



Comune di Medolla

COMUNE DI MEDOLLA

UFFICIO TECNICO

AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E MUDE

Tel. +39 0535 53821/53831

PEC: comunemedolla@cert.comune.medolla.mo.it

Prot.int. ____/6.3

Medolla, lì 19.03.2024

Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, per il recupero di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a edificio per attività produttiva di tipo aziendale professionale sito a Medolla, in Via Matteotti (F.11, mapp. 943)

PARERE TECNICO

**PROPRIETA': Gennari Mario, comproprietario e amm. unico della ditta GEMARMED SRL (P.IVA 03834470365)
Golinelli Lorella – comproprietaria**

Richiesta PDC: prot. gen. UCMAN n. 22838 del 11.09.2023 (prot. comunale n. 9464 del 12.09.2023)

Identificazione catastale: Foglio 11 Mappale 943

AMBITO PSC: AVP - ambito di alto valore produttivo (artt. 56-59)

- L'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire in deroga consiste nel recupero di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a edificio per attività produttiva di tipo aziendale professionale; il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 5147 del 07.11.2014 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi agricoli; ad oggi il fabbricato originariamente concesso in locazione al conduttore del fondo agricolo limitrofo risulta in disuso a causa del decesso del conduttore stesso;
- il cambio d'uso proposto nasce dalla manifestata esigenza di trasferire la sede della ditta GEMARMED SRL in locali più idonei alle attuali esigenze, in quanto gli spazi dove attualmente viene svolta l'attività sono ormai inadeguati, come si evince nella relazione tecnica illustrativa allegata alla richiesta di Permesso di costruire a cui si rimanda; in alternativa alla costruzione di un nuovo fabbricato da adibire a sede della ditta, la proprietà propone il recupero del fabbricato attualmente inutilizzato, tramite un cambio d'uso da edificio agricolo ad edificio da destinare ad attività produttiva di tipo professionale;
- il riferimento normativo per valutare la fattibilità dell'intervento in oggetto è l'art. 47 del Regolamento urbanistico edilizio (RUE) vigente che definisce gli interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela e l'art. 56 del RUE – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP:
 - l'uso proposto è consentito in zona agricola come definito al comma 3 dell'art. 47 che consente il recupero di edifici esistenti agli usi di tipo civile / produttivo insediabili, nel caso in specie "studi professionali ed attività direzionali";
 - il suddetto comma non esplicita la condizione di esistenza del fabbricato alla data di adozione del PSC (16.04.2009) ma si limita a definire il recupero di edifici esistenti (anche in stato di abbandono) originariamente connessi all'attività agricola. La condizione di esistenza del fabbricato alla data di adozione del PSC è invece precisata al comma 1 del medesimo articolo 47 e al comma 2 dell'art. 56 del RUE;
- la proprietà con atto notarile Rep. 288718 del 21.07.2021 ha acquistato parte della capacità edificatoria (pari

a 350 mq di SU) spettante agli immobili della società IMMOBILIARE SAN MATTEO SRL siti in via San Matteo (F. 11, mapp. 746) in ambito "AC - Ambito della città consolidata", da trasferire in Via Matteotti al F. 4, mapp. 943, in ambito "AVP - Ambito agricolo di alto valore produttivo", al fine della realizzazione dell'intervento; dal punto di vista urbanistico tale modalità di trasferimento della capacità edificatoria, pur se avvenuto attraverso regolare atto notarile, può trovare non certa applicazione in quanto, alla luce di sentenze in materia, la cessione di cubatura tra aree è essenzialmente fattibile in caso di prossimità e medesima destinazione urbanistica.

Si prende comunque atto della significativa riduzione di edificabilità (350 mq di SU) del complesso immobiliare sito in ambito AC di Via San Matteo identificato catastalmente al F.11 mapp.le 746 in forza del sopracitato atto notarile Rep. 288718 del 21.07.2021 e della conseguente riduzione di consumo del suolo;

- il recupero del fabbricato esistente, originariamente connesso all'attività agricola con cambio di destinazione d'uso in un immobile per attività produttiva di tipo professionale è finalizzato al trasferimento della ditta GEMARMED SRL in una più idonea sede aziendale, con conseguente miglioramento degli spazi lavorativi, delle condizioni di lavoro e del conseguente ulteriore incremento della capacità assunzionale e delle collaborazioni, vista anche la vicinanza con il percorso ciclo-pedonale di collegamento con il territorio mirandolese;

Richiamato:

- il parere del Servizio Giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia Romagna PG.2019/654156 del 23.08.2019, in cui il responsabile Dott. Santangelo evidenzia che: *"...è ormai riconosciuto comunemente che lo sviluppo delle attività economiche insediate e le correlate opportunità di lavoro costituiscono un sicuro interesse pubblico per la comunità regionale"*;
- l'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i. che prevede in particolare ai commi 2-bis e 3 che il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici sia ammesso per interventi che rivestono un interesse pubblico tra cui gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione urbana, di riuso e di contenimento del consumo del suolo anche alla luce della nuova legge urbanistica (LR 24/2017);

Ritenuto quindi il recupero del fabbricato esistente, originariamente connesso all'attività agricola con cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a edificio per attività produttiva di tipo aziendale professionale, possa assumere, per le motivazioni sopracitate, la connotazione di interesse pubblico e che pertanto sia consentito il permesso di costruire in deroga a quanto previsto all'art. 47 del RUE, esclusivamente per la realizzazione delle trasformazioni indicate nella richiesta di permesso di costruire,

Precisato che in fase di rilascio del Permesso di costruire l'intervento verrà assoggettato al versamento del contributo di costruzione e del contributo straordinario, che lo scrivente provvederà a determinare,

TUTTO CIO' PREMESSO

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013 E S.M.I.

Il responsabile dell'Area
Edilizia Privata, Urbanistica e Mude
Geom. Annovi Alberto

Documento firmato digitalmente secondo la normativa vigente