



Repubblica italiana
Provincia di Modena
COMUNE di MEDOLLA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ESTRATTO

Del. Nr. 000016 DEL 25/03/2024

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N.15 DEL 30/07/2013 E S.M.I., PER RECUPERO DI UN FABBRICATO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO AGRICOLO A IMMOBILE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA DI TIPO PROFESSIONALE, SITO A MEDOLLA, IN VIA MATTEOTTI E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 4, MAPP. 943

Visto il Regolamento per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, della Giunta e delle Commissioni Consiliari permanenti in modalità telematica, approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 4/4/2022;

Per convocazione del sindaco, si è riunito il consiglio comunale presso la residenza municipale, oggi Venticinque Marzo Duemilaventiquattro alle ore 20:40 in adunanza PRIMA convocazione previa consegna ai consiglieri di invito scritto a domicilio nei modi e nei termini di legge, con l'elenco degli oggetti da trattarsi.

Fatto l'appello sono presenti:

N.	Nominativo	Carica	Presenza
1	ALBERTO CALCIOLARI	SINDACO	Sì
2	GRAZIELLA ZACCHINI	VICESINDACO	"Sì in videoconferenza"
3	ORVILLE RAISI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
4	JENNI CINQUEGRANA	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
5	CARLOTTA CASACCI	CONSIGLIERE	No
6	GIULIO BARALDI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
7	ALBERTO MICHELINI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
8	FRANCA PALTRINIERI	CONSIGLIERE	Sì
9	DANIELA CARRARA	CONSIGLIERE	No
10	LAVINIA ZAVATTI	CONSIGLIERE	Sì
11	ELISA CAVANA	CONSIGLIERE	Sì

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

12	ALBERTO COSSU	CONSIGLIERE	Si
13	MARCO BERGAMINI	CONSIGLIERE	No
	Presenti N. 10	Assenti N. 3	

Assume la presidenza il sig. ALBERTO CALCIOLARI, SINDACO.

Assessore esterno: STEFANO BONFATTI Presente

E così col presidente n. 10 consiglieri, sui tredici assegnati al comune, con l'assistenza del VICESEGRETARIO, MARIA CHIARA GRISANTI.

Il presidente constata la presenza del numero legale dei consiglieri per la validità dell'adunanza.

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Delibera Consiglio Comunale n.000016 del 25/03/2024

**Alle ore 21 :29 entra il Consigliere Bergamini Marco.
I consiglieri presenti sono 11.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Medolla è dotato dei seguenti strumenti urbanistici predisposti ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** adottato con delibera C.C. n. 21 del 16.04.2009, controdedotto con delibere C.C. n. 1 del 24.01.2011 e n. 5 del 29.04.2011 e approvato con delibera C.C. n. 30 del 31.08.2011, e successive varianti:
 - Variante puntuale al PSC adottata con delibera C.C. n. 2 del 10.02.2015 e approvata con delibera C.C. n. 19 del 04.06.2015;
 - Variante specifica al P.S.C. adottata con Delibera C.C. n. 35 del 03.05.2021 (1° stralcio) e con Delibera C.C. n. 61 del 29.07.2021 (2° stralcio) e approvata con Delibera C.C. n. 5 del 01.03.2022;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** adottato con delibera di C.C. n. 22 del 16.04.2009 e approvato con delibera C.C. n. 31 del 31.08.2011 e successiva variante adottata con delibera C.C. n. 96 del 10.12.2020 e approvata con delibera C.C. n. 26 del 31.03.2021;

vista la richiesta di Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, prot. gen. UCMAN n. 22838 del 11.09.2023 Prat. SUAP 1304 (prot. comunale n. 9464 del 12.09.2023) avente ad oggetto il recupero di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a edificio per attività produttiva di tipo aziendale professionale, presentata da Gennari Mario, in qualità di comproprietario del fabbricato in oggetto e amministratore unico della ditta GEMARMED SRL (P.IVA 03834470365) con sede legale in Via Bruino 100 e sede operativa in Via G. Amendola 43 e da Golinelli Lorella, in qualità di comproprietaria;

visti in particolare i seguenti elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire, redatti dall'ing. Francesco Pullè e allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

Elaborato grafico stato di fatto	Tavola A1 - Stato di fatto (Piante, Prospetti Sezioni)	ALLEGATO 1
Elaborati grafici progetto	Tavola A2 - Stato di progetto (Piante, Prospetti Sezioni)	ALLEGATO 2
	Tavola A4 - Stato di Progetto (Inquadramento)	
	Tavola A5 - Planimetria generale	
	Tavola A6 - Barriere architettoniche	
	Tavola A7 - Fognature	
	Elaborato comparativo	
Relazione tecnica illustrativa		ALLEGATO 4

dato atto che l'immobile oggetto di richiesta di permesso di costruire in deroga, sito in via Matteotti, in ambito "AVP - ambito di alto valore produttivo" del vigente PSC e identificato catastalmente al F. 4, mapp.le 943, 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;

preso atto che ad oggi il fabbricato originariamente concesso in locazione al conduttore del fondo agricolo limitrofo risulta in disuso a causa del decesso del conduttore stesso;

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

vista la 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 (**ALLEGATO 4**), di cui si riporta un estratto:

“... l’obiettivo principale di questa società è quello di studiare, progettare e fornire modelli e supporti operativi di consulenza per l’ottenimento delle autorizzazioni alla vendita di dispositivi medici, di progettazione di nuovi dispositivi innovativi e consulenze in ambito assicurazione qualità, a servizio delle aziende produttrici biomedicali, grazie al radicato know-how di professionisti esperti ed ex funzionari dell’Autorità Autorizzative per dispositivi medici. L’azienda ha esteso i propri servizi a livello internazionale, sfruttando una rete di conoscenze internazionali con società e professionisti locali, esperti nel definire i contenuti dei dossier necessari per l’ottenimento delle autorizzazioni alla vendita nei rispettivi paesi, in stretta collaborazione con le autorità locali. Tramite queste strategie, la società ha avuto un incremento delle attività e conseguente necessità di aumentare il proprio personale in loco e conseguente necessità di spazi adeguati, per allestimento documenti di progettazione, scrittura dei dossier autorizzativi per la vendita dei dispositivi medici in Europa e nel Mondo. Ad oggi, la società intende aumentare il numero dei collaboratori, con diverse specializzazioni, per l’erogazione della consulenza e servizi offerti, ma soffre per le attuali infrastrutture, prive di adeguati locali e spazi necessari per consentire il lavoro delle persone e per addestramento e transfer di know-how a ragazzi di enti di formazione, come Università di Modena o scuole superiori di Mirandola ed alle aziende biomedicali.”;

considerato pertanto che l'amministratore unico della ditta, in alternativa alla costruzione di un nuovo fabbricato da adibire a sede della ditta, intende recuperare il fabbricato in oggetto attualmente inutilizzato, tramite un cambio d'uso da edificio agricolo ad edificio da destinare ad attività produttiva di tipo professionale;

precisato che le attività che verrebbero svolte all'interno del fabbricato oggetto di richiesta di permesso di costruire in deroga, sono essenzialmente le seguenti:

- supporto alle attività di progettazione dispositivi medici e scrittura dei documenti di design;
- realizzazione, in nuovi laboratori, di prototipi dei dispositivi medici in progettazione, con semplici assemblaggi manuali dei componenti;
- invecchiamento accelerato di dispositivi medici in progettazione, in nuovi laboratori dedicati, provvisti di diverse camere climatiche a diverse temperature di invecchiamento, (attualmente affidate a laboratori esterni in India);
- tests di Usability su dispositivi medici oggetto di progettazione, in nuovi laboratori allestiti con pareti a vetri, tavoli operatori/letti ospedalieri simulati, con operatori che usano i dispositivi su pazienti “dummy” (manichini); tali laboratori saranno dotati di videocamere per osservare, registrare le modalità d'uso dei nuovi dispositivi (attualmente affidante a lab. esterni in UK ed USA) e fornire inputs per la progettazione dei dispositivi testati;
- revisione ed adeguamento dei documenti di sicurezza e conformità ai requisiti legali, con frequenti momenti di revisione ed allineamento con il team, in nuove sale riunioni, per un continuo coordinamento del personale e miglioramento della produttività, a servizio del distretto medicale di Mirandola-Medolla;
- scrittura dei dossier per la presentazione alle autorità sanitarie, per l'ottenimento delle autorizzazioni alla vendita di dispositivi medici nel mondo, in nuovi uffici più grandi, per migliorare le condizioni di lavoro del personale, comprese aree ristoro dedicate;
- scrittura delle procedure di Sistema Qualità e per la conformità ai requisiti di sicurezza e requisiti legali applicabili ai dispositivi medici nel mondo;
- assistenza all'applicazione pratica di tali requisiti in tutti i processi interni dei clienti;
- addestramento sui temi sopra descritti, in nuove sale training dedicate, anche tramite collaborazioni con

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

istituti scolastici locali ed UNIMORE (possibili nuovi corsi di Laurea in discipline utili per il distretto biomedicale di Mirandola-Medolla);

richiamato l'art. 47 - *Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela* - del vigente RUE 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, alla data di adozione del PSC (16/04/2009);

ritenuto che, nonostante l'uso proposto sia consentito in zona agricola dalla normativa vigente all' art. 47 comma 3 del RUE che definisce gli usi di tipo civile / produttivo insediabili in zona agricola attraverso il recupero degli edifici esistenti, nel caso in specie "studi professionali ed attività direzionali", il suddetto articolo non possa trovare applicabilità certa in quanto il fabbricato in oggetto non era esistente alla data di adozione del PSC;

preso atto che la proprietà con atto notarile Rep. 288718 del 21.07.2021 ha altresì 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;

appurato che dal punto di vista urbanistico tale modalità di trasferimento della capacità edificatoria, pur se avvenuto attraverso regolare atto notarile, alla luce di sentenze in materia, non possa trovare piena applicazione nel caso in specie, così come meglio specificato nel parere favorevole dell'Ufficio tecnico comunale prot. 3405 del 19.03.2024 che si allega alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale (**ALLEGATO A**);

preso 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;

richiamato 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);

richiamato altresì 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";

ritenuto quindi 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, finalizzato al trasferimento in una più idonea sede aziendale, 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;

visto che il presente atto non ha rilevanza contabile in quanto il Comune di Medolla non deve sostenere delle spese derivati dallo stesso;

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

visto l'art.20 della L.R.15 del 30.07.2013 e s.m.i.;

visto l'art.14 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001;

vista la L.R. 24 del 21.12.2017 e s.m.i.;

visto lo schema di proposta predisposto dal responsabile del procedimento geom. Alberto Annovi, responsabile del AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E MUDE;

visto il d.lgs. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" art. 39;

visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

dato atto che:

- il DUP 2024-2026 (documento unico di programmazione) è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.69 del 28/12/2023 secondo quanto previsto dall'allegato n. 4/1 al D.Lgs. 118/2011 punto 8 e s.m.i.;
- il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.70 del 28/12/2023 secondo quanto previsto dall'allegato n.4/1 al D.Lgs 118/2011 punto 9 e s.m.i.;
- il PEG CONTABILE per l'anno 2024 è stato approvato con atto di Giunta comunale n.127 del 28/12/2023;
- il Peg Descrittivo per l'anno 2024 è stato approvato con atto di Giunta comunale n.18 del 12/03/2024;

visto il parere favorevole del responsabile dell'AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E MUDE ANNOVI ALBERTO, espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.lgs. 267 del 18/08/2000;

visto il parere favorevole del responsabile dell'AREA ECONOMICO FINANZIARIA dott.ssa Sara Pareschi, funzionario U.C.M.AN, che agisce come da provvedimento del Dirigente dell'UCMAN Dr. Federico Pierucci prot. n. 32096 del 27.12.2023, che attesta che il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrate, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.lgs. 267 del 18/08/2000;

con n. 10 voti favorevoli, e n. 1 voti astenuti (Bergamini), espressi palesemente per appello nominale,

DELIBERA

Richiamate le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto,

1. di esprimere parere favorevole al rilascio del permesso di costruire in deroga all'art. 47 del vigente RUE ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 come da richiesta prot. gen. UCMAN n. 22838 del 11.09.2023 Prat. SUAP 1304 (prot. comunale n. 9464 del 12.09.2023) presentata da Gennari Mario, in qualità di

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

comproprietario del fabbricato in oggetto e amministratore unico della ditta GEMARMED SRL (P.IVA 03834470365) con sede legale in Via Bruino 100 a Medolla e sede operativa in Via G. Amendola 43 e Golinelli Lorella, in qualità di comproprietaria, per il seguente intervento: recupero di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a edificio per attività produttiva di tipo professionale, il tutto come meglio specificato nei seguenti elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire e nel parere tecnico prot. 3405 del 19.03.2024 (**ALLEGATO A**), costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

Elaborato grafico stato di fatto	Tavola A1 - Stato di fatto (Piante, Prospetti Sezioni)	ALLEGATO 1
Elaborati grafici progetto	Tavola A2 - Stato di progetto (Piante, Prospetti Sezioni) Tavola A4 - Stato di Progetto (Inquadramento) Tavola A5 - Planimetria generale Tavola A6 - Barriere architettoniche Tavola A7 - Fognature	ALLEGATO 2
Elaborato comparativo	Tavola A3 - Stato Comparativo (Piante, Prospetti Sezioni)	ALLEGATO 3
Relazione tecnica illustrativa		ALLEGATO 4

2. di autorizzare il responsabile dell'area Edilizia Privata, Urbanistica e MUDE al rilascio del suddetto permesso di costruire in deroga previa verifica di corrispondenza, conformità e completezza degli elaborati e determinazione del contributo di costruzione e del contributo straordinario ai sensi della DAL 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione;
3. di dare atto che il presente atto non ha rilevanza contabile in quanto il Comune di Medolla non deve sostenere delle spese derivanti dallo stesso;
4. di dare atto che ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90 responsabile del procedimento è il Geom. ANNOVI ALBERTO, responsabile dell'area Edilizia Privata, Urbanistica e MUDE.

Inoltre

stante l'urgenza di provvedere;

visto l'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267 del 18-08-2000;

con successiva votazione resa nelle forme di legge;

con n. 10 voti favorevoli, e n. 1 voti astenuti (Bergamini), espressi palesemente per appello nominale,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

ALLEGATI:

Elaborato grafico stato di fatto	Tavola A1 - Stato di fatto (Piante, Prospetti Sezioni)	ALLEGATO 1
Elaborati grafici progetto	Tavola A2 - Stato di progetto (Piante, Prospetti Sezioni) Tavola A4 - Stato di Progetto (Inquadramento) Tavola A5 - Planimetria generale Tavola A6 - Barriere architettoniche Tavola A7 - Fognature	ALLEGATO 2
Elaborato comparativo	Tavola A3 - Stato Comparativo (Piante, Prospetti Sezioni)	ALLEGATO 3
Relazione tecnica illustrativa		ALLEGATO 4

Parere tecnico		ALLEGATO A
Verbale di discussione		ALLEGATO B

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente
f.to ALBERTO CALCIOLARI

Il Segretario
f.to MARIA CHIARA GRISANTI

Copia analogica estratta ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. n. 82/2005, di documento originale informatico sottoscritto mediante firma digitale

Delibera Consiglio Comunale n.000016 del 25/03/2024