



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 52 DEL 28/10/2025

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON D.C.C. N. 46 DEL 13/10/2022, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON D.C.C. N. 34/2023 E N. 28/2024 PER L'INSERIMENTO DI RETTIFICHE E INTEGRAZIONI

L'anno 2025, il giorno ventotto del mese di Ottobre, alle ore 19:00, nell'apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:00 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con la Deliberazione consigliere n. 80 del 28/10/2014, il Segretario effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con la lettera X ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	PALAZZI MAURO	A
2	SPINELLI WILLIAM	X	11	BERNIERI MAURO	X
3	BAIARDI CRISTINA	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	MONTALTI VALENTINA	X	13	AMORMINO LINA	A
5	DRUDI MARIO	X	14	SALSI STEFANIA	X
6	NARDIELLO GIUSEPPE	X	15	BANDIERI FABIO	X
7	PASSANESE GRETA	X	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	X
8	FRIGOLI GIACOMO	X	17	ZAMAGNI FILIPPO	X
9	RUSTIGNOLI MONIA	X			

Alle ore 21,23 esce la consigliera Montalti.

Esce poi il consigliere Zamagni che non partecipa al voto.

PRESENTI: 13 ASSENTI: 4

Presiede Cristina Baiardi, nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Natascia Salsi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Fantozzi Lorena, Agostini Jacopo, Morara Gaia, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Passanese Greta, Rustignoli Monia, Zarrelli Carmine Emilio.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

In merito all'argomento, in particolare,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'articolo 2-bis della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), fissa l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la normativa statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali, aventi la medesima finalità; definendo, altresì, i conseguenti obblighi:

a) adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali che riunificano 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, le definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento tecnico, di cui all'articolo 12 della medesima legge regionale 15/2013, 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;

d) qualificazione delle opere edilizie ed individuazione delle categorie di intervento a cui le stesse appartengono, in conformità al glossario unico approvato ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. n. 222/2016 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 124/2015).

- la D.G.R. n. 922 del 28.06.2017 ha approvato l'atto di indirizzo e coordinamento tecnico regionale, che ha previsto la conformazione del regolamento edilizio assunto ai sensi della legge regionale n. 47/1978, alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I della deliberazione di G.R. stessa; definendo la



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

procedura per riorganizzare compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia secondo la struttura generale uniforme indicata;

- con deliberazione n. 45 del 13/10/2022, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), comprensivo del Piano dell'Arenile, con effetto di variante cartografica al P.T.P.R./P.T.C.P., ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 24/2017, il quale è entrato in vigore il 09/11/2022;
- con deliberazione n. 46 del 13/10/2022 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Edilizio Comunale, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla summenzionata D.G.R. n.922 del 28.06.2017; successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22/06/2023 e n. 28 del 25/06/2024;

Considerato che si è avvertita la necessità di apportare al testo vigente del Regolamento, alcune rettifiche/integrazioni utili ad una migliore comprensione e più semplice attuazione, contestualmente all'inserimento di nuovi articoli/commi a recepimento dei recenti adeguamenti di articoli esistenti alle mutate esigenze di sviluppo della città;

Ritenuto pertanto di modificare e integrare alcuni articoli per le motivazioni sopra riportate;

Precisato che le modifiche riguardano:

- modifiche testuali al fine di riallinearsi alla definizione delle Definizioni Tecniche Uniformi sovraordinate vigenti;
- allineamento delle definizioni ai pareri della Regione Emilia Romagna e al DPR 380/2001 aggiornato con la L.105/2024;
- l'introduzione di specifiche disciplinari applicative, al fine di rendere migliore la comprensione di alcune definizioni riportate nello strumento in questione e di fornire indicazioni applicative e procedurali utili allo svolgimento dell'attività edilizia;
- l'aggiornamento di riferimenti normativi in ambito energetico, fonti rinnovabili, sicurezza statica e normativa antisismica;
- alcuni chiarimenti in merito alla composizione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- specifiche in merito alle dimensioni minime e collegamento tra i locali abitabili;
- la definizione e disciplina dell'aumento di superficie delle opere contingenti e temporanee (in edilizia libera) a servizio delle strutture ricettive, dei pubblici esercizi e degli esercizi commerciali di vicinato;
- l'introduzione di specifiche definizioni per specchi parabolici e tombinamenti dei fossi stradali;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Precisato che, in data 05.09.2025, con prot. 41733 è stata inviata ad Arpa e ad Ausl la proposta di variante al R.E per l'acquisizione dei pareri di competenza;

Dato atto che con ns. prot. n. 46195 del 29.09.2025, è pervenuto il parere, ai sensi della Legge Regionale n.19/82 art.19 lettera h), da parte di Arpa, che si esprime favorevolmente alle proposte di modifica al Regolamento Edilizio;

Dato atto che con ns. prot. n. 47506 del 06.10.2025, è pervenuto il parere di competenza Ausl, che ritiene che le modifiche proposte non impattino sulle proprie attività, tuttavia propone di rivalutare all'articolo 60, comma 1, paragrafo 7, l'utilizzo della parola "aerante" poiché: *"...la presenza del portico, non influenzando significativamente sull'aerazione, non dovrebbe rappresentare un impedimento o modificare le condizioni indicate."*, e che tale prescrizione è stata recepita nel testo in allegato alla presente deliberazione;

Considerato che:

- nel sistema pianificatorio, configurato dalla L.R. n. 24/2017, il Regolamento Edilizio non costituisce strumento urbanistico e la sua approvazione, secondo lo schema di Regolamento Edilizio-Tipo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017, rientra nella competenza consiliare ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico degli Enti Locali;
- la proposta di Regolamento Edilizio, in quanto tale, non è obbligatoriamente soggetta alle procedure di deposito e osservazione previste per gli strumenti urbanistici;

Preso atto che:

- la proposta di variante al Regolamento Edilizio Comunale è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 21.10.2025;
- la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 27.10.2025, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al Regolamento Edilizio Comunale;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Rilevato altresì che il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del territorio;

Visti:

- la L.R. 15/2013;
- il D.P.R. 380/2001;
- gli artt. 7 e 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL;
- il parere espresso ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del D.Lgs. n. 267/2000 del responsabile del competente settore in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, espresso dal Responsabile del Settore Servizi finanziari ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Con n.9 voti favorevoli e n.4 contrari (Bandieri, Buda, Salsi, Zarrelli), resi per alzata di mano,

DELIBERA

- di approvare le modifiche introdotte al Regolamento Edilizio Comunale così come motivate ed espresse nella Relazione illustrativa di variante di cui all'allegato n. 1 ed indicate specificatamente nel testo comparativo di cui all'allegato n. 2 ove si evidenziano con carattere rosso le parti introdotte ex novo ed in giallo quelle soppresse;
- di prendere atto che le modifiche introdotte nel Regolamento Edilizio Comunale entreranno in vigore a partire dal giorno successivo al periodo di pubblicazione della presente deliberazione;
- di stabilire che le prescrizioni imposte dalle modifiche introdotte nel Regolamento Edilizio Comunale siano applicate alle pratiche edilizie protocollate dal giorno successivo al periodo di pubblicazione, fatta salva la presentazione di varianti in corso d'opera inerenti a pratiche/titoli autorizzativi edilizi in corso di validità;
- di demandare al competente Dirigente l'assunzione degli atti successivi che si renderanno necessari.

====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario
NATASCIA SALSI