



# COMUNE DI MODENA

N. 65/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 17/11/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno diciassette del mese di novembre ( 17/11/2022 ) 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	NO
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		NO	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		NO		
GIACOBACCI PIERGILIO		SI		

E gli Assessori:

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

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

### OGGETTO n. 65

**NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI -  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2149/2022 - STRADA CORLETTO SUD 382/1, FOGLIO  
228, MAPPALI 24-25-26- 292-28-157-21, TERRITORIO RURALE VIII A, AMBITO AD  
ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE, PERIMETRO B -  
APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, AI  
SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E DELL'ART.20 L.R. 15/2013**

Relatore: Assessora Vandelli

OMISSIS

Concluso il dibattito, 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: 28

Consiglieri votanti: 27

Favorevoli 27: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, De Maio, Di Padova, Fasano, Forghieri, Giordani, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Non votanti 1: il consigliere Giacobazzi,

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Franchini, Guadagnini, Reggiani, Silingardi.

## 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. 20/2000, 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 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, al 1 gennaio 2021, in

cui si avvia formalmente 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 30.04.2022, assunto al Pg. 153068, l'Associazione ASEOP ha presentato richiesta di Permesso di Costruire n. 2149/2022, in deroga agli strumenti urbanistici del Comune di Modena, avente ad oggetto il Restauro e risanamento conservativo di "Villa al Corletto" per attività di autofinanziamento e realizzazione di camere per l'accoglienza di pazienti oncologici e trapiantati - edificio ex custode ed ex stalla/fienile - intervento "villa Mirella Freni" - in strada Corletto Sud n. 382/1, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Modena al foglio 228, mappali 24-25-26-292-28-157-21;

- che l'intervento prevede la realizzazione di una nuova struttura di accoglienza presso lo storico borgo, che fu di Mirella Freni mediante:

1 – Restauro e risanamento conservativo dell'Edificio 1 "Villa Mirella Freni", ad uso ricettivo per attività di autofinanziamento dell'associazione ASEOP OVD al piano terra e primo e realizzazione di 6 camere per all'accoglienza di pazienti oncologici e trapiantati al piano secondo;

2 - Restauro e risanamento conservativo dell'Edificio 2, "Ostello di Accoglienza", per 12 camere destinate ai pazienti che afferiscono ai diversi reparti oncologici delle strutture sanitarie di Modena, giovani e adulti;

3 - Restauro e risanamento conservativo dell'Edificio 3, "Edificio Polivalente", per insediare il custode e recuperare l'ex stalla e la "porta morta" (grande portico) come spazio ad uso polivalente per dell'associazione ASEOP OVD;

4 - Realizzazione di strutture di sostegno di pannelli fotovoltaici nell'area adibita a parcheggio di pertinenza al complesso, di potenza tale da poter sopperire a gran parte del fabbisogno energetico necessario;

5 - Recupero e valorizzazione dell'esistente parco della villa come area di valorizzazione dell'intero complesso, utilizzabile, sia per l'attività ricettiva di auto finanziamento, che per lo svago ed il riposo dei pazienti oncologici presenti nelle strutture di accoglienza;

- che l'area sulla quale è situato l'edificio è ricompresa nel  
PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)  
TERRITORIO RURALE VIII a  
AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE

Inoltre l'area risulta interessata da:

PARTE II - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE - CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

CIS - perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC) - parte

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 228 mapp. 24 -25;

restauro e risanamento conservativo (PSC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 228 mapp. 26

PARTE VI - LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE - CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

B - edifici destinati prevalentemente a residenza (RUE)

ART. 17.14 COMMA 7. Negli edifici con volume totale superiore a mc 450, soggetti a vincolo conservativo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché compatibili con il rispetto delle norme di tutela dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle distanze minime e con le limitazioni di cui ai successivi commi:

a \_ A/0 - abitazioni di ogni tipo;

b \_ A/10 - uffici e studi privati;

c \_ C/1 - limitatamente a locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

d \_ C/2 - magazzini e locali di deposito;

e \_ C/3 - laboratori per arti e mestieri.

- che gli interventi che il soggetto attuatore intende realizzare sugli immobili esistenti sono i seguenti:

= Restauro e risanamento conservativo del complesso denominato "Villa Freni" composto da tre edifici ex rurali.

- Edificio 1 "Villa Mirella Freni" da destinare a uso ricettivo per attività di autofinanziamento dell'associazione (piano terra e primo), realizzazione di 6 camere per all'accoglienza di pazienti (piano secondo);
- Edificio 2 "Ostello di Accoglienza" per 12 camere destinate ai pazienti che afferiscono ai diversi reparti oncologici delle strutture sanitarie di Modena, giovani e adulti;
- Edificio 3 "Edificio Polivalente" per insediare l'alloggio del custode e recuperare l'ex stalla e la "porta morta" (grande portico) come spazio ad uso polivalente per dell'associazione;

= area pertinenziale e giardino

- Realizzazione di strutture di sostegno di pannelli fotovoltaici nell'area adibita a parcheggio di pertinenza al complesso, di potenza tale da limitare il consumo energetico degli impianti di riscaldamento, di raffrescamento ed elettrico degli edifici;
- Recupero e valorizzazione dell'esistente parco della villa come area di valorizzazione dell'intero complesso, utilizzabile, sia per l'attività ricettiva di auto finanziamento, che per lo svago ed il riposo dei pazienti oncologici presenti nelle strutture di accoglienza;

Valutato che le prescrizioni vigenti del Piano Strutturale Comunale (PSC), Territorio Rurale VIII a, Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola Normale ammettono l'intervento diretto;

Considerato che la proposta progettuale per il recupero del complesso denominato "Villa al Corletto" vincolato dal PRG a restauro e risanamento conservativo, per attività di autofinanziamento e realizzazione di camere per l'accoglienza di pazienti oncologici e trapiantati per la quale è necessaria la destinazione B/1 (convitto-residenza collettiva) è ammissibile ad una valutazione di deroga, in quanto la destinazione proposta di convitto per accogliere le famiglie a supporto dei bambini ammalati è analoga a quella residenziale, quindi coerente con la destinazione prevista dallo strumento urbanistico; risultano rispettate le dotazioni territoriali e che la proposta progettuale prevede inoltre adeguamenti sismici, energetici e di accessibilità di tutto il complesso, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali;

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 6 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, le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- che la deroga riguarda la destinazione d'uso a B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, case di riposo, conventi, seminari, che consentirà all'associazione di svolgere le attività necessarie di cui in premessa;
- che ASEOP Onlus (Associazione per il sostegno della Ematologia ed Oncologia Pediatrica) è un'associazione che opera attraverso l'opera di volontari e, così come stabilisce lo Statuto, ha lo scopo di fornire una "migliore assistenza ai bambini e ragazzi colpiti da gravi malattie, con particolare riferimento a quelle ematologiche e neoplastiche dell'età pediatrica e evolutiva, ricoverati presso l'ospedale policlinico di Modena ed attivare, per il medesimo scopo, programmi di cooperazione con i paesi in via di sviluppo";
- che le attività svolte hanno un elevato valore sociale per l'intera comunità;
- 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;

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

Visto il parere favorevole della Direttrice Generale, d.ssa Valeria Meloncelli, 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 D.lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., come da disposizione prot. 323908 del 04.11.2019;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 15/11/2022;

## D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento proposto dall'Associazione ASEOP OVD, come da richiesta di Permesso di costruire n. 2149/2022, posta agli atti, avente ad oggetto il Restauro e risanamento conservativo di "Villa al Corletto" per attività di autofinanziamento e realizzazione di camere per l'accoglienza di pazienti oncologici e trapiantati - edificio ex custode ed ex stalla/fienile - intervento "Villa Mirella Freni";

- di dare atto:

= che la deroga riguarda la destinazione d'uso a B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, case di riposo, conventi, seminari, che consentirà all'associazione di svolgere le attività necessarie di cui in premessa

Realizzazione di strutture di sostegno di pannelli fotovoltaici nell'area adibita a parcheggio di pertinenza al complesso, di potenza tale da limitare il consumo energetico degli impianti di riscaldamento, di raffrescamento ed elettrico degli edifici.

= che l'unità immobiliare oggetto di intervento in deroga è identificata catastalmente al foglio 228, mappale 24-25-26-292-28-157-21, strada Corletto Sud n. 382/1

Individuata nel Piano Strutturale Comunale (PSC) nel Territorio Rurale VIII a  
Ambito Ad Alta Vocazione Produttiva Agricola Normale  
B - edifici destinati prevalentemente a residenza (RUE)

= che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio e al controllo del titolo abilitativo richiesto compete al Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie 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 L.R. n.15/2013 e s.m.i. e dall'art.14 del DPR 380/2001.

Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere al rilascio del permesso di costruire in deroga, 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: 28

Consiglieri votanti: 27

Favorevoli        27: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, De Maio, Di Padova, Fasano, Forghieri, Giordani, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Non votanti        1: il consigliere Giacobazzi,

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Franchini, Guadagnini, Reggiani, Silingardi.

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

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA