

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 35 del 18/09/2009

OGGETTO: NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. INTRODUZIONE DI ESCLUSIONI E LIMITI ALL'APPLICABILITA' DELLE PREVISIONI DEL TITOLO III DELLA L.R. N.6 DEL 6 LUGLIO 2009, AI SENSI DELL'ART.55, COMMA 3 -

L'anno DUEMILANOVE il giorno DICIOOTTO del mese di SETTEMBRE alle ore 17:00, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, in adunanza Straordinaria urgente ed in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti scritti ai sensi di Legge e dello Statuto Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pres.	Cognome e Nome	Pres.	Cognome e Nome	Pres.
SELVA BRUNO	S	ROVETTO ANDREA	S	CARADONNA VINCENZO	S
SCOLA GIANNI	S	MANTOVANI MAURIZIO	S	CASONI ALDO	S
CATOZZI LORENZO	S	TINARELLI MAURO	S	PASSARINI NADIA	S
GRUPPIONI MAURIZIO	S	TURATTI ALESSIO	S	MANTOVANI DARIO	S
CASTELLI SUSANNA	S	PRATELLA ROBERTA	S	VENTUROLI LORENZO	S
PINARDI AUDE	S	EVANGELISTI MARCO	S	SGARBI PAOLO	S
GABUSI ANDREA	S	ZINI ALESSANDRO	S	MINGOZZI STEFANO	N
Totale Presenti : 20			Totale Assenti: 1		

Assenti giustificati i Signori: MINGOZZI STEFANO

E' assente giustificato l'Assessore non consigliere MAZZANTI LUCA.

Partecipa il Segretario Generale del Comune, Sig. FRICANO DANILO .

In qualità di Presidente, il Sig. SELVA BRUNO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, Sigg.: PRATELLA ROBERTA, EVANGELISTI MARCO , VENTUROLI LORENZO .

OGGETTO: NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - INTRODUZIONE DI ESCLUSIONI E LIMITI ALL'APPLICABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL TITOLO III DELLA L.R. N. 6 DEL 6 LUGLIO 2009, AI SENSI DELL'ART. 55, COMMA 3.

4° AREA-SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA

Parere di regolarità tecnica: _____

FAVOREVOLE

Molinella, **16 SET. 2009**

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale



IL RESPONSABILE DELLA IV AREA
Dott. Danilo Fricano



Provincia di Bologna

Il Sindaco dispone un minuto di silenzio per i fatti di Kabul che hanno comportato l'uccisione di sei militari italiani e parecchi civili afgani.

OGGETTO: NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - INTRODUZIONE DI ESCLUSIONI E LIMITI ALL'APPLICABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL TITOLO III DELLA L.R. N. 6 DEL 6 LUGLIO 2009, AI SENSI DELL'ART. 55, COMMA 3.

L'Arch. Enrico Sabatini, su invito del Sindaco, relaziona il punto in oggetto.

Il Consigliere Paolo Sgarbi rileva come abbia ricevuto il materiale del presente Consiglio solo 24 ore fa; osserva in generale come il modo di procedere di questa Amministrazione Comunale non abbia sempre soddisfatto tempestivamente le richieste del proprio gruppo; dichiara pertanto voto di astensione.

Il Consigliere Vincenzo Caradonna osserva il mancato coinvolgimento delle minoranze in questo atto e, in generale, il metodo di questa Amministrazione Comunale che non tiene conto del rispetto delle minoranze; dichiara voto di astensione. Se si vuole un clima costruttivo occorre rispettare il ruolo delle minoranze, sia nel coinvolgimento che nella predisposizione dei documenti richiesti.

Il Sindaco chiarisce che questa Amministrazione Comunale finora ha sempre rispettato i termini di regolamento per il rilascio degli atti; riguardo al presente atto, osserva come la relativa legge sia stata approvata in tempi molto recenti ed ha imposto serrati adempimenti ai Comuni e all'Associazione Terre di Pianura tali da giungersi adesso a deliberare con ristrettezza temporale; nel merito, qualora da qualche gruppo consiliare non si condividesse il contenuto del presente atto, si è liberi di votare come si ritiene.

Il Consigliere Nadia Passarini, quale dichiarazione di voto, esprime a nome del proprio gruppo astensione, per le motivazioni espresse dal Consigliere Vincenzo Caradonna e per la ristrettezza e le modalità di convocazione del presente Consiglio; si rammarica della modalità di gestione del Consiglio Comunale fino ad oggi.

Il Sindaco sottolinea come il presente atto sia stato poposto in tempi ristretti per ragioni tecniche documentate.

Il Segretario Generale
(Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(Rag. Bruno Selva)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto e richiamato l'art.4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n.165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

Visto e richiamato l'art.42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;

Vista e richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22/12/2008 relativa all'approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2009 e del Bilancio Pluriennale per l'esercizio finanziario 2009/2011 immediatamente eseguibile;

Vista e richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 29/12/2008 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario, immediatamente eseguibile;

Vista:

- l'Intesa del 1 Aprile 2009 della Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Enti Locali concernente "Misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia" (cd. piano-casa) ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia;
- la Legge Regionale 6 luglio 2009 n. 6 "Governare e riqualificazione solidale del territorio", in particolare il Titolo III, recante misure straordinarie in attuazione di detta Intesa, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo;
- il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvati rispettivamente con le deliberazioni del Consiglio della Regione Emilia-Romagna n. 3065 del 28.02.1990 e n. 1338 del 28.01.1993;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con atto deliberativo del Consiglio della Provincia di Bologna n. 19 del 30.03.2004, dichiarato immediatamente esecutivo, quale strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti, il Piano Strutturale Comunale (PSC) nonché il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottati con delibere del CC n. 5 e 6 del 28.03.2009;
- le norme e gli allegati A1-A2-A3 del R.U.E.
- la Parte III delle norme del RUE che definisce i compiti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e gli interventi sulla quale è chiamata ad esprimersi;
- l'esercizio della funzione autorizzatoria in materia paesaggistica (artt. 146 e 159 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.L. 42/2004);
- il comma 3 art. 6 della L.R. n° 31/2002 "Disciplina generale dell'edilizia" in merito alla salvaguardia dei diritti di terzi in rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Considerato che

- la menzionata Intesa per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia sancisce la necessità assoluta del pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro, ribadisce la conferma integrale del Governo agli impegni assunti con l'Accordo sottoscritto con le Regioni in merito al sostegno dell'edilizia residenziale pubblica e prevede che le Regioni approvino proprie leggi attuative del "Piano Casa" finalizzate a:
 - d) regolamentare **interventi di ampliamento di edifici residenziali**; tali **interventi** sono diretti a migliorare anche la "**qualità architettonica e/o energetica**" degli edifici e possono essere realizzati attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni;

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

- e) disciplinare **interventi straordinari** di demolizione e ricostruzione con ampliamento entro il limite del 35% della volumetria esistente; questi interventi sono consentiti soltanto per edifici a destinazione residenziale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento, sono finalizzati al "*miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili*" e devono essere realizzati secondo criteri di "sostenibilità ambientale";
- f) **introdurre forme semplificate** e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alle lett. a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale;
- secondo la suddetta Intesa tali interventi edilizi non possano essere effettuati su edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta e che le leggi regionali attuative possano individuare specificamente gli ambiti nei quali detti interventi (lett. a e b) sono esclusi o limitati, con p...

Considerato che il Comune di MOLINELLA ha valutato le caratteristiche del proprio territorio in relazione alle norme sopra richiamate; formulando, conseguentemente, le esclusioni e le limitazioni degli interventi edilizi indicate nel documento allegato alla presente deliberazione, quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);

Dato atto che le facoltà previste dalla suddetta L.R. possono essere esercitate fatti salvi i diritti dei terzi;

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente IV Area Dott. Danilo Fricano in merito alla regolarità tecnica,

Sentiti i capigruppo consiliari nell'apposito incontro illustrativo in data 17.09.2009.

Dato atto che lo svolgimento del punto in oggetto è registrato su appositi nastri magnetici ed acquisiti al prot. generale n. 14656 del 19.09.2009 conservati a cura della Segreteria Generale ai quali si fa integrale rinvio;

Con la seguente votazione:

Presenti n. 20

Votanti n. 14

Favorevoli n. 14

Contrari = =

Astenuti n. 6 (Caradonna, Passarini, Mantovani, Casoni, Venturoli, Sgarbi)

DELIBERA

-di approvare, ai sensi dell'art. 55, comma 3, L.R. n°6/2009, le esclusioni all'applicabilità degli interventi edilizi di cui agli artt. 53 e 54 della medesima legge, nonché i limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, secondo le indicazioni del documento allegato alla presente deliberazione, quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato 1*);

-di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, visto l'art. 134 comma 4, del D.lgs 267/2000 con la seguente votazione: presenti n. 20, votanti n. 14, favorevoli n. 14, contrari = =, astenuti n. 6 (Caradonna, Passarini, Mantovani, Casoni, Venturoli, Sgarbi).

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

ALLEGATO 1

**ESCLUSIONI/LIMITAZIONI ALL'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 53 E 54 DELLA
LEGGE REGIONALE n.6/2009 – TITOLO III**

Al fine di cogliere le opportunità di rinnovo e miglioramento della qualità architettonica e/o energetica mediante l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici degli edifici presenti nel territorio comunale nel rispetto delle seguenti considerazioni:

- tutela dei caratteri paesaggistici, tipologici e/o architettonici specifici e diffusi individuati nel PSC e RUE,
- governo del carico insediativo derivante dagli interventi previsti al fine di garantire un equilibrio tra gli interventi introdotti dal "Piano Casa" e le scelte urbanistiche della pianificazione comunale,

si introducono le seguenti esclusioni e/o limitazioni del titolo III della L.R. n°6/2009 ai sensi dell'art. 55 comma 3.

- 1) Edifici residenziali in fasce di tutela ambientale e in altri ambiti di tutela: rispetto cimiteriale (Art. 5.15 PSC), fasce di rispetto elettrodotti (Art. 5.13 PSC), rispetto delle antenne radio-televisive (Art. 5.16 PSC), aree ad alta probabilità di inondazione e casse di espansione (Art. 2.12 PSC, Art. 2.17 RUE). Ambiti che rientrano nel progetto di rete ecologica di rilievo provinciale e comunale (Art. 2.5 PSC).**

Motivazione: Tali ambiti sono inedificabili per ragioni di sicurezza e di valore ambientale e pertanto sarebbe contraddittorio consentirvi un incremento del carico urbanistico.

Si dispone:

Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 55 comma 2, tale criterio generale si traduce nell'esclusione dell'applicazione dell'art. 53 (ampliamento) e 54 (demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 50%) agli edifici residenziali inclusi nelle fasce di tutela indicate nel PSC (rispetto cimiteriale, zone di tutela e di pertinenza fluviale (artt. 4.2, 4.3, 4.4 del PTCP), fasce ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5 del PTCP), fasce di attenzione per inquinamento elettromagnetico, rispetto delle antenne radio-televisive, ambiti che rientrano nel progetto di rete ecologica di rilievo provinciale e comunale.

- 2) **Edifici classificati dal piano vigente o adottato di interesse architettonico, storico-culturale o testimoniale: esclusione dall'applicazione degli artt. 53 e 54.**

Motivazione: in relazione all'applicazione degli artt. 53 e 54, essi hanno caratteristiche tali da non sopportare un incremento di SUL senza perdita di almeno alcuni dei caratteri tipologici e/o architettonici che ne hanno motivato la tutela. Peraltro gli edifici riconosciuti quali meritevoli di tutela sono già interessati dall'ammissibilità di specifici interventi appositamente introdotti dalla pianificazione d'Associazione, e articolate nella pianificazione comunale, per favorire il mantenimento delle tipologie.

Si dispone:

In coerenza con quanto disposto all'art. 55 comma 3 della L.R. n°6/2009, si precisa che sono esclusi dall'applicazione degli artt. 53 e 54, oltre agli edifici compresi negli ambiti A-7 e A-8 indicati nell'Allegato alla L.R. n°20/2000 e tradotti nel PSC adottato come Zona "A" del Capoluogo e delle frazioni (Art. 2.1), anche gli edifici e gli insediamenti di valore storico-testimoniale situati al di fuori dei centri storici o degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale disciplinati dal Capo 5.1 del RUE, nonché gli edifici compresi all'interno delle "Corti coloniche integre nella loro configurazione" e delle "Aree di tutela della visuale di insediamenti ed elementi di interesse culturale e ambientale" individuate nelle Tavv. 1.n del RUE.

- 3) **Ambiti territoriali che, pur non essendo inclusi nelle aree escluse ai sensi del comma 2 dell'art. 55, presentano particolare interesse paesaggistico, culturale, ambientale: esclusione e limitazioni all'applicazione dell'art. 53 e 54**

Motivazione: l'esclusione dell'applicazione dell'art. 53 (Interventi di ampliamento) si motiva con la impossibilità di conciliare singoli interventi di ampliamento con una politica di tutela paesaggistica a cui il Piano sottopone queste parti di territorio. L'applicazione dell'art. 54 comma 1 può comportare un rinnovo dei requisiti energetici e sismici del patrimonio edilizio con effetti ambientali da considerarsi positivamente. Gli effetti indesiderati di incremento del carico urbanistico e di danno paesaggistico devono comunque essere limitati (ad es. individuazione di un incremento max) e condizionato nelle modalità progettuali in riferimento all'inserimento nel contesto e al miglioramento degli aspetti architettonici, all'uso di materiali, ai cromatismi e alla sostenibilità energetica dell'edificio. La verifica di tali parametri è anche garantita dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.

Si dispone:

Si propone di tradurre tali criteri nelle seguenti scelte:

- Esclusione dell'applicazione dell'art. 53 (Interventi di ampliamento).

- Limitazione nell'applicazione dell'art. 54 comma 1 (Interventi di demolizione e ricostruzione in sede): incremento fino al 25% della SUL esistente. Si esclude inoltre il superamento del numero dei piani esistenti.
- Gli interventi sono inoltre condizionati nelle modalità progettuali a prevedere un adeguato inserimento nel contesto e al miglioramento degli aspetti architettonici, all'uso di materiali, ai cromatismi e alla sostenibilità energetica dell'edificio. La verifica di tali parametri è anche garantita dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.

**4) Altri ambiti del territorio rurale (ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP):
limitazioni all'applicazione degli artt. 53 e 54**

Motivazione: è necessario limitare l'ulteriore espansione insediativa nel territorio rurale, tenuto conto del valore complessivo che tale territorio rappresenta sotto il profilo storico-culturale e paesaggistico, oltre che produttivo.

Si dispone:

Tale criterio generale si può tradurre nelle seguenti scelte relative agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e agli ambiti agricoli periurbani:

- Limitazione dell'applicazione dell'art. 53 comma 2 (Interventi di ampliamento): incremento fino al 20% della SUL esistente fino ad un incremento massimo di SUL di 35 mq., oltre all'esclusione della possibilità di sopraelevazione degli edifici esistenti.
- Limitazione nell'applicazione dell'art. 53 comma 5 (Interventi di ampliamento con applicazione integrale dei requisiti energetici): incremento fino al 35% della SUL esistente fino ad un incremento massimo di SUL di 55 mq., oltre all'esclusione della possibilità di sopraelevazione degli edifici esistenti.
- Nell'applicazione dell'art. 54 comma 1 (Interventi di demolizione e ricostruzione in sede): incremento fino al 25% della SUL esistente. Si esclude inoltre il superamento del numero dei piani esistenti.
- Gli interventi sono inoltre condizionati nelle modalità progettuali a prevedere un adeguato inserimento nel contesto e al miglioramento degli aspetti architettonici, all'uso di materiali, ai cromatismi e alla sostenibilità energetica dell'edificio. La verifica di tali parametri è anche garantita dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.

**5) Parti di territorio urbano consolidato (AC) e Ambiti di nuovo insediamento (ANS.N):
limitazioni all'applicazione degli artt. 53 e 54**

Motivazione: il criterio della sostenibilità ambientale e territoriale è fondativo dell'attività di pianificazione, e non può essere trascurato quantomeno nelle situazioni in cui il piano vigente sancisce una criticità dell'equilibrio tra assetto urbanistico e condizioni ambientali. Comunque si ritiene che nelle aree urbane, pur con le attenzioni e i limiti di cui ai successivi punti, le

possibilità di ampliamento e demolizione offerte dalla legge possano favorire processi di ammodernamento del patrimonio edilizio esistente senza compromettere obiettivi e qualità di altra natura. La delocalizzazione prevista dall'art. 54 con ricostruzione in "ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'edificazione residenziale" non può essere prevista in modo generico, sia per motivazioni urbanistiche (situazioni di congestione, esigenza di coordinamento progettuale), che per problemi giuridici (diritti di terzi entro ambiti convenzionati soggetti a PUA vigenti).

Si dispone:

Tale criterio generale si può tradurre nelle seguenti scelte relative agli ambiti urbani:

1. Limitazione nell'applicazione dell'art. 54 comma 2 (Interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della capacità edificatoria):
 - negli ambiti urbani consolidati, al fine di evitare ulteriori addensamenti o modifiche planivolumetriche che potrebbero intervenire negativamente sulla qualità architettonica dell'insediamento, si propone di limitare la possibilità di trasferimento di diritti edificatori ai sensi dell'art. 54 al raggiungimento di un indice non superiore del 10% a quello previsto dal RUE per l'ambito, con cessione delle dotazioni previste dal RUE (o loro monetizzazione su richiesta del Comune)
 - nei PUA vigenti si propone di condizionare il trasferimento di diritti edificatori ad una riprogettazione anche urbanistica della parte non attuata dal piano, e al preventivo consenso di tutti i proprietari interessati dal PUA. Il piano attuativo nella versione modificata deve garantire l'integrale attuazione delle dotazioni nella misura richiesta dal PSC/RUE.

6) Parti di territorio urbanizzato soggette nel PSC a politiche e interventi di riqualificazione urbana e territoriale

Motivazione: Tali ambiti sono finalizzati a potenziare la dotazione di spazi e attrezzature pubblici, e pertanto sarebbe contraddittorio consentirvi un incremento del carico urbanistico senza alcuna dotazione aggiuntiva

Si dispone:

Tale criterio generale si può tradurre nelle seguenti scelte relative agli ambiti da riqualificare: *al fine di garantirne un corretto intervento di recupero, finalizzato a favorire politiche di riorganizzazione territoriale che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi e di dotazioni territoriali.*

COMUNE DI MOLINELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto;

Il Presidente
F.to SELVA BRUNO

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 23/09/2009 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

Molinella, li 23/09/2009

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 23/09/2009 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000, come risulta da apposita attestazione del messo comunale, agli atti di questo Comune.

Molinella, li **14 OTT. 2009**

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L. 18/09/2009

Molinella, li 23/09/2009

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

Molinella, li

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

Il presente documento è conforme all'originale per uso amministrativo

Molinella, li 23/09/2009



Il Segretario Generale
FRICANO DANILO

Handwritten signature of Danilo Fricano

Deliberazione del Consiglio Comunale N° 35 del 18/09/2009