

## VERBALE COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

**N. 31/ 2025 DEL 10/10/2025**

**PG 397624 DEL 10/10/2025**

Si sono riuniti, tramite web conference alle ore 9.30 i sottoelencati componenti la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio per l'esame di richieste di interventi edilizi e urbanistici:

ING. Facchini Jessica	Vicepresidente	PRESENTE
ING. Abati Elisa	Presidente	PRESENTE
ARCH. De Giovanni Alberto	Commissario	PRESENTE
ARCH. Francesco Gentilini	Commissario	PRESENTE
ING. Francesco Bursi	Commissario	ASSENTE

### **SONO PRESENTI SENZA DIRITTO DI VOTO:**

- **Il Dirigente responsabile del servizio trasformazioni edilizie arch. Emiliano Righi**
- **Il Segretario della c.q. (Designato dal Dirigente) arch. Emiliano Righi**
- **I Tecnici istruttori:**  
p.i. Ferragina - geom. Varini - geom. Totaro - arch. Palmieri - geom. Bozzetto - geom. Mattioli - arch. Gessani;

### **Per titoli edilizi con inizio lavori differito all'ottenimento del parere della CQAP:**

- se il parere espresso nel verbale è favorevole sono efficaci alla data dell'espressione del parere;
- se oltre al parere della CQAP, sono differiti all'acquisizione di altri pareri o subordinati a controlli, i titoli sono efficaci al momento dell'ottenimento dei pareri richiesti con esito favorevole. In tal caso sarà inviata specifica comunicazione di efficacia alla conclusione delle verifiche di controllo.

In apertura di seduta si sono collegati Ing. Maria Sergio, Dott.ssa Roberta Tagliati e Arch. Emiliano Righi per presentazioni dei nuovi responsabili.

**La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esamina le sotto elencate pratiche alle quali è stato dato il parere sotto riportato:**

**Pratica Permesso di Costruire Ordinario n. 980/2025, presentata in data 05/05/2025 con numero di protocollo 168666**

per demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale in diversa sagoma e posizione., presso VIA PIETRO GIARDINI, 1227/8 piano T-1-2, presentata da Pedretti Laura progettista: Geom. Veronesi Guido

La commissione esprime parere RINVIATO PARERE

per richiesta chiarimenti. Considerata la qualità delle essenze arboree presenti, il contesto ambientale e le condizioni di rischio idraulico, si ritiene più appropriata la progettazione di un fabbricato compatto, articolato in un volume unico con ridotto impatto della superficie del sedime a terra. Dal punto di vista architettonico, la tipologia proposta della villetta a schiera non risulta coerente con il carattere e la morfologia del paesaggio rurale circostante. Si ritiene pertanto necessario orientare il progetto verso una soluzione tipologica più integrata e in continuità con le preesistenze più storicizzate, capace di rispettare e valorizzare l'identità del contesto locale, soprattutto in termini di inserimento armonico nel lotto. A questo proposito, in termini formali, si chiede di scegliere il colore del tinteggio dei paramenti nella gamma delle terre gialle come la "terra gialla scura", gli scuri in RAL 6025 e i serramenti in RAL 9010. Infine, si precisa che le alberature e le siepi dovranno essere costituite da essenze campestri autoctone.

**Pratica SCIA Condizionata n. 1238/2025, presentata in data 28/05/2025 con numero di protocollo 209601**

per realizzazione di una seconda unita' immobiliare ad uso abitativo in edificio soggetto a vincolo storico culturale testimoniale, presso STRADA SCARTAZZA, 177 piano T-1-2, presentata da BALESTRAZZI DAVIDE progettista: Geom. Bonadonna Christian

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica SCIA Condizionata n. 1652/2025, presentata in data 15/07/2025 con numero di protocollo 273406**

per rifacimento copertura e modifiche interne alle partizioni non portanti, presso VIA UGO DA CARPI, 12, presentata da DOTT. CAVANI GIULIA, MANICARDI DARIO progettista: Geometra Fregni Lucio

La commissione esprime parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE

Relativamente al solaio del sottotetto si ribadisce che la struttura venga realizzata in modo che non impatti sulla bucature di facciata.

Si chiede di rimuovere il pannello fotovoltaico isolato sulla falda del prospetto est mantenendo una disposizione planimetrica compatta degli elementi. Per aumentare la resa si può considerare il riempimento dell'interno manto anche tramite l'uso di pannelli triangolari. Come da regolamento vigente si esclude la posa del fotovoltaico sul fronte strada a sud.

Si specifica che la posa dei nuovi discendenti dei pluviali non dovrà prevedere il taglio delle cornici architettoniche.

**Pratica CILA Condizionata n. 1712/2025, presentata in data 22/07/2025 con numero di protocollo 286135**

per Cambio d'uso da soffitta a ripostiglio/dispensa con accorpamento all'attiguo alloggio, posto al piano quarto del fabbricato in condominio, presso CORSO CANALGRANDE, 27 piano 4, presentata da Sig. Vignocchi Ludovico progettista: Geom. Partesotti Marco  
*-La richiesta di riesame è stata esposta in videocollegamento dal tecnico progettista-*

La commissione esprime parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE

Si concorda con l'allargamento del solo lucernario prospiciente via San Cristoforo e si chiede che questo venga allineato a quelli vicini esistenti.

Andrà eliminato quello proposto sopra il ripostiglio e si esclude l'ingrandimento di quello su Corso Canalgrande.

**Pratica SCIA Condizionata n. 1768/2025, presentata in data 28/07/2025 con numero di protocollo 298330**

per Opere esterne e cambio d'uso della cantina in camera all'abitazione esistente., presso VIA GIOVANNI BATTISTA SCANAROLI, 103, presentata da ANSALONI MATTEO progettista: Geom. Ansaloni Valerio

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica SCIA Condizionata n. 1928/2025, presentata in data 21/08/2025 con numero di protocollo 327322**

per Varianti in corso d'opera (vedi elaborati allegati), presso VIA PIETRO GIARDINI, 1055 piano 1-2, presentata da Bilardi Loredana progettista: Architetto Marroccella Giuseppe

La commissione esprime parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE

Si suggerisce di realizzare un controsoffitto piano all'interno del vano ospitante la doccia a salvaguardia del soffitto originario e per ridurre la percezione dell'altezza.

**Pratica SCIA Condizionata n. 2093/2025, presentata in data 17/09/2025 con numero di protocollo 363805**

per Intervento riguardante alcune modifiche murarie interne e il completo rifacimento dell'impiantistica elettrica ed idraulica, presso CORSO CANALCHIARO, 9 piano 1, presentata da Masserelli Maria Luisa progettista: Architetto Montessori Michele

La commissione esprime parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE

La CQAP ritiene corretta la nuova impostazione generale del progetto, che prevede la zona notte orientata verso il cavedio interno e la zona giorno affacciata sul fronte pubblico. Si ritiene che l'antibagno previsto nella sala da pranzo risulta avere un impatto eccessivo sul salone storico, motivo per cui se ne richiede la rimozione. Inoltre, si considera non ideale la posizione prevista della cucina, collocata in un ambiente che si affaccia su due lati verso l'area UNESCO e su Piazza Grande. Si propone pertanto di trasferirla nel soggiorno, in prossimità del vano scala, soluzione ritenuta più coerente con il contesto tipologico storico. Gli scuri dovranno infine presentare una colorazione uniforme e coerente con quella degli stessi presenti in facciata.

**Pratica CILA Condizionata n. 2100/2025, presentata in data 18/09/2025 con numero di protocollo 365280**

per OPERE INTERNE IN CANTINA IN LARGO GARIBALDI 11, presso LARGO GIUSEPPE GARIBALDI, 11, presentata da Trust Piero Ferrari progettista: Architetto De Gennaro Chiara

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica CILA a Sanatoria n. 2103/2025, presentata in data 18/09/2025 con numero di protocollo 365577**

per Realizzazione di opere interne in parziale difformità al titolo abilitativo, presso VIA CANALINO, 76 piano 2, presentata da PUCCI SILVIA progettista: Geometra Varotti Alessandro

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica SCIA Condizionata n. 2111/2025, presentata in data 19/09/2025 con numero di protocollo 366836**

per cambio d'uso da ufficio ad alloggio residenziale in unita' condominiale posta a modena (mo), via campanella, 13 - 3p, presso VIA CAMPANELLA, 11 piano 3p, presentata da BLONDI PIETRO progettista: Geometra Romano Rocco

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica CILA Ordinaria n. 2116/2025, presentata in data 19/09/2025 con numero di protocollo 367295**

per Progetto di ristrutturazione interna di un appartamento sito in vicolo Venezia, 1, presso VICOLO VENEZIA, 1 piano 4, presentata da Grisendi Esther progettista: Arch. Gentili Paola

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica CILA Condizionata n. 2120/2025, presentata in data 21/09/2025 con numero di protocollo 367755**

per opere interne, presso VIA SGARZERIA, 42 piano T, presentata da Gemma Longo progettista: Geometra Viviani Angelo

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica SCIA Condizionata n. 2127/2025, presentata in data 22/09/2025 con numero di protocollo 369080**

per variante alla scia 1509/2025 del 27/06/2025., presso CORSO ADRIANO, 9 scala B piano 3, presentata da SALTINI PIETRO ANGELO progettista: Geom. Veronesi Guido

La commissione esprime parere RINVIATO PARERE

per richiesta chiarimenti. Si rileva una contraddizione nella rappresentazione grafica tra i tratteggi presenti nella pianta dei lucernari e i rossi e gialli della copertura e si chiede di illustrare meglio l'intervento. Inoltre andrà previsto l'allineamento dei nuovi lucernari con quelli esistenti.

**Pratica CILA Ordinaria n. 2150/2025, presentata in data 25/09/2025 con numero di protocollo 372510**

per progetto per realizzazione di opere interne in unita' immobiliare ubicata al piano secondo di un fabbricato residenziale sito in VIA EMILIA OVEST N.320/2, presso VIA EMILIA OVEST, 320/2 piano 2, presentata da LADISA MARCO progettista: Geometra Migliori Luca

La commissione esprime parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE

Si chiede di realizzare la spalla in materiale leggero e reversibile.

**Pratica CILA Condizionata n. 2176/2025, presentata in data 26/09/2025 con numero di protocollo 375582**

per I lavori riguarderanno esclusivamente il recupero parietale delle quattro facciate dell'immobile, con i colori e materiali consoni al restauro scientifico come previsto dal vincolo comunale., presso VIA EMILIA EST, 1646, presentata da GABALLO BENITO,BERTOLANI ELEONORA progettista:

La commissione esprime parere RINVIATO PARERE

per carenza documentale. Considerato il vincolo dell'edificio si ritiene che la relazione stratigrafica sia incompleta in quanto inquadra correttamente lo stato di fatto ma è carente delle prove scientifiche stratigrafiche puntuali.

Si chiede di integrare la pratica con la documentazione storico documentale di accompagnamento al progetto e legata all'intervento previsto.

**Pratica SCIA Condizionata n. 2196/2025, presentata in data 30/09/2025 con numero di protocollo 378105**

per variante Pe 1806/2024 restauro e risanamento conservativo di ex stalla e fienile con creazione di due unità immobiliari e demolizione e riconfigurazione dei volumi di edificio con originaria funzione di servizio, presso STRADA CORLETTO SUD, 406, presentata da Blue s.r.l. progettista: Architetto Luppi Massimo

La commissione esprime parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE

Si chiede di rimuovere i pannelli fotovoltaici dalla falda est in quanto chiaramente visibili dal corsello comune e di eccessivo impatto paesaggistico quando ci si trova all'interno del borgo. Questi potranno essere riposizionati a riempimento della falda sud. I pannelli andranno installati in appoggio e non integrati nel manto per garantire il criterio di massima reversibilità dell'intervento e conservazione della copertura originaria.

**Pratica Parere Preventivo CQAP n. 2199/2025, presentata in data 30/09/2025 con numero di protocollo 378678**

per Intervento di restauro e risanamento conservativo consistente in modifiche interne e manutenzione straordinaria di singola unità immobiliare con realizzazione di nuovo bagno - Via San Pietro n. 41, presso VIA SAN PIETRO, 41 piano 2, presentata da Leonardi Simona progettista: Ing. Cavana Carlo

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica CILA Condizionata n. 2200/2025, presentata in data 30/09/2025 con numero di protocollo 378680**

per installazione di colonne montanti condominiali sulla facciata condominiale., presso PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI, 30-31-32, presentata da CONDOMINIO MATTEOTTI 30-31-23 progettista: Geometra Zanotti Francesco

La commissione esprime parere RINVIATO PARERE

per carenza documentale. Considerato il vincolo tipologico conservativo che interessa l'edificio e l'intero comparto, nonché il valore architettonico e l'impatto urbano delle facciate di matrice razionalista prospicienti una via di rilievo del centro storico, si ritiene indispensabile approfondire la proposta progettuale, al fine di individuare una soluzione maggiormente rispettosa dell'impaginato e dei caratteri compositivi originari della facciata. Dovranno essere rappresentati i dettagli formali delle nuove tubazioni, il loro percorso e il rapporto con il costruito.

**Pratica SCIA Condizionata n. 2213/2025, presentata in data 01/10/2025 con numero di protocollo 379482**

per variante scia 694/2025 restauro e risanamento conservativo di ex casa colonica con creazione di 3 unità immobiliari, presso STRADA CORLETTO SUD, 406, presentata da Blue s.r.l. progettista: Architetto Luppi Massimo

La commissione esprime parere FAVOREVOLE

**Pratica SCIA a Sanatoria con Opere n. 2224/2025, presentata in data 02/10/2025 con numero di protocollo 380584**

per Scia a sanatoria e opere interne da realizzarsi all'interno di unità residenziali di un immobile con categoria d'intervento restauro e risanamento conservativo, presso RUA MURO, 44, presentata da Condominio Rua Muro 44, GRANDI CLAUDIO, Grandi Renzo, Pierucci Maria Rosa, Nocetti Emanuela, Grandi Alberto, Ascani Martina progettista: Architetto Luppi Massimo

La commissione esprime parere RINVIATO ESAME

**Pratica SCIA a Sanatoria n. 2226/2025, presentata in data 02/10/2025 con numero di protocollo 380892**

per accertamento opere eseguite in assenza di titolo su immobile residenziale vincolato, (Modifiche interne ed esterne), presso VIA ENRICHETTA CASTIGLIONI, 32 piano S1-T-1-2, presentata da CHIARLI CARLO, CHIARLI GIORGIO, CHIARLI STEFANO progettista: Geometra Messori Mirella

La commissione esprime parere RINVIATO ESAME

**Pratica SCIA Condizionata n. 2236/2025, presentata in data 03/10/2025 con numero di protocollo 382138**

per Manutenzione manto di copertura, lattonerie, comignoli. Sostituzione porzione di travetti ammalorati e di pannelle con assito in legno. Posa di trave rompitratta in legno e di cordolo sommitale in piatti di acciaio sotto al manto in coppi., presso VIA MASONE, 14 piano 5°-6°, presentata da VIA MASONE 14 progettista: Ingegnere Tampieri Stefano

La commissione esprime parere RINVIATO ESAME

**DAL CHE SI È REDATTO IL PRESENTE VERBALE**

**I Componenti** \_\_\_\_\_

**Il Presidente** \_\_\_\_\_

**Il Segretario** \_\_\_\_\_