica* si relaziona quanto segue:

In base alla Carta Inventario del Dissesto (PAI - PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L.445/1908) del vigente P.T.C.P. 2010 e variante specifica 2016, l'area di intervento ricade in "Frana Quiescente" e per l'art. 57, comma 5 e comma 6, delle NTA del P.T.C.P. 2010, come confermato e precisato anche nella Variante Specifica del PTCP, adottata con [Delibera di Consiglio n. 2 del 15/02/2018](#), in tali zone non sono ammesse, di norma, nuove costruzioni.

Il comma 5 del medesimo articolo sopracitato prevede che, nelle aree interessate da frane quiescenti, "i Comuni, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici comunali o di loro varianti, potranno consentire e regolamentare compatibilmente con le specifiche norme di zona e sulla base di una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica



COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio nell'Emilia

incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali in coerenza con i criteri al precedente articolo:

- la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% del volume preesistente, il cambio di destinazione d'uso di fabbricati nonché nuovi interventi edilizi di modesta entità a servizio dell'agricoltura laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole.

Ai sensi dell'art. 53 L.R.24/2017 mediante un procedimento unico è possibile l'eventuale approvazione di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente. Infine per il c. 7 art.57 del PTCP, nelle aree di frana quiescente, classificate come territorio urbanizzato, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione delle norme del PTCP, che risultino ammissibili da una verifica complessiva geologico-tecnico.

Si ritiene che l'intervento di realizzazione di 2 tettoie rientri all'interno dei presupposti richiesti dall'art. 53 L.R.24/2017 essendo strutture a servizio diretto dell'attività agricola dei richiedenti e le strutture verrebbero realizzate all'interno dei lotti su cui insiste l'attività. Tutto questo rimane comunque subordinato a quanto prescritto dalla relazione geologica, dalla valutazione del PRA e da ogni altro parere favorevole emesso dagli enti interessati.

In merito al punto 2 *richiesta/acquisizione informazione antimafia non interdittiva* si specifica che al momento non si è accreditati al portale della Banca Dati Nazionale Unica (B.D.N.A.) ma che si stanno facendo le procedure per la richiesta di accreditamento; a seguito dell'avvenuto accreditamento si procederà alla richiesta di acquisizione informazione antimafia non interdittiva nel portale B.D.N.A. E' stata quindi reperita una dichiarazione sottoscritta con le modalità di cui all'art. 38 D.P.R. 445/2000 che si allega.

In merito al punto 3 *dichiarazione della legittimità dello stato di fatto del nucleo aziendale esistente* si relaziona quanto segue: la documentazione pervenuta dalla ditta richiedente risulta carente sia negli elaborati grafici che nella relazione tecnica per poter valutare la legittimità dello stato di fatto del nucleo aziendale.

Il rilievo dettagliato dei fabbricati (comprensivo di misure, distanze, limiti di zona, rapporti con i fabbricati terzi, ecc.) deve essere predisposto dai tecnici incaricati dalla Committenza, trattandosi di attività progettuale e documentale che esula dalle competenze del Comune, cui spetta invece l'istruttoria e il controllo della conformità degli elaborati ricevuti.

Tuttavia, in un'ottica di collaborazione istituzionale e di sostegno alle imprese del territorio, e al fine di non interrompere il procedimento istruttorio, questo Ufficio ha proceduto comunque ad effettuare una verifica nell'archivio comunale della documentazione agli atti



COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio nell'Emilia

e conseguentemente è stato effettuato un primo sopralluogo per una verifica generale e non puntuale dello stato dei luoghi attuale. Non sono stati fatti rilievi per le distanze dai confini, strade, fabbricati non di proprietà, limiti di zona, rilievo puntuale dei fabbricati, ecc. Dalle ricerche in archivio risulta che i fabbricati di proprietà dell'azienda agricola sono stati edificati come segue:

Fabbricato censito al foglio 29 mappale 45 codice identificativo del fabbricato per il Comune R743:

- Licenza Edilizia n.1/67 del 04/04/1967 prot. 40036;
- Concessione Edilizia n. 34 del 22/08/1969 prot. 1689;
- Concessione Edilizia n. 44/81 del 01/07/1981 prot. 2050;
- Concessione Edilizia n. 232/84 del 13/10/1984 prot. 3854;
- Condono Edilizio n.1 prot. 3769/85 del 10/02/1986;
- Concessione Edilizia n.13 del 10/01/1992 prot. 662;
- Deposito sismico n.1180 prot. 402 del 25/01/1998;

Fabbricato censito al foglio 29 mappale 45 codice identificativo del fabbricato per il Comune R744:

- Condono Edilizio n.1 prot. 3769/85 del 10/02/1986;
- Concessione Edilizia n.13 del 10/01/1992 prot. 662;

Fabbricato censito al foglio 29 mappale 530 codice identificativo del fabbricato per il Comune R457:

- Richiesta di valutazione preventiva n.4/07 del 26/01/2007 prot. 198;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/07 del 26/01/2007 prot. 197;
- Concessione n.8 del 2011 prot. 313.

Per ulteriore documentazione si rimanda ai tecnici di parte e alla richiesta di integrazione allegata alla presente.

In merito al punto 4 *verbale istruttorio per l'approvazione del PRA (allegato 4 dell'atto di coordinamento tecnico DGR 623 del 29/04/25 e DGR 713 del 13/05/2019 debitamente compilato e sottoscritto)* si specifica che tale documento, in allegato alla presente, risulta parzialmente compilato in quanto non è possibile redigere un verbale istruttorio su un documento che non abbiamo acquisito e che è stato chiesto di produrre alla Committenza con gli stessi termini che sono stati dati a questo ufficio per produrre il verbale istruttorio. Tale documento verrà inoltrato completo di ogni parte a seguito dell'inoltro del PRA a questo ufficio e successivamente ad una valutazione tecnica che con tutta probabilità dovrà essere posta ad incarico esterno. Per tale motivo si chiede fin da ora di avere un tempo congruo per poter valutare la possibilità di un incarico a terzi per la valutazione del PRA, per richiedere una verifica sulla copertura finanziaria a seguito di richiesta e presentazione di preventivo e per espletare tali procedure amministrative.

In merito al punto 5 *comunicazione degli estremi di pubblicazione del BURERT, anche ai fini valSAT, della attivazione del procedimento* si riportano i riferimenti noti nella richiesta di integrazione del SUAP riferimento istanza n. 1356/2025 prot. SUAP 3811 del 23.10.2025:



COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio nell'Emilia

BURERT Regione Emilia Romagna n.266 del 22.10.2025 parte seconda voce nr. 569

In allegato alla presente:

- dichiarazione sottoscritta con le modalità di cui all'art. 38 D.P.R. 445/2000;
- richiesta integrazioni per la ditta;
- allegato 4 dell'atto di coordinamento tecnico DGR 623 del 29/04/25 e DGR 713 del 13/05/2019.

Distinti saluti

La Responsabile del Settore 3 - Urbanistica,
Edilizia Privata, Ambiente, SUE - SUAP
Arch. Alessandra Gnocchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 s.m.i. il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.