



COMUNE DI MONTECRETO

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 12 DEL 05.07.2017

OGGETTO: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO DENOMINATO 'RESIDENCE GIARDINO'.

L'anno duemiladiciassette addì cinque del mese di luglio alle ore 21.00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1 - BONUCCHI LEANDRO	P		8 - FONTANA ELISABETTA	P	
2 - NUCCI MANUELA	P				
3 - FIOCCHI MARCELLO	P				
4 - BARTOLINI LORENZO	P				
5 - FERRARI MATTEO	P				
6 - BENASSI CLAUDIO	A				
7 - SANTI GIACOMO	P				

Totale presenti 7

Totale assenti 1

Assiste alla seduta il Segretario Dott. **MIGLIORI MANUELA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BONUCCHI LEANDRO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco procede all'illustrazione del punto all'ordine del giorno;

Vista la richiesta presentata dal Sig. Zanaglia Romano in qualità di legale rappresentante della Società "Immobiliare Monte Cervarola" comproprietaria unitamente a privati della struttura "Residence Giardino" posta in Montecreto Via del Parco n. 7 per il contributo di destinazione d'uso dell'area su cui insiste il fabbricato da "Turistica - Ricettiva" a "Residenziale di completamento" con indice di fabbricabilità saturo;

Vista la relazione del Responsabile del Settore Tecnico Ballotti Geom. Giuseppe, allegata, quale parte integrante nella quale vengono illustrati i vari aspetti tecnici economici che giustificano l'accoglimento della suddetta richiesta;

Vista la L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

Acquisito il parere del Responsabile del Settore Tecnico Ballotti Geom. Giuseppe di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.lgs. 267/2000;

Con voti unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

1) di adottare specifica variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 per il cambio di destinazione d'uso da "turistico-ricettiva" a "zona residenziale di completamento con cubatura esaurita di un'area completamente edificata posta all'interno del capoluogo in Via del Parco identificata al N.C.E.U. Foglio 22 mappale 313. Le prescrizioni urbanistiche della nuova destinazione d'uso sono dettate dall'art. 19 delle norme di attuazione;

2) di darsi atto che competono al Responsabile del Settore Tecnico tutti gli atti e i provvedimenti necessari per l'attuazione del presente atto nel rispetto della normativa vigente;

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
F.to BONUCCHI LEANDRO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. MIGLIORI MANUELA**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi:
Addì, 16/08/2017

**IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. MIGLIORI MANUELA**

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il . . .

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì, _____

**IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MIGLIORI MANUELA**



OGGETTO: Cambio destinazione d'uso da "turistico – ricettiva" a "zona residenziale di completamento" di un'area completamente edificata posta all'interno del capoluogo di Montecreto in Via "del Parco" distinta al NCEU di Montecreto al foglio 22 mappale 313.

PREMESSA

- Con nota in data 13/12/2016 prot. 3085 in qualità di legale rappresentante della società "Immobiliare Monte Cervarola" comproprietaria unitamente a privati della struttura "Residence Giardino" posta a Montecreto in Via del Parco n.7 il sign. Zanaglia Romano richiedeva il cambio di destinazione d'uso dell'area su cui insiste il fabbricato da "turistica – ricettiva" a "residenziale di completamento" con indice di fabbricabilità saturo.

STATO DI FATTO

Sull'area identificata catastalmente al foglio di mappa 22 mappale 313 di MQ2472 del NCT di Montecreto è stata realizzata, a decorrere dell'anno 1989, da parte della soc. "Immobiliare Monte Cervarola" Srl "un edificio con destinazione d'uso <<Albergo residenziale>>, autorizzata con concessione edilizia n. 487 protocollo n. 1073 in data 01/07/1989, per lo stesso venne rilasciata autorizzazione di abilità in data 28/06/1993.

Successivamente venne rilasciata alla stessa società la concessione n. 599 in data 01/06/1992 per la costruzione di autorimesse sulla stessa area, a servizio dell'albergo residenziale.

Il fabbricato è costituito da n°60 unità abitative contraddistinte da quattro lettere A – B – C – D che stanno ad indicare quattro tipologie abitative di diverse metrature:

I locali contraddistinti con la lettera ' C ' (in numero di 7 su tutti i piani) non possono essere considerati <<monolocali>> in quanto di superficie utile netta cadauno di mq 16,89 inferiore a mq 28 da normativa.

Per cui, gli stessi dovranno essere fusi o abbinati con le altre unità abitative di cui alle lettere A – B – D. Non potranno essere oggetto di vendite o transazioni, non potendo avere rendita autonoma, dopo questa variante.



Le autorimesse esistenti di pertinenza del fabbricato sono:

N°22 oltre a m.22 posti auto esclusivi per m. totali di n°44.

Attualmente, pur essendo la destinazione d'uso "turistico - ricettiva" confermata dai seguenti elementi:

- 1) La proprietà è in carico all' "Immobiliare Monte Cervarola" che detiene il 51% della proprietà; e gestisce servizi comuni come il ristorante;
- 2) All'interno dei suddetti locali con destinazione d'uso per "il soggiorno temporaneo" non può essere concessa la propria residenza;

Le unità immobiliari abitative sono accatastate singolarmente nella categoria A/2 classe 2, e le autorimesse con la categoria C/6 classe 8.

MODIFICHE A SEGUITO VARIANTE

Il cambio di destinazione d'uso senza opere, richiesto, comporta la nuova destinazione d'uso quale "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" con cubatura esaurita, le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate dall'art. 19 delle Norme di Attuazione; in particolare l'art. 14 prevede la realizzazione di spazi di pertinenza con un minimo di un posto macchina per ogni alloggio, da cui considerato che le unità immobiliari come sopra descritte sono in n°53 (60-7) e le autorimesse, compresi i posti auto, sono n°44 mancano n°9 posti auto, che in base alle normative possono essere monetizzati.

Considerato un valore minimo a mq di € 100/00 (già utilizzato in passato) le dimensioni di un normale posto auto di mq 12,50 (2,5x5,00) risultano a credito dell' A.C, €11.250/00 (n°9 x €100 x mq12,50).

- Considerato che il cambio d'uso è senza opere, non risultano altri oneri a carico della società richiedente.

- Per quanto attiene: l'importo IMU e NETTEZZA URBANA, non si rilevano modifiche di alcun tipo né a danno né a vantaggio dell'A.C, in quanto le unità sono già denunciate al NCEU singolarmente.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Ballotti Geom. Giuseppe

