Riproduzione cartacea del documento
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 39550 del 28/09/2026

Alla C. Att.ne del Sindaco Avv. Carlo Gubellini
Ai membri della Giunta Loro indirizzi
All'Assessore
Ai Consiglieri tutti Loro indirizzi
Al Presidente del Consiglio Comunale Chiara Cervellati

Castenaso, 28 settembre 2026

Presentata il:	Protocollata il:
Rifiutata il:	
Motivo del rifiuto:	Note:

MOZIONE

(ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni consiliari)

OGGETTO: Art. 5.2.4, comma 3, del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Criteri applicativi in materia di allineamento edilizio per lotti inedificati o resi liberi da demolizione.

PREMESSO CHE:

- l'art. 5.2.4, comma 3, del RUE vigente nel Comune di Castenaso dispone che: … *"Nel caso di lotti inedificati o* ***resi liberi a seguito di demolizione*** *può essere presentata richiesta di allineamento con gli* ***edifici esistenti nell'isolato****, qualora lo stesso risulti* ***edificato*** *per almeno l'80% della sua lunghezza"*…. La disposizione del RUE disciplina la possibilità di richiedere l'allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato nel caso di lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione, ponendo quale condizione che l'isolato stesso risulti edificato per almeno l'80% della propria lunghezza;
- la disposizione appare volta a disciplinare l'allineamento edilizio in relazione al tessuto edilizio esistente, con riferimento a contesti nei quali l'isolato risulti già edificato per una quota significativa della propria lunghezza, pari almeno all'80%, secondo criteri che risultano pertanto meritevoli di puntuale chiarimento applicativo.

RILEVATO CHE:

a seguito di verifiche presso l'Unità Operativa SUE - Area Tecnica e Patrimonio, emergono elementi interpretativi della disposizione, secondo i quali:

- ai fini della verifica del requisito dell'80%, viene ricompreso anche il lotto oggetto dell'intervento, vale a dire il lotto inedificato o quello in cui l'edificio preesistente viene demolito per far posto a una nuova costruzione. Tale criterio interpretativo, ove confermato, potrebbe incidere significativamente sulla portata del limite previsto dal Regolamento, in quanto ricomprenderebbe nel calcolo proprio il lotto oggetto dell'intervento, con possibili effetti sul risultato della verifica del requisito;
- ai fini della misurazione della **lunghezza dell'edificato**, l'Area Tecnica e Patrimonio considera l'estensione lineare dei lotti interessati, anziché l'effettivo sviluppo lineare delle facciate dei "corpi

di fabbrica" già legittimamente costruiti, non considerando, quali spazi vuoti, i giardini laterali, i cortili scoperti e i distacchi tra fabbricati.

CONSIDERATO CHE:

- si ritiene necessario **chiarire** se, in coerenza con il tenore letterale della disposizione, il lotto inedificato o reso libero a seguito di demolizione, oggetto della richiesta di allineamento, debba essere escluso dal computo della percentuale dell'80%, ovvero se debba essere ricompreso e, in tal caso, secondo quali modalità, considerato che la disposizione fa espresso riferimento agli *"edifici esistenti nell'isolato"* e disciplina specificamente "*il caso di lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione"*, come riportato all'inizio della norma. Tale questione appare meritevole di **specifica verifica**, anche considerando che, nel caso di demolizione, la consistenza fisica dell'edificio preesistente viene meno e che l'eventuale inclusione del lotto oggetto dell'intervento potrebbe incidere sul risultato del calcolo;
- si ritiene opportuno **chiarire** se, ai fini del computo della "*lunghezza dell'edificato*", debbano essere considerate esclusivamente le effettive porzioni lineari dei fronti dei fabbricati esistenti e legittimamente edificati, escludendo dal computo le porzioni prive di edificazione, quali giardini, cortili, accessi e distacchi, ovvero se debba essere adottato un diverso criterio tecnico di misurazione. Secondo l'interpretazione che si propone di sottoporre all'Amministrazione, la nozione di "*edificato per almeno l'80% della sua lunghezza*" potrebbe essere riferita all'effettiva estensione lineare dei fronti dei fabbricati esistenti e legittimamente edificati (le facciate), anziché alla larghezza complessiva dei lotti. Tale impostazione muove dall'ipotesi che il riferimento alla "*lunghezza dell'edificato*" possa essere ricondotto alla nozione di "*fronte stradale effettivamente edificato*". Un criterio fondato sulla larghezza complessiva dei lotti potrebbe, infatti, determinare situazioni nelle quali un isolato risulti edificato all'80% pur in assenza di significative porzioni di terreno effettivamente edificate;
- il Comune di Castenaso ha assunto e già avviato la proposta di nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), con deliberazione della Giunta n. 124 del 02/10/25, nell'ambito del quale dovranno essere valutate le disposizioni urbanistiche vigenti e le eventuali esigenze di chiarimento, coordinamento o adeguamento della disciplina relativa agli allineamenti edilizi.

IL CONSIGLIO COMUNALE IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA:

- **a promuovere** per quanto di rispettiva competenza e nell'ambito delle procedure di pianificazione urbanistica in corso, nonché per quanto ancora applicabile con riferimento alla disciplina del RUE vigente, un **approfondimento finalizzato a chiarire** i criteri applicativi dell'art. 5.2.4, comma 3, del RUE, al fine di favorire un'applicazione uniforme, trasparente e coerente della norma, con particolare riferimento:
  - **a verificare** quale debba essere la modalità di calcolo e di verifica del requisito dell'80% previsto dalla norma, con specifico riferimento al lotto ***"inedificato o reso libero a seguito di demolizione"*** per il quale viene richiesta la possibilità di allineamento, chiarendo se e in quale misura tale lotto debba essere ricompreso nel computo;
  - a verificare quale criterio tecnico debba essere adottato per la determinazione della "**lunghezza dell'isolato",** chiarendo quali elementi fisici e urbanisticamente rilevanti debbano essere considerati nel calcolo e, in particolare, quale rilevanza debbano assumere i fronti degli edifici esistenti e legittimamente edificati, nonché le porzioni non occupate da edificazione, quali giardini, cortili, accessi, distacchi e altre aree scoperte o pertinenziali;
- **a promuovere,** nel rispetto delle competenze attribuite dalla legge e dal vigente ordinamento comunale agli organi politici e alla struttura tecnico-amministrativa, ogni iniziativa utile a favorire l'adozione di criteri interpretativi e applicativi uniformi, evitando che situazioni urbanisticamente analoghe siano assoggettate a criteri di calcolo differenti;
- **a riferire** al Consiglio Comunale in merito agli sviluppi delle iniziative intraprese e agli eventuali atti predisposti, anche nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

La presente Mozione costituisce **atto di indirizzo politico-amministrativo** volto a favorire certezza applicativa, coerenza urbanistica e uniformità di trattamento, nel rispetto delle competenze attribuite dalla normativa vigente agli organi di governo dell'Ente e ai dirigenti, ai sensi degli artt. 42 e 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL).

Cordiali saluti
Consigliere comunale e capogruppo Fd'I Cesare ALIMENTI
Consigliere comunale Lorenzo VISENTINI