



# COMUNE DI SAN CLEMENTE

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Mazzini n.12 - CAP 47832 - Tel. 0541/862411  
<https://comune.sanclemente.rn.it/>



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 80**

**Seduta del 29/09/2025**

**OGGETTO: VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA SUL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - ADOZIONE.**

L'anno Duemilaventicinque il giorno Ventinove del mese di Settembre alle ore 18:22, nella apposita sala delle adunanze del Comune, convocata dal Sindaco, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

| N. | Nominativo         | Carica            | Presenza             |
|----|--------------------|-------------------|----------------------|
| 1  | MIRNA CECCHINI     | Sindaco           | Assente giustificato |
| 2  | MATTEO BIANCHI     | Assessore         | Assente giustificato |
| 3  | STEFANIA TORDI     | Vice Sindaco      | Presente             |
| 4  | FULVIA ROSELLI     | Assessore         | Presente             |
| 5  | CHRISTIAN D'ANDREA | Assessore esterno | Presente             |

Tot. Presenti n. 3

Tot. Assenti n. 2

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA MASSARA GIUSEPPINA, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione. Presiede il Vice Sindaco, STEFANIA TORDI.

Il Vice Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista l'allegata proposta di deliberazione, corredata dei pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Premesso che sulla proposta effettuata dall'AREA 3 - URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA sono stati espressi i seguenti pareri allegati alla delibera:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:  
Parere Favorevole
- il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile:  
Parere Favorevole

Relazona l'Assessore CHRISTIAN D'ANDREA.

Preso atto della Delibera di C.C. n. 32 del 29/09/2025 recante *"ATTO RICOGNITIVO AI SENSI DELL'EX ART. 28 L.R. 15/2013: DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO – APPROVAZIONE"*, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

Ritenuto di procedere alla sua approvazione;

con votazione unanime favorevole, resa per alzata di mano;

### **DELIBERA**

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata.

Inoltre

## **LA GIUNTA COMUNALE**

- stante l'urgenza di dar corso all'esecuzione,
- con votazione unanime favorevole, resa per alzata di mano;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. n.267/00.



# COMUNE DI SAN CLEMENTE

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Mazzini n.12 - CAP 47832 - Tel. 0541/862411  
<https://comune.sanclemente.rn.it/>



## AREA 3 - URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

n. 1482 del 25/09/2025

**OGGETTO: VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA SUL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - ADOZIONE.**

#### Premesso che:

- La Regione Emilia Romagna ha approvato in data 19 dicembre 2017 la vigente *"disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* di cui alla L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii. entrata in vigore dal 1 gennaio 2018.
- Detta Legge Regionale n. 24 del 2017 prevede che i Comuni si dotino di un unico Piano Urbanistico Generale (PUG) orientato a promuovere e regolare i processi di rigenerazione urbana ed a limitare il consumo del suolo;
- il Comune di San Clemente ha avviato il processo di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 24/2017, da ultimo oggetto del procedimento di consultazione preliminare ai sensi dell'ex art. 44 della medesima L.R. n. 24/2017;

#### Dato atto che:

- nelle more dell'approvazione del PUG, il vigente strumento di pianificazione urbanistica generale del Comune di San Clemente è il P.R.G. approvato ai sensi dell'ex L.R. n. 47/78 con Delibera di G.P. n. 205 de 08.08.2002 e successive varianti intervenute;
- il Decreto Legge n. 69/2024 ha introdotto innovazioni sul mutamento di destinazione d'uso, stabilendo che tale facoltà è sempre ammessa nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni;
- la Legge Regionale 31 marzo 2025, n. 2, recante *"Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025"*, in vigore dal 1° aprile 2025, ha anticipato disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso;

**Visto** in particolare l'articolo 6 della citata L.R. n. 2/2025 che dispone testualmente: *"all'articolo 28 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) sono apportate le seguenti modifiche: ... 2 bis. I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento*

semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 ...;

**Viste altresì:**

- la successiva Legge Regionale 25 luglio 2025, n. 5;
- la *“Circolare illustrativa della legge regionale 25 luglio 2025, n. 5”* emessa dalla Regione Emilia – Romagna, Area Ambiente, Programmazione Territoriale, Mobilità e Trasporti, Infrastrutture, come acquisita agli atti del Comune di San Clemente con prot. n. 6241 del 06.08.2025, registrata in uscita con Prot. 05/08/2025 . 0768361 . U;

**Visto** il vigente testo della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 *“semplificazione della disciplina edilizia”*, con particolare riferimento all’art. 28 *“mutamento di destinazione d’uso”*;

**Visti e richiamati:**

- la Delibera di C.C. n. .... del ..... recante *“ATTO RICOGNITIVO AI SENSI DELL'EX ART. 28 L.R. 15/2013: DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO – APPROVAZIONE”*, eseguibile ai sensi di legge;
- la necessità di armonizzare la vigente disciplina del Comune di San Clemente, con particolare allo strumento di pianificazione urbanistica locale, alle norme di settore sovraordinate;
- i principi di cui alla L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii. volti all’incentivazione del riuso e della rigenerazione del territorio urbanizzato attraverso indirizzi strategici di sviluppo urbano orientati a limitare il consumo del suolo quale *“bene comune e risorsa non rinnovabile”*;

**Precisati** gli interessi sottesi al procedimento in parola rappresentati degli obiettivi comuni di contenere il consumo di suolo ineditato favorendo la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;

**Vista** la documentazione predisposta dalla competente Area Urbanistica del Comune di San Clemente, allegata al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale, di seguito elencata:

- **Allegato A** – Relazione tecnico - illustrativa
- **Allegato B** – Estratto NTA di PRG **VIGENTE**
- **Allegato C** – Estratto NTA di PRG **COMPARATO / VARIANTE**

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere all’adozione di apposita variante normativa alle NTA del vigente PRG, al fine di adeguarne il contenuto con quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale richiamata nel presente atto, integrando il *“Capo 1.6 – USI DEL TERRITORIO”* come segue:

*“Art. 1.6.3. – Disciplina dei cambi d’uso in attuazione della L.R. n. 2/2025*

*In tutto il territorio comunale al netto delle “Zone A – Centri storici” e “Zone Agricole”, il mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare ovvero di un intero immobile tra gli usi ammissibili dalla rispettiva disciplina di zona urbana, qualora non comporti incremento della superficie dello stato legittimo di cui all’art. 10 bis della L.R. n. 15/2013, si attua mediante intervento edilizio diretto ai sensi dell’art. 28, comma 2-bis della medesima L.R. n. 15/2013 in deroga a quanto previsto dalla rispettiva disciplina di zona.*

*Qualora la nuova destinazione sia subordinata all’effettivo reperimento di dotazioni territoriali aggiuntive, trova applicazione la disciplina dell’intervento edilizio diretto convenzionato di cui all’art. 1.4.3, comma 2, delle presenti NTA.*

*Sono fatte salve tutte le prescrizioni progettuali dettate dalla disciplina di zonizzazione urbanistica, fermo restando le modalità attuative sopra indicate.”*

**Atteso che** la modifica normativa di che trattasi fornisce una risposta dinamica ad eventuali iniziative di riqualificazione di edifici in essere prossimi al disuso, perseguendo quindi l’obiettivo di sostenere e favorire il recupero degli edifici posti all’interno del territorio urbanizzato comunale, in linea con i principi di incentivazione degli interventi di riuso e rigenerazione disposti dalla nuova normativa regionale in materia urbanistica ad oggetto “*disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*” (L.R. n. 24 del 21.12.2017 e ss.mm.ii.);

**Preso altresì atto:**

- Che la presente variante è esentata dalla Valutazione Ambientale (VAS), così come previsto dall’art. 19, comma 6 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i. con particolare riferimento alla lettera d), nonché come precedentemente precisato al punto 3.1.3.4. “*varianti minori*”, lettera d) della Circolare della Regione Emilia Romagna prot. PG/2010/23900 del 01.02.2010, in quanto trattasi di modifiche necessarie per l’adeguamento a previsioni sovraordinate immediatamente cogenti;

**Considerato:**

- Che detta variante, in virtù dell’art. 28, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è assoggettata alle procedure previste dall’art. 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4 della L.R. n. 3/2019 e ss.mm.;

**Visto:**

- In particolare l’art. 9 “*Recepimento da parte dei comuni e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali*”, comma 2 della suddetta Legge Regionale 23 aprile 2019, n. 3 che testualmente recita:  
“... il seguente procedimento di variante semplificata:
  - a) **Adozione** della proposta di variante da parte della giunta comunale;
  - b) *Presentazione delle osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell’avviso di deposito nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia – Romagna;*
  - c) *Espressione del parere del comitato urbanistico di cui all’articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2017 in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra. Trascorso tale termine si considera acquisita la valutazione positiva;*
  - d) *Decisione delle osservazioni ed **approvazione** della variante da parte del consiglio comunale.*”

**Considerato:**

- Che l'efficacia di detta variante, in virtù del comma 4, art. 9, della medesima L.R. n. 3/2019 e s.m.i. si perfeziona alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia – Romagna;

**Ribadito** inoltre che il Comune di San Clemente ha avviato il processo di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 24/2017, nell'ambito del quale potranno essere prese in considerazione ulteriori revisioni nella disciplina dei cambi d'uso, coerenti con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) e con la VALSAT del nuovo Piano;

**Viste e richiamate:**

- la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*;
- la Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”* e s.m.i.;
- la Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 *“Tutela e uso del territorio”*;
- Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 *“Semplificazione della disciplina edilizia”* e s.m.i.;

**Verificate**, ai fini dell'espressione del Parere di Regolarità Tecnica, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs.n.267/2000 e s.m. dandone qui formalizzazione;

**Visto** il Parere di Regolarità Contabile rilasciato ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

**Evidenziata** l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile – ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/08/2000 – , al fine di consentire l'immediata attuazione degli interventi volti al recupero e riuso di edifici dismessi o in via di dismissione;

**Vista** la deliberazione C.C. n. 57 del 17/12/2024 ad oggetto: *“Approvazione Documento Unico di Programmazione 2025 - 2027 ai sensi dell'allegato 4/1 al D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118”* e la Deliberazione C.C. n. 58 adottata dal Consiglio Comunale in data 17/12/2024, avente ad oggetto: *“APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2025 / 2027 E RELATIVI ALLEGATI”*;

**Vista** la deliberazione G.C. n. 119 del 20/12/2024 avente ad oggetto: *“APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (P.E.G.) - PARTE CONTABILE- ANNO 2025”*;

**Visto:**

- l'atto deliberativo di G.C. n. 13 del 10/02/2025 *“Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025 – 2027 - Approvazione”* con la quale è stato, tra gli altri, approvato il Piano degli obiettivi 2025;
- il vigente Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza del Comune di San Clemente – P.T.P.C.T. – inglobato nel PIAO 2025-2027 Sez. Rischi corruttivi e trasparenza;

**Dato atto che** il Piano dettagliato degli Obiettivi per il corrente anno è riferito ai titolari di E.Q. delle Aree in cui è articolata la macrostruttura dell'Ente, a seguito della riorganizzazione approvata con Delibera di G.C. n. 115 del 17.12.2024;

**Visti:**

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" (T.U.E.L.);
- il D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "*Codice dell'amministrazione digitale*" e s.m.i.;
- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e s.m.i.;
- il vigente strumento di pianificazione urbanistica Comunale (PRG);
- lo Statuto Comunale.

**PROPONE**

1. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione giuridica ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.;
2. di **ADOTTARE** la variante specifica alle NTA del vigente PRG del Comune di San Clemente, integrando il Capo 1.6 "*usi del territorio*" come segue:

*"Art. 1.6.3. – Disciplina dei cambi d'uso in attuazione della L.R. n. 2/2025*

*In tutto il territorio comunale al netto delle "Zone A – Centri storici" e "Zone Agricole", il mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare ovvero di un intero immobile tra gli usi ammissibili dalla rispettiva disciplina di zona urbana, qualora non comporti incremento della superficie dello stato legittimo di cui all'art. 10 bis della L.R. n. 15/2013, si attua mediante intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 28, comma 2-bis della medesima L.R. n. 15/2013 in deroga a quanto previsto dalla rispettiva disciplina di zona.*

*Qualora la nuova destinazione sia subordinata all'effettivo reperimento di dotazioni territoriali aggiuntive, trova applicazione la disciplina dell'intervento edilizio diretto convenzionato di cui all'art. 1.4.3, comma 2, delle presenti NTA.*

*Sono fatte salve tutte le prescrizioni progettuali dettate dalla disciplina di zonizzazione urbanistica, fermo restando le modalità attuative sopra indicate."*

il tutto come rappresentato nella seguente documentazione predisposta dall'Area Urbanistica ed Edilizia Privata dell'Ente:

- **Allegato A** – Relazione tecnico - illustrativa
- **Allegato B** – Estratto NTA di PRG **VIGENTE**
- **Allegato C** – Estratto NTA di PRG **COMPARATO / VARIANTE**

allegata al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale;

3. di disporre, ai sensi della normativa vigente, che:
  - La variante, così come adottata, venga depositata presso la Segreteria comunale per la durata di trenta (30) giorni consecutivi;
  - Il deposito sarà reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del

Comune, sul sito web istituzionale e pubblicazione al BUR Emilia Romagna;

- Chiunque potrà prendere visione e presentare eventuali osservazioni entro il termine di trenta (30) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito al BUR;
4. Di dare atto che la presente variante è esentata dalla Valutazione Ambientale (VAS), così come precisato all'art. 19, comma 6, lettera d) della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., in quanto trattasi di variante che si limita ad adeguare il piano alle previsioni nazionali e regionali;
  5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri economici né variazioni patrimoniali dell'Ente;
  6. Di demandare all'ufficio tecnico dell'Area preposta al procedimento amministrativo in parola, i successivi adempimenti ivi compresa l'adozione di tutti gli eventuali atti amministrativi e gestionali necessari per l'attuazione della presente deliberazione;
  7. Di dare atto che il Responsabile del procedimento ai sensi dell'ex. L. 241/90 è l'incaricato di E.Q. della predetta Area tecnica Urbanistica ed Edilizia Privata, il quale dichiara di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace;
  8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267, al fine di consentire l'immediata attuazione degli interventi volti al recupero e riuso di edifici dismessi o in via di dismissione.

Approvato e sottoscritto:

**Il Vice Sindaco  
STEFANIA TORDI**

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

**Il Segretario Generale  
DOTT.SSA MASSARA GIUSEPPINA**

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