



# COMUNE DI BERTINORO

Provincia di Forlì - Cesena

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 28

Seduta del 24/05/2022

### OGGETTO: RICOGNIZIONE PREVISIONI INSEDIATIVE DECADUTE A SEGUITO DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO ARTT. 3 E 4 L.R. 24/2017

In sessione ordinaria di prima convocazione del giorno **ventiquattro (24)** Maggio alle ore 20:20 in seduta pubblica.

Convocato con appositi inviti, il Consiglio Comunale si è riunito oggi nella Sala Consiliare, in osservanza al D.L. 17/03/2020 n. 18 prevedendo che il Consiglio si possa riunire anche in modalità telematica di videoconferenza, purché siano rispettate le condizioni di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali con l'intervento dei Consiglieri qui appresso indicati come risulta dall'appello fatto dal Segretario.

Il CONSIGLIO COMUNALE nelle seguenti persone in presenza e il Consigliere Poggiolini Ilic in videoconferenza

	Presente	Assente		Presente	Assente
ALLEGNI GESSICA	SI		CAMPORESI MASSIMILIANO	SI	
LEONI ELISA	SI		POGGIOLINI ILIC	SI	
LONDRILLO SARA	SI		BARAGHINI DAVIDE	SI	
BRATTI IVAN	SI		ASIOLI BARBARA	SI	
GIORGETTI WILMA	SI		LOLLI GABRIELE	SI	
SCOGLI FILIPPO	SI		DELLA CORNA MATTIA	SI	
DERNI DENIS	SI		GIUNCHI ERICA	SI	
CAMPACCI ANDREA	SI		MATTARELLI SIBILLA	SI	
BRUTI ELISA	SI				

Presenti: 17

Assenti: 0

Partecipa Il Segretario Generale Natascia Salsi.

Il Presidente, col supporto del Segretario Generale Comunale, ha potuto identificare il Consigliere Poggiolini Ilic con certezza;

che il Consigliere Poggiolini Ilic ha potuto visionare i documenti in approvazione, e che é potuto intervenire nella discussione ed esprimere il suo voto in modo chiaro ed inequivocabile; e che nel collegamento da remoto Consigliere Poggiolini Ilic ha potuto garantire la riservatezza del collegamento;

Scrutatori i Sigg.ri Consiglieri BRUTI ELISA, CAMPORESI MASSIMILIANO, LOLLI GABRIELE.

Partecipano alla seduta gli Assessori Sigg.ri TROMBINI RAFFAELE, FEDERICI SILVIA. Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente Wilma Giorgetti pone in discussione l'argomento.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### VISTA

la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, come modificata e integrata (di seguito “L.R. n. 24/2017”);

la circolare dell’Assessore ai Trasporti, Reti infrastrutturali materiali e immateriali, programmazione territoriale e Agenda Digitale prot. n. 0179478 del 14 marzo 2018, recante “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)”;

l’atto di coordinamento in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017 approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1956 del 22 novembre 2021;

### PREMESSO CHE

uno degli obiettivi fondamentali della legge urbanistica regionale è di pervenire al completo rinnovo della pianificazione urbanistica comunale, con la predisposizione e approvazione di un nuovo piano urbanistico, denominato Piano Urbanistico Generale (PUG), diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana del territorio urbanizzato e a ridurre drasticamente il consumo di suolo;

per perseguire tale obiettivo primario, l’art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla L.R. 31 luglio 2020 n. 3, ha stabilito che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima legge (1° gennaio 2022), e concludere l’iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi (1° gennaio 2024);

la legge urbanistica regionale ha previsto, dunque, un periodo transitorio, correlato al processo di elaborazione e di approvazione del PUG, che si articola in due fasi:

- una prima fase, conclusa il 1° gennaio 2022, entro la quale avviare formalmente l’iter approvativo del nuovo strumento urbanistico;
- una seconda fase, che si conclude il 1° gennaio 2024, entro la quale il PUG deve essere approvato.

### PREMESSO INOLTRE CHE

l’art. 4 della L.R. n. 24/2017 ha consentito ai Comuni, contemporaneamente alla predisposizione e approvazione del PUG, di dare parziale attuazione agli strumenti urbanistici vigenti, approvati in

attuazione delle leggi regionali previgenti (PSC, POC e RUE), e di apportare varianti specifiche ai medesimi strumenti;

anche queste attività si devono svolgere entro i termini perentori che definiscono le due fasi in cui è articolato il periodo transitorio della L.R. n. 24/2017, in quanto:

- nel corso della prima fase di quattro anni, conclusa il 1° gennaio 2022, l'art. 4 della L.R. n. 24/2017 consentiva di avviare l'iter approvativo di detti strumenti attuativi e varianti specifiche ai piani urbanistici vigenti;
- nel corso della seconda fase di due anni, che si conclude il 1° gennaio 2024, l'art. 4 della L.R. n. 24/2017 richiede di completare l'iter approvativo di detti strumenti e, nel caso dei piani attuativi, di stipulare la relativa convenzione;

#### RILEVATO CHE

trascorso il termine del 1° gennaio 2022, senza aver avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R. 24/2017, così come specificato nella Circolare regionale PG/2018/0179478 del 14 marzo 2018:

- **decadono, ovvero perdono efficacia automaticamente, per effetto di legge, tutte le previsioni in espansione degli strumenti urbanistici vigenti (PSC, RUE e POC), fatta eccezione solo per quelle previsioni che siano state oggetto di accordi operativi e altri piani attuativi presentati nel corso della prima fase del periodo transitorio (entro 1 gennaio 2022) o approvati prima dell'entrata in vigore della legge;**
- **possono essere attuate le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, ovvero gli interventi di trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato di "qualificazione edilizia", di "ristrutturazione urbanistica" o di "addensamento o sostituzione urbana" di cui all'art. 7 della L.R. n. 24/1017;**
- **possono essere attuate le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE) di cui è prevista l'attuazione con intervento diretto, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico, la pianificazione territoriale e la legge consentono di realizzare direttamente attraverso la presentazione di un permesso di costruire, di una SCIA o di una CILA;**

- sono sempre ammessi i procedimenti speciali che comportano l'effetto di localizzazione di progetti approvati in variante agli strumenti urbanistici in ragione dell'interesse pubblico che la legge vi riconosce;

RILEVATO CHE l'art. 37 comma 5 della L.R. 24/2017 stabilisce che i Comuni possono provvedere, attraverso una deliberazione meramente ricognitiva del Consiglio comunale, ad individuare le previsioni del PUG, degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica che hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani e gli atti sopravvenuti che hanno disposto vincoli e prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale;

RICHIAMATO l'art. 19 bis della Legge regionale 15/2013 "Permesso di costruire convenzionato" che prevede che *"qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali"*;

DATO ATTO CHE

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 9 settembre 2019 è stata approvata la variante generale al Piano Strutturale Comunale (PSC) per la riduzione degli ambiti di espansione e la promozione di azioni di rigenerazione territoriale;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28 luglio 2021 è stato approvato il 2° Piano Operativo Comunale (POC) contenente proposte di attuazione attuabili mediante PUA o permesso di costruire convenzionato per le quali è stato specificato il termine del 1° gennaio 2022 per la presentazione del titolo abilitativo e l'assolvimento del relativo onere di sostenibilità, pena la decadenza dell'intervento;

con la medesima Deliberazione è stato specificato che, in caso di mancato assolvimento degli obblighi previsti dalle Schede di Attuazione entro la scadenza del secondo POC, per motivi derivanti da prescrizioni degli Enti o per aspetti che ne rendono difficile la realizzazione non conosciuti in fase di presentazione della proposta, non sarebbe stato incamerato il deposito cauzionale pari al 10% dell'onere di sostenibilità;

RITENUTO opportuno procedere con la ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni di POC che hanno cessato di avere efficacia a seguito della conclusione della prima fase del periodo transitorio;

RITENUTO altresì necessario stabilire che gli ambiti di espansione del PSC non oggetto di attuazione A12\_1, A12\_2 a Santa Maria Nuova, A12\_7, A12\_8 a Fratta Terme, A13\_3 a Panighina si intendono decaduti per effetto della L.R. 24/2017;

Si riporta di seguito l'elenco delle previsioni in espansione previste dal secondo POC e dal PSC decadute per effetto dell'entrata in vigore della seconda fase del regime transitorio previsto dalla LR 24/2017;

<b>2° POC</b>							
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>MODALITÀ ATTUAZIONE</b>	<b>Ster</b>	<b>DESTINAZIONE (ST)</b>	<b>PRESENTE PUA/TITOLO ABILITATIVO</b>	<b>RINUNCI A</b>	<b>RIGETT O</b>	<b>STATO</b>
SMN 1A	PUA	26369	RESIDENZIALE E TERZIARIO (3576,00 mq.)				DECADUTA
SMN 2A	PDC convenzionato a cessione area pubblica	49630	RESIDENZIALE (3302,04 mq)				DECADUTA

SMN 2C	PDC convenzionato a cessione area pubblica	8168	RESIDENZIALE (862,00 mq)				DECADUTA
<b>SMN 3</b>	<b>SCIA (ristrutturazione edilizia)</b>		<b>RESIDENZIALE (160,00 mq.)</b>	<b>Prot.2587 3 del 30/12/2021</b>			<b>IN CORSO</b>
BERT 5B	PDC convenzionato a opere urbanizzazione	4700	RESIDENZIALE (400,00 mq)				DECADUTA
FT 1	PDC	5174	RESIDENZIALE E TERZIARIO (690,00 mq)				DECADUTA
FT 2	PUA	11056	RESIDENZIALE E TERZIARIO (1160,00 mq.)	Prot. 20 e 23 del 03/01/2022	Prot. 8285 del 26/04/2022		DECADUTA
FT 7	PDC	1533	RESIDENZIALE				DECADUTA

	convenzionato a opere urbanizzazione		ZIALE (368,00 mq.)				TA
FT 8	PDC convenzionato a opere urbanizzazione	2792	RESIDENZIALE (550,00 mq.)				DECADUTA
<b>FT 9</b>	<b>PDC convenzionato a cessione area pubblica</b>	<b>11436</b>	<b>RESIDENZIALE E TERZIARIO (1138,00 mq.)</b>	<b>Prot. 25857 del 30/12/2021</b>			<b>IN CORSO</b>
FT PARCO TERMAL E	PUA	84190	TERZIARIO (407,00 mq.)				DECADUTA
PAN 3	PDC	8358	ARTIGIANALE E TERZIARIO (1500,00 mq.)				DECADUTA



PAN 5	SCIA	25198	PRODUT TIVO E COMME RCIALE (17686,00 mq.)	Prot. 25452 del 23/12/2021			IN CORSO
PAN 8	PUA	56667	COMMER CIALE E TERZIARI O (12567,00 mq.)	Prot. 25994 e 25997 del 31/12/2021		Diniego prot. 5378 del 15/03/2022	DECADU TA
SPG_2	SCIA	3200	PIAZZAL E IN ZONA AGRICOL A	Prot. 18938 del 06/11/2017			DECADU TA

PSC				
DENOMI NAZION E	FRAZIO NE	Ster	DESTINAZIONE (ST)	STATO
A12_1	SMN	248834	RESIDENZIALE (ST 9953)	DECADUTA
A12_2	SMN	262544	RESIDENZIALE (ST 10502 mq)	DECADUTA

A12_7	FT	24110	RESIDENZIALE (1929 mq)	DECADUTA
A12_8	FT	63859	RESIDENZIALE (5109 mq)	DECADUTA
A13_3	PAN	1216519	PRODUTTIVO (194643 mq)	DECADUTA

PRESO ATTO inoltre di quanto specificato dalla Regione Emilia – Romagna nel parere PG/2019/0513101 del 6 giugno 2019 “*ai sensi dell’art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017 scaduto il termine del primo periodo transitorio tutte le previsioni in espansione dei piani ancora vigenti decadono, potendosi attuare solo le previsioni di piano riconducibili alla nozione di rigenerazione urbana e localizzate nel territorio urbanizzato. [...] Ne consegue che le aree interessate dai citati effetti decadenziali della edificabilità potenziale desumibile dai soli piani generali, venendo meno il presupposto impositivo considerato alla normativa fiscale, non potranno più essere considerate edificabili e saranno soggette alla modalità di calcolo del loro valore secondo il criterio proprio del territorio rurale*”;

Visto l’elaborato cartografico predisposto dall’Ufficio di Piano con la localizzazione delle previsioni decadute per effetto di legge allegate al presente atto lett. A;

Viste le cartografie predisposte dall’Ufficio di Piano in recepimento delle previsioni decadute per effetto di legge allegate al presente atto:

- RUE (Tav. P1.1, P1.2, P1.3) lett. B;
- PSC (Tav. B4.1, Tav. B4.2) lett.C

RITENUTO necessario prendere atto della ricognizione effettuata ai sensi della conclusione del primo periodo transitorio della L.R. 24/2017 al fine di dare certezza a chi opera sul territorio, agli uffici ed ai cittadini;

Visto il parere reso ex art. 49, c. 1-2, D.Lvo 267/00:

-sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 23/05/2022 del Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;

-sotto il profilo della regolarità contabile *favorevole* in data 24/05/2022 del Responsabile Settore Finanziario;

Visto il parere della 2 Commissione Comunale Permanente in data 19/05/2022

Dopo l'illustrazione dell'Assessore Scogli intervengono il Consigliere Giunchi, la Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica, Sindaco e il Consigliere Poggiolini.

Alle ore 21,54 esce il Consigliere Camporesi che rientra alle 21,56, la seduta viene sospesa alle ore 22,05 e riprende alle 22,25.

Riprende il dibattito tra il Consigliere Giunchi, Sindaco e l'Assessore Londrillo, segue poi la votazione

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

A votazione favorevole espressa in forma palese e che ha dato il seguente risultato

FAVOREVOLI: 12 (Maggioranza)

CONTRARI : 0

ASTENUTI : 5 (Minoranza)

**DELIBERA**

1. Di prendere atto della ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni in espansione di PSC e POC che hanno cessato di avere efficacia a seguito della conclusione della prima fase del periodo transitorio ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017 riportate in premessa e riportate cartograficamente nell'allegato A;
2. Di prendere atto della cartografia aggiornata ai sensi dell'art. 37 della LR 24/2017:
  - allegato B - RUE (Tav. P1.1, P1.2, P1.3);
  - allegato C - PSC (Tav. B4.1, Tav. B4.2);
3. Di dare atto che le aree interessate dai citati effetti decadenziali non potranno più essere considerate edificabili a partire dal 1 gennaio 2022 e saranno soggette alla modalità di calcolo del loro valore secondo il criterio proprio del territorio rurale;
4. Di pubblicare alla sezione urbanistica del sito istituzionale il presente atto ed i relativi allegati:
  - A- localizzazione delle previsioni decadute;
  - B- RUE (Tav. P1.1, P1.2, P1.3);
  - C- PSC (Tav. B4.1, Tav. B4.2).
5. di trasmettere inoltre il presente atto al Servizio Edilizia Privata e all'Ufficio Tributi per il seguito di competenza;
6. di dare mandato all'Ufficio di Piano di aggiornare la cartografia consultabile online mediante lo specifico applicativo.

Di seguito per l'urgenza di procedere ai fini di dare certezza ai proprietari dei terreni interessati dagli effetti della decadenza operata ope legis, con separata votazione in forma palese e le medesime risultanze

#### D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs 267/2000.