

**COMUNE DI MEDOLLA
(Provincia di Modena)**

**ALLEGATO B) ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N.17 DEL 25-03-2024**

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 MARZO 2024

VERBALE DELL'OGGETTO N° 8: 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 A FINI ABITATIVI DI UN FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, SITO A MEDOLLA, IN VIA MATTEOTTI E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 4A, MAPP. 941

8

Punto

8

ODG

- 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 A FINI ABITATIVI DI UN FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, SITO A MEDOLLA, IN VIA MATTEOTTI E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 4, MAPP. 941

Passiamo ora al successivo ordine. Al successivo punto all'ordine del giorno. Che è speculare a quello che abbiamo appena illustrato e votato. Permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 20 della legge 15 del 2013 e e modificazioni e integrazioni, per recupero, ai fini abitativi, di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli, sito in Medolla, in via Matteotti. Identificato, catastalmente, al foglio 4, mappale 941



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

La parola, ancora, al geometra Annovi.



ALBERTO ANNOVI

Resp. Area Edilizia Privata

Allora rispondo, rispondo ricollegandomi alla domanda che faceva prima il consigliere Zavatti. Che era poi la chiusura del mio parere. No, in realtà tutti gli interventi di cambio d'uso e di trasformazione, pagano gli oneri. Pagano gli oneri al comune. In questo caso, visto che è una straordinarietà della, del permesso di costruire, si paga anche una quota maggiore, che si chiama proprio "contributo straordinario". Che si paga in rapporto, diciamo, alla, alla possibilità che ti viene, che ti viene concessa. Quindi, oltre ai classici urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, viene previsto anche il "contributo straordinario". L'unico intervento che non paga. Cioè, diciamo, gli interventi che non pagano gli oneri sono pochissimi. Sono le ristrutturazioni degli edifici unifamiliari. E sono gli intervenuti, tutti gli interventi in zona agricola, però fatti dall'imprenditore agricolo. Cioè dal titolare di azienda agricola, che ha anche i

requisiti di imprenditore agricolo. Cioè il 50% del proprio reddito deve derivare dalla conduzione del fondo. Quindi questo vale anche per l'intervento della Gemar, di prima. E vale anche per l'intervento che andiamo a vedere adesso. Che praticamente sono due, due fabbricati nelle, nelle. Sono adiacenti uno all'altro. Erano intestati. Erano condotti dallo stesso imprenditore agricolo. Che è deceduto. Che facevano parte, diciamo, dell'azienda agricola della, dello stesso imprenditore agricolo. Che è deceduto nel 2021. E in questo caso. Adesso magari tralascio la lettura del parere con le premesse che sono uguali a quelle dell'altro permesso di costruire. Posso accennare brevemente, appunto, al fatto che c'è questa, diciamo, incongruenza all'interno dell'articolo 47 del RUE. E che da una parte parla di edifici esistenti e dall'altra parte parla di edifici esistenti alla data di adozione del PSC. Secondo noi vale questa seconda. Vale questa seconda interpretazione. Anche se, nel caso di specie, il fabbricato aveva presentato il permesso di costruire e l'aveva ottenuto prima dell'adozione del PSC. Quindi, diciamo, sono due fabbricati che versano nelle medesime condizioni. Attualmente inutilizzati. Leggo dalla relazione tecnica. Dove dice che intende avvalersi della possibilità di recuperare il fabbricato esistente non più utilizzato, tramite un cambio di destinazione d'uso, da deposito attrezzi agricoli ad abitazione. Con un intervento di ristrutturazione, che si pone l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, con conseguente risparmio di consumo del suolo, che si riscontrerebbe con la realizzazione dei nuovi edifici. L'intervento creerebbe, inoltre, un'opportunità lavorativa per le imprese locali. In questo caso si parla della realizzazione di, sempre all'interno del volume esistente e sempre senza ampliamenti, diciamo, di volume rispetto alla scatola esistente, di 370 metri quadrati di abitazioni, in questo caso. Verrebbero realizzate 4 unità abitative. Rispetto alle due già esistenti. Andrebbero a formare il numero massimo di 6, che è quello che, in questo caso, si potrebbero insediare. Come abbiamo detto prima, il nostro piano, il nostro strumento urbanistico ha previsto, da tanti anni, il fatto che gli edifici ex rurali possano essere trasformati in civili. Anche aumentando il numero delle unità abitative. Ecco. Loro avevano fatto sì, questo. Anche questo atto notarile di trasferimento di 1000 metri di edificabilità. Che comunque sono andati persi. Non potranno più essere utilizzati in via San Matteo, in via San Matteo, in un ambito consolidato. Perché ci sono delle sentenze che dicono che. Alcune sentenze che dicono che i trasferimenti di edificabilità debbono avvenire in aree con termini e a parità di destinazione urbanistica. Abbiamo discusso con, con i committenti e con i tecnici, sia in un caso che nell'altro, anche abbastanza animatamente. Però, anche qui, siamo, siamo, diciamo. Visto che loro avevano fatto la richiesta di PDC in deroga. Dobbiamo accogliere questa richiesta attraverso questa modalità, appunto, che passa dal Consiglio Comunale. Cioè praticamente sì, valgono gli stessi discorsi di prima, insomma. Anche in questo caso si pagherà il "contributo straordinario" che, altrimenti, non avresti pagato. Diciamo, in condizioni normali. E poi c'è un discorso urbanistico, che sì, dovrà, dovrà tenere conto in futuro anche di questi aspetti qua. Perché vedremo, probabilmente al prossimo Consiglio, due aziende che si devono ampliare. Cioè, in realtà, questa, questa norma straordinaria, che dovrebbe essere applicata in casi, in casi sporadici, vediamo che sta prendendo sempre più piede. A Medolla, come, come da altre parti. Quindi, forse, dovremmo anche attuare delle norme di elasticità che, che tenendo conto della, comunque del territorio, della sua natura e delle sue dotazioni, in realtà aprono il più possibile a cambiamenti, ampliamenti. Non sto parlando di questo caso, ma anche di altri. Perché, per esempio, la procedura dell'articolo 53 della nuova legge urbanistica, la 24 del 2017, prevede proprio che le ditte esistenti, che si debbono ampliare, possono ampliarsi anche in ambito agricolo, attraverso comunque un procedimento che si conclude con una variante urbanistica. Proprio perché le esigenze, diciamo del nostro tempo, necessitano di maggiore elasticità rispetto a un tessuto produttivo, che è in continua evoluzione, ad attività che, magari, dieci anni fa non c'erano e oggi ci sono. E quindi sì, dovremo, dovremo anche valutare questi, questi aspetti qua. In questo caso si parla, appunto, di residenza e sono quattro alloggi. E questo è quanto.



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Grazie geometra. La parola ai consiglieri per le loro valutazioni, domande. Bergamini.



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Sì, una domanda sola al geometra Annovi. Che non ho fatto, perché ho avuto difficoltà nel collegamento, prima. Quando citava il fatto che l'azienda agricola è venuta a cessare nel 2021 Azienda agricola che incorporava entrambi gli stabili Se non ho capito male. E volevo capire due cose. Quanto tempo. E' stata costruita. Tutti, entrambi sono stati costruiti in deroga come edifici agricoli. Quindi di 10, se non sbaglio. Per quanto tempo è stata abitata. E' stata la residenza del coltivatore diretto in questa azienda, in questa abitazione.



ALBERTO ANNOVI

Resp. Area Edilizia Privata

No. Non ci sono mai state abitazioni, in questo caso. Erano due, due ricoveri attrezzati. Non c'è, non c'è mai stata l'abitazione dell'imprenditore agricolo.



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Quindi si tratta di due magazzini agricoli.



ALBERTO ANNOVI

Resp. Area Edilizia Privata

Sì.



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Benissimo. No perchè guardavo, guardavo le piantine. Al di là che mi rivolgo perfettamente anche l'immagine fotografica del, dei due immobili. Guardavo le piantine, hanno tutta la struttura dell'abitazione, non della, non del magazzino agricolo. Quindi sicuramente è per questo motivo che non è stata abitata. Se

trattava. Trattasi di magazzini agricoli, entrambi di magazzini agricoli. Anche se mi sembra che questo fosse citato, nella delibera, come abitazione agricola. Cambio di destinazione ad abitazione agricola. Adesso il lotto.



ALBERTO ANNOVI
Resp. Area Edilizia Privata

In entrambi gli oggetti c'è scritto deposito attrezzi agricoli. E uno diventa, appunto, l'attività produttiva di, di Gennari e l'altro diventa residenze civili. Ma nessuno dei due fabbricati è mai stato legittimato. Né anche richiesto sotto forma di abitazione.



MARCO BERGAMINI
Lista Civica Indipendente Medolla

Molto bene. Grazie.



ALBERTO CALCIOLARI
Sindaco

Altri interventi? Dunque qua gli interventi, di fatto, non ci sono stati. Per cui direi che le repliche non, non tengono spazio.



DICHIARAZIONE DI VOTO

A questo punto passiamo alle dichiarazioni di voto. In ordine. Abbiamo in ordine, Raisi e Bergamini.



ORVILLE RAISI
Vivi Medolla!

S' grazie. Beh a questo punto, voglio dire, per una questione di par condicio, mi sembra che, dal nostro punto di vista, sia opportuno dare proprio assenso anche a questa seconda richiesta di cambio di destinazione d'uso. Qui a maggior ragione, si sottolinea il fatto che, appunto, la prossima consigliatura deve essere molto, ma molto più chiara rispetto, diciamo così, all'individuazione delle zone urbanistiche dedicate rispettivamente ad abitazione, a produzione, a villaggio artigianale o quant'altro. Per cui, insomma, sì. Credo che sia proprio un compito della, della prossima consiliatura, insomma no? Per quanto

ci riguarda, ripeto, chiudiamo, chiudiamo questa consiliatura con questo tipo di problematiche, con una questione di par condicio. Quindi il nostro voto sarà favorevole. Grazie.



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Grazie consigliere. Parola a Bergamini.



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Grazie. Ma ripeto, sostanzialmente, quello che ho detto la volta, nella delibera precedente. Idee e perplessità sono sicuramente superiori alle certezze. Al contrario di quello che diceva il tecnico poc'anzi rispetto alle norme, in genere, che tendono ad allargare il consenso. Io invece sarei per limitarlo fortemente. Poi ci penserà chi verrà dopo di noi. Nel senso che le regole devono essere, a mio modo di vedere, ferree. Proprio perché ci sono dei cambiamenti importanti. Se vogliamo lasciare dei territori meno antropizzati, meno. E crescono meno, così, in modo selvaggio, ma più in modo organizzato, programmato, previsto e gestito. Credo che dobbiamo aumentare la rigidità delle norme. Perché ne va della pianificazione del territorio e quello che andremo a lasciare ai nostri figli nipoti. Per cui, anche in questo caso, io mi astengo per par condicio, come diceva Raisi poc'anzi. Quindi li mettiamo tutti e due pari. Grazie.



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Grazie consigliere. Altri interventi? Anzi altre dichiarazioni? Non vedo altre mani alzate, per cui procediamo con la votazione.



VOTAZIONE

Allora procedo con l'appello per la votazione dell'oggetto 8. Permesso di costruire in deroga. Questa volta riguarda un edificio in via Matteotti. Catasto foglio 4, mappale 941 Calciolari, a favore. Zacchini, favorevole. Raisi, favorevole. Cinquegrana, favorevole. Baraldi, favorevole. Michelini, favorevole. Paltrinieri, favorevole. Zavatti, favorevole. Cavana, favorevole. Cossu, favorevole. Bergamini, astenuto. Immediata



VOTAZIONE

eseguibilità. Calciolari, a favore. Zacchini, favorevole. Raisi, favorevole. Cinquegrana, favorevole. Baraldi, favorevole. Michelini, favorevole. Paltrinieri, favorevole. Zavatti, favorevole. Cavana, favorevole. Cossu; favorevole. Bergamini, astenuto. Allora Sindaco approvato con 10 voti ed un astenuto. Grazie. A



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

questo punto ringraziamo i tecnici, che stasera hanno assistito a questa seduta consiliare. Con loro ci troveremo ancora il 3 di aprile, dove verranno illustrate, sottoposte alla votazione, altre due delibere. Relative alla materia urbanistica. Passiamo ora alle ultime, agli ultimi oggetti all'ordine del giorno, che sono