

## Segreteria Commissione III

---

**Oggetto:** I: CONTRIBUTO COMUNE DI CERVIA: PDL "modifica l.r. 15/2013, l,r, 23/2004 e l.r. 24/2017" - Oggetto assembleare n. 2009  
**Allegati:** OSSERVAZIONI PDL LUNEDI' 7 DICEMBRE.pdf; OSSERVAZIONI PDL LUNEDI' 7 DICEMBRE.pdf.p7m

---

**Da:** Capitani Daniele <[capitanid@comunecervia.it](mailto:capitanid@comunecervia.it)>

**Inviato:** lunedì 7 dicembre 2020 10:49

**A:** Assessorato Montagna, Aree Interne, Programmazione Territoriale, Pari Opportunità <[AssPianificazione@regione.emilia-romagna.it](mailto:AssPianificazione@regione.emilia-romagna.it)>; Santangelo Giovanni Pietro <[Giovanni.Santangelo@regione.emilia-romagna.it](mailto:Giovanni.Santangelo@regione.emilia-romagna.it)>; Caliandro Stefano <[Stefano.Caliandro@regione.emilia-romagna.it](mailto:Stefano.Caliandro@regione.emilia-romagna.it)>

**Cc:** Mazzolani Enrico (Assessore) <[mazzolanie@comunecervia.it](mailto:mazzolanie@comunecervia.it)>; Ghedini Cristina <[ghedinic@comunecervia.it](mailto:ghedinic@comunecervia.it)>; Magnani Gianluca <[magnanig@comunecervia.it](mailto:magnanig@comunecervia.it)>

**Oggetto:** CONTRIBUTO COMUNE DI CERVIA: PDL "modifica l.r. 15/2013, l,r, 23/2004 e l.r. 24/2017" - Oggetto assembleare n. 2009

Come preannunciato per le vie brevi al dott. Santangelo, viste le difficoltà tecniche di collegamento che mi rendono impossibile partecipare alla commissione, inoltro allegato con l'intervento che come ufficio avevamo preparato. Esprimendo apprezzamento per l'importante lavoro fatto, e tenuto conto del quadro normativo ancora molto fluido, rimango a disposizione per ogni utile chiarimento rispetto ai quesiti e osservazioni poste.

Grazie

*Dirigente*  
*Settore Programmazione e Gestione del Territorio*

**Daniele Capitani**

• **Disegno di legge, Art. 6, “Introduzione dell’articolo 10-bis nella legge regionale 30 luglio 2013, n. 15”**

*Art. 10 – bis, Stato legittimo degli immobili, comma 5:*

*5. Secondo quanto previsto dall’articolo 11, comma 6, della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile*

Vista la L.R. 24/2017, Art. 11, Semplificazioni procedurali per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, comma 6:

*6. Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di recupero dei fabbricati esistenti nel territorio rurale che prevedano la demolizione dell’edificio originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente del volume totale o della superficie lorda dello stesso, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile.*

Si chiede di esplicitare il contenuto del comma 5 dell’art. 10 bis della L.R. 15/2013, introdotto dall’art. 6 del disegno di legge.

• **Disegno di legge, Art. 7, “Introduzione dell’articolo 10-ter nella legge regionale 30 luglio 2013, n. 15”**

*Articolo 10-ter, Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione, commi 1 e 2:*

*1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare ai sensi dell’articolo 10-bis.*

Si chiede di verificare se opportuno inserire nel titolo dell’art. 10-ter anche le distanze dai confini, visto il contenuto del comma 1.

Inoltre, vista anche la Circolare Ministeriale del novembre 2020, avente ad oggetto “Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi”, si chiede di esplicitare il contenuto del comma 1 dell’art. 10 ter della L.R. 15/2013, introdotto dall’art. 7 del disegno di legge, relativamente ai termini in cui non è consentito mantenere le distanze legittimamente preesistenti (ovvero, se sussiste l’obbligo di realizzare un’area di sedime tale da rispettare le distanze oggi previste, ogni qualvolta sia progettualmente possibile. Probabilmente, trattandosi di lotti già edificati, riducendo la potenzialità, sarebbe sempre possibile la modifica dell’area di sedime, ma costituirebbe un fattore limitante alla trasformazione).

*2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.*

Vista anche la Circolare Ministeriale del novembre 2020, avente ad oggetto “Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi”, si chiede di esplicitare il contenuto del comma 2 dell’art. 10 ter della L.R. 15/2013, introdotto dall’art. 7 del disegno di legge, relativamente allo sviluppo dell’edificio ricostruito nel caso di mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti, se possibile sia in proiezione orizzontale che in sviluppo verticale rispetto alla sagoma dell’edificio esistente.

• **Disegno di legge, Art. 11, “Modifiche all’articolo 16 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15”**

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

*"2-bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, su istanza del privato, lo sportello unico può accordare con provvedimento motivato, previa deliberazione del Consiglio comunale, una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori anche nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare della segnalazione, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione del consiglio comunale, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione.*

Si chiede di valutare se opportuno inserire un limite temporale relativamente alla proroga del termine di inizio e di ultimazione dei lavori. Si chiede altresì quali possono essere gli ostacoli amministrativi, indipendenti dalla volontà del titolare, che giustificano la proroga automatica senza la delibera del Consiglio Comunale e se in tal caso si tratta di una comunicazione del titolare o se deve comunque essere autorizzata con atto.

• **Disegno di legge, Art. 35, "Misure per promuovere la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere e la rigenerazione urbana degli ambiti a vocazione turistica"**

*1. Dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, della L.R. n. 17-11-2020, i Comuni possono approvare, con la procedura semplificata disciplinata dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2 e dai commi 3 e 4 dell'articolo 9 della L.R. 23 aprile 2019, n. 3, una variante all'insieme degli strumenti di pianificazione vigenti che consenta di promuovere la qualificazione dell'offerta turistica regionale, con particolare riferimento alle strutture ricettive alberghiere e favorire gli interventi di rigenerazione degli ambiti urbani caratterizzati da una significativa vocazione turistica.*

Quindi i commi 1-2 e 6 si applicano fino all'avvio del procedimento di approvazione del PUG. Le disposizioni dei commi 3 - 4 e 5, invece valgono anche al di fuori di questo periodo? Oppure anch'essi si applicano solo fino all'avvio del procedimento di approvazione del PUG?

*3. Nei casi di demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere, è ammessa la realizzazione di piani interrati adibiti a parcheggi pertinenziali, senza che i relativi parametri, fino alla quota minima prescritta, siano conteggiati negli indici di edificabilità della nuova costruzione. I parcheggi interrati sono realizzati nella osservanza dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientali e delle norme tecniche e direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione. L'intervento non comporta il ricalcolo delle dotazioni territoriali e il Consiglio comunale può prevedere che la sua realizzazione non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, limitatamente alla misura minima di parcheggi pertinenziali stabilita per le strutture ricettive alberghiere. Le previsioni del presente comma non necessitano di essere recepite negli strumenti urbanistici e prevalgono sulle disposizioni dei piani e regolamenti comunali.*

Si chiede un chiarimento al fine di meglio specificare se deve quindi intendersi che la superficie relativa ai posti auto pertinenziali ubicati nell'interrato, fino alla quantità minima prescritta, non concorre al calcolo delle dotazioni territoriali eventualmente dovute nell'ambito dell'intervento di qualificazione alberghiera.