



COMUNE DI PREDAPPIO

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: **23**

Data: **26/05/2021**

OGGETTO: RUE VIGENTE - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'ART. 3.3.4 IN MERITO ALLA DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DI VOLUME.

Il giorno **26 maggio 2021** alle ore **20:30** nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunito il Consiglio comunale.

All'appello risultano:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
CANALI ROBERTO	Presente	MORETTI LUCIO	Presente
LAMBRUSCHI LUCA	Presente	PESTELLI GERMANO	Presente
RAVAGLIA CARLA	Presente	FLAMIGNI GIANNI	Presente
LOTTI LORENZO	Assente giust.	VENTURI CHIARA	Presente
MALTONI FEDERICA	Presente	VETRICINI LIVIO	Presente
GORI ALAN	Presente	FABBRI DAVIDE	Presente
BEVACQUA VERONICA	Presente		

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Partecipa Il Segretario Generale, **AVV. RITA BENINI**.

Assessore esterno Dott.ssa Francesca Farolfi: Presente

Prosindaco Flamigni Villiam: Presente

Vengono nominati scrutatori i signori: GORI ALAN, MORETTI LUCIO, FABBRI DAVIDE .

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il Presidente del Consiglio **CANALI ROBERTO**, assume la presidenza della seduta che è pubblica e invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Provinciale prot. 68886/146 del 14/09/06 con cui è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì-Cesena (PTCP) che ha assunto, ai sensi dell'art. 21, comma 1, della L.R. n. 20/2000, valore ed effetti di Piano Strutturale Comunale (PSC) per i Comuni delle Comunità Montane Forlivese ed Acquacheta;
- le deliberazioni del Consiglio Provinciale prot. 70346/146 del 19/07/10 e prot. 103517/57 del 10/12/2015 con cui sono state approvate le relative varianti;
- la deliberazione del C.C. n. 43 del 30/05/18, con la quale è stata approvata l'integrazione al Secondo POC del Comune di Predappio;
- la deliberazione del C.C. n. 10 del 31/3/2021, con la quale è stata approvata la quinta variante normativa al RUE;

Visto, in particolare il comma 1 dell'art. 3.3.4 "*Trasferimento di volumi o di uso*" delle Norme del RUE che si riporta di seguito:

"Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale n. 20/2000, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso, è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato, per lo stesso uso o per uso compatibile secondo quanto disciplinato al Capo 3.5, anche mediante demolizione e ricostruzione con volume totale uguale o inferiore, e con diversa localizzazione, purché alle seguenti condizioni:

- *l'edificio da trasferire risulti inaccessibile, in zone di vincolo o fasce di rispetto, o in contesti rurali a difficile conformazione geologica o morfologica;*
- *per gli edifici abitativi sia rurali che civili, sia rispettata, sul fondo di arrivo, la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq;*
- *l'intervento di nuova edificazione sia previsto in zona agricola, su un fondo significativamente vicino a quello di partenza;*
- *l'edificio da demolire non sia compreso fra quelli di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale individuati dalla schedatura degli edifici del territorio rurale;*
- *che l'edificio sia integralmente demolito prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;*
- *che sia verificata l'adeguatezza delle locali reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità;*

L'intervento è subordinato all'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 3.4.3 con cui si asserva il fondo di partenza. L'individuazione dei terreni da asservire dovrà avvenire, di massima, per assimilazione, secondo gli stessi criteri individuati al comma 4 dello stesso articolo.

Per quanto riguarda i parametri, si rimanda agli articoli di riferimento per ciascun uso.

E' possibile contestualmente procedere con l'ampliamento qualora ammesso."

Premesso che l'articolo sopra riportato era stato così modificato e integrato con la terza variante normativa al RUE approvata con delibera C.C. n. 81 del 19/12/2017 per renderlo conforme a quanto indicato nel parere prot. n. 832/2016 dell'Avv. Mussoni Patrizia, allora Legale del Comune di Predappio, depositato agli atti dell'ufficio Urbanistica, di cui si riportano di seguito le conclusioni:

"Per quanto riguarda la possibilità di operare su di uno o più lotti del comparto un ulteriore trasferimento di volumetrie utili, provenienti da altra area edificabile non facente parte del comparto di appartenenza del lotto in questione... tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi:

- *i fondi non devono necessariamente essere adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini;*
- *gli stessi fondi devono avere la medesima destinazione urbanistica ex art. 2 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968 (in tal senso la destinazione urbanistica va intesa in senso generale: ovvero residenza con residenza ad esempio, a nulla rileva che un lotto sia di nuova previsione o facente parte del tessuto consolidato);*
- *il fondo asservito resta, per effetto del relativo atto negoziale, relativamente inedificabile;*
- *la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dallo strumento urbanistico venga modificata o sconvolta dall'intervento o dall'asservimento di volumetria;*
- *il lotto che acquisisce i volumi non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 20% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, allo scopo di non stravolgere la pianificazione urbanistica generale ed attuativa;*
- *l'atto di trasferimento di diritti edificatori dovrà essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione.*

... è bene precisare che:

1. *non sono da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le Zone A (centri storici), in quanto non possiedono alcun credito edilizio sia in riferimento al loro "decollo" sia in riferimento al loro "atterraggio", dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;*
2. *non sono parimenti da considerare, ai fini delle cessioni di volumetrie, le zone F, in quanto per esse opera già il meccanismo della perequazione urbanistica;*
3. *per le zone E (territorio rurale) il sistema "decollo-volo-atterraggio" dei diritti edificatori è esclusivamente di carattere "endogeno", ovvero nasce e si esaurisce solo ed esclusivamente all'interno di aree facenti parte della zona E;*
4. *per le zone D (produttive, terziarie ed artigianali), il meccanismo del trasferimento dei diritti edificatori può svolgersi sempre dall'una all'altra delle zone e sottozone classificate;*
5. *per le zone B (residenziali di saturazione) e C (residenziali di nuova previsione), il meccanismo del trasferimento dei diritti edificatori può svolgersi sempre dall'una all'altra delle zone e sottozone che il RUE ha classificato."*

Considerato che da quando è stata approvata la modifica al succitato art. 3.3.4, nonostante l'interesse suscitato da questa possibilità, non è stata presentata alcuna domanda di Permesso di Costruire relativo al trasferimento di volume poiché la condizione indicata nella lettera c), cioè che i fondi siano "significativamente vicini", introdotta proprio dalla terza variante normativa come sopra descritto, risulta di difficile interpretazione sia per i tecnici esterni sia per l'Ufficio Urbanistica, non essendo possibile stabilire con oggettiva certezza quando si verifichi e quali ne siano i limiti;

Ritenuto pertanto opportuno introdurre criteri oggettivi per verificare quando due fondi risultino "significativamente vicini" al fine di incentivare gli interventi di recupero dell'edificato sparso in zona agricola che spesso, soprattutto negli ultimi decenni, è in stato di abbandono, pur senza disattendere le conclusioni del sopraccitato parere;

Tenuto conto in particolare che:

- la condizione che i fondi debbano essere significativamente vicini è stata introdotta per rispettare i seguenti principi relativi alla disciplina del trasferimento di volumetria:
 - *il concetto giuridico a contenuto indeterminato di "contiguità" non postula necessariamente che si tratti di terreni confinanti o adiacenti, ma sufficiente a configurarne la presenza una significativa vicinanza, tale da concretare omogeneità di*

assetto costruttivi e di densità edilizia nella zona interessata (TAR Lombardia, Milano, sezione II, 07/11/2014, n. 2684);

- deve ritenersi ammissibile e legittimo, sotto un profilo urbanistico-edilizio, il trasferimento della cubatura in quanto tutti gli immobili interessati dal trasferimento di cubatura sono ubicati nella stessa zona omogenea ed, anche, perché gli immobili devono ritenersi tra di loro contigui per gli effetti urbanistici, essendo ubicati nella medesima zona servita dalle medesime opere di urbanizzazione, e avendo gli stessi la medesima destinazione residenziale” (Consiglio di Stato, sezione VI, 21/11/2016, n. 4861);

- tali principi sono finalizzati a evitare che, laddove si ritenesse legittima la cessione di cubatura fra terreni tra loro distanti, si verifici, per un verso, una situazione di affollamento edilizio in determinate zone (zone di atterraggio) e di carenza in altre (zone serventi), con evidente pregiudizio per l’attuazione dei complessivi criteri di pianificazione contenuti negli strumenti urbanistici;

Considerato che tali principi sono direttamente applicabili alle zone consolidate ma non alla zona agricola, il cui territorio è estremamente esteso e per la quale risulta inoltre necessario considerare che:

- solitamente non sono presenti opere di urbanizzazione primaria direttamente a servizio dei singoli fabbricati;
- nello strumento urbanistico non è prevista una specifica pianificazione edilizia, intesa come assegnazione di indici nelle diverse tipologie di aree, ma è il DM n. 1444/1968, ripreso anche dal PSC comunale, a prevedere un indice generalizzato pari a 0,03 mc/mq per le abitazioni rurali;

Valutato pertanto, nelle zone agricole, di ritenere rispettati i principi sopra enunciati quando ricorrano le seguenti condizioni:

- per gli edifici abitativi, rurali ed anche civili, sia rispettata, sul fondo di arrivo, la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq al fine di evitare situazioni di affollamento in determinate aree che possano configurarsi come aggregati urbani che disattendano le caratteristiche della zona agricola (condizione già presente nel sopraccitato art. 3.3.4);
- i fondi siano posizionati in aree che gravitano sulla stessa frazione per quanto riguarda reti e servizi; in particolare si individuano in linea di massima le seguenti aree di influenza:

1. Fiumana, S. Cristoforo, Bellaria;
2. Trivella, S. Agostino, S. G. in Volpinara, S. Lucia, Le Caminate;
3. Predappio capoluogo, Rocca delle Caminate, Massera, Fusa, Montecucco;
4. Predappio capoluogo, Rocca D’Elmici, Trivella, S. Agostino;
5. Predappio Alta, Colmano, Marsignano, S. Cristoforo, M. Maggiore, M. Mirabello, M. Colombo;
6. S. Savino, Giunchi, Schiedo, Massera;
7. Tontola, Porcentico, Santa Marina, M. Mirabello, M. Colombo;

Ritenuto pertanto opportuno interpretare, per quanto riguarda la disciplina del trasferimento di volume in zona agricola, che due fondi siano significativamente vicini quando siano all’interno della stessa area di influenza come sopra descritto;

Vista

- la L.R. n. 20/2000 e smi;
- la L.R. n. 24/2017;
- la L.R. n. 15/2013 e smi;

Dato atto che la proposta di delibera in oggetto è stata sottoposta all'esame della II^a Commissione Consiliare in data 21 maggio 2021;

Visto il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto:

- di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente;

Dato atto che la relazione illustrativa è riportata integralmente nella registrazione audio della seduta;

Dato atto che ai sensi del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, art. 97, comma 4, lett. A), si fa riferimento al resoconto verbale riportato a parte dalla ditta appaltatrice del servizio di trascrizione dei dibattiti delle sedute consiliari, che sarà allegato alla deliberazione di approvazione dei verbali della seduta precedente, all'ordine del giorno del prossimo consiglio comunale;

Con la seguente votazione, accertata dagli scrutatori, ed espressa per alzata di mano da n. 12 consiglieri presenti:

consiglieri votanti	n. 12
consiglieri favorevoli	n. 12
consiglieri contrari	n. 0
consiglieri astenuti	n. 0

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. interpretare, per quanto riguarda la disciplina del trasferimento di volume in zona agricola, che due fondi siano significativamente vicini quando siano all'interno della stessa area di influenza come descritte in premessa.

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito;

Visto l'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che testualmente recita: "Nel caso di urgenza le deliberazioni del Consiglio e della Giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti";

Con successiva votazione, accertata dagli scrutatori, ed espressa per alzata di mano da n. 12 consiglieri presenti:

-consiglieri votanti	n. 12
-consiglieri favorevoli	n. 12
-consiglieri contrari	n. 0
-consiglieri astenuti	n. 0

DELIBERA

di dichiarare la suesposta deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI PREDAPPIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 32 del 13/05/2021

OGGETTO: RUE VIGENTE - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'ART. 3.3.4 IN MERITO ALLA DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DI VOLUME.

Il sottoscritto firmatario attesta che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'ex art. 6-bis della Legge n. 241/1990 come introdotto dalla L. 190/2012, nonché l'assenza di situazioni che possano dar luogo all'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, nei confronti dei destinatari del presente provvedimento.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(regolarità e correttezza dell'azione amministrativa)

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18-08-2000 n. 267 e successive modificazioni

favorevole

Predappio, 13/05/2021

La Responsabile Area Urbanistica Edilizia
Privata E Ambiente

Maria Ilaria Zoffoli

(Documento Firmato Digitalmente)

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale
(D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni*