



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

**DELIBERAZIONE N. 21 DEL 31/05/2022**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA, AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/2005, PER IL RECUPERO DI EDIFICI RURALI DISMESSI IN LOCALITÀ SAN SILVESTRO, AI SENSI DELL'ART. 40-TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.</b>
-----------------	--

L'anno duemilaventidue addì trentuno del mese di Maggio alle ore 21:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Straordinaria Pubblica di Prima convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

<b>Nominativo</b>	<b>Presente</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Presente</b>
BOTTANI CARLO	Presente	CRIVELLI FEDERICO	Giustif. Assente
LONGHI FEDERICO	Presente	LOMBARDINI ANDREA	Presente
PANTANI SOFIA	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
GELATI LUIGI	Giustif. Assente	MOLINARI ELENA	Presente
GIOVANNINI ANGELA	Presente	FRANCESCONI GIULIA	Presente
CICOLA CINZIA	Presente	GALLI FRANCESCO	Presente
DE DONNO MARTINA	Presente	MAGNANINI FABRIZIO	Presente
TOTARO MATTEO	Presente	ANDREELLA NICOLA	Presente
MONTAGNANI CLAUDIO	Presente		

**Totale Presenti: 15 - Totale Assenti: 2**

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti, d'assistenza e verbalizzazione (articolo 97, comma 4°, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000), Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo .

E' altresì assente l'Assessore esterno Pignatti Manuel.

Essendo legale il numero di intervenuti Il Presidente del Consiglio Claudio Montagnani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente dà la parola all'Assessore Cinzia Cicola che illustra l'argomento, seguono gli interventi dei Consiglieri come riportato nell'allegato a margine del presente atto;

### **Premesso che:**

- il Comune di Curtatone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 10 dicembre 2010, divenuta esecutiva in data 14 febbraio 2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 25 luglio 2011, dichiarata immediatamente eseguibile e divenuto efficace dal 14/12/2011, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n°50 dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°30 del 04/05/2018 è stata disposta la *“Proroga, ai sensi dell’art. 5 della Legge regionale 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di Piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio”*;
- il Piano delle Regole e le relative Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. hanno individuato gli edifici esistenti in ambito agricolo, classificando gli stessi in base alla tipologia e alla destinazione d’uso, disciplinandone le modalità d’intervento e le destinazioni d’uso ammissibili, ai sensi dell’art. 10, comma 4, lettera a), numero 3), della Legge regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
- il vigente P.G.T. in località San Silvestro identifica i due edifici esistenti di un’ex corte agricola in via Molino angolo via V. Gementi come *“Edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi (EC1)”* e la relativa area di pertinenza come *“Area agricola vincolata a verde privato (EV)”*, individuando, pertanto, tali edifici come immobili non più adibiti agli usi agricoli e non connessi alla conduzione del fondo e consentendo per gli stessi interventi di recupero con un ampliamento una tantum del 10 per cento della superficie lorda di pavimento esistente;

**Considerato** che la Legge Regionale 26 novembre 2019, n°18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, in vigore dal 14 dicembre 2019, ha introdotto molti e significativi interventi sulla legislazione regionale in materia edilizia ed in particolare sulla Legge Regionale 11/03/2005, n°12 *“Legge per il governo del territorio”*;

**Dato atto** che la sopra citata legge, nata per incentivare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, ha in particolare introdotto alla L.R. 11/03/2005, n°12, l’art. 40-ter *Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati*, a sua volta modificato dall’art. 13 della L.R. 09/06/2020, n°13 e dall’art. 19 della L.R. 19/05/2021, n°7, così come di seguito riportato:

*1. Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni di cui all'articolo 40. Per tali interventi di recupero è, altresì, attribuita facoltà di deroga anche alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali, secondo quanto disposto dal comma 4.*

*2. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere*

*oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10 bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.*

*3. Per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo, la deliberazione del Consiglio comunale assunta ai sensi dell'articolo 40 determina, con esclusione della nuova costruzione, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche. Tale deliberazione attesta, altresì, la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi.*

*4. Nel caso in cui l'intervento di recupero edilizio sia assoggettato anche a previsioni impeditive dello stesso, contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia della deliberazione comunale di cui al comma 3 è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione, fatto salvo quanto previsto al comma 4 bis.*

*4 bis. Qualora le previsioni impeditive del recupero edilizio siano contenute nei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), della l.r. 86/1983, la deliberazione derogatoria di cui al comma 4 è approvata dall'ente gestore del parco regionale interessato, che ne dà informazione alla Regione.*

*5. Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della presente legge, nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis. Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente legge sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.*

*5 bis. Gli interventi di recupero degli edifici rurali di cui al presente articolo, riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.;*

**Vista** l'istanza dei Sigg. GRAZZI REMO, GRAZZI LORENZO, MINARI MARCO, TELLINI DANIELE e VISENTINI SIMONA, presentata dal tecnico incaricato Arch. Mauro Rodighiero in data 02/04/2022, tramite il portale *Impresainungiorno.gov* con ID GRZRME54H09C195R-24032022-1619 e protocollo REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO 41237/02-04-2022, assunta al protocollo comunale ai nn. 9632, 9634, 9636, 9639, 9642, 9643 del 04/04/2022, intesa ad ottenere il Permesso di Costruire in deroga al P.G.T., ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12, per il recupero degli edifici rurali dismessi con interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005 e s.m.i., siti in località San Silvestro, via Molino n°2 angolo via V. Gementi, catastalmente identificati al Foglio n°36 col mappale 3;

**Visti** gli elaborati e la documentazione di progetto allegati all'istanza e alla successiva integrazione documentale pervenuta in data 12/05/2022, Prot. nn. 13851, 13853 e in data 19/05/2022, Prot. n°14755, unitamente alla perizia sottoscritta dai richiedenti proprietari che assevera lo stato di dismissione degli immobili dall'uso agricolo da più tre anni, così come previsto dal comma 2 dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005;

**Rilevato**, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005, che:

- l'intervento edilizio proposto di recupero degli edifici rurali dismessi, con interventi di ristrutturazione edilizia, costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni del vigente P.G.T., di cui all'articolo 40 della L.R. n°12/2005;
- gli edifici rurali dismessi siti in località San Silvestro, via Molino n°2 angolo via V. Gementi, catastalmente identificati al Foglio n°36 col mappale 3, oggetto d'intervento, sono preesistenti all'entrata in vigore della L.R. n°18/2019 (14/12/2019);
- la dismissione o abbandono dei suddetti fabbricati rurali, da almeno tre anni, è individuata dal vigente P.G.T. e asseverata dalla perizia sottoscritta dai proprietari aventi titolo;
- il recupero e l'uso diverso da quello agricolo in progetto rispetta i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, come confermato dal parere favorevole espresso dalla Commissione per il paesaggio comunale;
- per gli edifici esistenti è stata verificata e attestata la conformità dello stato attuale rispetto ai titoli edilizi precedenti;
- gli stessi edifici non sono collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, né sono soggetti alle disposizioni di tutela culturale e paesaggistica previste dal D.Lgs. n°42/2004 e dal Piano paesaggistico regionale;
- l'intervento di recupero non costituisce interferenza con l'attività agricola in essere nelle immediate vicinanze del confine di proprietà;
- l'intervento di recupero non è assoggettato a previsioni impeditive contenute nei piani territoriali degli enti sovracomunali;

**Dato atto** che:

- la qualificazione edilizia dell'intervento, nel suo complesso, è di "*ristrutturazione edilizia*", ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 - *Definizioni degli interventi edilizi*, comma 1, lettera d), del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;
- l'ampliamento previsto in progetto, così come consentito per il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, in deroga al vigente P.G.T., è pari al 20 per cento della superficie lorda di pavimento dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'art. 40-ter, comma 3, della L.R. n°12/2005;
- la destinazione d'uso prevista per gli edifici ristrutturati sarà esclusivamente residenziale;
- l'intervento in progetto prevede la monetizzazione delle aree standard richieste dall'aumento del peso insediativo (o carico urbanistico) conseguente al recupero della porzione di edificio precedentemente non residenziale e per l'ampliamento, così come disposto dal vigente P.G.T. e dalla deliberazione di Giunta Comunale n°130 del 10/06/2016 di "*Approvazione ... degli importi relativi alla monetizzazione delle aree standard*";
- per il progetto proposto si attesta la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi, così come verificato nella fase istruttoria del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire;

**Acquisito** il parere favorevole della Commissione per il paesaggio comunale sul progetto di ristrutturazione proposto, espresso preventivamente nella seduta del 04/03/2022, Prot. n°6276, a seguito di specifica istanza;

**Ritenuto**, per quanto sopra esposto, di autorizzare il rilascio del Permesso di Costruire in deroga al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 40 della L.R. n°12/2005, per il recupero degli edifici rurali dismessi in località San Silvestro, via Molino n°2 angolo via V. Gementi, catastalmente identificati al Foglio n°36

col mappale 3, ricorrendone le condizioni previste dall'art. 40-ter *Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati* della L.R. n°12/2005 e s.m.i.;

**Ritenuto** altresì di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D.L.vo 18/08/2000, n°267, al fine di consentire di concludere il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire nei termini di legge;

**Visti e richiamati:**

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale Lombardia 11/03/2005, n°12 e s.m.i., “Legge per il governo del territorio” ed in particolare gli articoli 40 e 40-ter;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n°380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i. ed in particolare l'articolo 3;
- il vigente Piano di governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267, dal Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia privata sulla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario sulla regolarità contabile, allegati al presente atto;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;

Presenti e votanti n° 14 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n° 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n° 15, contrari n° 0 ed astenuti n° 0, espressi nei modi e nelle forme di legge;

**DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di accogliere l'istanza dei Sigg. GRAZZI REMO, GRAZZI LORENZO, MINARI MARCO, TELLINI DANIELE e VISENTINI SIMONA, presentata dal tecnico incaricato Arch. Mauro Rodighiero in data 02/04/2022, tramite il portale *Impresainungiorno.gov* con ID GRZRME54H09C195R-24032022-1619 e protocollo REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO 41237/02-04-2022, assunta al protocollo comunale ai nn. 9632, 9634, 9636, 9639, 9642, 9643 del 04/04/2022, intesa ad ottenere il Permesso di Costruire in deroga al P.G.T., ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12, per il recupero degli edifici rurali dismessi con interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005 e s.m.i., siti in località San Silvestro, via Molino n°2 angolo via V. Gementi, catastalmente identificati al Foglio n°36 col mappale 3, secondo gli elaborati e la documentazione di progetto allegati all'istanza e alla successiva integrazione documentale pervenuta in data 12/05/2022, Prot. nn. 13851, 13853 e in data 19/05/2022, Prot. n°14755, unitamente alla perizia sottoscritta dai richiedenti proprietari che assevera lo stato di dismissione degli immobili dall'uso agricolo da più tre anni;
3. Di autorizzare il rilascio del Permesso di Costruire in deroga al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 40 della L.R. n°12/2005, per il recupero degli edifici rurali dismessi in località San Silvestro, via

Molino n°2 angolo via V. Gementi, catastalmente identificati al Foglio n°36 col mappale 3, ricorrendone le condizioni previste dall'art. 40-ter *Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati* della L.R. n°12/2005 e s.m.i.;

4. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005, l'intervento edilizio proposto di recupero degli edifici rurali dismessi con interventi di ristrutturazione edilizia costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni del vigente P.G.T., di cui all'articolo 40 della L.R. n°12/2005;
5. Di dato atto che:
  - la qualificazione edilizia dell'intervento nel suo complesso è di *“ristrutturazione edilizia”*, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 - *Definizioni degli interventi edilizi*, comma 1, lettera d), del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;
  - l'ampliamento previsto in progetto, così come consentito per il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, in deroga al vigente P.G.T., è pari al 20 per cento della superficie lorda di pavimento dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'art. 40-ter, comma 3, della L.R. n°12/2005;
  - la destinazione d'uso prevista per gli edifici ristrutturati sarà esclusivamente residenziale;
  - l'intervento in progetto prevede la monetizzazione delle aree standard richieste dall'aumento del peso insediativo (o carico urbanistico) conseguente al recupero della porzione di edificio precedentemente non residenziale e per l'ampliamento, così come disposto dal vigente P.G.T. e dalla deliberazione di Giunta Comunale n°130 del 10/06/2016 di *“Approvazione ... degli importi relativi alla monetizzazione delle aree standard”*;
  - per il progetto proposto si attesta la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi, così come verificato nella fase istruttoria del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire;
6. Di demandare al competente Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata la definizione ed il rilascio di tutti gli atti conseguenti e necessari alla presente deliberazione, secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia
7. Data l'urgenza, con separata votazione espressa con n° 15 voti favorevoli, n° 0 voti contrari e n° 0 voti astenuti, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.vo 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**Il Presidente del Consiglio**  
**Claudio Montagnani**  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**  
**Dott.ssa Rossella Russo**  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---