



Repubblica italiana  
Provincia di Modena  
**COMUNE di MEDOLLA**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**ESTRATTO**

**Del. Nr. 000017 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 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

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
12	ALBERTO COSSU	CONSIGLIERE	Sì

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

<i>13</i>	<i>MARCO BERGAMINI</i>	<i>CONSIGLIERE</i>	<i>No</i>
	<i>Presenti N. 10</i>	<i>Assenti N. 3</i>	

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.000017 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. 5904 - 5906 del 06.06.2023 e successive integrazioni prot. 7293 - 7294 del 11.07.2023 e prot. 12321 del 23.11.2023 avente ad oggetto il recupero a fini abitativi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli per la realizzazione di n. 4 unità abitative, presentata da Rebecchi Marco, in qualità di legale rappresentante della ditta Serteco s.r.l. (P.IVA 03457170367), con sede legale in Medolla (MO), Via Statale 12 n. 110/int.6, proprietaria dell'immobile sito a Medolla, in via Matteotti, identificato catastalmente al foglio n. 4 – particella n. 941;

visti in particolare i seguenti elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire, redatti dal geom. Rebecchi Marco e allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

• Tavola 00 - Azionamento	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 1</b>
• Tavola 01 - Stato di fatto	prot. 5906 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 2</b>
• Tavola 02 - Progetto - Planimetria Generale	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 3</b>
• Tavola 03 - Progetto - Piante	prot. 7293 del 11.07.2023	<b>ALLEGATO 4</b>
• Tavola 04 - Progetto - Prospetti - Sezioni	prot. 7293 del 11.07.2023	<b>ALLEGATO 5</b>
• Tavola 05 - Tavola comparativa	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 6</b>
• Relazione tecnica descrittiva	prot. 12321 del 23.11.2023	<b>ALLEGATO 7</b>

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 941, è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 5034 del 29.12.2009 ad oggetto: "Costruzione di fabbricato agricolo ad uso deposito attrezzi agricoli";

preso atto che ad oggi il fabbricato originariamente destinato a deposito attrezzi agricoli risulta in disuso e che la ditta Serteco srl, "...intende avvalersi della possibilità di recuperare il fabbricato esistente non più

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

*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.”;*

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 “abitazioni civili” e nonostante l'intervento avvenga esclusivamente all'interno della sagoma e del volume esistente (senza creazione di ulteriore volumetria), il suddetto articolo non possa trovare applicabilità certa in quanto:

- il fabbricato non era esistente alla data di adozione del PSC (16.04.2009) come previsto al comma 1 dell'art. 47 pur risultando presentata entro tale data, agli atti del Comune, la richiesta di Permesso di costruire, con procedimento di rilascio del PDC conclusosi prima dell'approvazione definitiva del PSC (31.08.2011);
- il progetto non rispetta il limite massimo di Superficie utile previsto al comma 3 del medesimo art. 47.

preso atto che la proprietà con atto notarile Rep. 288718 del 21.07.2021 ha altresì 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. 941, 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. 3407 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 (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 sopraccitato 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 il recupero del fabbricato esistente, originariamente connesso all'attività agricola con cambio di destinazione d'uso in un edificio residenziale, 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;

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

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

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,

*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.000017 del 25/03/2024

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 presentata da Rebecchi Marco, in qualità di legale rappresentante della ditta Serteco s.r.l. (P.IVA 03457170367), con sede legale in Medolla (MO), Via Statale 12 n. 110/int.6, proprietaria dell'immobile sito a Medolla, in via Matteotti, identificato catastalmente al foglio n.4 – particella n. 941 per il recupero a fini abitativi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli per la realizzazione di n. 4 unità abitative, il tutto come meglio specificato nei seguenti elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire e nel parere tecnico prot. 3407 del 19.03.2024 (**ALLEGATO A**), costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

• Tavola 00 - Azzonamento	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 1</b>
• Tavola 01 - Stato di fatto	prot. 5906 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 2</b>
• Tavola 02 - Progetto - Planimetria Generale	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 3</b>
• Tavola 03 - Progetto - Piante	prot. 7293 del 11.07.2023	<b>ALLEGATO 4</b>
• Tavola 04 - Progetto - Prospetti - Sezioni	prot. 7293 del 11.07.2023	<b>ALLEGATO 5</b>
• Tavola 05 - Tavola comparativa	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 6</b>
• Relazione tecnica descrittiva	prot. 12321 del 23.11.2023	<b>ALLEGATO 7</b>

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:

• Tavola 00 - Azionamento	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 1</b>
• Tavola 01 - Stato di fatto	prot. 5906 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 2</b>
• Tavola 02 - Progetto - Planimetria Generale	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 3</b>
• Tavola 03 - Progetto - Piante	prot. 7293 del 11.07.2023	<b>ALLEGATO 4</b>
• Tavola 04 - Progetto - Prospetti - Sezioni	prot. 7293 del 11.07.2023	<b>ALLEGATO 5</b>
• Tavola 05 - Tavola comparativa	prot. 5904 del 06.06.2023	<b>ALLEGATO 6</b>
• Relazione tecnica descrittiva	prot. 12321 del 23.11.2023	<b>ALLEGATO 7</b>
• Parere ufficio tecnico	prot. 3407 del 19.03.2024	<b>ALLEGATO A</b>
• Verbale di discussione		<b>ALLEGATO B</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.000017 del 25/03/2024