



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 a fini abitativi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli, sito a Medolla, in Via Matteotti (F.11, mapp. 941)

PARERE TECNICO

PROPRIETA': Serteco s.r.l. (P.IVA 03457170367),

Richiesta PDC: prot. 5904 - 5906 del 06.06.2023

Integrazioni: prot. 7293 - 7294 del 11.07.2023

prot. 12321 del 23.11.2023

Identificazione catastale: Foglio 11 Mappale 941

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 a fini abitativi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli per la realizzazione di 4 unità abitative; il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 5034 del 29.12.2009 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi agricoli;
- il fabbricato ad oggi non è più utilizzato a causa del decesso dell'originario conduttore agricolo e pertanto la proprietà "...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 di nuovi edifici; l'intervento creerebbe inoltre un'opportunità lavorativa per le imprese locali";
- 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 "abitazioni civili";
 - il comma 3 prevede la realizzazione di una SU contenuta entro il limite massimo del 70% della superficie esistente e comunque entro il limite massimo di mq 300 e di 3 alloggi: detto requisito non è rispettato nonostante l'intervento avvenga esclusivamente all'interno della sagoma e del volume esistente (senza creazione di ulteriore volumetria); per quanto riguarda il numero di alloggi, si rileva che l'insediamento ad oggi composto da due fabbricati di cui uno agricolo (oggetto di recupero) e uno residenziale (composto da due unità immobiliari), dopo l'attuazione dell'intervento, sarà composto complessivamente da sei alloggi (2 + 4);
 - inoltre, sempre il comma 3 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 700 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 (700 mq di SC) 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);

Ritenuto quindi che il recupero del fabbricato esistente ai fini abitativi, originariamente connesso all'attività agricola sia inquadrabile come un intervento di ristrutturazione che si pone l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente con conseguente risparmio di consumo del suolo e che pertanto possa assumere la connotazione di interesse pubblico;

Ritenuto quindi 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