



COMUNE DI MONTECRETO

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 30 DEL 05.09.2018

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO CIVILE SITO IN MONTECRETO IN VIA ROMA NR. 41 CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.

L'anno **duemiladiciotto** addì **cinque** del mese di **settembre** 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 Vice Segretario **Dott. ANGIOLINA CASTELLI** 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

SI ALLONTANA IL CONSIGLIERE COMUNALE MANUELA NUCCI

PREMESSO che in data 16/07/2018, con prot. n. 2019 è pervenuta all'Amministrazione Comunale la richiesta di Piano di recupero di un fabbricato civile sito in Via Roma n° 41 del capoluogo. Foglio 32 mappale 212 sub. 3-4 di proprietà di Casacci Dorianò, Ballotti Silvia, Beneventi Elisabetta i quali richiedono di recuperare il fabbricato in oggetto con aumento di cubatura e cambio di destinazione d'uso da abitazione a ristorante;

SENTITA l'illustrazione da parte del Sindaco;

DATO ATTO di quanto espresso da parte dei consiglieri all'unanimità, si ritiene che alla fine dell'iter della pubblicazione della presente, in sede di approvazione definitiva della variante, si provvederà a valutare la proposta di interesse pubblico presentata dai privati e a carico degli stessi;

VISTA la relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Giuseppe Ballotti, nella quale vengono evidenziate le caratteristiche tecniche ai fini dell'azione del piano di recupero;

VISTO il vigente PRG , le relative norme di attuazione e il regolamento edilizio;

VISTI:

- ✓ Il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa reso dal Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Giuseppe Ballotti, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- ✓ l'art.78, comma 2 del D.Lgs.n.267/2000 inerente gli obblighi di astensione;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI favorevoli n° 6 (Bonucchi Leandro, Fiocchi Marcello, Bartolini Lorenzo, Ferrari Matteo, Santi Giacomo, Fontana Elisabetta), Astenuti n°0, Contrari n° 0, legalmente espressi;

DELIBERA

- 1) di adottare il piano di recupero relativo al fabbricato esistente sito in Montecreto capoluogo Via Roma nr. 41, così come risultante dalla relazione tecnica allegata quale parte integrante al presente atto;
- 2) di darsi atto che competono al responsabile del settore tecnico, Geom. Giuseppe Ballotti, tutti gli atti ed i provvedimenti necessari all'attuazione del presente atto ai sensi delle disposizioni vigenti;
- 3) di dichiarare, con voti favorevoli n° 6 (Bonucchi Leandro, Fiocchi Marcello, Bartolini Lorenzo, Ferrari Matteo, Santi Giacomo, Fontana Elisabetta), Astenuti n°0, Contrari n° 0, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
F.to BONUCCHI LEANDRO**

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ANGIOLINA CASTELLI**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi:
Addì, 03/10/2019

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. ANGIOLINA CASTELLI**

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 VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANGIOLINA CASTELLI**



**PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO POSTO IN
MONTECRETO CAPOLUOGO – VIA ROMA n. 41:
PARERE TECNICO CON RELAZIONE DESCRITTIVA**

CARATTERISTICHE FABBRICATO ESISTENTE:

Il fabbricato oggetto della presente relazione è posto all'interno del Capoluogo di Montecreto, in Via Roma n. 41.

E' costituito da due piani:

- un piano terra distinto al N.C.E.U. di Montecreto al foglio 32 mappale 212 subalterno 4 – categoria C/1 classe 3 di 58 mq, adibito a “bar”, di proprietà del Sig. CASACCI DORIANO nato a Pavullo n/F. il 26/03/1969 – C.F.: CSCDRN69C26G393X;
- un primo piano distinto al N.C.E.U. al foglio 32 mappale 212 subalterno 3 – categoria A/4 classe 1 di vani 4,5, ad uso “abitazione”, di proprietà di BALLOTTI SILVIA nata a Pavullo n/F. il 19/09/1982 – C.F.: BLLSLV82P59G393H – e BENEVENTI ELISABETTA nata a Pavullo n/F. il 17/09/1961 – C.F.: BNVLBT61P57G393T.

INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il fabbricato in oggetto è ubicato all'interno del centro storico di Montecreto ed è classificato, in conformità a quanto è previsto nella Tavola 1 e nelle Norme di Attuazione della Variante di adeguamento per i Centri Storici, allegate al P.R.G. vigente, con la lettera “M”: MANUTENZIONE, che prescrive:

“In tale categoria rientrano le unità edilizie completamente estranee al contesto storico-ambientale pur essendo interne alla perimetrazione.

In questa categoria sono esclusi cambiamenti di destinazione nonché qualsiasi intervento interno od esterno che possa costituire modifica al fabbricato.

Costituiscono interventi di manutenzioni e quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

a – ritinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento totale e parziale degli intonaci esterni, senza alterazioni di materiali e delle tinte esistenti;

b – riparazione o sostituzione e verniciatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazione esterna senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

c – riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

d – tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;

e – riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

f – riparazione di pavimenti interni.

Gli interventi in oggetto devono sottostare all'autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 9 punto c) della Legge n. 10 del 28/11/1977.



Per gli interventi non compresi nell'elenco, deve essere presentato un piano particolareggiato in cui si dimostri il conseguimento dell'obiettivo di rendere le unità edilizie, congruenti al contesto storico-ambientale, mediante una ricomposizione dell'organizzazione planimetrica e volumetrica delle unità edilizie stesse."

I Sigg. Casacci Dorianò, Ballotti Silvia e Beneventi Elisabetta, in qualità di proprietari, con nota in data 16/07/2018, prot. n. 2019, hanno presentato al Comune di Montecreto una richiesta di "Piano di recupero" del fabbricato esistente prevedendo (come si evince dall'elaborato allegato): "un aumento di cubatura con cambio di destinazione d'uso del piano primo da abitazione a ristorante".

Considerato che l'Amministrazione Comunale è intenzionata ad adottare il suddetto piano di recupero, in quanto ritiene che la realizzazione di un "ristorante" all'interno del Centro Storico del Capoluogo rivesta una finalità pubblica relativamente all'indotto turistico, il sottoscritto esprime di seguito le proprie indagini e valutazioni tecniche:

- 1) in conformità alle normative sopra descritte, allo stato attuale il fabbricato in oggetto NON PUO' ESSERE oggetto né di cambio di destinazione d'uso né di modifiche esterne (aumento di cubatura);
- 2) quanto richiesto dai proprietari può essere attuato con deliberazione del Consiglio Comunale di adozione e successiva approvazione di un piano di recupero, in conformità a quanto previsto dagli artt. 30 e 31 della Legge n. 457/78, il quale può essere semplicemente assimilato ad un piano particolareggiato di iniziativa privata finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dato atto, però, che, a differenza di quanto previsto dagli artt. 30 e 31 della Legge succitata n. 457/78, nel caso specifico si prevede un aumento di cubatura in Centro Storico, non riscontrando nel PRG vigente disposizioni di natura urbanistica ed edilizia prescrittive, il sottoscritto ritiene corretto comparare, per analogia, l'adozione del suddetto piano di recupero al rilascio di una concessione edilizia in deroga alle norme del regolamento edilizio, da cui risulti prevalente un indiscusso interesse pubblico.

Visti:

- D.P.R. 6/06/2001 n. 380, art. 14
- art. 20 L.R. n. 15/2013

In particolare:

- art. 91 – Titolo IV° del Regolamento Edilizio Comunale

che prevede la possibilità di rilasciare un'autorizzazione o permesso di costruire in deroga, previa delibera del Consiglio Comunale, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai fini del presente articolo si intende edificio o impianto di pubblico interesse, qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica.

Considerato che agli effetti del rilascio di Concessione di costruzione in deroga, ai sensi dell'art. 41 quater Legge n. 17/08/1942 n. 1150, per edificio o impianto di interesse pubblico deve



intendersi: "Quello che risponde ad un preciso interesse della collettività, a prescindere dalla qualità pubblica o privata del soggetto richiedente". (T.A.R. Puglia Sez. II, 9/02/1996, n. 29 in T.A.R. 1996, I, 1551).

Dato atto che secondo la Circolare della Direzione Generale dell'Urbanistica n. 3210 del 28/10/1967 sono:

- edifici ed impianti pubblici: quelli appartenenti ad Enti Pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (ad esempio: caserme, scuole, ospedali, chiese, musei, mercati, università, ecc.)
- edifici ed impianti di interesse pubblico: quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, Enti Pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.

Nella richiesta dei privati del Piano di recupero, gli stessi propongono la sistemazione dell'aiuola posta in Viale Martiri della Libertà del Capoluogo, quale opera di perequazione che giustifichi l'interesse pubblico.

Manca, però, una accurata descrizione delle opere che si vogliono eseguire o la determinazione di un valore specifico.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, il sottoscritto esprime **PARERE TECNICO FAVOREVOLE** all'adozione del Piano di Recupero sul fabbricato in oggetto, indicando di seguito, elementi in parte di natura prescrittiva e in parte di ordine generale di supporto alla scelta ponderata da parte dell'Amministrazione Comunale:

- a. il piano dovrà essere adottato e approvato "fatti salvi i diritti di terzi";
- b. in fase di successivo rilascio di P.d.C. dovrà essere rispettata la normativa di cui all'art. 6 lett. "c" della "Variante di adeguamento per i Centri Storici", che prevede la realizzazione di parcheggi pubblici pari a 1mq per ogni metro quadro di superficie commerciale. I suddetti parcheggi potranno essere monetizzati;
- c. si tratta di un piano di recupero, assimilato ad un piano particolareggiato di iniziativa privata, particolare, in quanto non sono presenti nel P.R.G. vigenti previsioni urbanistiche e indici edilizi riferiti al piano di recupero in oggetto; di conseguenza, ai fini e prima dell'approvazione definitiva del piano, dovranno essere presentati elaborati esaurienti, da cui risulti l'aumento di cubatura previsto e da definire compiutamente con la delibera del Consiglio Comunale;
- d. a parere del sottoscritto, per quanto riguarda la verifica dell'interesse pubblico, elemento essenziale alla base della predisposizione del suddetto piano di recupero e prima della definitiva approvazione dello stesso, è compito della Amministrazione Comunale, adottare i criteri, analitici o altro, ritenuti più giusti, da cui risulti la finalità di carattere generale e di interesse pubblico del piano stesso.

Montecreto, 23/07/2018



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Ballotti Geom. Giuseppe