



# COMUNE DI MODENA

## N. 22/2021 Registro Deliberazioni di Consiglio

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 15/04/2021

L'anno duemilaventuno in Modena il giorno quindici del mese di aprile ( 15/04/2021 ) alle ore 15:10, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell' art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Tutte le votazioni della presente seduta si sono svolte per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in videoconferenza
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Assente
Aime Paola	Presente in videoconferenza
Baldini Antonio	Presente in videoconferenza
Bergonzoni Mara	Presente in videoconferenza
Bertoldi Giovanni	Presente in videoconferenza
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in aula consiliare
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Cirelli Alberto	Presente in videoconferenza
Connola Lucia	Presente in videoconferenza
De Maio Beatrice	Presente in videoconferenza
Fasano Tommaso	Presente in videoconferenza
Forghieri Marco	Presente in videoconferenza
Franchini Ilaria	Presente in videoconferenza
Giacobazzi Piergiulio	Presente in videoconferenza
Giordani Andrea	Presente in aula consiliare
Guadagnini Irene	Presente in videoconferenza
Lenzini Diego	Presente in aula consiliare

Manenti Enrica	Presente in videoconferenza
Manicardi Stefano	Presente in videoconferenza
Moretti Barbara	Presente in videoconferenza
Parisi Katia	Presente in videoconferenza
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in videoconferenza
Santoro Luigia	Presente in videoconferenza
Scarpa Camilla	Presente in videoconferenza
Silingardi Giovanni	Presente in videoconferenza
Stella Vincenzo Walter	Presente in aula consiliare
Trianni Federico	Presente in videoconferenza
Tripi Ferdinando	Presente in videoconferenza
Venturelli Federica	Presente in videoconferenza

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Presente in videoconferenza
Bortolamasi Andrea	Assente
Bosi Andrea	Assente
Cavazza Gianpietro	Presente in videoconferenza
Ferrari Ludovica Carla	Assente
Filippi Alessandra	Presente in videoconferenza
Lucà Anna Maria	Presente in videoconferenza
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in videoconferenza

Ha partecipato il Vice-Segretario Generale del Comune MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 22**

**NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3554/2020 - PIAZZA CITTADELLA 23, FOGLIO 107, MAPPALI 31, ZONA ELEMENTARE N. 990, AREA 06 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - DELL'ART.20 L.R. 15/2013 E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA" DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 93/2014**

Relatore: Assessore Vandelli

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, per appello nominale, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al voto: 31

Consiglieri votanti: 31

Favorevoli 29: i consiglieri Aime, Baldini, Bergonzoni, Bertoldi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, De Maio, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Reggiani, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Contrari 2: i consiglieri Giordani, Manenti

Risultano assenti i consiglieri Prampolini e Silingardi.

Il Presidente proclama l'esito dopo avere ricevuto conferma dal Segretario e dai tre scrutatori.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con propria deliberazione n. 93 del 22/12/2003 il Comune di Modena ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla L.R. 20/2000 e s.m.i., ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i., precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che, lo strumento urbanistico vigente, ancorché oggetto di numerose successive varianti approvate, presenta l'impianto rigido e particolarmente dettagliato proprio dei piani di vecchia generazione (riferiti alla L.R. 47/1978);

- che nello specifico del comune di Modena l'impianto del piano presenta ulteriori elementi di rigidità tra le quali quelle determinate da potenzialità edificatorie e usi ammessi particolarmente puntuali su ciascuna porzione di territorio (lotto per lotto);

- che in questa fase transitoria, ovvero in attesa di una più strutturata operazione di modifica ed adeguamento degli strumenti vigenti, il Comune di Modena, con propria deliberazione n. 93 del 18/12/2014, ha approvato il Documento di indirizzo "Sblocca Modena - Riqualificazione e riuso per l'occupazione" cogliendo le potenzialità offerte da recenti modifiche normative sovraordinate in materia di governo del territorio tese alla semplificazione delle procedure amministrative e a sostenere iniziative di riqualificazione e recupero dell'esistente;

- che, nello specifico, con il suddetto documento è stata delineata una cornice di riferimento per gli operatori privati e gli uffici comunali competenti, relativamente agli interventi oggetto di possibile deroga alle previsioni dello strumento urbanistico;

- che il ricorso al permesso in deroga al piano urbanistico, strumento proprio da utilizzarsi in regime straordinario, rappresenta uno degli strumenti per sostenere iniziative di trasformazione e riqualificazione dell'esistente, consentendo di adeguare in tempi congrui prescrizioni obsolete e/o rigide del piano urbanistico qualora si presentino iniziative con reali condizioni di operatività;

Dato atto:

- che in data 15/12/2020 i Sig.ri Marazzi Gabriella (usufruttuaria) e Neviani Franco (proprietario) hanno presentato richiesta di Permesso di Costruire n. 3554/2020, in deroga agli strumenti urbanistici del Comune di Modena, avente ad oggetto "Incremento della densità edilizia riferita alla residenza tramite "Sblocca Modena", sulle unità immobiliari ubicate in Modena (MO), Piazza Cittadella 23, identificate catastalmente al N.C.E.U. di Modena al foglio 107, mappale 31, subalterni 9-109;

- che il progetto consiste nel cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare a destinazione ufficio (A/10) ad abitazione (A/0) posta al piano primo di fabbricato prevalentemente residenziale, in deroga all'indice edificatorio delle 130 abitazioni/ha e poiché le dotazioni del direzionale uffici sono superiori a quelle della residenza l'intervento non comporta aumento di carico urbanistico;

- che l'area sulla quale è situato l'edificio è ricompresa nella Zona Elementare (ZE) N.990, Area 06 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:

## II - AMBITO URBANO CONSOLIDATO

a - Aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico

Zona Elementare N. 990

Ex Zona Territoriale Omogenea: G

Area 06 disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse: A/0 residenza A/10 uffici C/1 negozi C/2 depositi C/3 laboratori C/6 garage

Altezza Massima per Residenza : 6 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : 130 abitazioni/ha

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 9 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 3000 mq/ha

- che l'attuale proposta progettuale riguarda una unità immobiliare già esistente, legittimata con licenza edilizia n. 1812/1966;

- che gli interventi che il soggetto attuatore intende realizzare sull'unità edilizia esistente sono i seguenti:

- sostituzione di tutti gli infissi presenti ed il passaggio della classe energetica dell'unità immobiliare da classe attuale pari a "F" alla classe energetica "E";
- realizzazione di pensilina con portabici e ricarica elettrica a servizio delle biciclette elettriche private previsto nel cortile interno condominiale esistente;
- collocazione all'interno del giardino adibito a verde di una area giochi costituita da una struttura in legno e metallo;
- installazione di un impianto fotovoltaico collocato in copertura a servizio delle utenze condominiali della scala A al civ 23 di P.zza Cittadella;

Valutato che le prescrizioni vigenti dell'Area 06 della Zona Elementare N. 990 ammettono l'intervento diretto;

Considerato:

- che la proposta progettuale relativa al cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare da ufficio ad abitazione è ammissibile ad una valutazione di deroga, in quanto la destinazione residenziale risulta ricompresa nelle destinazioni dell'area elementare e in prevalenza rispetto alle altre destinazioni, che l'unità immobiliare risulta essere già predisposta per tale uso e risulta dotata di pertinenza esclusiva, che l'intervento prevede anche interventi di riqualificazione energetica dell'unità edilizia e dell'unità immobiliare, il tutto nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali;
- che, dunque, l'intervento proposto, rientra tra le fattispecie previste dal Documento di indirizzo Sblocca Modena - Riqualificazione e riuso per l'occupazione approvato con propria deliberazione n. 93/2014;
- che il cambio di destinazione d'uso non genera alcun contributo straordinario, in quanto non comporta alcun aumento di valore dell'immobile, come da verbale del Collegio Periti prot. 20657 del 25.1.2021;

Valutato inoltre:

- che l'art. 20 della Legge Regionale del 30/7/2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", prevede la possibilità, previa deliberazione del Consiglio Comunale, di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per incremento della densità edilizia e nella riqualificazione degli edifici riconosce espressamente il sussistere ex lege di un rilevante interesse pubblico;
- che il medesimo art. 20 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
- che l'art. 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- che il suddetto art. 14 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- che la proposta complessivamente rientra a pieno titolo negli intenti del Documento di Indirizzo Sblocca Modena;
- che alla proposta progettuale è indubbiamente riconosciuto un interesse pubblico, ai sensi del dettato dell'art. 20 della LR 15/2013 e art. 14 comma 1bis, comma 2 e comma 3 del DPR 380/2001;
- che pertanto sussistono i requisiti di legge per poter esprimere il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga;

Vista la proposta del responsabile del procedimento, conservata agli atti del Settore;

Visti la relazione tecnica e gli elaborati progettuali presentati dalla parte e posti agli atti del Settore;

Richiamati:

- l'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.e i.;
- l'art. 20 della L.R. 15/2013 e s. m. e i.
- il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE vigente;
- il documento di indirizzo “Sblocca Modena - Riqualificazione e Riuso per l'occupazione” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 18/12/2014;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione di delega prot. gen. 24799 del 24/01/2020 del Dirigente Responsabile del Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive, arch. Roberto Bolondi nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità espresso dal Dirigente del Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive, arch. Roberto Bolondi, ai sensi dell'art. 24 del vigente Regolamento di Organizzazione;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 06/04/2021;

### D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento proposto dai Sig.ri Marazzi Gabriella e Neviani Franco come da richiesta di Permesso di costruire n. 3554/2020, posta agli atti del Settore, avente ad oggetto Incremento della densità edilizia riferita alla residenza con trasformazione dell'uso di una unità immobiliare ora ufficio tramite “Sblocca Modena”;

- di dare atto:

= che la deroga riguarda la densità edilizia con riferimento al cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare da ufficio ad abitazione posta al piano primo di fabbricato prevalentemente residenziale;

= che l'unità immobiliare oggetto di intervento in deroga è identificata catastalmente al foglio 107, mappale 31, subalterni 9-109, Piazza Cittadella 23 - Zona Elementare (ZE) N.990, Area 06;

= che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio e al controllo del titolo abilitativo richiesto compete al Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie e Attività produttive o altro Dirigente delegato;

- di dare altresì atto che vengono rispettate le condizioni previste dall'art 20 della LR 15/2013 e s.m.i., dall'art.14 del DPR 380/2001 e dal documento di indirizzo "Sblocca Modena - Riqualificazione e Riutilizzo per l'occupazione" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 18/12/2014.

Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere e visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, per appello nominale, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al voto: 31

Consiglieri votanti: 31

Favorevoli 29: i consiglieri Aime, Baldini, Bergonzoni, Bertoldi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, De Maio, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Reggiani, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Contrari 2: i consiglieri Giordani, Manenti

Risultano assenti i consiglieri Prampolini e Silingardi.

Il Presidente proclama l'esito dopo avere ricevuto conferma dal Segretario e dai tre scrutatori.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Vice-Segretario Generale  
MARCHIANO' LUISA





**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE AMBIENTE, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**OGGETTO:** NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3554/2020 - PIAZZA CITTADELLA 23, FOGLIO 107, MAPPALI 31, ZONA ELEMENTARE N. 990, AREA 06 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - DELL'ART.20 L.R. 15/2013 E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA" DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 93/2014.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 934/2021, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 01/04/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(GIANFERRARI CORRADO)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE AMBIENTE, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**OGGETTO:** NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3554/2020 - PIAZZA CITTADELLA 23, FOGLIO 107, MAPPALI 31, ZONA ELEMENTARE N. 990, AREA 06 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - DELL'ART.20 L.R. 15/2013 E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA" DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 93/2014.

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 934/2021.

Modena li, 01/04/2021

Sottoscritto dal Responsabile di Settore  
(BOLONDI ROBERTO)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3554/2020 - PIAZZA CITTADELLA 23, FOGLIO 107, MAPPALI 31, ZONA ELEMENTARE N. 990, AREA 06 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - DELL'ART.20 L.R. 15/2013 E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA" DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 93/2014.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 934/2021, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 01/04/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE** **Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

**OGGETTO:** NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3554/2020 - PIAZZA CITTADELLA 23, FOGLIO 107, MAPPALI 31, ZONA ELEMENTARE N. 990, AREA 06 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - DELL'ART.20 L.R. 15/2013 E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA" DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 93/2014.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 934/2021, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 01/04/2021

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

## **ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Deliberazione di Giunta n. 22 del 15/04/2021**

**OGGETTO : NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3554/2020 - PIAZZA CITTADELLA 23, FOGLIO 107, MAPPALI 31, ZONA ELEMENTARE N. 990, AREA 06 - APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - DELL'ART.20 L.R. 15/2013 E DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA" DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 93/2014**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 22/04/2021 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 11/05/2021

**II SEGRETARIO GENERALE  
(DI MATTEO MARIA)  
con firma digitale**



**COMUNE DI MODENA**