

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO AZIENDA AGRICOLA MALAGUTI DENOMINATO “BORGO RENZO” CON DEROGA URBANISTICA AI SENSI DELL’ART.20 DELLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell’art.42, comma 2, lettera a) del Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA l’istanza datata 16 maggio 2012, in atti di questo Comune al n. 7633 P.G. del 19/05/2012, con la quale le ditte Malaguti Fabio e Mirco residenti ambedue a Rubiera hanno richiesto l’approvazione di un piano di recupero funzionale di un complesso di fabbricati non più funzionali all’attività agricola sito in Comune di Rubiera (Re), nella frazione di S. Faustino, in via del Lograsso, n. 6, censiti al Catasto Terreni, foglio 4 mappali 73, 74, 77, 78 e 99 di superficie complessiva paria 26.113 mq;

VISTA la “Valutazione Preventiva relativa al recupero di fabbricati non più funzionali all’attività agricola, classificati beni culturali, attraverso l’attuazione di piano di recupero” rilasciata il 23 settembre 2010 n. 15941 dal Servizio Edilizia Privata;

TENUTO CONTO che successivamente sono state espletate le normali procedure di rito e richiesti i conseguenti pareri, nonché effettuati gli incontri con l’amministrazione che hanno portato a numerose revisioni che sono culminati nella richiesta di integrazione documentale trasmessa dal Responsabile del Procedimento il 16 luglio 2013 al n. 11502;

RICHIAMATA la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Rubiera approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.317 del 27.11.2001;

RICHIAMATA la Disciplina dei Beni Culturali e la Catalogazione dei Beni Culturali tramite le apposite schede, allegati alla predetta Variante Generale;

RICHIAMATA ancora la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2005 con la quale si approvava il documento programmatico contenente Linee Guida ed indirizzi in materia urbanistica, al fine di definire in modo puntuale gli obiettivi strategici dell’Amministrazione Comunale e di delineare il corretto percorso giuridico da seguire per il loro conseguimento;

TENUTO CONTO che la Variante Generale al P.R.G. colloca l’area di progetto all’interno della zona territoriale omogenea di tipo E.1, classificata come zona agricola normale di cui all’art. 85 delle N.T.A. e che una parte dei fabbricati con la relativa area di pertinenza sono inseriti nella specifica Disciplina dei Beni Culturali e catalogati nella scheda di bene culturale n. 72, mentre per la restante parte lo strumento ha posto la lettera “T”: incongruo, pertanto per tali fabbricati a carattere produttivo non è possibile alcun ampliamento ma solo interventi edilizi di recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere, ristrutturazione, manutenzione ordinaria o straordinaria e demolizione senza costruzione;

TENUTO CONTO che il Piano di Recupero in progetto è previsto dagli artt. 3 e 15 punto 9 della “Disciplina dei Beni Culturali”, qualora si voglia insediare una funzione diversa da quelle

esplicitate dalle singole schede, a condizione che venga valutata la compatibilità delle funzioni da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali;

PREMESSO che:

- ❑ L'amministrazione ha richiesto nel corso degli incontri e dei colloqui intercorsi per la predisposizione della procedura, la bonifica delle coperture con materiale contenente amianto presenti nell'ambito d'interesse e che la rimozione è avvenuta secondo quanto prevede la normativa di legge ed ha riguardato circa 1.950 mq di copertura in amianto;
- ❑ All'attualità Borgo Renzo è composto da un complesso di fabbricati di varie epoche cresciuto in maniera disordinata rispetto al nucleo storico iniziale tipico delle aree rurali reggiane, con tre tipi di destinazioni: residenza, magazzini agricoli e allevamento. I fabbricati insistenti nell'area perimetralmente interessata dal bene culturale, di varie altezze e dimensioni e costruiti in varie epoche a partire dalla seconda metà dell'ottocento, complessivamente occupano una cubatura pari a mc 7.195,87;
- ❑ In fregio al perimetro sud del bene culturale, insistente su area agricola a destinazione urbanistica E.1 è presente un corpo di fabbrica dismesso a destinazione stalla occupante una cubatura pari a 443,70 mc. E' presente nell'area interessata un sistema di raccolta di liquami costituito da una serie di pozzi a tenuta interrati e non che hanno come terminale un'area di stoccaggio posta a sud dell'insediamento;
- ❑ Attualmente l'attività di allevamento è stata dismessa. Sono occupate le uniche due abitazioni presenti e prosegue l'attività di manutenzione delle aree agricole;
- ❑ all'attualità intervenendo con intervento diretto nella perimetrazione del bene culturale, secondo quanto previsto dalla scheda n. 72 dei beni culturali e quindi eliminando gli edifici non congrui e tenendo conto delle destinazioni d'uso assentibili è possibile la realizzazione di n. 8 abitazioni civili. Analogamente intervenendo con intervento diretto sul fabbricato dismesso non più funzionale all'attività agricola insistente su area agricola a destinazione E.1 è possibile realizzare n. 2 abitazioni civili e pertanto **complessivamente nell'ambito del perimetro del bene culturale e della porzione di area agricola è possibile realizzare n. 10 abitazioni, secondo il vigente strumento urbanistico.**

DATO ATTO che l'intervento proposto prevede il recupero e ripristino tipologico di un complesso di fabbricati non più funzionali all'agricoltura con eliminazione delle superfetazioni e bonifica dell'area tendendo sostanzialmente a ricostituire la corte originale dell'impianto edilizio storico, preservando e valorizzando tutti gli elementi storici preesistenti, riorganizzandoli per la destinazione residenziale.

DATO ATTO ancora che:

- ❑ l'amministrazione ha richiesto la rinuncia alla realizzazione di n. 2 abitazioni posti al di fuori del perimetro culturale con la demolizione del corpo di fabbrica posto in fregio al perimetro stesso, proponendo la sua realizzazione all'interno del perimetro culturale (edificio E) occupando la superficie coperta dell'edificio esistente fino al 1943 e successivamente demolito o fagocitato dalle nuove costruzioni.
- ❑ si ritiene che tale intervento, pur non rientrante tra gli interventi previsti dalla disciplina dei beni culturali, così come meglio specificato dalla Commissione per la Qualità Architettonica, sia adeguatamente integrato nel contesto e proposto nel

rispetto dei volumi, delle linee e delle caratteristiche tipologiche ed ambientali in cui si pone;

CONSTATATO che l'attuale normativa regionale datata 30 luglio 2013 n. 15, statuisce all'art. 20 che la deroga agli strumenti urbanistici rilasciata esclusivamente per interesse pubblico, 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 urbanistici;

CONSTATATO ancora che la deroga nella fattispecie riguarderebbe la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale all'interno del bene culturale e la realizzazione di n. 2 abitazioni poste al di fuori del perimetro culturale all'interno di esso;

TENUTO CONTO che le motivazioni di interesse pubblico sono da ricercare:

- ❑ nel non aumento del carico urbanistico, ma anzi nella sua diminuzione in quanto da 10 unità abitative assentibili ne vengono realizzate 8 unità;
- ❑ nel recupero edilizio complessivo di un ambito urbanistico incongruo, fortemente degradato in stato di abbandono;
- ❑ nella bonifica, peraltro già effettuata, dell'amianto presente nelle coperture;
- ❑ nella ricomposizione tipologica dei caratteri distributivi e dei volumi presenti nell'organismo storico risalente al 1850;
- ❑ nella partecipazione economica del soggetto attuatore al miglioramento della viabilità dell'asse stradale di via del Lograsso;

TENUTO CONTO altresì che gli accordi con la committenza prevedono:

- ❑ la bonifica dei terreni e dei manufatti sopra e sotto il piano di campagna inerenti l'attività di allevamento;
- ❑ la demolizione degli edifici incongrui;
- ❑ il recupero degli edifici storici mantenendone le caratteristiche costruttive;
- ❑ la riorganizzazione della viabilità interna secondo parametri di sicurezza e di confort per gli abitanti;
- ❑ la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico per gli abitanti del borgo;
- ❑ l'organizzazione di aree verdi e piantumazioni;
- ❑ l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili con pannelli solari e fotovoltaici;
- ❑ la realizzazione di sistemi di contenimento termico;
- ❑ l'installazione di impianti di riscaldamento di tipo integrato;
- ❑ la razionalizzazione dell'uso dell'acqua potabile mediante impiantistica che separa la funzione per uso igienico alimentare da quella di servizio che utilizza l'acqua del pozzo;
- ❑ il recupero dell'acqua piovana mediante accumulo all'interno del lagone e riutilizzo per irrigazione;
- ❑ un appropriato sistema di trattamento biologico delle acque di scarico mediante fitodepurazione;
- ❑ la bonifica da tutte le sostanze inquinanti presenti al di sopra e al di sotto del terreno compresi le strutture come piattaforme, silos, recinti, condutture, pozzi neri, ecc – in grado di potere rendere fruibile l'intero ambito alla nuova destinazione residenziale.

ACCERTATO, che la soluzione ipotizzata non altera le attuali destinazioni di ambito, che restano a residenze e servizi, e nello stesso tempo è volta al recupero delle aree pertinenziali, all'eliminazione di alcune superfetazioni e alla dotazione di posti auto secondo quanto previsto dalle N.T.A.;

ACCERTATO che ai sensi dell'art. 41 della L.R. E.R. N. 20/2000 e s.m.i.:

- fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC i Comuni danno attuazione alle previsioni contenute nei piani regolatori generali;
- fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC i Comuni danno attuazione ai piani attuativi e il presente Piano di Recupero è un piano attuativo ai sensi dell'art. 10 delle NTA del vigente strumento urbanistico;

ACCERTATO che il Piano di Recupero è formato dai seguenti elaborati tecnico – amministrativi, così come sanciti dall'art. 49 della L.R. E.R. n. 47/1978 e succ. modif.:

- TAV. 1 Stato attuale piano terra;
- TAV. 2 Stato attuale piano primo e profili;
- TAV. 3 Stato attuale coperture;
- TAV. 4 Stato attuale fabbricato "A";
- TAV. 5 Stato attuale fabbricato "A" sezioni e prospetti;
- TAV. 6 Stato attuale fabbricato "B";
- TAV. 7 Stato attuale fabbricato "B" sezioni e prospetti;
- TAV. 8 Stato attuale fabbricato "C" piante, sezioni e prospetti;
- TAV. 9 Stato attuale fabbricato "D, E, H" piante;
- TAV. 10 Stato attuale fabbricato "D,E,H" sezioni e prospetti";
- TAV. 11 Stato attuale superfetazioni;
- TAV. 12 progetto planimetria generale;
- TAV. 13 progetto abaco dei fabbricati;
- TAV. 14 progetto adeguamento della viabilità;
- TAV. 15 elaborazioni tridimensionali;
- All. A: relazione tecnica;
- All. B: rilievo fotografico;
- All. C: norme tecniche;
- All.D: relazione economico finanziaria;
- Schema di convenzione attuativa;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione geologico-geotecnica e sismica;

VISTA la dichiarazione di cui all'art. 11, comma 1), lettera m) di cui alle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, rilasciata dal Responsabile del Settore Pianificazione Edilizia e Ambiente, in data 10 ottobre 2013;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, di cui all'art. 3 della L.R. n. 31/2002 e succ. mod. e integr., nella seduta del 4 dicembre 2012, con verbale n. 5/2012;

VISTO il parere favorevole a maggioranza della Commissione Consiliare Urbanistica istituita con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17 dicembre 2005, rilasciato in data 24 giugno 2013;

CC n. del

VISTO il parere favorevole del servizio Viabilità e Infrastrutture del Comune del 11 giugno 2013;

**TUTTO ciò premesso e ritenuto;**

ESAMINATI gli elaborati progettuali, relativi al Piano di Recupero in oggetto, redatti dal tecnico: arch. Claudio Pincelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 148;

CON DELIBERAZIONE DI C.C. n. 33 del 30 ottobre 2013 l'Amministrazione Comunale **ha adottato** il predetto Piano di Recupero.

RICHIAMATA la nota n. 18535 del 27 novembre 2013 con la quale è stata data comunicazione dell'avvenuta adozione dello strumento urbanistico in oggetto alle autorità militari competenti;

ATTESO che sono state esperite le procedure di pubblicità con la pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio comunale e sul sito, come previsto dall'art. 56 della L.R. n. 15/2013 e s. m. i.;

CHE nei termini utili di trenta giorni successivi all'ultimo di pubblicazione e deposito non è pervenuta alcuna osservazione al piano di recupero in oggetto;

VISTO il parere congiunto: FAVOREVOLE rilasciato dall'AUSL e ARPA in data 12 marzo 2014;

ACCERTATO che il presente atto contiene riflessi, diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente in quanto dalla disamina dello schema di Convenzione Attuativa allegato, è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente all'Amministrazione, oltre la corresponsione all'Amministrazione di un importo pari a € 18.107,24 per monetizzazione del verde pubblico;

ACCERTATO che sono stati rispettati gli adempimenti di pubblicazione previsti dall'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

ACQUISITI, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del Testo unico e dell'articolo 17, comma 5, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, i seguenti pareri espressi da:

- ❑ favorevole del Responsabile del Settore ing. Ettore Buccheri in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- ❑ favorevole del Responsabile di ragioneria per la regolarità contabile con riferimento ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che l'atto comporta;

VISTE la L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. 23.03.2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;

RITENUTO di provvedere in merito;

CON voti favorevoli -----, contrari ----- (-----), astenuti ----- (-----), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale;

## **DELIBERA**

1. di approvare il Piano di Recupero Azienda Agricola Malaguti, denominato "Borgo Renzo" con deroga urbanistica ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15, in conformità alle previsioni degli elaborati tecnico-progettuali in narrativa indicati;
2. di ritenere parte integrante e sostanziale del presente deliberato gli atti tecnico – progettuali di cui in narrativa, da intendersi qui singolarmente e complessivamente richiamati;
3. di dare mandato al Dirigente di Settore per l'espletamento di ogni incombenza inerente e conseguente al presente deliberato.

## **INDI**

CON DISTINTA E SEPARATA votazione, con voti favorevoli -----, contrari ----- (-----), astenuti ----- (-----), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art 134, comma 4 del Testo unico.

## **SI RENDE NOTO**

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è l'ing. Ettore Buccheri;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso;