



# COMUNE DI MODENA

## N. 26/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 28/04/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno ventotto del mese di aprile (28/04/2022) alle ore 15:15, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIORDANI ANDREA	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	NO
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	TRIANNI FEDERICO	SI
FASANO TOMMASO		SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBAZZI PIERGIULIO		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	SI
BARACCHI GRAZIA	SI	LUCA' MORANDI ANNA MARIA	NO
BORTOLAMASI ANDREA	SI	PINELLI ROBERTA	NO
BOSI ANDREA	NO	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	NO		

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

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

#### OGGETTO n. 26

**NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI -  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5025/2021 - VIA COSTELLAZIONE 28/02, FOGLIO 170,  
MAPPALE 355, ZONA ELEMENTARE N. 1213, AREA 25 - 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: Assessora Vandelli

OMISSIS

Non registrando richieste d'intervento da parte dei consiglieri, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli 26: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 3: i consiglieri Giordani, Manenti e Silingardi.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio, Manicardi e Reggiani.

#### ““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con propria deliberazione n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla L.R. n.20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della Legge Regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con deliberazione del Consiglio comunale 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 l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", disposizione normativa, che ha abrogato e sostituito integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la Legge Regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;

- che l'articolo 4, comma 4, della Legge Regionale n.24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente Legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della Legge Regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n.20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale all'elaborazione e all'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

- che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;
- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n.24/2017;
- che in data 29/12/2021 è stata adottata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 con la quale è stata assunta, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 24/2017 e conformemente alla procedura di cui all'art. 45 della Legge Regionale n. 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi;
- che ai sensi di quanto previsto dalla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), Parte VII Norme Transitorie, art. 7.1 "Salvaguardia" si stabilisce che i titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG sul BURERT, avvenuta in data 19/01/2022, e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente;

Dato atto:

- che in data 22/11/2021, assunto al Pg. 357174, il Sig. Luciani Antonio ha presentato richiesta di Permesso di Costruire n. 5025/2021, in deroga agli strumenti urbanistici del Comune di Modena, avente ad oggetto la "realizzazione di nuova autorimessa, cambio di destinazione d'uso e realizzazione di due nuove U.I. con aumento di carico urbanistico", sulle unità immobiliari ubicate in Modena (MO), via Costellazione 28/02, identificate catastalmente al N.C.E.U. di Modena al foglio 170, mappale 355, sub. 2 e 3;
- che l'intervento prevede la trasformazione di un immobile esistente (abitazione unifamiliare sviluppata su due piani abitabili più sottotetto) in un piccolo condominio costituito da tre alloggi con recupero di una porzione di sottotetto come espansione dell'alloggio e la realizzazione di n. 2 autorimesse esterne e creazione di nuova volumetria pertinenziale. L'intervento in oggetto, inoltre, prevede il pieno rispetto delle norme RUE: distanze dai confini, altezza massima e visuale libera;
- che l'area sulla quale è situato l'edificio è ricompresa nella Zona Elementare (ZE) N. 1213, Area 25 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:

## II - AMBITO URBANO CONSOLIDATO

b - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste

Zona Elementare N. 1213

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

### Area 25 DISCIPLINATA DAL RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario esteso all'intera area.

Costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 01.

La superficie utile massima per residenza è di mq 205.

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza :2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :1 abitazioni

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

- = miglioramento energetico dell'unità immobiliare tramite installazione di pannelli fotovoltaici;
- = collocazione di posti bici con ricarica elettrica;
- = realizzazione di n. 3 posti auto pertinenziali all'interno dell'area cortiliva di proprietà;
- = piantumazione di n. 4 alberature;
- = costruzione di un nuovo volume pertinenziale da destinare a n. 2 autorimesse;

Valutato che le prescrizioni vigenti dell'Area 25 della Zona Elementare n. 1213 ammettono l'intervento diretto;

Considerato:

- che la proposta progettuale relativa l'aumento della suscettività edificatoria è ammissibile ad una valutazione di deroga, in quanto la destinazione residenziale risulta coerente con la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, le unità immobiliari risultano soddisfare le dotazioni territoriali e che la proposta progettuale prevede anche interventi di riqualificazione energetica dell'unità edilizia, il tutto nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali;

- che la proposta progettuale ed i relativi interventi attuativi risultano soddisfare le esigenze di pubblico interesse perseguite da codesta Amministrazione Comunale;

- 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 la deroga alla densità edilizia prevista nella zona elementare per la residenza è stata oggetto di valutazione da parte del Collegio Peritale come da proprio atto assunto al p.g. n. 96085 del 22/03/2022;

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 (numero di alloggi ammessi e superficie utile ammessa) 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, ai sensi di quanto disposto nell'art. 4, "Operazioni di recupero e riqualificazione dell'esistente all'interno di ambiti di riqualificazione";
- che alla proposta progettuale è indubbiamente riconosciuto un interesse pubblico, ai sensi del dettato dell'art. 20 della L.R. n.15/2013 e art. 14, comma 1bis, comma 2 e comma 3, del D.P.R. n.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 del Sindaco, prot. n. 85391 dell'1.4.2020, con la quale è stato conferito all'arch. Roberto Bolondi l'incarico di Dirigente responsabile del Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive dall'1.4.2020;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente Responsabile del Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive, arch. Roberto Bolondi, 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.;

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 26/04/2022;

### Delibera

- di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento proposto dal Sig. Luciani Antonio con riferimento alla richiesta di Permesso di costruire n. 5025/2021, posta agli atti del Settore, avente ad oggetto la "realizzazione di nuova autorimessa, cambio di destinazione d'uso e realizzazione di due nuove U.I. con aumento di carico urbanistico";
- di dare atto:

= che la deroga riguarda la densità edilizia con riferimento al frazionamento dell'unità immobiliare con destinazione residenziale esistente, in deroga all'indice edificatorio in n. 3 alloggi con superficie utile complessiva superiore a quella ammessa dalle prescrizioni di PRG.;

= che l'unità immobiliare oggetto di intervento in deroga è identificata catastalmente al foglio 170, mappali 355, sub. 2 e 3, via Costellazione 28/02 - Zona Elementare (ZE) N.1213, Area 25;

= 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 sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;

= 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 Riuso per l'occupazione" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 18/12/2014.""

Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere in quanto presupposto al rilascio del permesso di costruire e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli 26: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 3: i consiglieri Giordani, Manenti e Silingardi.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio, Manicardi e Reggiani.

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

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Vice-Segretario Generale  
MARCHIANO' LUISA