



N. 52 del 28/07/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Nulla osta al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla corte rurale sita in Via Gambisa 576, ai sensi dell'art. 2.2.10 co. 5 lett. c del Rue vigente

L'anno **Duemilaventidue** il giorno **Ventotto** del mese di **Luglio** alle ore **20:00**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ORDINARIA**, seduta **PUBBLICA** e Convocata dal Presidente.

Presiede la seduta NAZARENA FORTI.

Posto in discussione l'argomento in oggetto, risultano presenti:

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	NAZARENA FORTI	Presidente	Si
2	ROBERTA LANZA	Consigliere	Si
3	ANTONIO STRAFORINI	Consigliere	Si
4	ANGELO PIO BRUNO	Consigliere	Si
5	ROBERTO DRUSIANI	Consigliere	Si
6	CLAUDIO FRATTINI	Consigliere	Si
7	ANGELO LOSCHI	Consigliere	No
8	ANDREA ARTUSI	Consigliere	Si
9	ANDREA ORI	Consigliere	Si
10	MARTINA VENTURELLI	Consigliere	Si
11	ANDREA ROSSI	Consigliere	Si
12	RITA CAPELLI	Consigliere	Si
13	MARCO LODI	Consigliere	Si
14	CRISTINA PO	Consigliere	Si
15	PAOLO VINCENZI	Consigliere	Si
16	PATRIZIA GOLDONI	Consigliere	Si
17	ROBERTO SOLOMITA	Sindaco	Si
	Presenti N. 16	Assenti N. 1	

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 16

Partecipa il Segretario Dottoressa ROCCHI VIENNA MARCELLA, incaricato della redazione del verbale.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 27.04.2017 approvava la Variante 2016 al Piano Strutturale Comunale, esecutiva dal 17.05.2017, data di pubblicazione dell'avviso sul BUR-ERT;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.76 del 28 novembre 2017 approvava la variante 2017 al RUE ed il Nuovo Piano Operativo Comunale per il quinquennio 2017-2022, esecutivi dal 24 gennaio 2018, data di pubblicazione sul BUR-ERT;

Premesso che:

- gli edifici di interesse storico-architettonico e quelli di pregio storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico sono individuati in conformità a quanto previsto dall'art. A-9 della LR 20/2000 e s.m.i; e riportati cartograficamente alla Tav.2 di PSC;
- alla tav. n. 2 del PSC, oltre alla categoria di tutela, è indicata per ogni edificio tutelato la sigla corrispondente alla tipologia edilizia originaria. In relazione alla tipologia originaria, gli interventi devono rispettare le limitazioni imposte dal RUE all'art. 2.2.10;
- in relazione ai fabbricati rurali identificati come F - (fienili, stalle/fienili, caselle, e simili) il RUE disciplina che *solo nell'ambito di un permesso di costruire convenzionato, che riguardi l'intera corte e qualora ciascuna delle unità immobiliari presenti o previste nella corte sia già dotata di almeno un posto auto pertinenziale in forma di autorimessa chiusa, e purché l'immobile abbia un Volume totale superiore a 500 mc. è ammissibile anche la destinazione abitativa; in tal caso il numero massimo di unità immobiliari realizzabili è pari al numero intero che si ottiene dividendo per 500 il volume totale espresso in mc.; il numero massimo di U.I non può comunque essere superiore a tre. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie;*

Premesso che:

- in data 10.09.2021 con Prot. 14325 veniva presentata richiesta per Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 2.2.10 co.5 lett.c, per l'intervento di *ristrutturazione edilizia conservativa con cambio d'uso da rurale ad abitativo e opere esterne* dell'immobile sito in via Gambisa n. 576, identificato catastalmente al foglio 13 mappale 273 subalterni 1-2 e classificato dallo strumento urbanistico vigente come "F4" (stalla – fienile con categoria di tutela A3.A – *ristrutturazione edilizia conservativa*) e relativa area cortiliva identificata catastalmente al foglio 13 mappale 86;
- in data 22/10/2021 con prot. del Comune di Carpi n. 64454/21 la CQAP con verbale n. 17 dava Parere: "SOSPESO: SIA RIVISTO IL PROGETTO IN RIFERIMENTO A MAGGIORE SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO, DEL TAGLIO ORIGINARIO DELLE FINESTRE (EVITANDO ECCESSIVA REGOLARITA' NEL PASSO DELLE FINESTRE E GLI ARCHI ALLE NUOVE APERTURE) E DEGLI ALLINEAMENTI DELLE BUCATURE. SIA PRODOTTA LA DOCUMENTAZIONE PER DIMOSTRARE IL RISPETTO DELLE NORME PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE"
- a seguito di integrazione pervenuta in data 26.11.2021 con Prot.18738 e successivo riesame della CQAP nella seduta del 03/12/2021 con prot. del Comune di Carpi n. 73940/21 con verbale n. 20 la proposta progettuale ha ottenuto parere: "FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE SIA PREVISTA LA RIDUZIONE DEL NUMERO PORTE FINESTRE (MAX UNA PER UNITÀ IMMOBILIARE) E CHE LE APERTURE SIANO RICONDOTTE ALL'ASSETTO COMPOSITIVO PREESISTENTE PER ALLINEAMENTO E TAGLIO



TIPOLOGICO; SIA INOLTRE PRODOTTA INTEGRAZIONE ALLA DOCUMENTAZIONE PER L'ADATTABILITÀ";

- a seguito di successive integrazioni (del 03.04.2022 Prot. 6611, del 04.05.2022 Prot.6881, del 24.05.2022 Prot. 8130, del 14.06.2022 Prot. 9351, del 13.07.2022 Prot. 11017, del 16.07.2022 Prot.11141) l'ufficio tecnico ha ritenuto la nuova proposta conforme alle condizioni imposte dalla CQAP ed ha quindi concluso favorevolmente l'istruttoria tecnica di merito;
- in data 10.12.2021 con Prot. 19502 e successiva integrazione del 13.07.2022 Prot. 11017, veniva trasmessa richiesta di autorizzazione allo scarico all'attenzione dell'Ufficio Ambiente a seguito dell'ottenimento della concessione n. 24212 allo scarico di acque meteoriche e acque reflue deputate nello Scolo Gambisa e relativo atto unilaterale d'obbligo a firma del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.
- in data 14.06.2022 Prot. 9351 e successiva integrazione del 13.07.2022 Prot. 11017, unitamente alla integrazione del titolo edilizio, veniva trasmesso progetto di mitigazione arborea dell'insediamento anch'esso sottoposto a verifica da parte dell'Ufficio Ambiente;

Visto che:

- l'art.19bis della Legge Regionale n.15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia e s.m.i. prevede la possibilità di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- l'art. 6.2.6 del RUE "Permessi di Costruire Convenzionati" prevede che il rilascio del titolo abilitativo debba avvenire solo a seguito della stipula della convenzione;

Valutato che:

- l'immobile oggetto d'intervento fa parte di un intervento complesso di riqualificazione dell'intera corte rurale cui appartiene attuato attraverso il recupero di tutti i fabbricati esistenti e la sistemazione dell'area pertinenziale comune agli stessi;
- l'intervento si pone come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante un insieme di opere tese alla rifunzionalizzazione degli immobili esistenti nel rispetto della tutela dei caratteri tipologici individuati di pregio storico-culturale e testimoniale;
- il Permesso di Convenzionato ai sensi dell'art.2.2.10 co. 5 lett. c del RUE è esteso all'intera corte e quindi comprensivo delle opere esterne e del progetto delle reti comuni a tutti i fabbricati;
- risultano verificate tutte le condizioni di conformità del cambio d'uso contenute dell'art.2.2.10 co. 5 lett. c del RUE;
- la convenzione disciplina le misure necessarie alla sostenibilità dell'incremento del carico urbanistico derivati dalla destinazione d'uso abitativa dell'ex-fienile e dalla trasformazione dell'insediamento da rurale a residenziale;
- la proposta presentata, a fronte della trasformazione dell'immobile a destinazione fienile in abitazione, prevede:
 - a. la corretta manutenzione periodica dell'impianto di depurazione, secondo le prescrizioni tecniche dell'impianto stesso e dell'Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Ambiente;
 - b. la messa a dimora e relativa garanzia di attecchimento delle specie arboree ed arbustive previste nel progetto di mitigazione, al fine di garantire un favorevole inserimento nel contesto agricolo dell'insediamento residenziale;
 - c. fornitura di apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo pari al valore stimato della messa a dimora ed attecchimento delle alberature previste sulla base del corrispettivo stimato da apposito preventivo da presentarsi ai fini del rilascio del Permesso di Costruire;

Delibera di CONSIGLIO nr. 52 del 28/07/2022

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005.



- d. la cessione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale della porzione di terreno corrispondente alla fascia di rispetto del canale nel tratto nord del mappale 189, al fine di garantire la piena accessibilità allo Scolo Gambisa da parte dell'Ente di Bonifica;

Considerato che:

- è intenzione dell'Amministrazione Comunale dar corso all'esecuzione dell'intervento in quanto rispondente agli interessi pubblici rilevanti quali la tutela e il recupero di fabbricati esistenti e loro rifunzionalizzazione ai fini residenziali escludendo ulteriore consumo di suolo;
- l'intervento non comporta spese da parte dell'Amministrazione Comunale che gode invece, dell'introito derivante dal contributo di costruzione;

Visto lo Schema di convenzione allegato da sottoscrivere tra il Comune e i privati di cui si propone nel presente atto l'approvazione;

Dato atto che

- l'argomento è stato illustrato alla Commissione Consiliare Territorio e Ambiente nella seduta del07.2022;
- la presente deliberazione non comporta impegno di spesa, ma riscossione del contributo di costruzione;

Visti

- i vigenti strumenti urbanistici: PSC, POC e RUE
- il vigente Statuto comunale;
- la L.R. 15/2013 e ss. mm. e ii.
- il D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.
- la L.R. 24/2017 e ss.mm. e ii.
- il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Richiamati i seguenti atti:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20-12-2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione anno 2022 e relativa nota di aggiornamento;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 20-12-2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2022-2024;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 30-12-2021 con la quale è stato approvato il P.E.G 2022-2024;

Visto che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e, in ordine alla regolarità contabile, del responsabile del settore Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2020

Con la seguente votazione, espressa nelle forme di legge: presenti e votanti 16 consiglieri, voti favorevoli 12, voti contrari 0, astenuti 4 (Rossi, Capelli, Po e Vincenzi)

DELIBERA

Delibera di CONSIGLIO nr. 52 del 28/07/2022

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005.



1. **di concedere**, per le motivazioni esposte nel testo della presente delibera, che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, **nulla osta** al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato n. 350/2021;
2. **di dare atto che**, il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione, come da schema allegato, contenente quali impegni del privato:
 - a. la ristrutturazione edilizia conservativa e il cambio d'uso da fienile ad abitazione del fabbricato di cui al foglio 13 mappale 273 subb. 1-2, nonché la sistemazione dell'area esterna della corte agricola, secondo le caratteristiche tecniche e progettuali definite negli elaborati grafici e descrittivi che fanno parte integrante del Permesso di Costruire n. 350/2021;
 - b. rispetto di tutte le condizioni imposte nell'atto unilaterale d'obbligo n.72/2021 del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale ed in particolare corretta manutenzione periodica dell'impianto di depurazione, secondo le prescrizioni tecniche dell'impianto stesso e dell'Autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ufficio Ambiente;
 - c. messa a dimora e relativa garanzia di attecchimento delle specie arboree ed arbustive previste nel progetto di mitigazione depositato al fine di garantire un'adeguata mitigazione dell'intervento rispetto al contesto circostante;
 - d. fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al valore stimato della messa a dimora ed attecchimento delle alberature previste sulla base del corrispettivo stimato da apposito preventivo da presentarsi ai fini del rilascio del Permesso di Costruire;
 - e. cessione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale della porzione di terreno corrispondente alla fascia di rispetto del canale nel tratto nord del mappale 189, al fine di garantire la piena accessibilità allo Scolo Gambisa da parte dell'Ente di Bonifica;
3. **di dare atto** che tutte le spese e le tasse per la sottoscrizione della suddetta Convenzione e della cessione gratuita della fascia di rispetto dello Scolo Gambisa all'Ente di Bonifica, sono esclusivamente a carico dei proprietari e/o successori aventi titolo;
4. **di autorizzare** il Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio alla stipula degli atti e le azioni necessarie per poter dare seguito alla sottoscrizione della convenzione redatta secondo lo schema allegato;
5. **di autorizzare** il Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio di apportare modifiche non sostanziali al testo della convenzione senza mutarne il contenuto e gli aspetti essenziali e per quanto ritenuto necessario ad eventuali adeguamenti di legge nonché per quanto relativo agli aspetti tecnico-formali;
6. **di dare atto che** la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio ed al controllo del titolo abilitativo richiesto o presentato compete al Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;
7. **di disporre** la pubblicazione del presente atto ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. 33/2013 e ss. mm. e ii., in Amministrazione Trasparente, sezione Pianificazione e Sviluppo del Territorio;
8. **di dare atto** che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente ma riscossione del contributo di costruzione;



di dichiarare, con la seguente votazione resa nei modi di legge: presenti e votanti 16 consiglieri, voti favorevoli 12, voti contrari 0, astenuti 4 (Rossi, Capelli, Po e Vincenzi), il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 co. 4 del D.Lgs 267/2000, al fine di favorire l'immediata attuazione dell'intervento oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato.



Deliberazione nr. 000052 in data 28/07/2022

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente
NAZARENA FORTI

IL Segretario Generale
ROCCHI VIENNA MARCELLA



PROPOSTA N. 287 del 20/07/2022

OGGETTO: Nulla osta al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla corte rurale sita in Via Gambisa 576, ai sensi dell'art. 2.2.10 co. 5 lett. c del Rue vigente

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

21/07/2022

Il Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del
Territorio

FALBO SALVATORE

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



PROPOSTA N. 287 del 20/07/2022

OGGETTO: Nulla osta al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla corte rurale sita in Via Gambisa 576, ai sensi dell'art. 2.2.10 co. 5 lett. c del Rue vigente

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE per quanto attiene la regolarità contabile della presente proposta.

21/07/2022

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario

LOSCHI SIMONA

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Soliera consecutivamente dal giorno 01/08/2022 al giorno 16/08/2022.

L'addetto alla pubblicazione

BONAVETTI CARLA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 11/08/2022 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

La Presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000