



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 del 27/07/2009

COPIA

OGGETTO:

MISURE PER IL RILANCIO DELL'ECONOMIA ATTRAVERSO L'ATTIVITA' EDILIZIA. ESCLUSIONE, AI SENSI DELL'ART.55 CO.3 DELLA L.R. 6/2009, DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO DI APPLICAZIONE, NONCHE' INDIVIDUAZIONE DEI LIMITI DIFFERENZIATI

Oggi ventisette Luglio duemilanove alle ore 20:45 nella Casa Comunale, convocata a cura del Sig. Sindaco, questo Consiglio Comunale si è riunito con l'intervento dei Signori:

MINGANTI LORENZO	Sindaco	Presente
BANDIERA NICOLA	Consigliere	Assente
RIVANI RICCARDO	Consigliere	Presente
TUGNOLI ERIKA	Consigliere	Presente
RAMBALDI CATIA	Consigliere	Presente
BACILIERI LIBERO	Consigliere	Presente
SOLDATI MARIA CHIARA	Consigliere	Assente
LAZZARI GIANNI	Consigliere	Assente
BUSATO DAVIDE	Consigliere	Presente
TASSINARI EURA	Consigliere	Presente
CARRARA NICHOLAS	Consigliere	Presente
TUGNOLI FABRIZIO	Consigliere	Presente
LAZZARI MIRKO	Consigliere	Presente
SALIS FELICINO	Consigliere	Presente
BORGHI GIAN LUCA	Consigliere	Presente
ZUCCHINI GIOVANNI	Consigliere	Presente
MORONA LUCA	Consigliere	Presente
BORGHI CLAUDIO	Assessore non consigliere	Assente
BONORI ROBERTA	Assessore non consigliere	Presente

Presiede la seduta il Sindaco Minganti Lorenzo

Partecipa il Segretario Generale Beraldi Avv. Giuseppe

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a prendere in esame il sopraportato oggetto.

Scrutatori: LAZZARI MIRKO, MORONA LUCA,



CITTÀ DI MINERBIO
PROVINCIA DI BOLOGNA

Deliberazione n. 47 del 27/07/2009

OGGETTO: Misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia. Esclusione, ai sensi dell'art. 55 co. 3 della l.r. 6/2009, degli ambiti del territorio di applicazione, nonché individuazione dei limiti differenziati.

Al termine della sospensione riprendono i lavori.
Si allontana il consigliere Nicola Bandiera. Presenti 14.
Relaziona il Sindaco – Presidente.
Interviene il consigliere Zucchini.
Segue l'intervento del consigliere Gianluca Borghi.
Prende la parola il consigliere Salis.
Prende la parola il consigliere Morona.
Replica il Sindaco - Presidente.

Il Consigliere Giovanni Zucchini presenta la seguente dichiarazione di voto:

“Il gruppo consiliare “Per Cambiare Minerbio” non vedendo accolta la propria proposta di rinvio della delibera “Misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia. Esclusione, ai sensi dell'art. 55 co. 3 della l.r. 6/2009, degli ambiti del territorio di applicazione, nonché individuazione dei limiti differenziati”, rinvio motivato da:

- *ritardo nell'invio della documentazione necessaria all'approfondimento dell'argomento in oggetto (e-mail del 24 luglio);*
- *necessità di consentire all'intero Consiglio Comunale e quindi a tutti i Cittadini, di costruire insieme maggioranza e minoranze, questo importante provvedimento, con un approfondito lavoro che coinvolga almeno la commissione consiliare preposta, dichiara il proprio voto contrario al punto in oggetto”.*

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'“Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia” sancita il 1 aprile 2009 (definita impropriamente da alcuni mezzi di comunicazione quale “piano-casa”), la quale prevede che entro 90 giorni le regioni approvino proprie leggi tese a:

- a) regolamentare interventi tesi a migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici tramite l'attribuzione di una capacità edificatoria una tantum indicativamente del 20% dell'esistente, salvo ulteriori forme di incentivazione,
- a) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione attribuendo un incremento di capacità edificatoria una tantum indicativamente del 35%, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili,
- b) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione di tali interventi;

Esaminata la legge della Regione Emilia-Romagna 6 luglio 2009, n. 6 recante “Governo e riqualificazione solidale del territorio” la quale modifica la legge urbanistica regionale n. 20/2000 aggiornandola su alcuni punti essenziali e qualificanti con l'effetto di rafforzare il carattere innovativo della strumentazione urbanistica della nostra regione e, nel contempo, recepisce il summenzionato accordo Stato, regioni ed enti locali, prevedendo, fra l'altro, quanto segue:

- la possibilità di ampliare sino al massimo del 20% della SUL (superficie utile lorda) di ciascuna



CITTÀ DI MINERBIO

PROVINCIA DI BOLOGNA

- u.i. residenziale, e comunque sino ad un massimo di 70 mq, gli edifici abitativi esistenti alla data del 31 marzo 2009, non superiori a 350 mq di SUL, qualora negli strumenti urbanistici siano consentiti interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 53),
- possibilità di incrementare del 35% della SUL nei casi di intervento di demolizione e ricostruzione la SUL originaria per gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009 qualora negli strumenti urbanistici siano ammessi interventi di ristrutturazione (art. 54),
 - le possibilità previste dagli artt. 53 e 54 siano incrementabili, rispettivamente, al 35% ed al 50% qualora ricorrano particolari presupposti che determinino una maggior qualificazione dell'intervento,
 - tali interventi non sono consentiti negli edifici nei centri storici, nelle zone naturalistiche, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nei parchi e riserve naturali, in aree gravate da vincolo di inedificabilità assoluta, nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, nelle zone classificate a rischio idrogeologico, ed in altre ancora (art. 55, co. 2),
 - i Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia (art. 55, co. 3),
 - gli interventi in parola sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività nella quale il progettista abilitato asseveri il rispetto dei limiti e delle condizioni di ammissibilità;

Esprimendo una valutazione nel complesso favorevole nei confronti di politiche che incentivano l'adeguamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente per ottenere edifici efficienti dal punto di vista energetico ed antisismico;

Condividendo quindi la ratio della legge regionale, ossia rilanciare l'economia tramite la leva del mercato immobiliare, cercando però un delicato equilibrio con quello della salvaguardia del territorio nelle sue diverse componenti, delle tutele differenziate, e nel contempo di riqualificare il patrimonio edilizio sotto il profilo della domanda di energia e di capacità di resistere positivamente ad eventi sismici;

Dato atto come la L.R. 6/2009 sia entrata in vigore il 22 luglio scorso, e sia pertanto urgente provvedere quanto prima a stabilire quali siano gli immobili o gli ambiti da escludere dall'applicabilità della norma di cui agli articoli 53 e 54;

Assunta la nota della Regione Emilia-Romagna P.G. 168408 del 24/7/2009, a firma dell'Assessore Gian Carlo Muzzarelli, recante "Prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6";

Assunta altresì la nota della Provincia di Bologna P.G. 261690 del 20/7/2009, a firma del VicePresidente Giacomo Venturi, acclarata al protocollo comunale con n. 10378 del 21/7/2009, recante "Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6 " Governo e riqualificazione solidale del territorio" - Prime indicazioni" che, analizzando gli artt. 51-56 della l.r. in parola, così dispone testualmente "Si ritiene che nelle aree urbane, pur nella loro genericità di applicazione, queste possibilità possano favorire l'ammodernamento (sismico ed impiantistico) del patrimonio edilizio esistente, mentre viceversa le stesse possano incidere negativamente sul territorio rurale, nel senso di una ulteriore spinta alla dispersione insediativa e al degrado paesaggistico delle aree agricole. Per questo si suggerisce ai Comuni di avvalersi della possibilità loro offerta dalla Legge Regionale, tramite una



CITTÀ DI MINERBIO

PROVINCIA DI BOLOGNA

delibera di Consiglio Comunale da approvarsi entro 60 giorni, ossia entro il 21 settembre p.v., di limitare l'applicabilità di queste disposizioni straordinarie, prevedendo nel proprio territorio, salvo valutazioni più specifiche: l'esclusione dell'applicazione delle misure straordinarie nel territorio rurale; l'esclusione dell'applicazione delle misure straordinarie agli edifici che il Piano Comunale tutela come beni di interesse culturale o testimoniale; eventuali altre esclusioni o limitazioni per aree di particolare interesse paesaggistico e ambientale.”;

Preso atto degli strumenti urbanistici comunali vigenti, in particolare del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera CC n. 38 del 28/7/2008 nonché del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera CC n. 76 del 22/12/2008;

Giudicato opportuno avvalersi della facoltà di cui all'art. 55, co. 3, della l.r. 6/09 in modo da non snaturare le scelte di fondo della strumentazione urbanistica di cui il Comune di Minerbio si è dotato, e nel contempo consentire alle norme del Titolo III della stessa di poter costituire un utile veicolo di rilancio dell'economia e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

Richiamato l'Allegato A1 – Famiglia 6 (Requisiti minimi di prestazione energetica) e l'Allegato A3 del R.U.E. vigente;

Rammentato come il PSC, ai sensi dell'art. 28 della l.r. 20/2000:

- individui gli immobili accentrati o sparsi di interesse storico-architettonico, nonché i criteri per individuare gli immobili di pregio storico culturale e testimoniale;
- articoli il territorio rurale nei seguenti ambiti:
 - a) ambito agricolo ad alta vocazione produttiva,
 - a) ambito agricolo di rilievo paesaggistico,
 - b) ambito agricolo periurbano, quest'ultimo articolato in due sottotipi: ambito periurbano di interesse storico paesaggistico, ed ambito agricolo periurbano marginale
- individui alcuni ambiti da riqualificare (AR), ossia porzioni di territorio urbanizzato caratterizzate dalla necessità di politiche di significativa riorganizzazione territoriale;
- individui ambiti specializzati per attività produttive (ASP) caratterizzati per la concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;

Valutato dapprima come sia necessario escludere gli edifici “di interesse storico-architettonico”, nonché “di pregio storico culturale e testimoniale” dall'applicazione di entrambi gli istituti in parola, al fine di continuare a perseguire una politica di tutela dell'identità storica del territorio, nonché di salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali ed urbanistici;

Considerati i seguenti elementi di riflessione urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale e culturale:

- gli strumenti urbanistici del Comune di Minerbio hanno tradizionalmente prestato una particolare attenzione alla tutela degli insediamenti rurali di pregio storico, culturale e testimoniale quali edifici isolati, corti, case coloniche, caselle e simili; il combinato disposto di tali edifici, saggiamente tutelati e salvaguardati, costituisce oggi una testimonianza di particolare pregio ed importanza dell'edilizia rurale tradizionale e storica del territorio bolognese che vale assolutamente la pena di essere ulteriormente salvaguardata;
- la maggior criticità urbanistica, paesaggistica ed ambientale degli ambiti rurali “di rilievo paesaggistico” e “periurbano di interesse storico-paesaggistico”, che rende opportuna un'esclusione dell'applicabilità degli istituti in parola agli edifici ivi presenti,



CITTÀ DI MINERBIO

PROVINCIA DI BOLOGNA

- come negli ambiti rurali “periurbano marginale” ed “ad alta vocazione produttiva” le summenzionate criticità siano parziali, tali cioè da rendere opportuna non un’esclusione totale ma la determinazione di limiti differenziati, nella misura in cui sia ammissibile l’intervento di cui all’art. 54 co. 1, ma nella misura massima del 20% della SUL originaria, pur nel rispetto della morfologia dell’unità edilizia o dell’unità fondiaria originaria;
- gli ambiti AR si caratterizzano come porzioni del territorio nelle quali gli interventi risultino orientati al recupero e sostituzione degli edifici esistenti ed al riordino morfologico della trama urbanistica esistente, pertanto risulta inopportuno la previsione di un consolidamento della maglia esistente o l’espressione di ulteriori diritti edificatori tramite gli interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione in parola,
- negli ambiti ASP sono presenti, in modesta quantità, edifici destinati ad uso residenziale con funzione pertinenziale alle superfici produttive (es. alloggio per custode o simili) e non si ritiene corretto consolidare la presenza di residenza in un contesto che presenta un apprezzabile deterioramento dei fattori urbanistici che contribuiscono a determinare la qualità della vita,
- poiché negli ambiti per nuove espansioni, sia residenziali (ANS) che produttive (ASP_BN), non devono necessariamente realizzarsi interventi di trasformazione urbanistica, in quanto una delle peculiarità del PSC è la “non conformatività” delle individuazioni del territorio “urbanizzabile” (come ribadito proprio dall’art. 29 della l.r. 6/09 che ha riformulato l’art. 28 della l.r. 20/00) e pertanto che tali ambiti potrebbero non subire nessuna trasformazione urbanistica, anche in funzione del mancato interesse in tale direzione del proprietario, si ritiene che la privazione negli ambiti di espansione delle possibilità di ampliamento e di demolizione con ricostruzione rappresenterebbe un ingiusto limite delle facoltà ed ai poteri del privato stesso (in altri termini, ritenendo corretto consentire ai proprietari di suoli individuati dal PSC come “urbanizzabili” di poter avvalersi degli istituti dell’ampliamento e della demolizione con ricostruzione, poiché questi potrebbero non essere affatto interessati a trasformazioni urbanistiche o ad urbanizzazioni);

Viste:

- la comunicazione del Sindaco del 24 luglio tramite posta elettronica a diversi dei tecnici e professionisti operanti nel territorio comunale con la quale trasmetteva la bozza del presente provvedimento, invitando gli stessi a far pervenire eventuali osservazioni,
- i contributi pervenuti (geom. M. Romagnoli, geom. G. Renesto);

Ritenuto poi opportuno, per favorire il lavoro dei tecnici del territorio, chiarire che quest’Amministrazione ritiene di interpretare la nuova normativa nelle seguenti direzioni:

- che sia applicabile anche negli ambiti “periurbano marginale” e “ad alta vocazione produttiva” l’istituto di cui all’art. 54, co. 2, ove ne ricorrano i presupposti,
- che, tramite gli interventi in parola, non sia possibile aumentare il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti al di fuori dei centri abitati, ai sensi dell’art. 55, co. 15 ;

Rammentato poi come gli interventi edilizi di “ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica” nonché di “ristrutturazione, non escludendo espressamente la demolizione con ricostruzione” utilizzati dalla legge in parola e posti dagli artt. 53 e 54 quali condizioni, non trovino perfetta corrispondenza né con le definizioni utilizzate dal RUE (capo 1.5), né con quelle della l.r. 31/02, né infine con il testo unico dell’edilizia d.lgs. 380/01 (art. 3), e come si renda pertanto necessario, per favorire il lavoro dei tecnici operanti sul territorio, chiarire in quali ambiti del territorio comunale si ritengano gli stessi ammissibili, ovverosia nei seguenti: AUC 1, AUC 2, AUC 3, AUC 4



CITTÀ DI MINERBIO
PROVINCIA DI BOLOGNA

Dato atto che è stato acquisito il parere del responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica in merito alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 2 (consiglieri Zucchini e Morona), n. 3 astenuti (consiglieri Salis, Borghi e Lazzari) espressi nei modi e forme di legge

DELIBERA

1. di avvalersi, ai sensi dell'art. 55 co. 3, della legge regionale Emilia Romagna n. 6/2009, della facoltà di esclusione e di stabilimento di limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate dagli artt. 53 e 54 della stessa, disciplinando gli interventi di "ampliamento" e di "demolizione con ricostruzione" come segue:
 - esclusione per entrambi gli interventi degli edifici "di interesse storico-architettonico", nonché "di pregio storico culturale e testimoniale",
 - esclusione per entrambi gli interventi degli edifici compresi nei seguenti ambiti rurali:
 - ambito agricolo di rilievo paesaggistico,
 - ambito agricolo periurbano di interesse storico-paesaggistico
 - esclusione per entrambi gli interventi degli edifici compresi nei seguenti ambiti urbanizzati:
 - ambito specializzato per attività produttive (ASP),
 - ambito da riqualificare (AR)
 - esclusione dell'intervento di "ampliamento" e possibilità dell'intervento di "demolizione con ricostruzione" con incremento massimo del 20% della SUL nei seguenti ambiti, pur nel rispetto della morfologia dell'unità edilizia o dell'unità fondiaria originaria;:
 - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva,
 - ambito agricolo periurbano marginalegarantendo comunque l'applicazione dell'istituto previsto dall'art. 54, co. 2, della l.r. 6/2009, anche a tali ambiti ove ne ricorrano i presupposti, nonché la possibilità di ricavare nuove unità immobiliari solamente nelle aree già urbanizzate alle condizioni stabilite dall'art. 55, co. 15;
2. di dare atto che :
 - gli interventi edilizi di "ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica" nonché di "ristrutturazione, non escludendo espressamente la demolizione con ricostruzione" sono attuabili negli ambiti AUC 1, AUC 2, AUC 3, AUC 4;
 - qualora gli interventi di "ampliamento" e "demolizione con ricostruzione" prevedano l'onere della cessione al Comune di aree per attrezzature e spazi collettivi, lo stesso possa essere convertito in onere monetario (monetizzazione);
3. di evidenziare come agli interventi in parola si applichino le disposizioni di prestazione energetica contenute nell'Allegato A1 – Famiglia 6 (Requisiti minimi di prestazione energetica) e nell'Allegato A3 del R.U.E. vigente.

Con separata votazione e voti favorevoli n. 9, contrari n. 3 (consiglieri Lazzari, Salis e Zucchini), astenuti n. 1 (consigliere Morona) la presente deliberazione, stante l'urgenza, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Non partecipa alla votazione per l'immediata eseguibilità il consigliere Borghi.

Tutti gli interventi sono registrati su apposito nastro e cd e depositati presso la segreteria comunale.



CITTÀ DI MINERBIO
PROVINCIA DI BOLOGNA

Deliberazione n. 47 del 27/07/2009

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Minganti Lorenzo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

Si attesta che la presente deliberazione viene posta in pubblicazione affiggendone copia a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 29/07/2009 al 13/08/2009 ai sensi di Legge.

Addì, 29/07/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Addì, 29/07/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

COMUNE DI MINERBIO
Addì, 29/07/2009

Per copia conforme all'originale
IL FUNZIONARIO INCARICATO
