



Atto di  
Consiglio

## Settore Urbanistica

P.G. N.: 250997/2011

N. O.d.G.: 120/2011

Data Seduta Giunta : 02/11/2011

Data Seduta Consiglio : 14/11/2011

Richiesta IE

Oggetto: RICOGNIZIONE DELLE MISURE URBANISTICHE VIGENTI NEL COMUNE DI BOLOGNA PER INCENTIVARE LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI RIQUALIFICAZIONE INCENTIVATA DELLE AREE URBANE (LR N.20/2000, LR N. 6/2009)

Delibera senza parere contabile

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

### IL C O N S I G L I O

Premesso:

che la Regione Emilia Romagna, con deliberazione della Giunta regionale Progr. N. 1281/2011 del 12 settembre 2011, ha approvato le indicazioni applicative, così come esposte nell'allegato A alla detta deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale, in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto legge 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane, in ragione delle strette interazioni con la vigente legislazione regionale in materia urbanistico-edilizia, specificando in particolare che:

in ordine al procedimento di rilascio del permesso di costruire, continua a trovare applicazione la disciplina di cui alla l.r. 31/2002, la quale ricomprende e regola già l'istituto del 'silenzio assenso', nonché l'asseverazione di conformità del progetto da parte del progettista abilitato, in conformità ai principi fondamentali desumibili dalle modifiche apportate all'articolo 20 del DPR 380/2001 dall'articolo 5, comma 2, lettera a), n. 3, del decreto in questione, prevedendo peraltro termini procedurali più ridotti rispetto alla medesima nuova disciplina statale. Permane, conseguentemente, la disapplicazione delle norme del DPR 380/2001 stabilita all'articolo 50 della l.r. 31/2002, fatte sempre salve le disposizioni inerenti sanzioni penali, di competenza esclusiva del legislatore statale, tra le quali la nuova previsione di cui all'articolo 20, comma 13, del DPR 380/2001, per false dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, inerenti i titoli abilitativi edilizi;

le disposizioni in materia di 'segnalazione certificata di inizio attività' (SCIA) di cui all'articolo 19 della legge 241/1990, come modificate e specificate all'articolo 5, comma 2, lettere b) e c), del decreto in oggetto, e come ulteriormente modificate dall'articolo 6, comma 1, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, trovano applicazione in sostituzione delle corrispondenti disposizioni in materia di 'dichiarazione di inizio attività'(DIA) di cui alla l.r. 31/2002, in attesa dei pronunciamenti della Corte costituzionale sui ricorsi sollevati anche dalla Regione Emilia Romagna in ordine alla legittimità costituzionale della disciplina della SCIA ;

i principi in materia di riqualificazione incentivata delle aree urbane, di cui all'articolo 5, commi 9 e 10 del decreto in oggetto, volti a favorire la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate, trovano già recepimento ed attuazione nell'articolo 7-ter ('Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente'), nell'articolo 30 ('Piano Operativo Comunale-POC') e nell'articolo A-14-bis (Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive) della l.r. 20/2000 e nel riordino della l.r. 3 luglio 1998 n. 19 ('Norme in materia di riqualificazione urbana'), secondo quanto disposto dalla l.r. 6/2009; non trovano pertanto applicazione, nell'ambito regionale, le disposizioni transitorie previste dall'articolo 5, commi 11 e 14, del decreto in oggetto, in riferimento all'ipotesi di assenza di apposite leggi regionali di incentivazione;

che con la stessa deliberazione i Comuni della Regione, che non avessero ancora provveduto, sono stati invitati ad incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree urbane, dando tempestiva attuazione alle previsioni dell'articolo 7-ter della l.r. 20/2000 adeguando gli strumenti urbanistici (ed in particolare il regolamento urbanistico edilizio);

Considerato:

che il Consiglio Comunale di Bologna, con propria deliberazione P.G. n. 199669/2011, O.d.G. n. 50 dell'8 settembre 2011, nelle more delle determinazioni di competenza della Regione Emilia Romagna, provvedendo ad individuare le esclusioni previste dal comma 10 dell'art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, ha evidenziato come:

- gli obiettivi perseguiti dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, in particolare dal comma 9 dell'art. 5 (la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione e agevolazione della riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché d'edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili), sono già definiti in maniera del tutto esaustiva nella strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC, RUE, POC), in applicazione ed in conformità con quanto previsto dalla LR 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante l'adeguata classificazione del territorio in ambiti, in particolare gli ambiti di sostituzione, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa e la previsione di misure incentivanti e premiali;
- l'art. 56 del RUE vigente prevede, infatti, incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi a fronte di livelli prestazionali migliorativi, che ammettano interventi diretti di demolizione e ricostruzione (per ristrutturazione edilizia e sostituzione) con ampliamento una tantum nel lotto fino al 10% del volume totale esistente (livelli prestazionali migliorativi delle schede tecniche di dettaglio), o del 20% nel caso di conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza fissati nelle Schede, nonché l'esclusione dagli incentivi di cui sopra degli edifici di interesse storico-architettonico e l'ammissibilità a detti incentivi per gli edifici di interesse documentale qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il

progetto intende tutelare;

che il Consiglio Comunale, con la medesima deliberazione, si è riservato l'adozione dei provvedimenti che si rendessero opportuni e/o necessari, qualora la Regione Emilia-Romagna adottasse propri provvedimenti nei termini previsti dal D.L. n.70/2011 come convertito in L. 106/2011;

Dato atto:

che la necessità di incentivare la “razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente” e le relative modalità operative enunciate nel comma 9, risultano già recepite e disciplinate dalla legislazione operante nella nostra Regione, attraverso la L.R. n. 6 del 2009 di riordino della disciplina sul governo del territorio, la quale ha, in particolare, introdotto l'articolo 7-ter (‘Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente’) e l'articolo A-14-bis (‘Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive’) della l.r. 20/2000, ed ha riformato la disciplina degli interventi di riqualificazione urbana, stabilita dagli articoli 30 e A-11 della l.r. n. 20 del 2000 e dalla l.r. n. 19 del 1998;

che le citate disposizioni regionali promuovono la razionalizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, affidando alla pianificazione urbanistica comunale il compito di stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità, volte anche allo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, e favoriscono lo sviluppo dei processi di riqualificazione di parti significative delle città;

che, in particolare il nuovo articolo 7-ter della l.r. 20/2000, introdotto con la l.r. 6/2009 ed intitolato “Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente”, prevede che *“la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (...) e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati. A tale scopo la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrati ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico: a) promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativi e il consumo di suolo; b) realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici; c) incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, in special modo nei comuni classificati a media sismicità. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti; d) promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche; e) assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri; f) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate”*;

che, inoltre, risponde alla medesima finalità di promuovere e sviluppare processi di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, la disciplina sui programmi di riqualificazione urbana, introdotta nell'ordinamento regionale con la l.r. n. 19 del 1998 e successivamente recepita nella legge quadro in materia di governo del territorio (l.r. n. 20 del 2000). Tali programmi costituiscono lo strumento ordinario per gli interventi di riqualificazione degli ambiti già urbanizzati che necessitano di appositi piani urbanistici attuativi. Anche tale disciplina è stata puntualmente rinnovata dalla l.r. n. 6 del 2009, proprio per assicurare un completo strumentario, volto a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio esistente sia attraverso interventi diretti (art. 7-ter e A-14-bis della L.R. n. 20 del 2000), sia attraverso piani attuativi che interessino parti significative del territorio urbano (artt. 30 e A-11 della l.r. n. 20 del 2000 e l.r. n. 19 del 1998);

che nel territorio del Comune di Bologna sono vigenti gli strumenti di pianificazione previsti dalla LR n.20/00 e sue modifiche e integrazioni - PSC, POC e RUE - rispettivamente in vigore dal 10 settembre 2008, dal 20 maggio 2009 e dal 3 giugno 2009;

Dato atto:

che la Parte seconda "Disciplina dei materiali urbani" del Regolamento Urbanistico ha introdotto, tra gli altri, quali elementi innovativi:

- nuovi requisiti ambientali per gli edifici, con livelli prestazionali obbligatori, migliorativi e di eccellenza, legati ai *sistemi per l'incentivazione* del risparmio energetico, della cura del verde e della permeabilità dei suoli, del risparmio delle risorse idriche, del riutilizzo dei materiali di costruzione;
- costruzione di un nuovo sistema generale di regolazione del patrimonio storico che si caratterizza per la distinzione normativa tra gli edifici di interesse storico architettonico e quelli di interesse documentale, anche del moderno;

che la Parte terza del Rue "Disciplina degli Ambiti" distingue nel territorio urbano strutturato tre insiemi significativi: la Città storica, gli Ambiti consolidati e gli Ambiti da riqualificare, prestando particolare attenzione agli Ambiti della Città storica e a forme attive di tutela del paesaggio per il territorio rurale e rivedendo le modalità di intervento negli Ambiti consolidati, consentendo il pieno sfruttamento del volume esistente, incentivando attraverso premi gli interventi che migliorano le prestazioni ecologiche, che portano dotazione di parcheggi e di nuovi spazi sociali e rendendo possibile la coesistenza di più usi molteplici;

che la disciplina degli usi non risulta più omnicomprensiva, bensì basata sulle esclusioni considerate necessarie per evitare conflitti difficilmente sanabili date le caratteristiche del contesto e sulla individuazione degli usi la cui ammissibilità è condizionata al trattamento dei probabili fattori di impatto;

che, pertanto, gli usi esclusi non potranno essere considerati oggetto di deroga ai sensi dell'art. 15 della LR n.31/2002;

Dato atto altresì che gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio negli Ambiti di riqualificazione e di qualificazione diffusa (se superiori a determinata misura volumetrica) sono subordinati all'inserimento nel Poc e alla relativa

valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), ai sensi della LR n.20/00 e s.m. e i.e; agli stessi si applicano misure perequative e premiali stabilite dal Poc medesimo (artt. 90 e 91 del Rue);

Dato atto infine che il Rue vigente prevede che gli incrementi volumetrici consentiti in ragione di obiettivi di sostegno a specifica attività (ricettiva, industriale e artigianale) e quelli consentiti in ragione del perseguitamento di migliori livelli prestazionali degli edifici siano tra loro cumulabili;

Ritenuto opportuno,

pertanto, anche in relazione alla sollecitazione rivolta dalla Regione Emilia Romagna ai Comuni a procedere tempestivamente all'adeguamento del proprio Regolamento Urbanistico Edilizio, procedere alla ricognizione delle "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente" già previste dal Rue vigente, in relazione a quanto previsto dall'art. 7-ter della LR 20/00 e s.m. e i., come risulta dalla tabella in allegato, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

a conferma di quanto già espresso con la deliberazione P.G. n. 199669/2011, O.d.G. n.50/2011 sopra richiamata relativamente alla coerenza della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Bologna con la legislazione regionale vigente e con gli obiettivi di razionalizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del DLgs 18 agosto 2000, n. 267, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espressa dal Responsabile del Settore Urbanistica;

Su proposta del Settore Urbanistica, congiuntamente al Capo Dipartimento Qualità della Città;

## D E L I B E R A

1. di prendere atto dei contenuti della deliberazione della Giunta regionale Emilia Romagna Progr. N. 1281/2011 del 12 settembre 2011, che ha approvato le indicazioni applicative, così come esposte nell'allegato A alla detta deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale, in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto legge 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane, in ragione delle strette interazioni con la vigente legislazione regionale in materia urbanistico-edilizia, dandosi di conseguenza, atto che i principi in materia di riqualificazione incentivata delle aree urbane, di cui all'articolo 5, commi 9 e 10 del decreto in oggetto, volti a favorire la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate, trovano già recepimento ed attuazione nell'articolo 7-ter ('Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente'), nell'articolo 30 ('Piano Operativo Comunale-POC') e nell'articolo A-14-bis (Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività

- produttive) della l.r. 20/2000 e nel riordino della l.r. 3 luglio 1998 n. 19 ('Norme in materia di riqualificazione urbana'), secondo quanto disposto dalla l.r. 6/2009; non trovano pertanto applicazione, nell'ambito regionale, le disposizioni transitorie previste dall'articolo 5, commi 11 e 14, del decreto in oggetto, in riferimento all'ipotesi di assenza di apposite leggi regionali di incentivazione ;
2. di procedere, per i motivi di cui in premessa e ivi richiamati, alla riconoscenza delle "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente" in relazione a quanto previsto dall'art. 7-ter della LR 20/00 e s.m. e i., come risulta dalla tabella in allegato, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
  3. di confermare quanto già espresso con la deliberazione P.G. 199669/2011, O.d.G. n.50/2011, richiamata in premessa, relativamente alla valutazione di coerenza della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Bologna con la legislazione regionale vigente e con gli obiettivi di razionalizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ;
  4. di dare atto, in particolare, che la Parte terza del Rue "Disciplina degli Ambiti" distingue nel territorio urbano strutturato tre insiemi significativi: la Città storica, gli Ambiti consolidati e gli Ambiti da riqualificare, prestando particolare attenzione agli Ambiti della Città storica e a forme attive di tutela del paesaggio per il territorio rurale e rivedendo le modalità di intervento negli Ambiti consolidati; consentendo il pieno sfruttamento del volume esistente ; incentivando attraverso premi gli interventi che migliorano le prestazioni ecologiche, che portano dotazione di parcheggi e di nuovi spazi sociali e rendendo possibile la coesistenza di più usi molteplici;
  5. di dare altresì atto che la disciplina degli usi introdotta dal Rue risulta basata sulle esclusioni considerate necessarie per evitare conflitti difficilmente sanabili date le caratteristiche del contesto e sulla individuazione degli usi la cui ammissibilità è condizionata al trattamento dei probabili fattori di impatto, pertanto, l'insediamento degli usi espressamente esclusi non potranno essere considerati oggetto di deroga ai sensi dell'art. 15 della LR n.31/2002;
  6. di dare, infine, atto che gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio negli Ambiti di riqualificazione e di qualificazione diffusa (se superiori a determinata misura volumetrica) sono subordinati all'inserimento nel Poc e alla relativa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), ai sensi della LR n.20/00 e s.m. e i.; agli stessi si applicano misure perequative e premiali stabilite dal Poc medesimo (artt. 90 e 91 del Rue).

Il Direttore del Settore  
Mauro Bertocchi



Il Capo Dipartimento  
Giacomo Capuzzimati

*Caputo*

**Documenti allegati (parte integrante):**

  
tabella incentivi.pdf

**Documenti in atti :**