



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

**VERBALE DI SEDUTA DELLA COMMISSIONE
PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E PER IL PAESAGGIO
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine
(Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera)**

VERBALE N.04

Seduta del 18/02/2025

A seguito di Convocazione Prot.Gen.le Carpi n. 86816 del 09/12/2024 ai componenti, la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine, nominata con delibera della Giunta dell'Unione n.147 del 07/12/2021, si è riunita in modalità 'remoto' il giorno 18/02/2025 alle ore 16.00, per l'esame e valutazione dei progetti pervenuti.

Sono presenti alla seduta in audio video conferenza:

SI	Arch. Fausto Barbolini
SI	Arch. Matilde Bianchi - PRESIDENTE
SI	Arch. Davide Calanca
SI	Arch. Enrico Guaitoli Panini – VICE PRESIDENTE
SI	Arch. Enrico Termanini
SI	Arch. Alberto Arletti in qualità di Segretario

Segretario Verbalizzante: Bagnoli Stefano

Tecnici referenti dei Comuni per le pratiche all'Ordine del Giorno:

Domati Marco, *Comune di Campogalliano*

Rinaldi Linda, Scheri Luca, *Comune di Soliera*

Freddi Federica, *Comune di Novi di Modena*

Arletti Alberto, Cavazzuti Stefano, Pecorelli Elisabetta, *Comune di Carpi*

La riservatezza di quanto trattato è garantita da accesso controllato, consentito solo alle persone convocate, attraverso il sistema *Google Meet* della *Jsuite Terred'Argine* in modalità remota.

IN BASE ALLA DGU n.147 del 07.12.2021, punto 3, I COMMISSARI HANNO NOMINATO PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE l'Arch. Matilde Bianchi, e VICE-PRESIDENTE l'Arch. Enrico Guaitoli Panini.

Il Segretario, riconosciuta valida la seduta per la presenza del prescritto numero dei componenti:

- sottopone al parere consultivo della Commissione le seguenti pratiche, suddivise per Comune:



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

CAMPOGALLIANO

N. 1

Tipo procedimento: SCIA n. 176/2024, prot. n. 12628 del 22/11/2024, integrazione prot. n. 82 del 04/01/2025 (RIESAME)

Richiedenti: Tupputi Ruggiero, Tupputi Tiziana

Oggetto: **SECONDA VARIANTE A SCIA 4830/2022**

Ubicazione: via Canale Carpi, 3

Progettista: geom. Francesco Vigarani

Istruttore: geom. Marco Domati

Il geom. Francesco Vigarani presenta il progetto, su sua richiesta. Sottolinea in particolare la richiesta di revisione del parere espresso dalla Commissione nella seduta del 21/01/2025 chiedendo il mantenimento degli archi privi di intonaco, adducendo come motivazione che non c'è certezza dell'effettiva originaria intonacatura della muratura. Al termine dell'esposizione il geom. Vigarani si disconnette non assistendo alla discussione e all'elaborazione del parere.

Parere: SI RICONFERMA IL PARERE ESPRESSO NELLA SEDUTA DEL 21/01/2025, OSSIA CONTRARIO ALLA RICHIESTA DI MANTENERE GLI ARCHI PRIVI DI INTONACO E FINITURA A FACCIA VISTA, RITENENDO L'INTERVENTO NON ALLINEATO ALLA DISCIPLINA DEL RESTAURO APPLICATA AGLI ELEMENTI DI FINITURA E DI FACCIATA RICONDUCIBILI ALLA SPECIFICA TIPOLOGIA DI FABBRICATO IN AMBITO RURALE.

SI CONFERMANO INOLTRE LE CONDIZIONI ESPRESSE NEL PARERE ESPRESSO NELLA SEDUTA DEL 17/12/2024.

N. 2

Tipo procedimento: VALUTAZIONE PREVENTIVA n. 4/2025, prot. n. 306 del 10/01/2025

Richiedenti: Sola Stefano, Sola Cristina, Ferrari Franca

Oggetto: **PARZIALE RECUPERO DI FABBRICATO VINCOLATO PER REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO E RELATIVI SERVIZI**

Ubicazione: via Decana, 7

Progettista: geom. Salvatore Cerullo

Istruttore: geom. Marco Domati

Parere: CONTRARIO PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

- IL RECUPERO PROPOSTO NON È COMPATIBILE CON IL VINCOLO SULL'IMMOBILE E LA CATEGORIA DI INTERVENTO (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO);
- LA DOCUMENTAZIONE È CARENTE DI UNA ANALISI DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE ESISTENTE, SOPRATTUTTO DELL'INTERNO, CHE EVIDENZI EVENTUALI ELEMENTI DI PREGIO;
- LE NUOVE BUCATURE PROPOSTE SUI PROSPETTI, SOPRATTUTTO EST E OVEST, NON SONO DI TIPOLOGIA CONSONA PER IL TERRITORIO RURALE;
- MANCA LA RAPPRESENTAZIONE E LA MITIGAZIONE DELL'INSPESAMENTO DEL CAPPOTTO SUI PROSPETTI EST E OVEST;
- IL NUOVO SOLAIO DOVRÀ ESSERE REALIZZATO CON ORDITURA LIGNEA;
- LA CAPRIATA SEMPLICE, VISIBILE NELLA SEZIONE A-A DELLO STATO DI FATTO, NON DEVE ESSERE ELIMINATA SICCOME ELEMENTO CARATTERISTICO;
- MANCA LA DEFINIZIONE DELLE SCELTE MATERICHE E CROMATICHE NONCHÉ LA CONTESTUALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO DAL PUNTO DI VISTA PLANIMETRICO;
- MANCA IL PROGETTO DELLE AREE PERTINENZIALI ESTERNE.



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

N. 3

Tipo procedimento: CILA n. 5/2025, prot. n. 1067 del 28/01/2025

Richiedenti: Nizzi Giovanni Ciro, Beltrami Maria Chiara

Oggetto: **MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE PERTINENZIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO ESTERNO PERTINENZIALE DELLA VILLA POSTA IN VIA MASSIMO D'ANTONA , 17**

Ubicazione: via Massimo D'Antona, 17

Progettista: geom. Fabio Alberti

Istruttore: geom. Marco Domati

Parere: FAVOREVOLE.

SI SUGGERISCE CHE OLTRE ALLA "LAMINAZIONE SUPERFICIALE" DELLE ACQUE DA EVENTI PIOVOSI INTENSI, IN AREE A DISLIVELLO, SIA PREVISTA ANCHE LA RACCOLTA DELLE STESSE, AD ESEMPIO TRAMITE SERBATOI INTERRATI, CON SUCCESSIVO RIUTILIZZO PER L'IRRIGAZIONE DEL PARCO ED EVENTUALMENTE PER USI SECONDARI.

SOLIERA

N. 4

Tipo procedimento: SCIA n. 29/2025, prot. n. 1894/2025

Richiedenti: Saetti Sara, Saetti Luciano, Canalini Maria Pia

Oggetto: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EDILIZIA, AI SENSI DELL'ART. 17 DEL L.R. 23/2004 E S.M.I.**

Ubicazione: via Santa Maria, 397

Progettista: geom. Roberto Salvaterra

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Falbo

Parere: FAVOREVOLE.

N. 5

Tipo procedimento: SCIA pratica MUDE n. 03/2017, prot. n. 10545/2025

Richiedenti: Miselli Marco

Oggetto: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA A PRATICA MUDE 03/2017**

Ubicazione: via Serrasina, 1133

Progettista: geom. Luca Migliori

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Falbo

Parere: FAVOREVOLE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- IL CAPPOTTO SIA CONTINUO SULL'INTERA FACCIATA;
- IL MARCIAPIEDE NON VENGA REALIZZATO IN BATTUTO DI CEMENTO MA IMPIEGHI MATERIALI CONSONI AL TERRITORIO AGRICOLO E AL FABBRICATO TUTELATO.

NOVI DI MODENA

N. 6

Tipo procedimento: SCIA n. 2025/8/SCIA-SANA

Richiedente: PIAZZA ROMA SRL

Oggetto: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO EDILIZIO PRESENTATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PORZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE**

Comune di Carpi – Arch. Alberto Arletti – tel. 059.649145 – alberto.arletti@comune.carpi.mo.it

– Ing. Stefano Bagnoli – tel. 059.649166 – stefano.bagnoli@comune.carpi.mo.it



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

Ubicazione: via Don Minzoni
Progettista: arch. Caterina Bondi
Responsabile procedimento: geom. Federica Freddi

Parere: FAVOREVOLE AGLI INTERVENTI OGGETTO DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E A QUELLI OGGETTO DI IRROGAZIONE SANZIONE AMMINISTRATIVA, CONSIDERATI LA COMPROMISSIONE GENERALE DEL FABBRICATO E L'ATTESTAZIONE DI IMPOSSIBILITÀ DI RESTITUZIONE IN PRISTINO.

CARPI

N. 7

Tipo procedimento: Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 LR n. 24/2017 con effetto di variante urbanistica e apposizione di vincolo espropriativo ai sensi della L.R. 37/2002, relativo alla realizzazione del PROGETTO N.15/22 - "PISTA CICLABILE CARPI A COLLEGAMENTO PER LIMIDI DI SOLIERA (BIKE TO WORK)" - ID 9270 – CUP: C91B21006770006

Richiedente: Settore S5 – Opere pubbliche Manutenzione della Città - ing. Stefania Cupo

Oggetto: **REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE CARPI A COLLEGAMENTO PER LIMIDI DI SOLIERA**

Ubicazione: strada Provinciale 1 - Via Carpi Ravarino, nel tratto compreso fra la rotonda Aldo Moro e il ponte sul Cavo Lama

Responsabile procedimento: arch. Irene Malavolta

Prima dell'esame di questo punto all'ordine del giorno, si disconnette l'arch. Enrico Guaitoli Panini, che non partecipa pertanto alla relativa discussione per potenziale conflitto di interessi.

Parere: FAVOREVOLE.

Si ricollega alla riunione online l'arch. Enrico Guaitoli Panini per partecipare all'esame dei successivi punti all'ordine del giorno.

N. 8

Tipo procedimento: VALUTAZIONE PREVENTIVA n. 20/2025, prot. n. 1248 del 09/01/2025

Richiedente: Ziosi Claudio

Oggetto: **RISTRUTTURAZIONE CON OPERE INTERNE ED ESTERNE**

Ubicazione: strada S. 413 Romana Nord, 104

Progettista: geom. Roberto Salvaterra

Responsabile del procedimento: geom. Stefano Cavazzuti

Parere: CONTRARIO ALLA MODIFICA DELLA FINESTRA DELLA CUCINA IN PORTAFINESTRA SUL PROSPETTO NORD PER ALTERAZIONE DELL'ASSETTO COMPOSITIVO DEL FRONTE PRINCIPALE E CONTRARIO ALLA TRASLAZIONE DELLA PARETE INTERNA ALLA PORTA MORTA VERSO LA FACCIATA ESTERNA SICCOME CAUSA UN PEGGIORAMENTO DELLA CONFIGURAZIONE TIPOLOGICA D'IMPIANTO, GIÀ PARZIALMENTE COMPROMESSA.

N. 9

Tipo procedimento: Art.10 c.2 LR 23/2004 – Pratica edilizia n. 77/2025, avvio procedimento prot. n. 5477 del 24/01/2025

Proprietà: Akin Tahsin



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

Oggetto: **AUMENTO DI ALTEZZA DEL FABBRICATO ASSOGGETTATO ALLA CATEGORIA D'INTERVENTO DEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO IN DIFFORMITÀ DA TITOLO ABILITATIVO**

Ubicazione: via Cesare Battisti, 49

Responsabile del procedimento: arch. Alberto Arletti

Parere: FAVOREVOLE AL RIPRISTINO DELL'ALTEZZA DEL FABBRICATO E DELLA QUOTA DELLO SPORTO DI GRONDA COME RICONTRABILE DALLE RIPRESE FOTOGRAFICHE DEL 1980, PRECEDENTI L'INTERVENTO EDILIZIO DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DEL 1990.

N. 10

Tipo procedimento: CILA-S n. 99/2025, prot. n. 6270 del 28/01/2025

Richiedente: Lugli Cristian

Oggetto: **VARIANTE ALLA CILA-S N.2251/2022 PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN RESTAURO RCS**

Ubicazione: via 20 Settembre 1870, 32

Progettista: ing. Massimo Barbi

Responsabile del procedimento: arch. Alberto Arletti

Parere: CONTRARIO PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

- MANCANO ELABORATI CHE RAPPRESENTINO IN DETTAGLIO IL RISVOLTO DELL'ISOLAMENTO A CAPPOTTO ESTERNO IN CORRISPONDENZA DELL'ANGOLO SUD-OVEST DEL FABBRICATO AI PIANI PRIMO, SECONDO E TERZO, CHE COMUNQUE DEVE ESSERE CONTINUO SENZA "SCALINI" IN FACCIATA;
- MANCA UNA RAFFIGURAZIONE DEL PROSPETTO LATERALE INTERNO;
- I PANNELLI FOTOVOLTAICI IN COPERTURA NON SONO DISPOSTI COME PREVISTO DAL DOCUMENTO DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DI FASCE DI COPPI VERSO IL COLMO E ALLA PRESENZA DI SCALETTATURE.

N. 11

Tipo procedimento: SCIA n. 128/2025, prot. n. 8155 del 04/02/2025

Richiedente: DANI S.R.L.

Oggetto: **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A FORMAZIONE DI 3 ALLOGGI**

Ubicazione: viale Giosuè Carducci, 75

Progettista: arch. Marco Padovani

Responsabile del procedimento: arch. Alberto Arletti

Parere: FAVOREVOLE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- SIA MANTENUTO L'ANDRONE PASSANTE A PIANO TERRA QUALE ELEMENTO DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO;
- SIA RECUPERATA LA RINGHIERA DELLA SCALA.

SI AUSPICA UNA SISTEMAZIONE DELL'AREA CORTILIVA, COMPRESA L'AIUOLA, ELIMINANDO IL BATTUTO DI CEMENTO, PREVEDENDO UNA PAVIMENTAZIONE DRENANTE, PIANTUMANDO NUOVE ESSENZE NEL CASO QUELLE ESISTENTI SIANO AMMALORATE.

N. 12

Tipo procedimento: SCIA n. 131/2025, prot. n. 8358 del 05/02/2025

Richiedente: Santachiara Mara

Oggetto: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER LIEVI MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE E FRAZIONAMENTO IN DUE UNITÀ IMMOBILIARI IN CIVILE ABITAZIONE**



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

Ubicazione: via Livorno, 1
Progettista: geom. Marco Baraldi
Responsabile del procedimento: ing. Elisabetta Pecorelli

Parere: FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE SIA RIMOSSA LA CANNA FUMARIA ESTERNA E CHE
ESSA SIA REALIZZATA INTERNAMENTE SENZA INTERFERIRE CON SOLAI A VOLTA O CON
ELEMENTI DECORATIVI O DI PREGIO.

N. 13

Tipo procedimento: SCIA n. 134/2025, prot. n. 8444 del 05/02/2025

Richiedente: Tassi Alice

Oggetto: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER REALIZZAZIONE DI TRAMEZZA PER CREARE
INGRESSO E MODIFICA DEL POSIZIONAMENTO DELLA PORTA TRA LE DUE CAMERE DA
LETTO AL PIANO T-1 IN CIVILE ABITAZIONE**

Ubicazione: strada S. 468 Motta, 123

Progettista: geom. Sergio Forghieri

Responsabile del procedimento: ing. Elisabetta Pecorelli

Parere: FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE LE PARETI DIVISORIE DEL BAGNO A PIANO TERRA E
DEL RICOVERO ATTREZZI SIANO INTERROTTE ALLA QUOTA D'IMPOSTA DELLA VOLTA,
CON CHIUSURA SOVRASTANTE IN VETRO, PER CONSENTIRNE LA LETTURA
COMPLESSIVA.

Esaurite le pratiche edilizie in elenco, la seduta è chiusa alle ore 17.30.