



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **26/11/2020** - delibera n. **79**

**OGGETTO:** NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG 2000 VIGENTE : INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'ART 77

L'anno **(2020)**, il mese di **NOVEMBRE**, il giorno **VENTISEI**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, in modalità di videoconferenza, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **NICOLETTA DALL'ARA - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Vice Segretario dr. ANDREA LUCCHI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LATTUCA ENZO	P	MONTI FEDERICA	P
BARATELLI BEATRICE	P	PLUMARI LORENZO	P
BIGUZZI FABIO	A	ROSSI ANDREA	A
CAPPONCINI CLAUDIO	P	ROSSI ENRICO	P
CASTAGNOLI ENRICO	P	ROSSI FRANCESCO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	ROSSINI FILIPPO	P
CEREDI GIANNI	P	SANTERO CHIARA	P
DALL'ARA NICOLETTA	P	SIROTTI GAUDENZI ENRICO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	STRINATI ARMANDO	P
GERBINO GAETANO	P	TOMBETTI FRANCESCA	P
GIUNCHI ANGELA	P	VALLETTA VITTORIO	P
MAGNANI AMEDEO	P	VERGAGLIA ANDREA	P
MAGNANI LUCA	P		

Presenti: n. 23 - Assenti: n. 2

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

ARMANDO STRINATI  
ANDREA VERGAGLIA  
ENRICO CASTAGNOLI

Sono presenti gli Assessori:

CHRISTIAN CASTORRI - CAMILLO ACERBI - CARMELINA LABRUZZO - FRANCESCA LUCCHI -  
CRISTINA MAZZONI - CARLO VERONA - -

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE

- il Comune di Cesena è dotato di Piano Regolatore generale- denominato PRG 2000- adottato con del.C.C. n. 266 del 05.10.2000 ed approvato con deliberazione della Giunta della Provincia di Forlì-Cesena n. 348 del 29.07.2003, n. 95 del 29.03.2005, n.372 del 18.10.2005 e n. 185 dell'08.05.2007;
- allo strumento urbanistico sono state apportate diverse varianti normative e cartografiche di cui l'ultima è stata approvata con del. C.C. n. 15 del 26.08.2018;
- il PRG 2000 e le successive varianti sono stati adottati ed approvati ai sensi della L.R.07.12.1978 n. 47” *Tutela ed uso del territorio* “;
- le Norme di attuazione disciplinano - fra l'altro – l'uso del territorio comunale nelle varie zone ed ambiti in cui è suddiviso, secondo quanto descritto agli artt. 29 e 30;
- la disciplina del territorio rurale è contenuta nel capo VII del Titolo IV delle Norme medesime e la stessa definisce criteri generali di intervento, individuando e descrivendo ambiti differenziati del territorio rurale in base alle caratteristiche fisiche ed ambientali , alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti, alla sussistenza di vincoli territoriali prescrittivi derivanti da leggi, regolamenti, strumenti sovraordinati;
- per ciascun ambito vengono individuati e definiti: usi consentiti e regolati vincoli e tutele territoriali, indici urbanistici ed ecologici differenziati in base agli usi ed alle funzioni ammesse;
- in coerenza con l'art. 40 commi 7,8,9 della L.R.07.12.1978 n. 47 le Norme di Attuazione consentono di derogare agli indici urbanistici previsti per ciascun ambito - con esclusione di quelli soggetti a particolari tutele di natura ambientale - ricorrendo alla approvazione di piani di riconversione e miglioramento aziendale (PRA) preliminarmente al rilascio dei titoli edilizi che legittimano gli interventi;

### DATO ATTO CHE

- l'art 77 delle Norme di attuazione del PRG prevede che gli interventi in zona rurale vengano attuati di norma con permesso di costruire diretto, ammettendo comunque la possibilità di derogare agli indici urbanistici previsti per gli ambiti rurali della pianura centuriata (art 66) della pianura bonificata /(art 67), della collina di valore ambientale ( art 68), della collina ( art 69) limitatamente all'uso U5/2 in cui trovano allocazione- in base all'art 22 delle NdA medesime – gli annessi agricoli e le attrezzature per la produzione e la ricerca agricola;
- dalla lettura degli articoli dal 66 al 69 delle NdA emerge che sotto la titolazione “*Indici urbanistici ed ecologici*” sono, in realtà indicati non solo gli indici, ma tutti i parametri utili alla definizione degli interventi edilizi, in particolare indice di utilizzazione fondiaria (Uf), altezza massima (hm), distanze, franco di coltivazione (Fc), trasformazione ad invarianza idraulica ( Tii) ed impianto di siepi(S) ;
- la deroga è disposta mediante l'approvazione di piani di riconversione e miglioramento aziendale (PRA);
- la norma suddetta individua, per l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), le superfici massime derogabili in funzione della superficie aziendale di riferimento e indica indici urbanistici non

derogabili individuati nel franco di coltivazione (Fc), trasformazione ad invarianza idraulica ( Tii) ed impianto di siepi(S), mentre non prevede né disciplina altre limitazioni rispetto agli altri indici urbanistici contenuti negli articoli sopra richiamati;

- la norma nel tempo è stata interpretata nel senso che l'unico indice derogabile fosse quello di utilizzazione fondiaria rispetto al quale, peraltro, la stessa norma detta dei limiti non superabili, senza considerare:

- l'espressione letterale secondo cui sono derogabili gli "*indici urbanistici di cui agli artt. 66,67,68,69*"
- il fatto che in ciascuno degli articoli sopra richiamati sono elencati e disciplinati altri "*indici urbanistico- ecologici*" (come l' altezza, le distanze dalla strada, etc..) e non solo quello di utilizzazione fondiaria;
- la norma contiene l'espressa e puntuale individuazione degli indici urbanistico-ecologici ritenuti non derogabili (Fc,Tii,S)

### **CONSIDERATO CHE :**

- nell'ambito dell'esame istruttorio di una istanza riguardante la realizzazione di intervento edilizio in ambito rurale è emersa l'incongruenza fra l'interpretazione consolidata nel tempo ed il testo letterale dell'art. 77 delle N.d.A in combinato disposto con gli artt.66,67,68,69 ;

- si ritiene opportuno adottare una interpretazione della norma comunale, nello specifico dell'art 77 delle N.d.A. che, tenendo conto delle disposizioni generali contenute nell'art 40 della L.R.07.12.1978 n. 47, ne disponga l'applicazione in coerenza con una rigorosa interpretazione letterale (art. 12 delle cd. "Preleggi"), nel senso che per gli interventi di costruzione di edifici rurali ascrivibili alla destinazione U5/2 come descritta all'art 22:

- tutti gli indici urbanistici (in sigla: Uf, hm ) individuati negli artt.66,67,68,69 delle N.d.A. siano derogabili, con la sola eccezione di quelli espressamente esclusi (in sigla:Fc,Tii,S), previa approvazione di piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA );
- per l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf ) valgono le limitazioni indicate al primo comma dell'art 77 mentre per gli altri indici le deroghe vanno adeguatamente e documentalmente motivate nell'ambito del PRA in base alle specificità aziendali ed alle funzioni e lavorazioni previste;

- tale interpretazione appare la più coerente non solo rispetto alla ratio della norma di riferimento (art. 40, commi 7,8 e 9 della L.R. 47/1978), ma consente altresì – fermo restando gli aspetti non derogabili - di garantire quella necessaria flessibilità che appare connaturata ad uno strumento come il PRA, consentendo di poter assentire interventi che, per la loro specificità, necessitano della deroga a determinati indici e parametri;

### **DATO ATTO CHE**

-ai sensi dell'articolo 42 comma 2 (lettera b) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Consiglio Comunale "*ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali ... b) ... piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie*";

- è attribuita al Consiglio Comunale una generale competenza in ordine alla attività interpretativa delle disposizioni inerenti i piani territoriali e urbanistici al medesimo imputabili;

**RITENUTO CHE** sia pertanto necessario sottoporre al Consiglio Comunale l'interpretazione esposta, affinché esprima parere in merito, a valere quale interpretazione autentica della norma approvata con propria deliberazione;

**DATO ATTO CHE** la presente delibera non ha riflessi diretti ed indiretti sul Bilancio e sullo stato patrimoniale dell'ente;

**DATO ATTO** altresì che l'argomento è stato esaminato dalla II Commissione consiliare nella seduta del 18/11/2020, come da copia nel verbale in atti;

Acquisiti in via preliminare i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio

Udita la discussione, in atti;

Il Vice Segretario dr. Andrea Lucchi sostituisce il Segretario generale dr.ssa Mei.

La votazione per appello nominale, registra il seguente esito:

<b>LATTUCA ENZO</b>	<b>F</b>
<b>BARATELLI BEATRICE</b>	<b>A</b>
<b>BIGUZZI FABIO</b>	<b>///</b>
<b>CAPPONCINI CLAUDIO</b>	<b>A</b>
<b>CASTAGNOLI ENRICO</b>	<b>A</b>
<b>CELLETTI ANTONELLA</b>	<b>A</b>
<b>CEREDI GIANNI</b>	<b>F</b>
<b>DALL'ARA NICOLETTA</b>	<b>F</b>
<b>DI PLACIDO LUIGI</b>	<b>A</b>
<b>GERBINO GAETANO</b>	<b>F</b>
<b>GIUNCHI ANGELA</b>	<b>F</b>
<b>MAGNANI AMEDEO</b>	<b>F</b>
<b>MAGNANI LUCA</b>	<b>F</b>
<b>MONTI FEDERICA</b>	<b>F</b>
<b>PLUMARI LORENZO</b>	<b>F</b>
<b>ROSSI ANDREA</b>	<b>///</b>
<b>ROSSI ENRICO</b>	<b>F</b>
<b>ROSSI FRANCESCO</b>	<b>F</b>
<b>ROSSINI FILIPPO</b>	<b>F</b>
<b>SANTERO CHIARA</b>	<b>F</b>
<b>SIROTTI GAUDENZI ENRICO</b>	<b>A</b>
<b>STRINATI ARMANDO</b>	<b>F</b>
<b>TOMBETTI FRANCESCA</b>	<b>F</b>
<b>VALLETTA VITTORIO</b>	<b>A</b>
<b>VERGAGLIA ANDREA</b>	<b>F</b>

Presenti 23

Astenuti 7 (Capponcini/Mov. 5 Stelle Cesena – Baratelli, Celletti, Sirotti Gaudenzi/Lega – Castagnoli, Di Placido/Cambiamo – Valetta/Cesena Siamo Noi)

Favorevoli 16 (PD – CESENA 2024)

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, di interpretare l'art 77 della NdA del PRG vigente nel senso che per gli interventi di costruzione di edifici rurali ascrivibili alla destinazione U5/2 come descritta all'art 22:

- tutti gli indici urbanistici ( in sigla: Uf, hm ) individuati negli artt.66,67,68,69 delle N.d.A. siano derogabili, con la sola eccezione di quelli espressamente esclusi (in sigla:Fc,Tii,S), previa approvazione di piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA ) ;
- per l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf ) valgono le limitazioni indicate al primo comma dell'art. 77 mentre per gli altri indici le deroghe vanno adeguatamente e documentalmente motivate nell'ambito del PRA in base alle specificità aziendali ed alle funzioni e lavorazioni previste.

**PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**ANTONIACCI EMANUELA**

ATTESTAZIONE DI NON NECESSITA' PARERE CONTABILE

**SEVERI STEFANO**

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO

**NICOLETTA DALL'ARA**

**ANDREA LUCCHI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 3/12/2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 3/12/2020

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 14/12/2020.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI