



COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

Provincia di Forlì - Cesena

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **13/08/2026** - delibera n. **24**

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (ART. 2 COMMA 4 E ART. 4 COMMA 1-SEXIES DPR 380/2001), A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) APPROVATO CON DCC 41/2025. CONTESTUALE ABROGAZIONE DEL "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI SU AREE PUBBLICHE" APPROVATO CON DCC 32/2009 E DEL "REGOLAMENTO ALLESTIMENTI TEMPORANEI SU SUOLO PUBBLICO" APPROVATO CON DCC 23/2022 E STRALCIO DELL'ART. 13 DAL "PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI E DELLE PUBBLICHE AFFISSIONI" APPROVATO CON DCC 23/2022.
----------	---

L'anno duemilaventisei, il mese di Agosto, il giorno tredici, alle ore 18:00 si è adunato il Consiglio Comunale, sessione straordinaria, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il Sindaco - **Enrico Spighi Presidente Consiglio Comunale**

Assiste il **Segretario Generale - Natascia Salsi**

Risultano presenti i Consiglieri:

SPIGHI ENRICO	Presente	BERNABINI STEFANO	Presente
LUSINI MATTIA	Presente	FABBRI PAOLA	Presente
LAZZARI ENRICA	Presente	BERGAMASCHI OLINTO	Presente
MAZZOLI CLAUDIA	Presente	BUONGUERRIERI ALICE	Assente
ALESSANDRINI SILVIA	Assente	ROSSI ROBERTA	Assente
PARA CARLA	Presente	MONTALTI ENZO	Presente
CAMILLINI PAOLO	Presente		

Presenti: n. 10 - Assenti: n. 3

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri: LAZZARI ENRICA, BERNABINI STEFANO, MONTALTI ENZO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sottoestesa proposta di deliberazione;

Visti gli allegati pareri resi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267:

Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio, Ing. Sonia Bartolini, per quanto concerne la regolarità tecnica: PARERE FAVOREVOLE;

Responsabile del Settore Finanza e Contabilità f.f. Dott.ssa Anna Lisa Resi, per quanto concerne la regolarità contabile: PARERE FAVOREVOLE;

Esaminata la proposta dalle tre Commissioni Consiliari nella seduta congiunta del 30/07/2026, come risulta dal relativo registro;

Riportata di seguito la discussione con gli specifici interventi:

Sindaco SPIGHI ENRICO

Approvazione del Regolamento Edilizio (Art. 2, comma 4 e comma 1 sexies DPR 380/2001) a seguito dell'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con DCC 41/2025. Contestuale abrogazione del "Regolamento Comunale per l'installazione di chioschi su aree pubbliche, approvato con DCC 32/2009 e del "Regolamento allestimenti temporanei su suolo pubblico", approvato con DCC 23/2022 e stralcio dell'Art. 13 dal "Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni" approvato con DCC 23/2022.

E' stato già trattato in maniera abbastanza ampia nella Commissione Consiliare dedicata e lascerei la parola alla Vicesindaca Claudia Mazzoli per la spiegazione del tema.

Vicesindaco MAZZOLI CLAUDIA

Grazie, Sindaco e buonasera a tutti. Sottoponiamo all'approvazione il Regolamento Edilizio, che è l'ultimo tassello che va a completare la strumentazione urbanistica che abbiamo rinnovato a seguito dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale 24/2017 e che ha visto l'approvazione del PUG Intercomunale con i Comuni di Mercato Saraceno e Verghereto nel dicembre del 2025 che è entrato in vigore e quindi è diventato efficace a maggio 2026.

È un passaggio estremamente fondamentale perché va a completare la strumentazione urbanistica che si coordina, quindi il Piano urbanistico generale è coordinato, o meglio il Regolamento Edilizio è coordinato con il Piano urbanistico generale, quindi se il Piano urbanistico generale attraverso le sue norme si occupa dell'assetto urbanistico e in un certo modo va a dire cosa in base alla strategia che abbiamo definito attraverso un processo partecipativo, il Regolamento edilizio dice come possiamo realizzare, quindi il Regolamento edilizio detta le norme più propriamente di carattere edilizio, sia per quanto riguarda i procedimenti diretti, quindi quelli attuati per lo più nel territorio urbanizzato, sia per quello che riguarda invece i procedimenti più complessi, attraverso quindi gli accordi operativi od altre procedure che riguardano la possibilità di andare a edificare quella quota di 3% che viene attribuita dalla legge urbanistica in base alla perimetrazione del territorio urbanizzato, quindi di andare a edificare al di fuori del territorio urbanizzato.

Il Regolamento edilizio che poniamo in approvazione segna un passo decisivo e come abbiamo visto anche questo è stato redatto in maniera corale tra i Comuni e quindi con il supporto dell'Ufficio di Piano ha la finalità di andare a coordinare delle norme in maniera unitaria per i tre Comuni, mantenendo però le peculiarità che contraddistinguono di fatto ciascun Comune e infatti vediamo come il Regolamento edilizio sia, al pari di tutti i Regolamenti comunali, di competenza del Consiglio Comunale, cioè il Regolamento Edilizio non è un allegato del Pug e quindi non segue tutto l'iter procedurale che invece è previsto per il Pug stesso dalla legge.

Il Regolamento edilizio è stato redatto tenendo conto di quelle che sono le disposizioni, la cornice entro la quale deve muoversi, ossia il Regolamento tipo della Regione Emilia Romagna, il principio di non duplicazione, infatti vediamo che è un regolamento che è composto da due titoli e con gli allegati, ma che non va a riduplicare quella normativa sovraordinata a cui fa riferimento e tantomeno naturalmente la norma del

Pug.

Come già abbiamo avuto modo di esaminare nella Commissione Consiliare, proprio per questa sua specificità di essere di competenza del Consiglio Comunale è da intendersi come uno strumento estremamente dinamico, a differenza del Rue che era un regolamento urbanistico ed edilizio che invece era sottoposto a una procedura di variante molto più complessa, il Regolamento edilizio è quindi sottoposto all'approvazione del Consiglio e pertanto, qualora cambiasse la normativa o si rendesse necessario perfezionarlo, con una delibera di Consiglio possiamo andare ad adottare tutte le varianti che riteniamo utili apportare.

Questo lo dico anche perché la nostra intenzione è avviare, proprio perché la strumentazione urbanistica è una strumentazione nuova e siamo tra i pochi Comuni dell'Emilia Romagna che ha concluso questo iter di approvazione, degli incontri anche formativi per i tecnici liberi professionisti, ma anche per i tecnici comunali e comunque avviare un dialogo costante, come si è sempre tenuto con i tecnici che quotidianamente si interfacciano con i tecnici comunali e che hanno dato anche indicazioni relativamente ad esempio a quelli che erano gli aspetti del Rue che andavano modificati.

Molte norme sono quelle che erano già inserite nel Regolamento urbanistico edilizio con ovviamente gli aggiornamenti, pensiamo ad esempio che è stato introdotto il Piano Casa, il Decreto Salva Casa, come la normativa urbanistica sia costantemente in evoluzione, si parla già di andare a modificare il Testo Unico dell'Edilizia 380 e anche la Regione Emilia Romagna ha intenzione di andare ad apportare delle modifiche alla Legge 24, la legge urbanistica. Questa dinamicità ci consente di avere uno strumento flessibile e come vedete il Regolamento edilizio contiene anche degli allegati, quindi noi abbiamo fatto anche un riordino di tutti quelli che erano i regolamenti, in base anche a come prescritto dal Regolamento tipo, e regolamenti comunali già vigenti adesso entrano a far parte quali allegati del Regolamento edilizio.

Mi soffermo sul Regolamento degli allestimenti temporanei, quindi quelli che vengono definiti i dehors e il Regolamento dei chioschi su area pubblica. Per il Regolamento dei dehors abbiamo avviato una procedura con l'Unione dei Comuni Valle Savio, a seguito di un finanziamento, per attuare una progettazione di tutti gli allestimenti che abbiamo già presenti nel nostro territorio, quindi andandoli a mappare, indicando le superfici e facendo anche un lavoro, da uno studio privato di progettazione, di integrazione nel contesto. Questo perché i nostri centri storici come sapete hanno un vincolo ministeriale che è quello che viene detto il vincolo di Corzano, ma hanno anche un vincolo di natura monumentale, si pensi alle piazze, ad esempio la Piazza Santa Maria di Bagno. Quindi è stato fatto questo Abaco, che è un allegato del Regolamento edilizio, che è stato sottoposto a parere della Soprintendenza ma prima ancora condiviso con le Associazioni di categoria, quindi tutto il regolamento dei dehors e l'Abaco in più incontri è stato condiviso con le Associazioni stesse, le quali hanno anche apportato delle indicazioni, che sono state recepite, di modifica della disciplina, è stato sottoposto al parere della Soprintendenza che ha dato parere favorevole e questo ci consentirà quindi, qualora le attività economiche decidano di modificare gli allestimenti come indicati dall'Abaco, di non ricorrere alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Avete visto che abbiamo vinto il Bando Hub della Regione Emilia Romagna, che prevede proprio un fondo specifico per le attività economiche di 150 mila euro e la finalità è proprio quella di andare a creare decoro nei nostri centri storici e questo bando è stato anche improntato ad incentivare, attraverso un aiuto economico a fondo perduto, i pubblici esercizi a rinnovare i dehors secondo le regole nuove dell'Abaco e quindi a dare loro un incentivo affinché provvedano a questa nuova qualificazione urbana, a cui contribuisce, sì, il pubblico attraverso le opere che sono comprese nel Progetto Hub, ma insieme al privato per la qualità appunto dei nostri centri storici.

Per quanto riguarda il Regolamento sui chioschi, la modifica concerne la possibilità di andare a rifunzionalizzare i chioschi su aree pubbliche già esistenti, ma che vediamo chiusi da diversi anni perché hanno perso la loro funzione, pensiamo all'edicola ad esempio, ormai le edicole sono scomparse purtroppo in quasi tutte le città, anche in centri abitati, quindi la possibilità di rifunzionalizzare quel chiosco che è già presente sul suolo pubblico.

È stato quindi un lavoro lungo, impegnativo, io su questo devo naturalmente ringraziare il Settore Sviluppo e Assetto del Territorio, che si sono occupati del Regolamento anche in un momento di difficoltà, di carenza del personale, quindi ringrazio la responsabile, ingegner Sonia Bartolini, Sara Lazzeri, l'architetto e la geometra Daniela, che è collocata in pensionamento, ma un pensiero speciale va a Licia Bardi che, dopo una lunga malattia, ci ha lasciato qualche mese fa e naturalmente all'Unione dei Comuni per la collaborazione che ci hanno dato.

Il Regolamento è un atto estremamente importante, come vi dicevo ci consente proprio di avviare una nuova stagione di sviluppo del nostro territorio e di iniziare quindi a rendere attuale quella strategia che col Pug abbiamo definito, dà risposta a tante imprese che chiedono di fatto di poter ampliarsi o di potersi insediare nel nostro territorio, quindi compiendo questa conclusione di questo iter siamo tra i Comuni che possono dire di

avere anche più attrattività rispetto a chi vuole venire ad investire sul territorio, perché abbiamo già uno strumento che di fatto può essere utilizzato.

Io quindi vi invito a dare un voto favorevole perché sicuramente esprime anche un senso di responsabilità verso il territorio e di come intendiamo che si sviluppi. Noi come Ufficio siamo pronti, abbiamo integrato il personale, adesso abbiamo anche un nuovo architetto che è Marianna Vorotilov e presto avremo anche un amministrativo, quindi l'ufficio adesso è al completo sia con la strumentazione urbanistica che come organico e siamo in grado di portare avanti questa nuova stagione per lo sviluppo urbanistico ed economico del nostro territorio.

Io vi ringrazio per l'attenzione e se ci sono domande sono disponibile.

Sindaco SPIGHI ENRICO

Grazie, Claudia. Anch'io ci tengo particolarmente ad affiancarmi ai ringraziamenti espressi dall'Assessora Mazzoli nei confronti del nostro ufficio ma degli uffici anche in senso più ampio, perché penso che sia la definizione del Pug e quella del Regolamento Urbanistico sia stato un buon modo di mettere in campo una collaborazione tra tre Comuni della nostra Unione anche in un sentimento particolarmente virtuoso, come veniva sottolineato in chiusura, perché per esempio nella Valle del Bidente nessun Comune ancora è riuscito ad approvare il Pug, abbiamo anche Comuni della nostra Unione che non hanno ancora iniziato il percorso di definizione del Piano urbanistico generale e considerando che sarà anche un elemento premiale in futuro in alcuni bandi e in alcuni canali di finanziamento che si apriranno, avere la possibilità di avere il Pug e il Regolamento edilizio approvato, grazie anche al lavoro che abbiamo fatto insieme alla Segretaria e gli altri uffici per definire l'assetto dei dipendenti e la ricostruzione in parte di alcuni uffici fondamentali del nostro Ente, ci permette di guardare al futuro sicuramente con un po' più di fiducia, quindi un applauso a voi e ringraziamento anche ai Consiglieri Comunali presenti, perché la necessità di fare questo Consiglio oggi 13 agosto, a due giorni dal Ferragosto, veniva dal fatto che dopo questa approvazione ci saranno trenta giorni necessari per l'entrata in pieno servizio di questo Piano, diciamo così, e quindi era importante farlo in questo periodo in modo che a settembre, quando sarà passato il Ferragosto e tutto il periodo vacanziero, ci sarà la possibilità di partire subito con le marce alte.

Chiedo ai Consiglieri se ci sono degli interventi, vedo Camillini.

Consigliere CAMILLINI PAOLO – Gruppo di maggioranza “Visione Comune-lista civica”

Nello scorso mese di dicembre abbiamo approvato in questa sede il Pug, Piano Urbanistico Generale, con la collaborazione tra i tre Comuni della Valle insieme a Mercato Saraceno e Verghereto, anche avvalendoci di consulenti del territorio. Oggi siamo chiamati a valutare il nuovo Regolamento, un documento istruito e redatto dallo stesso gruppo di lavoro, che a mio avviso è come un manuale operativo di come muoversi per portare a casa e raggiungere gli obiettivi prefissati.

Io l'ho letto abbastanza attentamente, per quelle che sono le mie competenze, e devo dire che mi sembra siano individuate puntualmente le varie criticità e che possa essere un valido documento di aiuto anche nell'istruttoria della pratica.

Detto questo il nostro voto sarà...

Sindaco SPIGHI ENRICO

Grazie, Paolo. Effettivamente, come sottolineava sempre l'Assessore Mazzoli, anche la flessibilità e il fatto che sia il Piano urbanistico generale che il Regolamento Edilizio siano stati portati avanti con una grande possibilità di confronto e condivisione, crediamo possa dare a questo strumento appunto quel valore aggiunto per gli orizzonti che ci aspettano.

Montalti.

Consigliere MONTALTI ENZO – Capogruppo di minoranza “Insieme per Bagno di Romagna”

Grazie. Parto con un riconoscimento a chi ha lavorato al Piano in modo particolare in un periodo non facile, soprattutto per il gruppo del personale tecnico, un Piano chiaramente richiede una grande mole di lavoro e una grande attenzione, quindi riconosco lo sforzo fatto per arrivare in tempi abbastanza ristretti ad avere lo strumento che permette poi di proseguire con le attività sul territorio.

Detto questo però sono rimasto un po' stupito dal Piano, prima perché non ho riconosciuto nel Piano o almeno ho fatto fatica almeno ad individuare lo schema del Regolamento edilizio tipo. Ci sono tante cose, molta narrativa, così come ho rappresentato nella Commissione, a volte anche sulla quale ci si chiede il perché è presente e soprattutto ci sono rispetto ad altri Comuni delle limitazioni aggiuntive per il Comune di Bagno, per alcune attività, non particolarmente evidenti, però ci sono, non riesco a capire perché si debba privare i cittadini

di una possibilità che è stata data, quella ad esempio dell'annesso fino a dieci metri quadri e noi lo limitiamo ad otto metri quadri, una spiegazione è stata data nel corso della Commissione, però mi rimane questo particolare dubbio del perché dobbiamo limitare le attività ai cittadini. Dalle risposte che ha avuto, non so se ho interpretato correttamente, sembra che sia per prevenire un uso distorto di questi locali, ma se così è, è un po' fare il processo alle intenzioni, se qualcuno utilizza in maniera difforme dai regolamenti un qualcosa si interviene sul singolo e si priva di una possibilità l'intera collettività.

Non mi dilungo perché credo di aver tediato abbastanza in Commissione per quasi due ore con osservazioni e richieste di chiarimenti su varie parti del Piano, sono stato molto combattuto sulla decisione da prendere su quale voto dare a questo a questo strumento, anche perché in apertura di Commissione ho chiesto se erano previsti commenti ed altre cose oppure se era un Piano che andava preso così com'era, tout court, e mi è stato detto che era in pratica da prendersi con la formula "visto e piaciuto", quindi anche questo è un qualcosa che non mi ha lasciato molto contento. Devo dire che quindi il mio sarà un voto negativo, non per bloccare il Piano perché poi c'è l'immediata eseguibilità e chiaramente capisco che è uno strumento che permette di proseguire e quindi di liberare molte attività che ancora sono bloccate, ma spero, così come è stato detto invece oggi, che saranno apportate modifiche al Piano e che presto si possa avere delle modifiche che mi consentano di crearmi un'opinione completamente diversa sul valore di questo Piano. Grazie.

Sindaco SPIGHI ENRICO

Grazie, Enzo. Solo una precisazione, sui regolamenti non è prevista l'immediata eseguibilità e quindi il voto sarà semplicemente sull'approvazione del regolamento.

Chiedo se ci sono altri interventi. Bergamaschi.

Consigliere BERGAMASCHI OLINTO – Capogruppo di Minoranza “Andare Oltre”

Il Regolamento nel complesso è stato un grande lavoro indubbiamente, come ha sottolineato anche il collega Consigliere Montalti ci sono degli aspetti quasi punitivi che non si capiscono. Innanzitutto alcune parti sono un pochetto complicate, per esempio, il controllo dell'illuminazione naturale, che nel precedente Rue era abbastanza semplice, adesso viene fatto verificare e asseverare con un sistema abbastanza complicato di formule, etc., poi un altro aspetto è quello di aver portato la dimensione dell'alloggio minimo da 28 a 38 metri quadri, che prima si riferiva al bilocale.

Questo potrebbe essere una penalizzazione per certi edifici anche di montagna che potrebbero essere sfruttati e utilizzati anche come seconda casa da chi arriva, specialmente in questo periodo di caldo molti dalla pianura sognano di venire dalle nostre parti e questo può creare una certa penalizzazione.

Un altro aspetto da sottolineare per la parte architettonica è il muro di cinta. Anche qui c'è una differenza rispetto agli altri due Comuni, perché per quanto riguarda Bagno di Romagna il muro di cinta è ammesso con i confinanti tra proprietà private a 1,80 cm, mentre negli altri due Comuni è 2 metri e negli altri due Comuni per la parte prospiciente alla strada è ammesso 1,50 di muro di Cinta e a Bagno di Romagna no, non si capisce bene il motivo.

L'altro aspetto è lo stesso che sottolineava Montalti, il fatto che per quanto riguarda la parte libera e quindi quelle costruzioni che possono essere utilizzate come ricovero, legnaia, per biciclette, moto, etc., non si capisce perché, forse è un aspetto punitivo, io non ero in Commissione ma non mi è chiaro perché rispetto ad altri Comuni dobbiamo mettere delle limitazioni ulteriori. Tutto sommato è vero che sono solo due metri quadri, ma perché punire i nostri cittadini? Questo andrebbe spiegato bene.

Allora io mi auguro che il Regolamento sia veramente un qualcosa che vada in divenire, cioè che possa accettare delle critiche e correggere le parti che poi possono essere migliorate. Da questo punto di vista il nostro voto non sarà contrario, ma di astensione, nella speranza che queste cose vadano messe a posto e come diceva anche Montalti si possa poi aderire completamente al suo impianto. Grazie.

Sindaco SPIGHI ENRICO

Mazzoli.

Vicesindaco MAZZOLI CLAUDIA

Ringrazio il Consigliere Montalti e il Consigliere Bergamaschi per l'intervento, in Commissione Consiliare era presente il Consigliere Montalti e quindi abbiamo approfondito, magari il Consigliere Bergamaschi non c'era e quindi certi aspetti non gli sono chiari.

Ho sentito parlare di punizione, uso distorto. Qui si tratta di fare un Regolamento edilizio che deve attenersi anche a quella che è la storicità dei nostri centri abitati e soprattutto del centro storico. Verghereto ha la sua storia, Mercato Saraceno ha la sua storia, mi riferisco soprattutto per quanto riguarda le recinzioni o altri aspetti

che magari avevamo individuato come diversificati rispetto agli altri Comuni. Noi, come vi ho detto, abbiamo ripreso quella parte di questa regolamentazione che deriva dal Rue ma che deriva anche da tutto un lavoro che fu fatto dall'architetto Gianfranco Corzani e che penso che abbia dato i suoi frutti nel mantenere i centri storici di una qualità che sicuramente, non credo di peccare di modestia, si possono ritenere migliori qualitativamente e visivamente più gradevoli rispetto a quelli dei centri storici degli altri due Comuni. Abbiamo voluto dare continuità proprio perché l'esperienza di questi parametri ci fa dire oggi che sono dei parametri che valgono per i nostri centri abitanti.

Per quello che riguarda le casette da giardino, come è stato spiegato dall'ingegnere Bartolini in Commissione, di nove metri quadri è di fatto un locale a tutti gli effetti, qui non parliamo di costruzioni, qui parliamo di casette che possono essere montate liberamente e senza chiedere nessuna autorizzazione. Nel Rue avevamo due metri quadri, tre metri quadri, quindi abbiamo fatto un'estensione, ma con il limite tecnico che abbiamo valutato di non arrivare ad avere un locale abitabile, perché qui non c'è un permesso di costruire, c'è un'installazione libera. Quindi non vedo cosa ci sia di punitivo e tanto meno di uso distorto della normativa, ma bensì che sia invece un uso legittimo della normativa, che dice che tu puoi fare liberamente quel tipo di servizio in struttura leggera, ma che rimane comunque un servizio e lo fai senza chiedere nessun permesso. Quindi più semplificato di così credo che non ci possa essere.

La dimensione minima dell'abitazione sugli edifici esistenti già adibiti a residenza vale il Decreto Salva Casa, quindi con quelli che sono i parametri sia di altezza che di dimensione minima del Decreto Ministeriale, nei cambi d'uso o nelle nuove costruzioni abbiamo fatto un ragionamento di qualità del costruito, come del resto è l'impianto del Regolamento Edilizio, costruire case più sostenibili dal punto di vista energetico, costruire case anche dove ci si possa vivere, perché vivere comunque in 20 metri quadri credo che non sia la dimensione dei nostri territori e che ci possiamo permettere magari una qualità della vita migliore di quella che hanno in città dove vivono appunto in 20 metri quadri.

Quindi è una scelta politica, condivisibile o meno, perché sicuramente non diciamo che debba essere condivisa da tutti, ma abbiamo fatto una scelta di qualità dell'abitato. Come vi ho detto è uno strumento dinamico, sicuramente i tecnici che lo dovranno poi applicare, i tecnici liberi professionisti, ma anche i tecnici del Comune si troveranno a confrontarsi e quindi credo che anche loro possano dare poi un apporto nel definire e affinare meglio lo strumento, che poi potrà essere sottoposto, qualora appunto ci sia la necessità, a una revisione da parte del Consiglio Comunale.

Sindaco SPIGHI ENRICO

Grazie, Mazzoli. Prima di andare al voto chiedo se ci sono altri interventi. Non ce ne sono.

Passiamo al voto di approvazione dell'ordine del giorno. Chiedo di alzare la mano a chi vota favorevolmente all'approvazione dello stesso; a chi si astiene; a chi vota contrario.

Come dicevo il punto non è immediatamente eseguibile, quindi passiamo al punto N 3.

Il Sindaco, constatato che non ci sono ulteriori interventi pone ai voti la proposta come segue;

Con votazione resa per alzata di mano

Consiglieri presenti: n. 10

Votanti: n. 09

Voti favorevoli n. 08

Voti contrari n. 01 (Montalti Enzo - *Capogruppo di minoranza "Insieme per Bagno di Romagna"*)

Astenuti n. 01 (Bergamaschi Olinto - *Capogruppo di Minoranza "Andare Oltre"*)

DELIBERA

Di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la proposta di deliberazione di seguito riportata.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (ART. 2 COMMA 4 E ART. 4 COMMA 1-SEXIES DPR 380/2001), A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) APPROVATO CON DCC 41/2025. CONTESTUALE ABROGAZIONE DEL "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI SU AREE PUBBLICHE" APPROVATO CON DCC 32/2009 E DEL "REGOLAMENTO ALLESTIMENTI TEMPORANEI SU SUOLO PUBBLICO" APPROVATO CON DCC 23/2022 E STRALCIO DELL'ART. 13 DAL "PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI E DELLE PUBBLICHE AFFISSIONI" APPROVATO CON DCC 23/2022.
----------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 2-bis della L.R. 15/2013 (Uniformazione della disciplina edilizia), fissa l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la disciplina statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali aventi la medesima finalità, e definisce altresì i conseguenti obblighi, tra i quali quelli di:
 - a) adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali che riunifichino in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies, DPR 380/2001;
 - b) utilizzo negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento tecnico, di cui all'articolo 12 della medesima legge, in conformità all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni citata alla lettera a);
 - c) presentazione delle istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del Decreto Legge 90/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 114/2014;
- l'art. 12 comma 1 della L.R. 15/2013 (Atti regionali di coordinamento tecnico) recita: "Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, nonché il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, la Regione e gli enti locali definiscano in sede di Consiglio delle Autonomie locali il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale";
- il D.P.R. 380/2001 ed in particolare l'art. 4 comma 1- sexies, rubrica "Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della Legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, e' adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.";

VISTI gli accordi e le intese siglati in sede di Conferenza unificata, tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, in materia di moduli unificati e standardizzati per gli interventi edilizi e regolamento

edilizio-tipo, ed in particolare l'intesa del 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 268 del 16 novembre 2016;

VISTA E RICHIAMATA la D.G.R. 922 del 28/06/2017 con la quale è stato approvato, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R. 15/2013, l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, per assicurare la semplificazione e l'uniformazione della disciplina edilizia e dei procedimenti di autorizzazione e controllo degli interventi edilizi e all'Allegato I, lo "Schema di regolamento edilizio-tipo";

DATO ATTO che il suddetto Atto disciplina, in particolare, il recepimento da parte dei Comuni, dei seguenti strumenti normativi, previsti dai citati accordi di Conferenza unificata:

- lo schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I;
- l'aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato II, le quali sostituiscono e integrano le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia già assunte con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010, e i relativi successivi aggiornamenti;
- la conferma del principio di non duplicazione, nei regolamenti edilizi e negli altri strumenti di pianificazione, delle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, attraverso il richiamo delle disposizioni elencate nella ricognizione di cui all'Allegato III, la quale aggiorna e sostituisce la precedente ricognizione normativa assunta con deliberazione della Giunta regionale n. 994/2014;
- l'aggiornamento della modulistica edilizia unificata di cui all'Allegato IV, la quale sostituisce la modulistica edilizia già assunta con deliberazione della Giunta regionale n. 993/2014, ed i relativi successivi aggiornamenti;

DATO ATTO, inoltre, che:

- l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998 e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- tra gli obiettivi primari della L.R. n. 24/2017 c'è la previsione 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 dell'esistente 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 e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

RICORDATO che in data 24/01/2014, in una logica di sviluppo dei servizi sovracomunale, i Comuni di Bagno di Romagna, Cesena, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto hanno costituito l'Unione dei Comuni Valle del Savio in conformità all'art. 32 TUEL, all'art. 14 del D.L. 78/2010 e succ. modif. e alla L.R. 21/2012, mediante sottoscrizione del relativo atto costitutivo, depositato alla raccolta nr. 421 presso l'Ufficio contratti del Comune di Cesena;

PRESO ATTO che:

- in seguito all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, i Comuni di Bagno di Romagna, Mercato Saraceno e Verghereto hanno istituito l'Ufficio di Piano con deliberazione di Giunta Unione n. 57 del 21/05/2019, con decorrenza dal 1 giugno 2019;
- a seguito di percorso partecipativo e procedimento stabilito dalla L.R. 24/2017, con atto deliberativo n. 41 del 19/12/2025 il Consiglio Comunale di Bagno di Romagna, n. 62 del 22/12/2025 il Consiglio Comunale di Mercato Saraceno e n. 5 del 12/03/2026 il Consiglio Comunale di Verghereto hanno approvato il Piano Urbanistico Generale a norma dell'art. 46

comma 6 della L.R. 24/2017;

- con deliberazione di Consiglio n. 4 del 31/03/2026 l'Unione ha preso atto dell'approvazione del PUG da parte dei tre Comuni e, a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 125 del 20/05/2026, il Piano Urbanistico Generale intercomunale è entrato in vigore;

CONSIDERATO che:

- nel sistema pianificatorio configurato dalla L.R. 24/2017, il Regolamento Edilizio (RE) non costituisce strumento urbanistico e la sua approvazione, secondo lo schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con la citata D.G.R. 922/2017, rientra nella competenza consiliare ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico degli Enti Locali;
- il Regolamento Edilizio e il Piano Urbanistico Generale devono necessariamente coordinarsi in modo che la definizione degli oggetti trattati converga in modo coerente per gli aspetti di competenza dei due strumenti;

RILEVATO che:

- l'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni Valle del Savio e il Settore Sviluppo e Assetto del Territorio del Comune di Bagno di Romagna, in stretta collaborazione con i Settori analoghi dei Comuni di Mercato Saraceno e Verghereto, hanno predisposto il Regolamento Edilizio, completo, allegato e parte integrante del presente atto;
- in data 21/07/2026 è stato condiviso con la Commissione Qualità Paesaggio e Ambiente (CQAP) il testo definitivo;
- il Regolamento Edilizio si articola in due parti: Parte I: principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia e Parte II: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia; inoltre sono parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE
- ALLEGATO 2 RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO
- ALLEGATO 3 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO
- ALLEGATO 4 EDILIZIA STORICA: PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE E IL RECUPERO DELLE STRUTTURE E DEI SISTEMI CELLULARI
- ALLEGATO 5 CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI. CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI, casi particolari: Edifici/manufatti nel territorio rurale – Edifici/manufatti in area produttiva
- ALLEGATO 6 PROCEDIMENTI PER LE TRASFORMAZIONI COMPLESSE
- ALLEGATO 7 CONVENZIONE TIPO PER USI TEMPORANEI
- ALLEGATO 8 SCHEMA ATTO D'OBBLIGO PER INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE
- ALLEGATO 9 ALLESTIMENTI TEMPORANEI SU AREE PUBBLICHE
9_a Chioschi – 9_b Dehors
- ALLEGATO 10 INSEGNE, TARGHE E MEZZI PUBBLICITARI
- ALLEGATO 11 PIANO DEL COLORE
- ALLEGATO 12 GLI ALBERI E LA CITTA'

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 46 comma 10 della L.R. 24/2017, a decorrere dall'entrata in vigore del PUG sono abrogati il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Piano Operativo Comunale (POC), nonché tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Piano;
- l'approvazione del RE assume particolare rilievo per la nuova disciplina che regola le trasformazioni nel territorio, sia per le trasformazioni diffuse da attuare attraverso modalità diretta sia per quelle complesse da attuare attraverso Accordi Operativi e titoli abilitativi convenzionati;
- la materia urbanistica è stata profondamente innovata con un percorso di revisione che può ritenersi ancora in atto;
- il contenuto innovativo della materia urbanistica, come disciplinata dalla L.R. 24/2017 e dai nuovi strumenti di pianificazione comunale, delinea una revisione dinamica del Regolamento Edilizio, pertanto, nel corso della prima fase attuativa, è volontà dell'amministrazione comunale

promuovere percorsi di formazione, approfondimento e verifica, coinvolgendo gli ordini professionali e le strutture interne allo stesso Comune, attivando altresì percorsi sperimentali al fine di raccogliere contributi utili al successivo perfezionamento e affinamento dello stesso Regolamento Edilizio;

DATO ATTO inoltre che, contestualmente all'approvazione del Regolamento Edilizio e dei relativi allegati, è necessario procedere con l'abrogazione del "Regolamento comunale per l'installazione di chioschi su aree pubbliche" approvato con DCC 32/2009 e del "Regolamento allestimenti temporanei su suolo pubblico" approvato con DCC 23/2022, in quanto sostituiti dall'Allegato 9 "Allestimenti temporanei su aree pubbliche – 9_a Chioschi – 9_b Dehors", e con lo stralcio dell'art. 13 dal "Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni" approvato con DCC 23/2022, in quanto sostituito dall'Allegato 10 "Insegne, targhe e mezzi pubblicitari";

Visti:

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 24/2017;
- la L.R. 15/2013;
- la D.G.R. 922/2017;
- il D.Lgs. 267/2000;
- gli atti coordinamento approvati in forza dell'articolo 49 della stessa L.R. 24/2017 allo scopo di semplificare e uniformare l'applicazione delle Leggi;
- lo Statuto Comunale;

RICHIAMATI:

- la deliberazione di G.C. n. 33 del 26/03/2026, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per le annualità 2026-2028;
- la deliberazione di C.C. n. 24 del 29/09/2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la deliberazione di G.C. n. 132 del 11/12/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la modifica alla macrostruttura dell'Ente a far data dal 01/01/2026;
- la deliberazione di C.C. n. 44 del 29/12/2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P 2026-2028;
- la deliberazione di C.C. n. 45 del 29/12/2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- la deliberazione di G.C. n. 1 del 08/01/2026 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;
- i decreti del Sindaco n. 8 del 31/07/2024, n. 7 del 31/07/2025, n. 10 del 09/09/2025, n. 2 del 08/04/2026 e n. 3 del 30/04/2026 di nomina dei Responsabili dei Settori dell'ente e degli Incaricati di Elevata Qualificazione;

RITENUTO pertanto di procedere con l'approvazione del Regolamento Edilizio e dei relativi Allegati;

DATO ATTO che la presente proposta è stata sottoposta all'esame delle Commissioni Consiliari nella seduta congiunta del 30/07/2026;

ACQUISITI i pareri di competenza, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, del Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanze e Contabilità in ordine alla regolarità contabile;

DICHIARATA la propria competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 TUEL;

PROPONE

per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate:

1. DI APPROVARE il Regolamento Edilizio (RE), ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, della Legge Regionale n.15/2013, nonché dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R.

922/2017, che disciplina l'attività edilizia nel Comune di Bagno di Romagna, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto insieme ai seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE
- ALLEGATO 2 RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO
- ALLEGATO 3 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO
- ALLEGATO 4 EDILIZIA STORICA: PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE E IL RECUPERO DELLE STRUTTURE E DEI SISTEMI CELLULARI
- ALLEGATO 5 CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI. CARATTERI ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI MANUFATTI EDILIZI, casi particolari: Edifici/manufatti nel territorio rurale – Edifici/manufatti in area produttiva
- ALLEGATO 6 PROCEDIMENTI PER LE TRASFORMAZIONI COMPLESSE
- ALLEGATO 7 CONVENZIONE TIPO PER USI TEMPORANEI
- ALLEGATO 8 SCHEMA ATTO D'OBBLIGO PER INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE
- ALLEGATO 9 ALLESTIMENTI TEMPORANEI SU AREE PUBBLICHE
9_a Chioschi – 9_b Dehors
- ALLEGATO 10 INSEGNE, TARGHE E MEZZI PUBBLICITARI
- ALLEGATO 11 PIANO DEL COLORE
- ALLEGATO 12 GLI ALBERI E LA CITTA'

2. DI PROCEDERE con la contestuale abrogazione del "Regolamento comunale per l'installazione di chioschi su aree pubbliche" approvato con DCC 32/2009 e del "Regolamento allestimenti temporanei su suolo pubblico" approvato con DCC 23/2022, in quanto sostituiti dall'Allegato 9 "Allestimenti temporanei su aree pubbliche – 9_a Chioschi – 9_b Dehors", e con lo stralcio dell'art. 13 dal "Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni" approvato con DCC 23/2022, in quanto sostituito dall'Allegato 10 "Insegne, targhe e mezzi pubblicitari";
3. DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio di adottare tutti gli atti e i pareri conseguenti alla presente deliberazione.
4. DI PROCEDERE alla pubblicazione del medesimo testo regolamentare conformemente a quanto previsto dall'art. 56 comma 6 dello Statuto Comunale, ai fini della sua esecutività.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Enrico Spighi

Il Segretario Generale
Natascia Salsi

Sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.