



**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
Provincia di Bologna

Adunanza in prima convocazione. Seduta pubblica.

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 83 DEL 21/09/2009**

**OGGETTO:** TITOLO III - L.R. 6 LUGLIO 2009 N° 6 "GOVERNO E RIQUALIFICAZIONE SOLIDALE DEL TERRITORIO" - "NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO". INTRODUZIONE DI ESCLUSIONI E LIMITI NELL'APPLICABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL "PIANO CASA" AI SENSI DELL'ART.55, COMMA 3, L.R. N. 6 DEL 6 LUGLIO 2009

L'anno duemilanove il giorno ventuno del mese di Settembre alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50 del d.lg. 18/8/2000 n. 267, notificata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno notificato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

All'appello risultano:

|                    |   |                      |   |
|--------------------|---|----------------------|---|
| BRUNELLI ROBERTO   | P | BELLISARIO VALENTINA | P |
| PASSARINI SILVIA   | P | LANZONI ANNALISA     | P |
| PINARDI ANDREA     | P | FREGNA ENRICO        | A |
| NAPPI SERENA       | P | ALBERGHINI MARCO     | P |
| VIRZI' SALVATORE   | P | MASOTTI CLAUDIO      | P |
| RAVAIOLI STEFANIA  | P | MONARI MASSIMO       | P |
| MARCHESI MAURO     | P | FRISARIO SABINA      | P |
| MASETTI ANNA MARIA | P | MARGIOTTA LADISLAO   | P |
| SELLITTO ANTONIO   | P |                      |   |

Assessori non consiglieri:

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Raimondi Raffaella | Presente |
| Cicchetti Ezio     | Presente |
| De Santis Oronzo   | Presente |
| Pezzoli Claudio    | Presente |

Assume la presidenza il Sindaco Ing. Roberto Brunelli

Partecipa il Vice Segretario Dr.ssa M. Giovagnoni

Il Presidente, dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Sigg. Consiglieri: RAVAIOLI, MASOTTI, MARGIOTTA

TITOLO III - L.R. 6 LUGLIO 2009 N° 6 "GOVERNO E RIQUALIFICAZIONE SOLIDALE DEL TERRITORIO" – “NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO”. INTRODUZIONE DI ESCLUSIONI E LIMITI NELL'APPLICABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL "PIANO CASA" AI SENSI DELL'ART.55, COMMA 3, L.R. N. 6 DEL 6 LUGLIO 2009.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- l'Intesa ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia;
- la Legge Regionale 6 luglio 2009 n. 6 “Governo 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;

Premesso che:

- la menzionata Intesa per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia prevede che le Regioni approvino proprie leggi attuative del “Piano Casa” finalizzate preferibilmente ai seguenti obiettivi:
  - a) regolamentare **interventi di ampliamento di edifici residenziali** unifamiliari, bifamiliari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi fino al 20% della volumetria esistente, quindi con un incremento complessivo massimo pari a 200 mc, fatte salve diverse normative regionali che possono consentire ulteriori aumenti volumetrici. 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;
  - b) 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”;
  - c) 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 possono essere effettuati su edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta;
- le leggi regionali attuative possono individuare specificamente gli ambiti nei quali detti interventi (lett. a e b) sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico;

Rilevato che:

- la Regione Emilia Romagna ha provveduto a dare attuazione alle previsioni del “Piano Casa” sopra richiamate mediante l’emanazione delle norme contenute nel Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009 n. 6;
- circa divieti, limiti e condizioni, l’art. 55 della medesima legge esclude la realizzazione degli interventi indicati sugli edifici vincolati o situati nei centri storici, o appartenenti al demanio, su quelli collocati nelle zone di tutela ambientale, di tutela del PTPR, in ogni altra area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta o con vincolo espropriativo, nelle zone di rischio naturale o industriale;
- ai sensi della medesima disposizione i Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall’entrata in vigore della L.R. n. 6/2009 (entro il 21 settembre 2009), possono escludere l’applicabilità degli interventi edilizi in parola – di cui agli artt. 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;

Considerato che:

- il Comune di San Pietro in Casale ha valutato le caratteristiche del proprio territorio in relazione alle norme sopra richiamate;
- da tali valutazioni è scaturita l’opportunità di dettare ulteriori limitazioni all’applicabilità della norma sia per interventi di ampliamento che di demolizione e ricostruzione degli edifici, in relazione alla necessità di salvaguardarne le peculiari connotazioni paesaggistiche e di tutela storico-architettonica, culturale e testimoniale, con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti od adottati, secondo quanto di seguito riportato e motivato:
  - a) si ritiene opportuno dettare ulteriori limitazioni applicative per le tipologie edilizie costituite da aggregazioni seriali di unità abitative della tipologia a “schiera”, prevedendo per esse che il progetto allegato alla DIA contenga elaborati grafici estesi all’intero complesso edilizio, al fine di dimostrare il mantenimento della coerenza ed unitarietà dei caratteri compositivi ed estetici dell’edificio interessato, dimostrando altresì la coerenza architettonica in caso di interventi parziali ed evitando interventi che determinando pregiudizio alla coerenza dei caratteri compositivi, estetici ed architettonici dell’edificio;
  - b) si ritiene opportuno richiedere il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio per la verifica del rispetto, per tutti gli interventi ammessi, delle “caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi” richieste dall’art. 55, comma 7 della legge regionale;
- ai sensi dell’art. 53, 1° comma della LR 6/2009, gli interventi di ampliamento sopraccitati possono essere comunque realizzati laddove gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati consentano interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- ai sensi dell’art. 54, 1° comma della LR 6/2009, gli interventi di demolizione e ricostruzione sopraccitati possono essere comunque realizzati laddove gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati consentano interventi di ristrutturazione, non escludendo espressamente la demolizione con ricostruzione;
- ai sensi dell’art. 55, comma 7 della citata LR 6/2009, trovano comunque applicazione le specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi, in quanto compatibili;

Ritenuto, pertanto, opportuno dettare le ulteriori condizioni di applicabilità delle norme di cui al Titolo III della L.R. 6/2009 secondo quanto disposto dall'art. 55, 3° comma della legge regionale stessa;

Viste:

- la L.R. 24 marzo 2000 n. 20;
- la L.R. 25 novembre n. 31;
- la L.R. 6 luglio 2009 n. 6, ed in particolare il Titolo III;
- la relazione del Direttore Area Gestione Territorio in data 18.09.2009;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 – co.1 – d. lg. 267/2000, il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Relaziona l'Assessore DE SANCTIS Oronzo leggendo un sunto della L.R. n.6/2009 e del c.d. "Piano Casa" alla luce delle proposte/concessioni che l'Ente intende introdurre quale ad es. la possibilità di presentare DIA corredate da elaborati grafici estesi per evitare difformità in numerosi casi per i quali ora ciò è impedito.

Interviene il Consigliere MARGIOTTA dando atto all'amministrazione di non volere restringere le possibilità concesse dalla Legge Regionale in merito al c.d. "Piano Casa" e dunque anticipando il voto favorevole del suo gruppo.

Interviene il Consigliere ALBERGHINI stigmatizzando il fatto che nell'apposita Commissione consiliare non si è mai parlato di "concertazione con i cittadini" e che i progetti relativi al piano casa saranno valutati da una Commissione, nominata dalla maggioranza, che fa temere discriminazioni fra i cittadini

Interviene il Consigliere FRISARIO che puntualizza che, da quanto le risulta, la composizione della Commissione per la Qualità Architettonica è super partes, essendo i suoi membri designati tra appartenenti a diversi ordini professionali.

Interviene il SINDACO dicendo che, per esperienza diretta (egli infatti è ingegnere), nell'ambito degli Albi e Ordini professionali la politica locale non trova posto ed i nominativi dei membri della sopracitata Commissione sono suggeriti, in terne, dagli ordini professionali e ciò garantisce la neutralità di detto organismo, oltre al fatto che i pareri resi dalla Commissione sono pareri "tecnici" sulla qualità dei progetti, non sull'aderenza degli stessi alle vigenti normative, poiché per questa valutazione esiste l'Ufficio Tecnico competente.

Conclude gli interventi il Consigliere PASSARINI che precisa che la cosiddetta "urbanistica partecipata" cui accennava Alberghini è nel Titolo II della Legge Regionale, mentre qui è in esame il Titolo III, quindi l'intervento di Alberghini risulta fuori luogo.

Con voti n. 13 favorevoli e n. 3 contrari (Consiglieri ALBERGHINI, MONARI e MASOTTI), espressi in forma palese,

## D E L I B E R A

1. Di approvare - ai sensi dell'art. 55, comma 3, della LR n. 6/2009 - le limitazioni all'applicabilità agli interventi edilizi, di cui agli artt. 53 e 54 della medesima legge, secondo le indicazioni di seguito riportate:

- a) per quanto riguarda tipologie edilizie costituite da aggregazioni edilizie di unità abitative della tipologia "a schiera", il progetto allegato alla DIA dovrà comunque contenere elaborati grafici estesi all'intero complesso edilizio, al fine di dimostrare il mantenimento della coerenza ed unitarietà dei caratteri compositivi ed estetici dell'edificio, dimostrando altresì la coerenza architettonica in caso di interventi parziali;
- b) per tutti gli interventi ammessi, dovrà essere richiesto il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio per la verifica del rispetto delle "caratteristiche

formali, tipologiche e costruttive degli interventi” richieste dall’art. 55, comma 7 della legge regionale;

2. di dare atto che:

- ai sensi dell’art. 53, 1° comma della LR 6/2009, gli interventi di ampliamento sopracitati possono essere realizzati esclusivamente laddove gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati consentano interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- ai sensi dell’art. 54, 1° comma della LR 6/2009, gli interventi di demolizione e ricostruzione sopracitati possono essere realizzati esclusivamente laddove gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati consentano interventi di ristrutturazione, non escludendo espressamente la demolizione con ricostruzione;
- ai sensi dell’art. 55, comma 7 della citata LR 6/2009, trovano comunque applicazione le specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi, in quanto compatibili;

3. di dare atto, altresì, che, per quanto non specificato nella presente deliberazione, restano applicabili tutte le altre norme, le limitazioni ed i condizionamenti disciplinati dalla legge regionale n. 6/2009;

4. con successiva separata votazione, effettuata in forma palese, il cui esito è il seguente: voti n. 13 favorevoli e n. 3 contrari (Consiglieri ALBERGHINI, MONARI e MASOTTI), la deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell’art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

\*\*\*\*\*

**ESPRESSIONE PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 – CO. 1 – DEL D.LG. 18.8.2000 N. 267**

Regolarità tecnica  
Parere favorevole  
IL DIRETTORE DI AREA  
F.to Ing. A. Peritore

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Ing. Roberto Brunelli

IL VICE SEGRETARIO  
F.to Dr.ssa M. Giovagnoni

---

**DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Li, 05/11/2009

L'ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO  
F.to M. Passarini

---

Per Copia conforme all'originale.

Li, 05/11/2009

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO SEGRETERIA  
Milva Lenzi

---

**ESECUTIVITA'**

Divenuta esecutiva per decorrenza  
dei termini, ai sensi dell'art. 134 –  
co. 3 – d. lg. n. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO SEGRETERIA  
F.to Milva Lenzi

Atto composto di n. 6 pagine (n. // allegati).