



COMUNE DI FORMIGINE

Provincia di Modena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera Numero 30 del 28/03/2024

ORIGINALE

Oggetto : **AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013 RELATIVO ALL'IMMOBILE DENOMINATO VILLA CLEMENTINA (CASINO SPEZZANI) A MAGRETA - PRATICA EDILIZIA N. 2023/901: DETERMINAZIONI.**

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **VENTOTTO** del mese di **MARZO** alle ore **20:30**, nella **Residenza** Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Presidente del Consiglio Parenti Elisa** il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.	Nome	P	A	N.	Nome	P	A
1	COSTI MARIA	x		14	MAMMI MARIA CRISTINA	x	
2	PARENTI ELISA	x		15	PINELLI LUCA	x	
3	SANTUNIONE GIULIA	x		16	FERRARI FRANCESCO		x
4	CORRADINI ANDREA	x		17	BERGAMINI MATTEO	x	
5	BERSELLI BENEDETTA	x		18	ROMANI DAVIDE		x
6	ZANNI FILIPPO	x		19	REGGIANINI MARTINA	x	
7	NEVIANI ALESSANDRO	x		20	GATTI FRANCESCA		x
8	BARTOLI GIORGIA	x		21	BARBOLINI EMANUELA	x	
9	PAGANI EGIDIO	x		22	RIGHI RIVA COSTANTINO	x	
10	MALAGOLI LUCA	x		23	MESSORI MARINA	x	
11	BENASSI NICOLA	x		24	IACOI SAVERIO	x	
12	GHINELLI PIETRO		x	25	SACCANI GIULIANO	x	
13	BORBEGGIANI GABRIELLA	x					

Totale Presenti n. 21

Totale Assenti n. 4

Partecipa il Segretario Generale **Dr.ssa Clementina Brizzi**.

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Sigg.: PAGANI EGIDIO, MAMMI MARIA CRISTINA, BERGAMINI MATTEO.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore per Formigine Città ordinata con delega ai Lavori pubblici, Viabilità e manutenzione, Attuazione urbanistica della città, politiche per la casa, Manutenzione frazioni e quartieri, Patrimonio e partecipate, Protezione civile, Armando Pagliani, illustrativa della seguente proposta di deliberazione:

<<**Premesso che** il Sig. Linke Siegfried Olaf Mario, ha presentato allo Sportello Unico Edilizia (SUE) in qualità di proprietario, richiesta di Permesso di Costruire in deroga per il restauro scientifico consistente nel cambio di destinazione d'uso (in deroga) ai sensi dell'art. 20 della LR 15/2013 da depositi/magazzini ex agricoli, a sala espositiva e artigianato di servizi agli automezzi (C-b5), con modifiche interne anche alle porzioni di unità immobiliari di civile abitazione, negli edifici identificati con le lettere B e C, denominato Casino Spezzani in Formigine, Via Fossa n. 55, identificati catastalmente al foglio 10 part. 71, 73, (pratica edilizia n. 2023/901 assunta agli atti del Comune di Formigine con prot. n. 48085 del 22/12/2023);

Considerato che il nuovo proprietario del complesso immobiliare sopra denominato ha manifestato con relazione presente all'interno del permesso di costruire in deroga n. 2023/901 prot. n. 48085 del 22/12/2023 e con nota prot. n. 11324 del 18/03/2024 la volontà di eseguire l'intervento conservativo del complesso medesimo, sia con riguardo alla consistenza e manutenzione di esso che soprattutto con riguardo alle funzioni di interesse pubblico al medesimo attribuibili in via sussidiaria da parte del privato, inerenti l'accessibilità regolamentata della collettività alla porzione di giardino accessibile da nord dall'abitato di Magreta e, successivamente al restauro, alla porzione museale della villa, celebrativa della figura dell'Ing. Mauro Forghieri per la quale si andrebbe ad integrare il percorso museale di Maranello e Modena creando un'opportunità di marketing e promozione turistica per il Comune di Formigine, nonché l'insediamento di un laboratorio/officina per interventi altamente specializzati su auto d'epoca e da corsa, costituente volano per l'inserimento del complesso nel circuito museale "Ferrari" e per lo sviluppo di attività formative specialistiche, culturali e didattiche;

Considerato inoltre che in caso di favorevole accoglimento, tali impegni potranno essere formalizzati e dettagliatamente articolati attraverso l'elaborazione di apposita convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 11 della L.241/90;

Dato atto che il Comune di Formigine ai sensi della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. è dotato di:

- PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013, variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018 in vigore dal 22/08/2018 e variante n.2 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.85 del 27/10/2022 in vigore dal 09/11/2022;
- POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015; successiva variante n. 1 al POC (POC2016) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10/11/2016 in vigore dal 30/11/2016;
- POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018, successiva variante n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020 e variante n. 2 approvata con deliberazione di C.C. n. 86 del 27/10/2022 in vigore dal 09/11/2022;
- RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 in vigore dal 18/12/2013, n.92 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015, n. 64 del 30/06/2016 in vigore dal 13/07/2016, n. 27 del 27/03/2018 in vigore dal 18/04/2018, n.

38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018, n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020, n. 103 del 28/10/2021 in vigore dal 10/11/2021 e variante n. 8 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 24/11/2022 in vigore dal 21/12/2022;

Vista la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;

Dato atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25/05/2023:

- 1) si è proceduto ad assumere, ai soli fini di indirizzo e di condivisione, la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG);
- 2) si è stabilito che l’assunzione della proposta di Piano non comporta l’entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all’art. 27 della L.R. n. 24/2017;

Dato atto, inoltre, che con deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 26/05/2023:

- 1) si è proceduto ad assumere la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi e per gli effetti dell’art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- 2) si è stabilito che l’assunzione della proposta di Piano non comporta l’entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all’art. 27 della L.R. n. 24/2017;

Visti

a) gli articoli C.3.6.1, C.3.6.2 C.3.6.3, e C.3.6.4 delle norme di attuazione del RUE.

Art. C.3.6.1 - Articolazione del territorio rurale

Nella Tav. 1 del RUE è riportata l’articolazione del territorio rurale nei 2 tipi di ambiti definita dal PSC:

- 1) *l’ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (pur comprensivi di significativi valori storico-paesaggistici ed ambientali) di cui all’art. A-19. della L.R. 20/2000;*
- 2) *l’ambito agricolo periurbano*

.....

Art. C.3.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. *Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette e attività connesse (usi d) o comunque coerenti con il territorio rurale (c4) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f3, f5, f7, f11.*

2. *Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.*

3. *Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi C.3.6 e C.3.7). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.*

4. *In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.*

5. *In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all’esaurimento dell’attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.*

6. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
- Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. C.3.6.3 e C.3.6.4.

.....

Art. C.3.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

....

Art. C.3.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

...

Visto l'art. 20 della L.R. 30-7-2013 n. 15, il quale prevede che:

Articolo 20 Permesso di costruire in deroga.

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità 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, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

2-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

Visto l'articolo 14 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380

Art. 14 (L) Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3).

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. *La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di 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 articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*

Visto il D.M. 2-4-1968 n. 1444 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765.”;

Dato atto che, come riportato nella richiesta di rilascio di permesso di costruire in deroga:

- a) Gli immobili interessati sono identificati in catasto al foglio 10 particelle 71, 73;
- b) Le opere previste in progetto riguardano due edifici soggetti a vincolo di restauro scientifico, identificati negli elaborati grafici progettuali come Edificio B ed Edificio C, attualmente destinati entrambi a depositi/magazzini ubicati a piano terra, e parte a civile abitazione con relativi servizi accessori quali cantine e soffitte ubicati a piano terra, primo e secondo.;
- c) Che la deroga viene richiesta per:
Edificio B
- cambio di destinazione d'uso con opere interne dagli attuali depositi/magazzini presenti a piano terra, in sala espositiva (cat. D-b4),
Edificio C
- cambio di destinazione d'uso con opere interne dagli attuali depositi/magazzini presenti a piano terra, ad artigianato di servizi agli automezzi (cat. C-b6).
- d) Gli immobili sono classificati dal RUE vigente quale ambito AVP, agricolo ad alta vocazione produttiva, che non prevede le destinazioni d'uso per la quale viene chiesta la deroga;
- e) Trattasi di intervento di recupero e riqualificazione di fabbricato, senza incremento della superficie utile;
- f) L'intervento risponde ai criteri di interesse pubblico in quanto per le motivazioni riportate in premessa;

Visto il D.L.gs. 18.08.2000, n. 267;

Dato atto che:

- la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione Pianificazione Territoriale in seduta congiunta alla Commissione Ambiente in data 20/03/2024;
- sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del Dirigente dell'Area 3 ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente dell'Area 2, ai sensi dell'art. 49, co. 1 e dell'art. 147 bis, co. 1 del D.Lgs 267/2000 che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

DELIBERA

1) Di autorizzare il rilascio del Permesso di Costruire in deroga alla destinazione d'uso per intervento di restauro scientifico dell'immobile denominato Villa Clementina (Casino Spezzani), ubicato in Formigine, Via Fossa n. 55, con modifiche interne anche alle porzioni di unità immobiliari di civile abitazione esistenti, identificati catastalmente al foglio 10 part. 71, 73, con cambio di destinazione d'uso (in deroga) negli edifici identificati con le lettere B e C, da depositi/magazzini ex agricoli, a sala espositiva (D-b4) e artigianato di servizi agli automezzi (C-

b5) (pratica edilizia n. 2023/901 assunta agli atti del Comune di Formigine con prot. n. 48085 del 22/12/2023) Sig. Linke Siegfried Olaf Mario, come da elaborati grafici in atti al Servizio Pianificazione Territoriale – Mobilità – Edilizia Privata;

2) Di dare atto che il suddetto intervento è di pubblico interesse ai sensi dell'art. 20, comma 3 L.R. 15/2013) e dell'art. 14, comma 1bis D.P.R. 380/2001;

3) Di stabilire che nel caso non venga stipulato l'accordo ex art. 11 della L.241/90 con i contenuti di cui alla presente deliberazione, la presente autorizzazione in deroga decade e tutti gli atti conseguenti sono nulli ed il titolare del permesso è obbligato alla rimessa in pristino degli immobili nello stato antecedente l'eventuale rilascio dell'autorizzazione in deroga;

4) Di dare mandato ai competenti uffici di provvedere agli adempimenti necessari e conseguenti all'approvazione del presente atto.>>

La Presidente, Elisa Parenti, assistita dai questori Sigg.ri Pagani, Mammi, e Bergamini, mette ai voti in forma palese la proposta di deliberazione innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti:	n. 21
Favorevoli:	n. 14
Contrari:	n. 7 (Bergamini, Reggianini, Barbolini – Lega Salvini Premier; Righi Riva, Messori – Lista Civica per Cambiare; Iacoi, Saccani – Movimento 5 Stelle)
Astenuti:	n. 0

LA PROPOSTA È APPROVATA.

Ai sensi dell'art. 65 comma 1 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, gli interventi dei Consiglieri vengono integralmente registrati su supporto informatico ed il relativo CD audio, numerato progressivamente col n. 4, è conservato agli atti presso l'Ufficio Segreteria Generale quale verbale della seduta. Il dibattito viene trascritto integralmente, pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni e inserito nel sito internet del Comune.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Parenti Elisa

Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dr.ssa Clementina Brizzi

Atto sottoscritto digitalmente
