



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 192 del 06/11/2020

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA CAVOUR N. 7 - APPROVAZIONE

L'anno **duemilaventi**, il giorno **sei** del mese di **novembre**, convocata per le ore **12:30**, nel Palazzo comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore 12:50, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai Sigg.:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	Assente
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente
BARZAGLIA MILENA	ASSESSORE	Presente
FABBRI ROSSELLA	ASSESSORE	Assente
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 2

Assume la Presidenza il SINDACO, dr. ISOLA MASSIMO.

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE, avv. UNIBOSI PIERANGELO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

OGGETTO: SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA CAVOUR N. 7 - APPROVAZIONE

II PRESIDENTE sottopone per l'approvazione quanto segue:

VISTO lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con proprie deliberazioni dai consigli comunali dei Comuni aderenti;
VISTO lo Statuto del Comune di Faenza, approvato con propria deliberazione dal consiglio comunale;

VISTO la Convenzione tra l'Unione della Romagna Faentina e il Comune di Faenza Rep. URF n. 340 del 28.12.2015, approvata con deliberazione del Consiglio comunale di Faenza n. 116 del 21.12.2015 con la quale sono state conferite all'Unione medesima le funzioni relative al Settore Territorio riguardanti la pianificazione urbanistica, la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale e la gestione dell'attività edilizia residenziale del Comune di Faenza.

Normativa in materia urbanistica-edilizia

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 33 del 14.03.2013 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione dell'attività edilizia*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*".

Normativa in materia di edilizia scolastica e connessi finanziamenti pubblici

- D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito in legge 17 dicembre 2012, n. 221, art.11, commi 4 bis e 4 ter che prevede il piano nazionale di edilizia scolastica;
- D.L. 104/2013 (convertito in L. 128/2013), art. 10;
- D.I. 3 gennaio 2018 di avvio della programmazione unica nazionale degli interventi in materia di edilizia scolastica per il triennio 2018-2020, approvata con DM 12 settembre 2018, n. 615 (poi rettificata con DM 10 dicembre 2018, n. 849), aggiornata per le annualità 2019-2020 con DM 618 del 30 luglio 2019;
- DM 144 del 20.10.2020 che dispone l'aggiornamento del piano per l'annualità 2020.

Precedenti

- Atto C.C. Faenza n. 17 del 22.01.2010 approvazione del Piano Strutturale Comunale di Faenza (PSC) redatto in forma associata con i Comuni aderenti all'attuale Unione della Romagna Faentina (URF);
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza - Controdeduzione delle osservazioni ed approvazione*" e s.m.i. e sue successive varianti;

- Convenzione Rep. n. 340/2015 *"Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale"*;
- Convenzione Rep. n. 390/2016 *"Convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'Unione delle funzioni dei Lavori Pubblici"*.

Inoltre:

- Atto del Consiglio dell'Unione n.2 del 31.01.2019 con cui è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, in vigore dal 01.04.2019, con una conseguente modifica delle competenze degli Organi dell'Unione e dei Comuni contenute nell'art. 8 dello Statuto medesimo;
- Atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019 con il quale sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto;
- Nota del Ministero dell'Istruzione AOODGEFID.REregistro Ufficiale (U).0030583 del 21.10.2020 di richiesta di aggiornamento del piano edilizia scolastica 2020 e successiva nota della Provincia di Ravenna (assunta agli atti dell'Unione della Romagna Faentina con PG. n. 79360 del 27.10.2020) che ne disciplina le modalità

Premessa

La proposta riguarda un'area di proprietà comunale ubicata in centro storico, in Via Cavour n. 7, su cui insiste un edificio di valore storico-architettonico con relativi spazi di pertinenza che in passato ospitava l'ex scuola "Cova", attualmente in parte utilizzato per attività socio-culturali e in parte inutilizzato (in attesa di interventi di manutenzione straordinaria).

Il SIO in oggetto si propone, nelle possibilità previste dall'art. 19 comma 1 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di aggiornare a livello di destinazione urbanistica la tipologia di servizio pubblico individuata per l'area in questione, modificandola da "attrezzature di interesse comune" ad "aree per l'istruzione" al fine di determinare i presupposti urbanistici per la partecipazione ad un finanziamento pubblico per l'edilizia scolastica che prefigura la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile sulla base di quanto di seguito sintetizzato.

La prospettiva di concorrere a nuovi finanziamenti pubblici collegati al miglioramento dell'edilizia scolastica (in primis in termini di efficientamento sismico, ma collegato ad esso anche energetico), nell'ottica di assicurare il duplice obiettivo di:

- mantenere localizzati in centro storico i plessi scolastici esistenti
- perseguire per essi e per il sistema urbano in cui si inseriscono un congruo livello di sicurezza sismica

consente di sviluppare una riflessione sulle prestazioni ipotizzabili per l'attuale scuola "Gulli" sita in Via Castellani unitamente alle potenzialità e necessità rinvenibili nell'immobile della ex scuola "Cova", per individuare la strategia più appropriata per il puntuale caso in oggetto tenendo conto dello specifico contesto locale.

L'area interessata dal presente SIO è infatti inclusa fra gli "Aggregati strutturali interferenti" con la Condizione Limite d'Emergenza (C.L.E.) dell'insediamento urbano definita nel Piano Regolatore della Sismicità che correda il RUE (Tav. A.1.4), in

particolare con il vicino nodo infrastrutturale afferente il tratto di Corso Mazzini con Via Cavour. Tale aggregato raggruppa le strutture edilizie il cui collasso strutturale in caso di sisma potrebbe interrompere la funzionalità dell'arco stradale cui si affacciano (denominato "infrastruttura di connessione id. 3").

La C.L.E. rappresenta la "condizione limite obiettivo" da assicurare per la gestione dell'emergenza e la sua definizione, condotta nel piano urbanistico in coordinamento con il Piano di Protezione Civile, è volta a garantire il funzionamento di un sistema minimo di strutture strategiche che, nonostante l'attivarsi di un evento sismico, mantengano la loro funzionalità, la loro accessibilità e connessione con il contesto territoriale, e conseguentemente garantiscano una efficace gestione dell'emergenza, seppur in concomitanza con il verificarsi di danni fisici e funzionali diffusi nell'insediamento urbano.

Il Comune di Faenza è proprietario anche del fabbricato denominato "Scuola elementare Gulli", sito sempre nel Centro storico, in via Castellani n. 24, in cui svolge la propria attività il plesso scolastico denominato Scuola primaria "Gulli" e una sezione distaccata del plesso denominato Scuola dell'infanzia "Il Panda", entrambi facenti parte dell'Istituto Comprensivo "Europa".

Trattandosi di un fabbricato storico, originariamente non destinato ad uso scolastico e oggetto nei secoli di numerosi rimaneggiamenti, sono state condotte nel 2010 le verifiche di vulnerabilità sismica, che hanno evidenziato la eterogeneità costruttiva del fabbricato, la necessità di condurre successivi approfondimenti e la presenza di vulnerabilità legate alla contesto del fabbricato e alla sua conformazione.

Il Comune ha condotto in questi anni alcuni approfondimenti ed ha eseguito interventi finalizzati a migliorare la sicurezza del fabbricato, ma ha valutato che l'adeguamento sismico o il miglioramento significativo del comportamento del fabbricato alla sollecitazione sismica risulta strettamente correlato alla risoluzione di fattori non modificabili (comportamento legato all'intero aggregato edilizio, composto per la restante parte da fabbricati di altri proprietari, caratteristiche costruttive dei fabbricati confinanti, grande irregolarità costruttiva, con strutture verticali non allineate, la cui modifica renderebbe il fabbricato inutilizzabile come sede scolastica), se non attraverso un rilevante intervento di ristrutturazione edilizia tale da rendere inutilizzabile l'intero fabbricato per una durata dei lavori stimabile in minimo 24 mesi.

Tale ipotesi, oltre a non risultare conveniente dal punto di vista economico, risulta difficilmente attuabile (o comunque con esiti risolutivi) per il vincolo di interesse culturale e per la necessità di garantire la continuità del servizio scolastico.

Una prima possibilità, consisterebbe nella delocalizzazione del servizio mediante la costruzione di un nuovo fabbricato in una delle zone di espansione della città, ma viene ritenuta da non perseguire come opzione prioritaria.

L'Amministrazione, alla luce dei dati concernenti la consistenza e la distribuzione della popolazione scolastica, ritiene infatti fondamentale mantenere nel centro storico il servizio scolastico, al fine di permettere la riqualificazione del medesimo e di incentivare la mobilità sostenibile garantendo la prossimità della scuola rispetto alla residenza degli alunni.

Una seconda possibilità, quella che si vuole perseguire e di cui il presente atto intende costituirne il presupposto urbanistico, consiste nella riqualificazione del precitato fabbricato della Ex scuola media "Cova", grazie al finanziamento legato al miglioramento dell'edilizia scolastica, posto che anche in questo caso si tratta di un fabbricato storico, con precedente destinazione prima a convento e poi a orfanatrofio, acquistato dal Comune nel 1917 e ristrutturato tra il 1920 e il 1922 per destinarlo alla Regia Scuola Tecnica, che necessita pertanto di un complessivo intervento di adeguamento e di riqualificazione.

Esso ha però il vantaggio di non avere, fatto salvo per una porzione limitata, fabbricati adiacenti. Inoltre l'area di pertinenza risulta più ampia rispetto a quella dell'attuale

scuola, l'accesso/uscita degli alunni risulta possibile anche non direttamente sulla strada ed il locale ad uso palestra è di dimensioni maggiori.

In ragione di quanto sopra, la modifica urbanistica della tipologia di servizio per l'edificio si pone in coerenza con le finalità espresse e si rende necessaria per concorrere al finanziamento pubblico.

Si riporta la definizione di "aree per l'istruzione" contenuta nel vigente RUE all'art. 19 comma 3 lettera a): *"Sono prevalentemente destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi annessi e funzionali. L'indice di Uf è una conseguenza del progetto dell'area."*

Ritenuto:

Su tali presupposti viene ipotizzata la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Via Cavour, già ex scuola "Cova", da destinare al trasferimento delle attività dell'attuale scuola primaria "Gulli" di Via Castellani e dei connessi finanziamenti pubblici, qualora si verificassero le condizioni, ed in ragione di ciò viene indicata quale nuova destinazione urbanistica dell'immobile quella di "aree per l'istruzione" di cui all'art. 19.3.a del RUE.

Motivo del provvedimento

Considerate le finalità e quanto riportato in premessa, con il presente atto viene prevista l'approvazione da parte della Giunta del Comune di Faenza dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di iniziativa pubblica relativo all'area di proprietà comunale sita in Via Cavour n. 7 ai sensi degli artt. 19.1 e 31.2 del RUE di Faenza, nelle risultanze contenute negli elaborati ad esso allegati.

Esecuzione e competenze

Vista la Convenzione Rep. n. 340 del 28.12.2015 *"Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale"*;

Visto l'art. 31 comma 2 *"Modalità di attuazione"* del RUE ove viene specificato che i SIO attuativi di tale strumento urbanistico sono da approvarsi da parte della Giunta;

Visto inoltre lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, come revisionato con atto di Consiglio URF n. 2 del 31.01.2019 e successiva delibera di Giunta URF n. 60 del 28.03.2019 recante indicazioni operative in merito alle competenze degli organi;

per quanto sopra, per ciò che attiene all'approvazione del SIO in oggetto l'organo competente risulta la Giunta Comunale di Faenza.

Dato atto

- l'area in oggetto risulta così individuata nella strumentazione urbanistica vigente:

- PSC:
 - Tav. 3_13 Aspetti strutturanti. Progetto: scenario, l'area ricade all'interno del centro storico e non sono riportate per essa altre particolari specificazioni;
- RUE:
 - Tav. CS_A.1 Categorie di intervento edifici: "Restauro e risanamento conservativo"
 - Tav. CS_A.2 Categorie di intervento spazi aperti: parte "Conservazione" e

parte "Restauro"

- Tav. CS_B Funzioni: "Attrezzature di interesse comune" di cui comma 3 lettera d) delle Norme di Attuazione
- Tav. CS_C Politiche di intervento: edificio principale "Edificio di valore storico architettonico" art. 5.9 e corpo minore classificato come "edificio recente che non presenta elementi di particolare pregio";

- al comma 1 dell'art. 19 del RUE concernente "Attrezzature e spazi collettivi" è esplicitato che *"La tipologia dei servizi da localizzare, nelle specifiche aree del RUE, è indicativa e verrà determinata in funzione dei reali fabbisogni; il passaggio da una ad un'altra delle tipologie di servizi deve essere preceduto dal SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui all'art. 31 [Modalità di attuazione] che dovrà altresì verificare la coerenza generale con le leggi e i Piani sovraordinati e la quantificazione globale delle aree a standard."*;

- l'art. 31 relativo alle "Modalità di attuazione", al comma 2 specifica che in tutti i casi previsti dalle norme può essere redatto un SIO quale strumento di gestione attuativa del RUE, anche con procedura d'ufficio, *"da approvarsi da parte della Giunta"*.

Considerato

- in relazione alla modifica proposta con il presente SIO, non vengono rilevati elementi di incoerenza rispetto a leggi e piani sovraordinati, posto che la strategia tesa a far convergere risorse ed interventi su elementi del tessuto urbano che costituiscono occasione per conseguire obiettivi caratterizzati da trasversalità e multifunzionalità – quali quelli sopra esposti – è pienamente in linea con l'impostazione degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale vigenti e ne valorizza le flessibilità attuative in stretta correlazione con la programmazione in materia di lavori pubblici per intercettare finanziamenti pubblici;
- per ciò che attiene alla verifica della quantificazione globale delle aree a standard conseguente alla modifica proposte, questa risulta accertata in quanto non viene ridotta l'attuale dotazioni di aree per servizi alla collettività che a Faenza risulta sensibilmente eccedente i minimi di legge, come da ultima ricognizione riportata nel documento di Valsat e nella relazione Illustrativa che corredano il vigente RUE. In particolare, la variazione della tipologia di servizio implementa il dato relativo alle "aree per istruzione" e ciò risulta pienamente coerente rispetto ai contenuti della pianificazione urbanistica in quanto proprio gli spazi riservati a tale tipologia di dotazione sono quelli che in base alla ricognizione del RUE risultano presente con valori più bassi, soprattutto in Centro storico.

Per quanto sopra esposto e considerato, si ritiene che la proposta di SIO sia coerente con le scelte in materia di governo del territorio dell'Amministrazione.

Elaborati

All.1. Inquadramento dell'area su ortofoto

All.2 Stralcio PSC Stato di fatto - Tav. 3.13

All.3 Stralcio RUE Stato di fatto Tav. P.4_B

All.4 Stralcio RUE Stato modificato Tav. P.4_B

All.5 Stralcio CLE Tav. A.1.4

All. 6 Estratto catastale dell'area

Pareri

Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) sarà acquisito a seguito della presente deliberazione, in ragione delle esigenze connesse alle tempistiche per l'istanza di finanziamento citato in premessa, facendo salva ogni eventuale indicazione che sarà formulata in tale sede.

Tutto ciò premesso e considerato;

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a voti unanimi, palesemente resi,

delibera

1. di approvare ai sensi degli artt. 19.1 e 31.2 della Norme di Attuazione del RUE di Faenza lo Schema di Inquadramento Operativo di iniziativa pubblica relativo all'area di proprietà comunale sita in Via Cavour n. 7, nelle risultanze dei seguenti elaborati:
 - All.1. Inquadramento dell'area su ortofoto
 - All.2 Stralcio PSC Stato di fatto - Tav. 3.13
 - All.3 Stralcio RUE Stato di fatto Tav. P.4_B
 - All.4 Stralcio RUE Stato modificato Tav. P.4_B
 - All.5 Stralcio CLE Tav. A.1.4
 - All.6 Estratto catastale dell'area
2. di dare evidenza che il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) sarà acquisito a seguito della presente deliberazione, in ragione delle esigenze connesse alle tempistiche per l'istanza di finanziamento citato in premessa, facendo salva ogni eventuale indicazione che sarà formulata in tale sede;
3. di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e del Comune di Faenza;
4. di dare atto che sul sito Internet sarà pubblicata per la libera visione la documentazione costitutiva del provvedimento urbanistico in oggetto, comprensiva degli allegati tecnici;
5. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini.

Successivamente, a voti unanimi, palesemente resi;

delibera

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, per l'urgenza a provvedere.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **45** del **06. 11. 2020**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
UNIBOSI PIERANGELO