Comune di
Castenaso

CHIARA CERVELLATI
Presidente del Consiglio

5

Punto 5 ODG
5. MOZIONE PRESENTATA DAL GRUPPO CONSILIARE “FRATELLI D’ITALIA” P.G. 39550/2026 AVENTE AD 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”.

Possiamo passare a questo punto al successivo punto in ordine del giorno, punto numero 5: "Mozione presentata dal gruppo consiliare Fratelli d'Italia ad avente ad oggetto articolo 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". Consigliere Alimenti, se vuole illustrare la Mozione.

CESARE ALIMENTI
Consigliere Comunale

Grazie, Presidente. Allora, con questa mozione vogliamo portare all'attenzione del Consiglio Comunale una questione apparentemente tecnica, ma che riteniamo abbia un'importanza concreta l'interpretazione e l'applicazione dell'articolo 5.2.4. comma 3 del Regolamento Urbanistico Edilizio relativa alla possibilità di realizzare un allineamento edilizio nel caso di lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione. Premetto subito, questa mozione non nasce con l'intento di mettere in discussione il lavoro degli uffici comunali, né di sostituire una valutazione politica a una valutazione tecnica. Nasce piuttosto dalla necessità di chiedere che una disposizione del nostro RUE, che può incidere concretamente sulle possibilità edificatorie e sulle modalità di trasformazione del nostro territorio, venga applicata secondo criteri chiari, verificabili e soprattutto uniformi. La norma stabilisce che nel caso di lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione, possa essere presentata una richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della propria lunghezza. Ed è proprio attorno a quell'80% e a quella lunghezza dell'isolato che si pone il problema che oggi sottoponiamo al Consiglio Comunale. A seguito di alcune verifiche con gli uffici, sono emersi criteri interpretativi che meritano a nostro avviso, un approfondimento e una formalizzazione. Il primo riguarda il lotto sul quale si interviene. La domanda è molto semplice. Quando dobbiamo verificare se un isolato edificato almeno all'80%, dobbiamo considerare anche il lotto inedificato sul quale viene presentata

la richiesta di allineamento? Oppure dobbiamo verificare l'80% facendo riferimento agli edifici già esistenti nell'isolato escludendo quindi il lotto oggetto dell'intervento? Non è una questione puramente terminologica. Se nel calcolo viene inserito anche il lotto oggetto dell'intervento, il risultato della percentuale può cambiare in maniera significativa. E la questione diventa ancora più evidente nel caso di un edificio che venga demolito per essere sostituito da una nuova costruzione. Dopo la demolizione, infatti, quello spazio non è più occupato dall'edificio preesistente. Vi ricordo l'inizio dell'articolo, *"nel caso di lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione"*. Il secondo aspetto riguarda invece il modo in cui viene misurata la lunghezza dell'edificato. Qui la questione è capire se dobbiamo considerare la lunghezza complessiva dei lotti per comprendere l'estensione catastale, ovvero lo spazio tra le linee del catasto, dei vari lotti, oppure l'effettiva estensione dei fronti dei fabbricati esistenti all'interno dei lotti. Perché sono due cose molto diverse. Un lotto può avere una determinata larghezza, ma non essere interamente edificato lungo il proprio fronte. Può contenere un giardino, un cortile, un accesso carrabile, uno spazio di distacco o altre aree scoperte. Se il riferimento della norma è agli edifici esistenti nell'isolato, e all'isolato edificato per almeno l'80% della sua lunghezza, credo sia ragionevole chiedere quale sia il criterio tecnico più coerente per queste espressioni. Per intenderci, se in un isolato abbiamo tre case intervallate da ampi giardini, cortili o passi carrai, come calcoliamo quell'80%? Contiamo i confini delle proprietà o solo i muri veri e propri delle case? Comprendete che il risultato cambia radicalmente. Non stiamo dicendo che esista già una risposta necessariamente univoca, stiamo dicendo che è opportuno che questa risposta sia chiara, conosciuta e applicata allo stesso modo nei casi analoghi. Ed è questo in definitiva il punto centrale della mozione. Non chiediamo di modificare oggi una pratica edilizia specifica. Non chiediamo al Consiglio Comunale di sostituirsi agli uffici nelle loro competenze. Chiediamo invece all'Amministrazione di promuovere un approfondimento ed arrivare a criteri applicativi chiari e uniformi. Perché quando una norma urbanistica consente una determinata possibilità edificatoria a determinate condizioni, è importante che queste condizioni siano verificabili attraverso criteri il più possibile oggettivi. Questo significa certezza applicativa, trasparenza e parità di trattamento. C'è poi un ulteriore elemento che si ritiene importante sottolineare. Il Comune di Castenaso ha già avviato il percorso per la formazione del nuovo piano urbanistico generale PUG. Crediamo quindi che questo sia anche il momento giusto per affrontare queste questioni. Il nuovo strumento urbanistico rappresenta infatti l'occasione per verificare le disposizioni che hanno evidenziato difficoltà interpretative, per coordinarle e laddove necessario per rendere più chiare. La mozione chiede quindi alla Giunta due cose molto concrete. La prima, approfondire quale debba essere il corretto metodo di calcolo dell'80%, chiarendo il ruolo del lotto oggetto dell'intervento. La seconda, chiarire quale criterio tecnico debba essere utilizzato per determinare la lunghezza dell'isolato e dell'edificato, specificando il peso da attribuire ai fronti degli edifici e alle parti non edificate come i giardini, i cortili, gli accessi e i distacchi. E chiede inoltre che nel rispetto delle competenze degli organi politici e della struttura tecnica, si lavori per arrivare a criteri uniformi e che il Consiglio Comunale venga informato sugli sviluppi. Riteniamo che questo sia un obiettivo nell'interesse di tutti. Nell'interesse dei cittadini che hanno diritto a regole comprensibili, nell'interesse dei progettisti che devono poter operare sulla base di criteri certi, nell'interesse degli uffici comunali che devono poter applicare le norme, facendo riferimento a criteri chiari e condivisi. E naturalmente nell'interesse dell'amministrazione, perché una disciplina urbanistica chiara e uniforme contribuisce a evitare contenziosi, interpretazioni differenti e disparità nell'applicazione delle regole. Questa mozione quindi non vuole contrapporre la politica, alla struttura tecnica. Vuole chiedere alla politica di fare il proprio mestiere, individuare una questione che riguarda l'interesse pubblico, chiedere che venga approfondita e favorire attraverso gli strumenti che il Consiglio Comunale ha a

disposizione, una maggiore chiarezza. Per queste ragioni sottoponiamo la mozione e all'attenzione del Consiglio, auspicando che possa essere condivisa anche al di là delle appartenenze politiche. Perché quando parliamo di regole urbanistiche e di uniformità nelle loro applicazioni, crediamo che l'obiettivo comune debba essere uno solo, garantire ai cittadini regole chiare, trasparenti e uguali per tutti. Grazie.

CHIARA CERVELLATI
Presidente del Consiglio

Grazie, Consigliere Alimenti. Si apre la discussione sulla Mozione. Sì. Prego, Consigliere Pareschi.

DARIO PARESCHI
Consigliere Comunale

Grazie, Presidente. Buonasera a tutte e tutti e bentrovati. Allora noi abbiamo come gruppo consigliare, accolto con grande attenzione e valutato con grande attenzione la mozione presentata dal Consigliere Alimenti e dal gruppo *"Fratelli d'Italia"*. Rileviamo che certamente c'è stato un grande lavoro ed una grande attenzione dietro. Tuttavia facciamo delle valutazioni molto diverse. Prendiamo atto che la mozione è sicuramente legittima, ma come strumento la riteniamo da questo punto di vista, poco efficace rispetto all'oggetto; noi di fatto stasera chiediamo al Consiglio Comunale di discutere su un dettaglio interpretativo e su un regolamento che è destinato a decadere, come sappiamo. Peraltro le interpretazioni di Regolamenti comunali e di questo tipo di atti, sono valutazioni che spettano in larga parte spesso alla figura del Responsabile a fronte di casi concreti. Quindi noi in maniera molto astratta stiamo andando a fare questa valutazione, ma la mozione ammette che c'è un percorso già avviato da questo Comune che è quello del PUG. A quel punto ci interroghiamo se questo tipo di osservazioni magari andavano fatte in sede di osservazioni al PUG, piuttosto che riproporle oggi in Consiglio Comunale, proponendo una discussione sul regolamento, che comunque in ogni caso cambierà. Qualche giorno fa Luciano Violante in un'intervista ha detto che noi oggi molto spesso cerchiamo delle soluzioni ancorate sul presente, e facciamo una gran fatica a guardare avanti e a guardare con strategia al futuro del territorio. La sensazione è che con questa mozione noi ci fermiamo questa sera a guardare la programmazione territoriale del Comune di Castenaso e all'urbanistica con lo specchietto retrovisore. Noi siamo focalizzati e direzionati in maniera molto chiara adesso, sul Piano Urbanistico Generale dopo la Legge urbanistica regionale che è stata avanguardia nel nostro paese per quanto riguarda determinati aspetti di rigenerazione urbana, con contrasto al consumo di suolo e che ha già visto un percorso transitorio; come Comune di Castenaso ci stiamo avvicinando anche noi ad avere un Piano Urbanistico Generale. Quindi al netto del PUG, il ruolo del Consiglio Comunale deve essere secondo noi, una sede di discussione di visione, di strategia, di futuro e quindi soffermarci questa sera su un aspetto di valutazioni tecniche di un regolamento che verrà superato, non è in linea con la nostra visione. La nostra visione è quella di dare seguito all'assunzione del PUG che ha già avuto la Giunta comunale e di arrivare ad un'assunzione in Consiglio. Pertanto la nostra valutazione su questo documento è negativa e voteremo contro.

CHIARA CERVELLATI
Presidente del Consiglio

Grazie, Consigliere Pareschi. Altri interventi? Consigliere Mengoli.

MAURO MENGOLI
Consigliere Comunale

Immagino a questo punto che la presa di posizione del Consigliere Pareschi sia unanime della maggioranza. Se il dibattito termina qui, me ne dispiaccio un po' perché, esattamente come il Consigliere Pareschi ha detto all'inizio del suo intervento, do atto al Consigliere Alimenti del profondo lavoro che è stato fatto. È una mozione questa che probabilmente poteva e doveva essere discussa anche in seconda Commissione perché fa riferimento a determinate norme, Leggi e soprattutto interpretazioni che sono uscite pochissime settimane fa all'interno di questo Consiglio Comunale. Pur condividendo l'inizio del discorso del Consigliere Pareschi, sul resto penso esattamente l'esatto contrario di quello che è stato rappresentato. Al di là del fatto che non ci si può basare su qualcosa che ci sarà o che forse c'è, mi riferisco al PUG, con passaggi formali che chiedono tempi che sono ancora lunghi, purtroppo. Credo che i principi espressi nella presentazione del Consigliere Alimenti siano sacrosanti, chi conosce la storia amministrativa del Comune di Castenaso sa che ci sono stati una serie di inciampi, interpretazioni e situazioni che hanno provocato non poche perplessità in quello che è l'ampliamento del nostro territorio. Ritengo quindi che i presupposti della maggioranza siano scuse non basate su fatti concreti, ma sia esclusivamente un fatto politico. Questo è un atto concreto che riguarda il momento attuale proprio perché poche settimane fa ne abbiamo discusso in questa sala e credo sia fondamentale se si vuole veramente essere trasparenti e concreti, mettere dei paletti e dei punti fermi. Oggi abbiamo questo PUG, il prossimo non sappiamo quando diventerà operativo. Quindi, al di là che tecnicamente questa mozione avrebbe meritato un approfondimento tecnico più intenso, se siamo a discutere esclusivamente le motivazioni politiche, quelle espresse dal Consigliere Alimenti mi sembrano attuali, concrete e sacrosante per il nostro territorio. Un conto sono le parole, un conto sono i fatti e i fatti storici dicono che il territorio dell'Emilia Romagna è uno dei più *"sfruttati"* e mal gestiti di tutta l'Italia. Le ultime cinque alluvioni che abbiamo avuto dal 2019 a oggi non sono un fatto politico, sono una testimonianza di una gestione non corretta di quello che è il nostro territorio. L'Emilia Romagna è la Regione che ha avuto in Italia il maggior quantitativo di consumo di suolo rispetto a tutte le altre Regioni d'Italia. Ma c'è un altro dato che deve far pensare. La Regione Emilia Romagna ha avuto il maggior consumo di suolo, rispetto anche per esempio alla Lombardia che ha quasi il doppio di abitanti per chilometro quadrato. Queste non sono valutazioni politiche, sono valutazioni numeriche, calcoli tecnici che danno a chi è una persona intelligente e libera, modo di fare una valutazione estremamente semplice. La mozione proposta dal Consigliere Alimenti mi sembrava di buon senso e che potesse portare verso a un dibattito politico sulla gestione del nostro territorio che a chiacchiere, la maggioranza sbandiera ovunque ma che nei fatti è l'esatto contrario. Grazie, il mio voto sarà favorevole.

CHIARA CERVELLATI
Presidente del Consiglio

Grazie, Consigliere Mengoli. Ulteriori interventi? Due interventi a Gruppo, diciamo che con la dichiarazione di voto tendenzialmente ci si esprime per un voto, nel caso non ci fosse. Sì, la dichiarazione di voto è già stata fatta. Intervento telegrafico per i due interventi a Gruppo. Prego.

CLAUDIA VIGNUDELLI
Consigliera Comunale

Volevo solo dire al Consigliere Mengoli che questa cosa del consumo di suolo, che i dati INSPRA non sono inventati e non vengono da Facebook, dicono che sulla percentuale totale di suolo coperto, quindi in rapporto tra cementificato e artificiale, non è l'Emilia Romagna ad avere il primato, il primato va alla Lombardia, seconda Regione il Veneto e terzo la Campania. Però i dati sono dati ufficiali, quindi quando facciamo delle affermazioni, assicuriamoci di affermare su dati ufficiali.

CHIARA CERVELLATI
Presidente del Consiglio

Grazie, Consigliera Vignudelli, anche per la telegraficità. Replica del Consigliere proponente. Prego.

CESARE ALIMENTI
Consigliere Comunale

Grazie, Presidente. Allora io vado in replica a questo punto al Consigliere Pareschi e anche al gruppo del Partito Democratico. Lui si è espresso per il Partito Democratico e ha già addirittura, durante l'intervento legittimo, dato dichiarazione di voto. E va bene, prendo atto che non si è voluto neanche discutere la mozione. E questo è molto indicativo, lo interpreto come se uno avesse paura di parlare di questo problema ma spero di no. Però ora vado nelle cose di sostanza. Praticamente l'intervento del Consigliere Pareschi e quindi del Partito Democratico ha smentito quanto ha scritto il Segretario Generale. Mi dispiace che è assente oggi perché il Segretario Generale ha scritto un'interessante lettera che non so se a questo punto avete letto. E' una lettera del 1° settembre 2026 e la Consigliera Vignudelli la dovrebbe conoscere perché presumo sia arrivata a seguito di una sua richiesta come Presidente della Commissione 2 di far esprimere il Segretario Generale sulla disciplina dell'articolo 5.2.4, comma 3 del RUE. Allora ovviamente la lettera è molto lunga e vado ai punti di sostanza del Segretario Generale, quindi non lo dice *"Fratelli d'Italia"*, lo dice il Segretario Generale. Dice *"La finalità perseguita era quindi quella di evitare che fattispecie analoghe, venissero affrontate in maniera disomogenea, ed individuare una modalità procedimentale generale suscettibile di essere applicati anche a casi successivi. L'articolo 5.2.4, infatti, presenta margini interpretativi che assumono rilevanza non soltanto per il procedimento di via X"*, non la cito perché a me non ci interessa la via, ci interessa l'articolo, *"ma anche per le future applicazioni nella medesima disposizione. E la stessa documentazione istruttoria aveva*

individuato nell'esigenza di uniformità e certezza applicativa, una ragione per il coinvolgimento del Consiglio quale sede di indirizzo urbanistico interpretativo, anziché limitare l'intervento consigliare alla definizione di un indirizzo generale o di una metodologia procedimentale utilizzabile anche per i casi futuri". Quindi voi oggi Partito Democratico, avete dato parere contrario a una mozione che aveva questo scopo, di far studiare alla Giunta o all'ufficio tecnico l'applicazione di quest'articolo per non generare dubbi ed essere chiaro nella sua applicazione, come aveva rilevato il Segretario Generale; non l'ha rilevato il Consigliere Cesare Alimenti di *"Fratelli d'Italia"* col quale giustamente la maggioranza può ovviamente stare in disaccordo e non vuole dargli il voto, ma lo state dando al territorio di Castenaso il voto contrario. *"L'azione politica serve proprio a evitare che una norma scritta male nel RUE venga riproposta, identica nel nuovo PUG"*. Quindi questo studio che chiedevo io poteva avere anche una rispondenza nel PUG che andremo ad approvare prossimamente. E voi questo l'avete negato col voto contrario. *"Queste sono scelte che incidono sulla configurazione urbanistica del fronte strada"*. Vi rendete conto che incidono, questa applicazione sbagliata, se è sbagliata, incide sulle costruzioni future. E voi avete detto no. Ho finito, chiedo scusa.

CHIARA CERVELLATI
Presidente del Consiglio

Direi che se non ci sono ulteriori interventi, possiamo passare alle votazioni. Abbiamo iniziato le operazioni di voto, signori.

VOTAZIONE

Favorevoli? Consigliere Visentini, Consigliere Alimenti, Consigliere Mengoli. Contrari? Unanimità della Maggioranza. Astenuti, non ce ne sono. Quindi, la Mozione non è stata approvata.

CHIARA CERVELLATI
20.11.2026 09:40:09 CET

Firmato digitalmente da:
BERGAMINI
CHIARA
il: 19/11/2026
alle: 20:00:12