



COMUNE DI RAVENNA
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL : 28/04/2017

inizio seduta ore: 14:24

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		14:09	16:27
A. ANCISI		14:27	16:27
L. MARGOTTI		14:09	16:27
G. RAMBELLI		/	/
G. MINGOZZI		14:00	16:27
D. PERINI		14:00	16:27
M. MAIOLINI		14:16	16:27
S. GARDIN		14:20	16:27
A. ANCARANI		/	/
M. BUCCI		/	/
R. SUTTER		14:00	16:27
M. ALBERGHINI		/	/
MARIELLA MANTOVANI		14:10	16:27

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. V. Natali

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: R. Bendazzi

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. M. Gaudenzi per LN, Geom. V. Calistri per Cambierà, Geom. L. Casadio per A.RA., Arch. S. Savorelli per PD, Geom. D. Bartolini L.Ra

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali delle sedute precedenti;
2. DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETTERA D-TER DEL DPR N. 380/2001 E S.M.I. - CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO.
3. Varie ed eventuali.

Approvato in data: 21/06/2017

La Segretaria
Arch. R. Bendazzi

Il Presidente
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14.24**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle precedenti sedute congiunte

La Commissione 3 approva i verbali della seduta della Commissione congiunta 3+4 del:

- **27/02/2017 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: L.Ra, PRI, PD, Ara, Cambierà, RaCom,

ASTENUTI: Art 1, LN

ASSENTI: FI, SRA, LPIGNA, ALB

- **04/04/2017 maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: L.Ra, PRI, PD, Ara, Cambierà, RaCom, Art 1

ASTENUTI: LN

ASSENTI: FI, SRA, LPIGNA, ALB

Punto 2 dell'ordine del giorno: DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETTERA D-TER DEL DPR N. 380/2001 E S.M.I. - CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO.

Del Conte: questa delibera nasce per definire il contributo straordinario che deve essere dovuto da parte di quelle aree che, modificate a fronte di una variante urbanistica, ottengono una rendita maggiore rispetto a quella iniziale. Si rende necessario quindi individuare in maniera formale una metodologia di calcolo del nuovo valore del terreno. Partendo dalla legge sblocca Italia così come modificata dalla legge 164 del 2014, occorre uno strumento che permetta di definire qual'è il maggior valore che è stato generato, e questa delibera ha come obiettivo proprio quello di definire la metodologia di calcolo che permetta di definire la corresponsione di questo contributo (dovuto per legge).

Nell'individuazione del calcolo però si vuole ridurre il contributo per quegli interventi che sono volti a: aumentare la sostenibilità ambientale; vanno verso l'assenza di consumo di suolo; il recupero o la sostituzione di edifici esistenti.

Nell'ottica del rilancio dell'economia si sono individuate delle percentuali di riduzione rispetto al valore calcolato per il contributo di costruzione, percentuali differenziate in base alla destinazione d'uso

I valori presi faranno riferimento a delibere e valori già definiti in ambito comunale.

Ad oggi c'è una carenza a livello regionale nell'individuazione di alcune parametrizzazioni e con questa delibera cerchiamo di andarle a colmare per dare una risposta completa.

Natali: il tutto nasce da recenti modifiche al DPR 380 Testo Unico sull'edilizia che all'art. 16 c4 integrato dalla lettera D ter, che tratta il caso delle varianti urbanistiche specifiche, a seguito delle quali una determinata porzione di territorio subisce trasformazioni tali da incrementarne il valore dell'area. È un'azione di legge che pone un obbligo in capo ai Comuni, per la verità doveva prevedere un'azione di coordinamento regionale sulle modalità di applicazione che però non è stata portata avanti dalla Regione Emilia Romagna e pertanto pone i comuni nell'obbligo di dover procedere in via autonoma.

Gli uffici sono andati a vedere che cosa accade nei comuni vicini al nostro, nelle città affini ed abbiamo in particolare analizzato le delibere dei Comuni di Rimini e di Ferrara, ci siamo inoltre ispirati a un criterio di semplicità che credo sia dovuto per consentire la massima chiarezza.

La delibera porta a definire e a determinare i criteri di calcolo in stretta analogia con i valori Imu e quindi andando in questo modo ad attenuare le incertezze dovute alla stima dei terreni, in quanto l'estimo non è una scienza esatta determina il più probabile valore di mercato o altri tipi di valori anche non di mercato, ma per altre finalità basandosi su attività empiriche di stima che possono dare adito ad incertezze quindi essendoci di mezzo all'amministrazione è opportuno trovare valori chiari e semplicità normativa. Abbiamo riscontrato che la delibera di Ferrara aveva queste caratteristiche e non nascondo che ci siamo fortemente ispirati a quanto fatto dai colleghi emiliani.

Illustra l'allegato alla delibera precedentemente inviato ai commissari leggendone le parti principali:

"1. Ambito di applicazione

Per gli interventi che vengano attuati:

a. previa variante al PSC, al RUE o ad un POC vigenti;

b. previo inserimento in un nuovo POC;

c. previo rilascio di titolo edilizio in deroga;

gli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 c. 1 L.R. 15/2013₁ e s.m.i. e all'art. IX.1.5 dell'elaborato RUE5 del RUE, sono integrati, ai sensi dell'art. 16 c.4 lett. D-ter del DPR n. 380/2001, da un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato dai suddetti provvedimenti urbanistici.
Sono fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 32 c. 1 della L.R. 15/2013₂ e s.m.i..

2. Quantificazione

L'incidenza del contributo straordinario è quantificata dal Comune nella misura del 50% del maggior valore generato dal provvedimento urbanistico. Tale aumento di valore viene calcolato come differenza del valore venale dell'area nuda prima e dopo il provvedimento urbanistico.

Nessun contributo straordinario è dovuto in caso di differenza nulla o negativa.

Per la determinazione del valore venale dell'area si fa riferimento, ove possibile, ai valori ricavabili dai seguenti atti deliberativi comunali:

1. Deliberazione C.C. N° 9896/13 del 26/01/2009 ...
2. Deliberazione C.C. N° 25377/43 del 10/03/2011 ...
3. REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ...
4. Ulteriori futuri atti deliberativi comunali che sostituissero, modificassero o integrassero del deliberazioni di cui ai punti precedenti;
5. Disposizioni legislative vigenti relative alla determinazione dei valori ai fini IMU ”

3. Riduzione del contributo straordinario

Al contributo straordinario quantificato come indicato al precedente punto 2 si applicano le seguenti riduzioni:

- interventi con destinazione non residenziale escluso artigianale e industriale (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): - 50%;
- interventi con destinazione non residenziale di tipo artigianale e industriale (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): - 80%;
- interventi di trasformazione e riutilizzo di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato: -50%;
- interventi di ristrutturazione edilizia, anche con sostituzione degli edifici esistenti:
 - -20%;
 - interventi che prevedano la nuova realizzazione edifici che abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 9 della direttiva 2010/31/UE (“edifici ad energia quasi zero”) in anticipo rispetto al termine del 1° gennaio 2019 previsto dalla Delibera di Giunta regionale Emilia - Romagna n. 967 del 20 luglio 2015: -20% se il titolo edilizio è rilasciato entro il 31/12/2017; -10% se il titolo edilizio è rilasciato entro il 31/12/2018. Il contributo è ridotto in proporzione alla percentuale di superficie complessiva in edifici “ad energia quasi zero” rispetto al totale realizzabile con la variante in esame.

Le riduzioni sul contributo straordinario sono cumulabili fino ad un massimo del 80% del contributo quantificato come indicato al precedente punto 2.

4. Modalità di corresponsione

Il contributo straordinario, come sopra determinato, può essere corrisposto con versamento finanziario finalizzato alla realizzazione, da parte del Comune, di opere pubbliche e servizi, ovvero con la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi previsti dall'art. III.3.1 del RUE5, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

... ecc...”

Non abbiamo casi applicativi da illustrare.

Ne viene chiesta la immediata esecutività perché è in corso di approvazione l'istruttoria di una variante urbanistica ai sensi dell'articolo A14 bis della LR 20/2000 per l'espansione di un insediamento produttivo a Sant'Alberto e quindi si rende necessario (per trasparenza e correttezza) che, prima della conclusione dell'iter, coloro che hanno promosso l'insediamento sappiano di quali valori si debbano fare carico quale corresponsione del contributo straordinario al Comune

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

Ancisi: ho letto che l'aggiornamento delle tabelle avrebbe dovuto farlo la regione, vorrei chiedere in merito alla congruità dei ritardi e le eventuali ragioni dei ritardi della regione. Vedo che appunto viene approvato nelle more della regione, per cui quando la regione approverà decadranno queste norme? Oppure ci dovremmo adattare a quei margini? Se tutto diventa una tela di Penelope avrei qualcosa da dire sul piano politico!

Vorrei che mi si chiarisse la questione delle tipologie di interventi e soprattutto la deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Quando sento la parola deroga penso a qualcosa che non dovrebbe essere premiata!!

Leggo ora e cedo che per quanto riguarda la riduzione del contributo straordinario ci si riferisce in sostanza alle attività produttive, valorizzando di più quelle artigianali e industriali, perché? Le destinazioni non residenziali (escludendo il direzionale e parlando solo delle attività produttive) in generale hanno la riduzione del 50%, quelle artigianali industriali ce l'hanno del 80%, quindi rimanendo nel produttivo perché non si dà riduzione anche al commerciale (escludendo sempre il direzionale), considerando anche i notevoli problemi dati dalla crisi economica. Sempre che non si diano benefici ulteriori all'esp! Quindi per evitare questo bisognerebbe differenziare in base all'entità e alla qualità dell'intervento! Però per le piccole attività commerciali ci vorrebbe un sostegno.

Ultimo punto *"interventi che prevedano la nuova realizzazione edifici"* (possono essere quindi più edifici residenziali) avrebbero *"10% di sconto entro il 31/12/2018"* e dopo cosa succede? Perché 2018? se gli edifici hanno *"le caratteristiche di cui all'articolo 9 della direttiva 2010/31/UE ("edifici ad energia quasi zero")"* credo che questo dovrebbe essere preteso, se è una direttiva va applicata a prescindere, non posso immaginare che ci siano edifici che non rispettano la direttiva, dare il 10% di sconto a del residenziale a chi fa qualcosa che è richiesto in una direttiva è qualcosa che non mi convince, finché non mi spiegate meglio.

Natali: la direttiva prevede che ci siano degli step, tre di cui uno già trascorso, quella data è quella del secondo step anche se è difficile che una variante possa arrivare al titolo edilizio in tempo per quella scadenza.

La logica è quella di favorire le attività commerciali cercando di ridare vigore alle attività in crisi, abbiamo rilevato che se c'è un settore non residenziale in cui c'è movimento, è effettivamente quello del commerciale, per cui la proposta nasce dal fatto che la crisi del commerciale pare inferiore che negli altri settori.

Altri ampliamenti di questa fattispecie sono stati fatti:

- uno a Savio inerente ad una tipografia un area che però aveva già quella destinazione d'uso, indi non avendola cambiata non ha dovuto nessun contributo straordinario.
- uno l'abbiamo in esame ora e riguarda la zona produttiva di Sant'Alberto, si tratta di un ettaro di terreno agricolo per il quale viene richiesta la trasformazione in produttivo e quindi in questo caso c'è un incremento di valore dell'area, a questo punto è dovere del Comune fare ciò che la legge impone, con tutti i criteri e la libertà che al Comune vengono concessi nello stabilire eventuali riduzioni

La deroga è prevista per legge, ma è il consiglio a decidere se ammetterla o meno, le varianti spettano alla sovranità del consiglio comunale che decidere se accettarle o no.

La regione non ha più modificato la tabella sugli oneri di urbanizzazione dal 1998, se lo farà vedremo cosa deciderà, in merito al motivo, francamente non lo so, l'unica cosa che posso aggiungere è che nella bozza della nuova legge art. 8 c1 lett a prevede di disapplicare il contributo straordinario all'interno del territorio urbanizzato e credo che questo sia in linea con lo spirito della legge.

Ancisi: si è stabilito che la misura base è il 50%, minimo o massimo che non ho capito? E prima com'era?

Natali: non inferiore al 50% poi da lì si riduce, mentre prima non c'era.

Del Conte: Il valore di partenza deve essere non più basso del 50%, poi dopo ci sono le riduzioni sul restante 50%.

Turchetti: in effetti dire "non inferiore al 50%" da adito a dubbi!

Calistri: ho un po' di punti da discutere

- il valore minimo del 50% più le riduzioni discrezionali è stato appena affrontato;
- ci siamo ispirati a quella di Ferrara, è praticamente identica, ma una cosa non è stata portata, in quella di Ferrara si fanno differenze nelle riduzioni in base al differente grado di conformazione urbanistica, a seconda che l'area sia solo nel PSC, o anche nel POC, e questo mi sembrava coerente. Non vedo questa differenza nella nostra delibera!;
- Il metodo di calcolo del maggior valore generato dalla variazione urbanistica sulla quale far pagare il contributo straordinario, basato sulle tabelle dell'IMU, è sicuramente il più semplice, ma mi chiedo se il metodo non vada a discapito di una puntuale stima del valore del terreno prima e dopo. Le tabelle dell'IMU sono impostate per macro zone: forese; centro storico; ecc, potrebbero verificarsi dei casi in cui il valore di mercato che chiede la legge non risulti così puntuale usando il valore delle tabelle di IMU.

La delibera, nel caso dove non si riesca ad applicare le tabelle dell'IMU, dice di usare delle fonti ufficiali, mi sento di sollevare questa perplessità, forse è meglio non lasciare dubbi sul tipo di fonte ufficiale, sarebbe di chiarificazione specificare quali siano le fonti, sappiamo che ci sono: OMI, NOMISMA, il consulente immobiliare, che riportano valori vicini ma diversi, per cui sapere quale sarà la fonte ufficiale sarebbe chiarificatore;

- in merito alla riduzione del contributo straordinario: la riduzione max è data per gli interventi sull'artigianale-industriale ed è l'80%, nemmeno Ferrara ha attribuito un valore così grande di riduzione, vi chiedevo il motivo per cui siamo così generosi con artigianale-industriale? Secondo me se dobbiamo fare uno sconto così grande lo dobbiamo dare a chi fa ristrutturazione edilizia oppure costruisce in zona di terreno urbanizzato, andrebbe dato di più a chi fa rigenerazione urbana, invece a questi abbiamo mantenuto il 50%. È vero che nell'articolo 8 della nuova legge questo contributo verrà eliminato completamente;
- in merito alla modalità di corresponsione: non so se ci son o margini, ma aggiungere la finalità in cui spendere il contributo possa essere inserita. Quindi insieme alle parole "opere pubbliche e servizi" aggiungere una dicitura "per opere inerenti la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica" è vero che sono sempre opere pubbliche, ma credo che sia una puntualizzazione meritevole.
- Chiederei una puntualizzazione degli interventi soggetti a contributo straordinario: al punto 1 c'è la lista, ma ho visto che nelle altre delibere viene fatta più specificatamente, credo sia necessario aggiungere lo specifico riferimento normativo, tipo art. 18 della LR 20/2000.

Savorelli: volevo chiedere a Calistri una precisazione sul tema determinazione del valore per il calcolo basato sui valori IMU, questo tema può essere condivisibile oppure no, ma le chiedo cosa eventualmente propone a questa assemblea? Una perizia estimativa?

Il presidente passa la parola ai tecnici e all'assessore per le risposte.

Natali: - in merito al diverso grado di inserimento urbanistico: a differenza di Ferrara, da noi non è necessaria la precisazione, in quanto il comune di Ravenna ha già una delibera relativa alla differente classificazione IMU a seconda del grado di inserimento urbanistico, quindi è per questo che il nostro riferimento dello stesso concetto è stato differente.

- per quanto riguarda la determinazione del valore: preferiamo la classificazione delle tabelle IMU dove applicabile per avere dei riferimenti più chiari e standard, non dimentichiamo che l'estimo è lontano dall'essere una scienza esatta.

- in merito alle fonti ufficiali, l'elenco è bello, ma se nel frattempo le fonti si aggiornano succede che si lascia fuori qualcuno, preferiamo quindi lasciare aperte le possibilità ed indicare strumenti ufficiali genericamente.

- in merito alla sicurezza idraulica: noi diciamo che le somme in entrata vanno reinvestiti nelle competenze ce ci spettano quale ente pubblico, la sicurezza idraulica non è prettamente nostra, ma piuttosto di una specifica autorità, noi abbiamo competenze più dirette su altri settori come la viabilità, ecc...

Del Conte: in merito alla scelta dell'80%, quale riduzione per le attività *non residenziale di tipo artigianale e industriale*, è stata prettamente politica. In un quadro ancora oggi di crisi si vuole cercare di agevolare quelle attività che vogliono dare slancio alla propria produttività. Il punto cardine era di non appesantire un quadro già molto difficile. Si tratta di varianti che oggettivamente non sono frequenti dal punto di vista commerciale, in quanto il commerciale trova già risposta sul territorio, ha già gli strumenti, non ha bisogno di ulteriori incentivi, non si può dire lo stesso per l'imprenditoria e le attività produttive e artigianali che invece ci sembrava opportuno supportare.

Per gli ambiti della rigenerazione e della residenza ad oggi non ci sono strumenti di deroga, trattiamo solo gli art. a14bis.

Considerare valori IMU è un modo per trattare tutti in maniera equa e non creare disparità, è uno strumento base per le valutazioni e ci sembra corretto utilizzare questa fonte.

Maiolini: ho una richiesta, perché non sono previste premialità per il superamento delle barriere architettoniche o i miglioramenti di accessibilità?

Del conte: non è il livello urbanistico quello rispetto al quale si valutano le barriere architettoniche, sono più inerenti le questioni di tipo edilizio.

Maiolini: poi ribadisco che secondo noi il -20% per gli interventi di ristrutturazione edilizia è poco.

Margotti: sottolineo positivamente la ratio con la quale si interviene, facendo una simulazione se ho capito bene, se si realizza una ristrutturazione edilizia si ha il 50+20 quindi un totale di -70%.

Sempre in quest'ambito, volevo capire l'applicazione in merito a possibili casi futuri che si possono presentare.

Turchetti: chiederei all'ingegnere di entrare un po' più nel merito (come chiesto anche da Maiolini) rispetto alle riduzioni per le varie fasce di interventi, per capire meglio quale può essere la casistica. Faccio un esempio: qualora ci fosse un edificio, in area urbanizzata, di carattere artigianale o industriale, all'interno del perimetro cittadino che chieda di essere trasformato in residenziale (tipo un'officina o una vecchia carrozzeria del Borgo San Biagio) in questo caso qual'è la scontistica che si applica?

Natali: Ribadisco che si deve trattare di interventi non di edilizia, ma di varianti urbanistiche. Quindi non stiamo parlando di un singolo edificio e si tratta di casi che non abbiamo mai avuto! Al momento abbiamo

fatto un esempio di calcolo riferito all'unico caso art.14-bis di cui abbiamo richiesta sul quale abbiamo provato a vedere quanto veniva il risultato.

Lascio ai commissari la decisione sulla possibilità di modifica delle percentuali di sconto, ma tecnicamente considerato che la nuova legge urbanistica per le aree urbanizzate dove si prevede rigenerazione e riuso propone addirittura la disapplicazione del contributo, non vedo male la possibilità di aumentare lo sconto per questo tipo di interventi.

ES: cosa può succedere in un'area di archeologia industriale che va trasformata in un quartiere residenziale? si vedrà se ci sono dei valori IMU a cui attingere, questo è proprio il caso in cui faremo più fatica a trovare i valori IMU e quindi questo sarà un caso che potrà portare all'utilizzo delle stime. Poi se gli interventi comprenderanno più casistiche si sommeranno anche gli sconti fino ad arrivare ad un massimo del tetto che questo consiglio intenderà porre.

Se il Comune ha anche lo scopo di reinvestire nelle aree soggette a trasformazione bisognerà che gli vengano corrisposte delle somme (anche significative), e come dirigente del Comune posso dire che va bene ridurre, però il -90% è quasi disapplicare ed è chiaro che lo potremmo fare solo in certi casi.

Margotti: ora è più chiaro, visto il limite dell'80% proporrei di portare al 30% la ristrutturazione edilizia che sommandosi al caso di interventi del punto 3 può arrivare all'80% massimo previsto.

Vorrei inoltre ringraziare per i chiarimenti puntuali rispetto al punto 4.2 nel differenziare la coerenza di applicazione.

Sutter: vorrei chiarimenti in merito al primo punto: *destinazione non residenziale esclusa artigianale e industriale.*

Calistri: rispetto alla domanda dell'arch. Savorelli, potrei risponderle citando che alcuni comuni (Albissola e Verucchio) fanno la stima del valore di mercato dopo la variante urbanistica alla quale si sottrae la stima del valore di mercato prima della variante aggiungendo il valore di trasformazione.

Capisco la scelta del Comune che è sicuramente senza dubbio la linea più facile, ma magari non la più equa! Con questa scelta si va in contro a meno contestazioni, ma si ottengono valori meno precisi nel merito. Faccio un esempio per capirci meglio, un terreno agricolo vicino a un'autostrada ha lo stesso valore IMU di un terreno agricolo posto a 600 metri, in questo caso qui una stima puntuale da un valore di mercato ed un contributo straordinario maggiore nel terreno vicino autostrada, ed è chiaro che poi si va incontro a una possibilità che queste perizie vengono contestate!

Natali: sui valori IMU faccio l'esempio di Sant'Alberto (che l'unico che abbiamo).

In questa lottizzazione c'è una strada a fondo cieco con una serie di lotti, il lotto che chiede di essere ampliato troverà un'espansione a tergo, le delibere sui valori IMU consentono anche l'applicazione di riduzioni per l'infelice collocazione dell'area.

Rispondendo alla consigliera Sutter: ovviamente artigianale industriale è quello che l'articolo A14 bis della legge regionale prevede, invece il decreto 160 l'art. 8 parla di produttivo in genere e quindi questi sono tutti gli altri casi di non residenziale che potrebbero essere legati, ad esempio al commerciale.

Produttivo in senso stretto (l'artigianale-industriale) è quello dell'art 14 Bis regionale e invece quello più allargato porta dentro anche il commerciale, direzionale, uffici.

Del conte: il decreto 160 prevede una procedura particolare, che a Ravenna non ha mai trovato applicazione. La possibilità normativa di poterla utilizzare però c'è, per cui il caso deve essere previsto, ma ad oggi non ha mai trovato attuazione.

Ancisi: questo significa che tutti gli interventi commerciali hanno comunque una riduzione del 50%?

Del Conte: solo quelli che vengono chiesti in deroga con specifica variante.

Ancisi non vorrei trovarmi di davanti ad un altro centro commerciale!!! che si prende anche la riduzione del 50%! un conto sono gli esercizi di vicinato per i quali farei anche di più, ma concedere benefici alla grande distribuzione mi sembra contraddittorio!!!!

Turchetti: si parla sempre di varianti urbanistiche che devono sempre essere richieste, presentate, esaminate ed accettate dal CC, non è che viene chiesto di fare un centro commerciale in area agricola e parte la procedura che automaticamente gli sconta gli oneri!!!

Del Conte: è che si cade sempre sul commerciale, ma c'è una differenza tra quello che è già consentito negli strumenti urbanistici e quello che invece è una variante specifica volta a prevedere questi nuovi insediamenti. Quindi in quest'ambito parlare di grande distribuzione o di vendita di vicinato è un tutt'uno, non è pensabile dividerli, perché a questo livello riguarda un ambito molto più generale, che si rifà solo a quel tipo di destinazione.

Per assurdo ipotizziamo che in uno dei nostri lidi per riqualificarlo nasca la possibilità di creare un nuovo polo commerciale fatto di piccoli negozi, piccole attività di vicinato e che venga presentato un progetto di variante specifica (tramite l'art. 160) allora se c'è la volontà del Consiglio, della comunità (perché tale strumento prevede che sia verificata con la comunità la volontà di procedere) in questo caso allora ci potrebbe essere un commerciale che riceve questa riduzione ulteriore del 50%, ma non è detto che si tratti per forza di una grande distribuzione, possono essere anche attività di vicinato. A questo livello, non lo possiamo sapere e comunque ad oggi non è mai capitato. Escludere oggi queste possibilità sarebbe riduttivo perché comunque la possibilità di attivare queste varianti specifiche esiste per legge e quindi è più completo pensare la nostra delibera con tutte le casistiche che si potrebbero presentare.

Ancisi: farei una proposta di emendamento, non escludendo che ci possano essere interventi che riguardino esclusivamente esercizi di vicinato (trovando la dizione giuridica corretta) al primo punto direi qualcosa di simile:

– *interventi con destinazione non residenziale escluso artigianale, industriale e commerciale per esercizi di vicinato di quartiere (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): -50%;*

poi riportarli nuovamente insieme all'artigianale e industriale.

In sintesi io escluderei che, se si fa una variante per costruire dei supermercati, gli si debbano fare degli ulteriori sconti!!

Maiolini: faccio una proposta: chiederei di abbassare l'80% per gli interventi di tipo artigianale e industriale (perché mi sembra troppo anche se avete detto che è una scelta politica) al 60% ed incentivare maggiormente la trasformazione e il riutilizzo di aree già urbanizzate, portandole almeno al 60%.

Inoltre sono d'accordo con Margotti di portare al 30% la ristrutturazione edilizia.

Turchetti: chiederei all'Ing. Natali di spiegare meglio le casistiche specifiche relative agli ultimi due punti della Riduzione del contributo straordinario. Quale può essere un esempio tipo concreto.

Natali: un caso relativo al terzo punto potrebbe essere un'area industriale dismessa (o una vecchia area ferroviaria dismessa) in ambito urbano classificata così dal RUE per la quale viene chiesta variante urbanistica per fare della residenza.

Per quanto riguarda il quarto punto la casistica di interventi di ristrutturazione edilizia è più difficile da realizzarsi in quanto la ristrutturazione edilizia è quasi sempre consentita. La sostituzione di edifici esistenti è invece un caso più possibile, più auspicabile e premiabile perché porta notevole miglioramento della qualità del costruito in termini di sicurezza sismica, di coibentazione ecc...

Mantovani: Margotti propone il -30% per la ristrutturazione edilizia, ma io mi chiedo, se abbiamo demolizione e ricostruzione senza indicare le specifiche dei miglioramenti necessarie è perché sono scritte da altre parti? Immagino di sì?

(l'ing. Natali annuisce per risposta)

In merito al ultimo punto il -20% ed il -10% sono già fissati? su quelli non possiamo intervenire? Perché io personalmente sarei andata ad aumentare quello sconto visto che parliamo di nuovi edifici a energia quasi zero. Vorrei sapere se è una cosa fattibile.

Il presidente riassume le proposte dei consiglieri:

- PUNTO 2 - RIDURRE LO SCONTO DALL' 80% AL 60%
- PUNTO 3 – AUMENTARE LO SCONTO DAL 50% AL 60%
- PUNTO 4 - AUMENTARE LO SCONTO DAL 20% AL 30%
- PUNTO 5 - AUMENTARE LO SCONTO DAL 20% AL 30% E DAL 10% AL 20%

Ancisi: aggiungerei al primo punto oltre "escluso artigianale e industriale" anche *escluso commerciale per esercizi di vicinato di quartiere* poi aggiungerei un altro punto specifico dove si propone il commerciale di vicinato con uno sconto pari al -80%, poi le altre modifiche mi stanno bene come proposte.

Il presidente: non mi pare che la proposta di Ancisi vada verso la direzione della semplificazione, obiettivamente i distinguo formano cavilli che complicano le norme. Abbiamo visto che le casistiche proposte sono abbastanza lineari e che tra l'altro la legge regionale in itinere in buona parte le supera quasi tutte, soprattutto nelle zone già urbanizzate, quindi io non la complicherei ulteriormente in questa fase con l'aggiunta di una postilla di questo tipo. Invece sono d'accordo per le altre a proposte.

Se siete d'accordo le votiamo singolarmente.

Margotti: sono d'accordo nell'aumentare al 60% il PUNTO 3 come proposto da Maiolini e anche con la proposta della Mantovani per il PUNTO 5, ma non sono d'accordo sulla riduzione dello sconto proposta da

Maiolini per il PUNTO 2 dall'80% al 60% sull'artigianale industriale perché le nostre imprese devono ripartire e bisogna dare maggiori stimoli. Sulla proposta Ancisi sono d'accordo con Turchetti, non farei ulteriori puntualizzazioni che non vanno in direzione della semplificazione, poi il CC deciderà.

Ancisi: l'ultima cosa che mi auspico di fare con i miei interventi è quella di complicare! Ma sentir dire che è cavillo, complicazione..... invece la semplificazione!!! Io sto dicendo che se una di queste lottizzazioni comprende del commerciale tipo grande distribuzione non devono avere il 50%!!! se invece uno vuole realizzare un intervento di vicinato bisognerebbe disapplicarlo, ma mi limito all'80%, se questo per voi è un cavillo o una complicazione me ne scuso, ma non credo di non riuscire a farlo capire alla gente che passa per strada!

Bisbiglio generale fra i commissari secondo molti consiglieri non avrebbe tutti i torti.

Presidente: le chiedo di formalizzare in modo specifico la sua proposta per poter esprimere un parere su un testo concreto.

Ancisi: va scritta in maniera più tecnica comunque il concetto dovrebbe essere:

primo punto - *interventi con destinazione non residenziale escluso artigianale industriale e commerciale limitato per esercizi di vicinato*

Aggiungere un secondo punto - *Interventi con destinazione commerciale ad esercizio di vicinato -80%* (entrambi da scrivere in maniera più tecnica)

Non c'è sconto per la grande distribuzione! C'è sconto solo in caso di esercizi di vicinato!

Mingozzi: vorrei dire che siccome il tema del sostegno agli esercizi di vicinato, è stato oggetto di diversi ordg del CC, anche se io sarei per approvare la sua richiesta, chiederei comunque ad Ancisi di presentare il suo emendamento in maniera formale a tutto il consiglio comunale (non approvandolo oggi) in modo che possa essere valutabile e discusso da tutti.

Ancisi: mi sta bene, chiedo solo che venga formulato in termini urbanistici esatti dai tecnici e poi lo presenterò per il CC.

Del Conte: stiamo finendo in altro ambito, questo art. non ha la finalità di rivitalizzare il forese! L'eventuale variante riguarderebbe non il centro del paese, ma un eventuale nuovo insediamento nella campagna con un outlet tipo quello di Caste Guelfo con piccoli negozi, non si va ad aiutare ciò che c'è già e ha le serrande chiuse, quello si aiuta nel rue o con altri tipi di interventi di riqualificazione, non con questa delibera!

Mingozzi: se una delle casistiche citate prima concerne il tema della ristrutturazione/riqualificazione che cosa ci costa considerare la riqualificazione di un immobile in un piccolo centro abitato, all'interno del perimetro del centro (come San Pierino)? io vorrei dargli una mano ulteriore! Nella delibera ci sono considerate quattro casistiche ci sarà pure anche questa?!

Del conte questa delibera riguarda solo aree che a seguito di una variante urbanistica specifica, quindi un qualcosa che oggi non è previsto negli strumenti (esempio una zona agricola che diventa commerciale, un'area che diventa produttiva, un'area agricola che diventa residenziale, un'area dismessa che trova una nuova funzione), non è quindi questo l'ambito con cui andiamo ad aiutare i piccoli esercizi commerciali esistenti e/o dismessi dei piccoli centri, lo possiamo fare con il RUE o con altre forme, perché in questi casi non c'è una variante urbanistica, ci sono già dei negozi consentiti e c'è già anche una grande flessibilità nel cambio delle destinazioni d'uso. Siamo fuori ambito, questa delibera nasce nell'ambito della art. A14 bis, per le attività produttive che abbiano la possibilità, in questo mercato critico, difficile, di potersi ampliare ed allora è giusto dargli la possibilità di farlo cercando di alleggerire il loro carico economico, per questo che abbiamo proposto -80%, ma gli altri casi nello specifico non si sono mai presentati. Non risolviamo il problema del forese qui.

Mingozzi: non ho ancora capito, ma mi fido, lascerei però aperta la porta all'emendamento Ancisi, poi ne parliamo in CC.

Turchetti: La preoccupazione sulla riqualificazione dei piccoli esercizi abbiamo già visto che non esiste, perché nella variante del RUE 2015, è stata già prevista la semplificazione rispetto ai cambi d'uso all'interno del consolidato in modo molto più semplificato, agevole e senza faraginosità. Quindi non è materia prevista da questa delibera. Per quanto riguarda invece la possibilità di evitare che il commerciale possa godere di sconti particolari rispetto a varianti specifiche previste, si può verificare la possibilità di inserire una specifica postilla che eventualmente esamineremo come proposta in consiglio.

Maiolini: in merito a quello che spiegava l'assessore, faccio presente che c'è un caso a Fosso Ghiaia dove non ci sono negozi da ristrutturare, non ci sono aree adibite a negozio (salvo quella del POC che non si sa se partirà o no) quindi se qualcuno vuole costruire in un'area agricola, potrebbe avere questi incentivi!! Quindi l'esempio dell'assessore è calzante, per Fosso Ghiaia zona in cui non c'è niente.

A Fosso Ghiaia oltre all'area di POC con del commerciale, non c'è nient'altro, ci sono due/tre negozietti sparsi e un posto dove dovrà andare la farmacia e finito non c'è nient'altro.

Ancisi: il mio emendamento avrebbe il senso, per prima cosa, di non premiare nessun tipo di commerciale, perché se escludete il vicinato (non volendo accogliere la mia richiesta) nel primo punto resta comunque uno sconto del 50%.

Nel primo punto c'è scritto che beneficiano dello sconto 50% tutto il commerciale indistintamente (perché c'è scritto tutto fuorché *artigianale e industriale*), io non voglio incentivare la grande distribuzione!

Io aggiungerei un secondo punto (è chiaro che si parla di nuovi insediamenti, vorrei capire però se questo articolo si riferisca solamente alle varianti, oppure solamente alle deroghe agli strumenti urbanistici?) comunque in ogni caso io mi sentirei garantito se prevedessimo una fattispecie anche se improbabile per i piccoli esercizi di vicinato.

In ogni caso non voglio lasciare cosa c'è scritto nel punto primo!!

Perini: non sono d'accordo con Mingozi, perché con tutte queste clausole se Ikea (o altri) dovesse pensare di aprire a Ravenna non aprirebbe più! Aprono a Rimini, a Cesena o a Forlì!!

In merito al discorso piccoli negozi soffocati/annientati dai grandi centri di distribuzione, vorrei ricordare che oggi non si compra più nei centri commerciali, ma sul web! Quindi diventa giusto a livello nazionale tassare le grandi multinazionali della distribuzione via web, non lo possiamo fare noi a Ravenna, ma dobbiamo tenerne conto. Chi oggi elimina i piccoli negozi, non sono più i centri commerciali, ma nel futuro sarà la distribuzione via Internet! Rischiamo di arrivare tardi mettendo una clausola che poi blocca la nostra economia.

Presidente: tornando al concreto l'emendamento di Ancisi verrà presentato in consiglio. Invece passiamo all'espressione dei pareri sulle percentuali di sconto poi sulla delibera generale.

Sentiti gli interventi e le proposte di tutti i Commissari che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare in merito alle proposte di modifica scaturite dalla discussione.

Il presidente pone in votazione la prima proposta di modifica, relativa al punto 2 dell'allegato A alla delibera:

"- interventi con destinazione non residenziale di tipo artigianale e industriale (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): - ~~80%~~ 60%;"

La CCAT NON APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico		X			
Gruppo Sinistra per Ravenna					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano		X			
Gruppo Ama Ravenna		X			
Gruppo Lista per Ravenna				X*	
Gruppo Cambierà	X				
Gruppo Lega Nord			X		
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune	X				
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP		X			

***accompagnano il voto con una dichiarazione: mi asterrò su tutte le proposte, perché valuterò in consiglio comunale il quadro completo.**

Il presidente pone in votazione la seconda proposta di modifica, relativa al punto 3 dell'allegato A alla delibera:

"- interventi di trasformazione e riutilizzo di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato: - ~~50%~~ 60%;"

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Lista per Ravenna				X*	
Gruppo Cambierà	X				
Gruppo Lega Nord	X				
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune	X				
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP	X				

Il presidente pone in votazione la terza proposta di modifica, relativa al punto 4 dell'allegato A alla delibera:

"- interventi di ristrutturazione edilizia, anche con sostituzione degli edifici esistenti: - ~~20%~~30%;"

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Lista per Ravenna				X*	
Gruppo Cambierà	X				
Gruppo Lega Nord	X				
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune	X				
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP	X				

Il presidente pone in votazione la quarta proposta di modifica, relativa al punto 5 dell'allegato A alla delibera:

"- interventi che prevedano la nuova realizzazione edifici che abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 9 della direttiva 2010/31/UE ("edifici ad energia quasi zero") in anticipo rispetto al termine del 1° gennaio 2019 previsto dalla Delibera di Giunta regionale Emilia - Romagna n. 967 del 20 luglio 2015: - ~~20%~~ **30% se il titolo edilizio è rilasciato entro il 31/12/2017; - ~~10%~~ **20%** se il titolo edilizio è rilasciato entro il 31/12/2018. Il contributo è ridotto in proporzione alla percentuale di superficie complessiva in edifici "ad energia quasi zero" rispetto al totale realizzabile con la variante in esame."**

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X

Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Lista per Ravenna				X*	
Gruppo Cambierà	X				
Gruppo Lega Nord	X				
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune	X				
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP	X				

Si vota la proposta di delibera con le modifiche proposte all'allegato A precedentemente discussione ed approvate in seduta di commissione odierna.

La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Sinistra per Ravenna					X
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna				X	
Gruppo Lista per Ravenna				X*	
Gruppo Cambierà				X	
Gruppo Lega Nord				X	
Gruppo Forza Italia					X
Gruppo La Pigna					X
Gruppo Ravenna in Comune				X	
Gruppo Alberghini					X
Gruppo art. 1 MDP	X				

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore **16:27**

La Segretaria

R. Bendazzi

Il Presidente

M. Turchetti