



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL: 05/09/2019

inizio seduta ore: 15:15

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. V. Natali, Arch. F. Proni, Arch. M.Fabbri, Geom. R. Iemmi,

PRESIDENTE: M. Turchetti

SEGRETARIA: C. Gramantieri

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. Calistri per Gruppo Misto, Arch. Focaccia per Partito Democratico, Ticchi per la Pigna,

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

| Nome e Cognome | Delegato: Cognome | Gruppo | Presente | Ora entrata | Ora uscita definitiva |
|--------------------|-------------------|-------------------------------|----------|-------------|-----------------------|
| Marco Turchetti | - | Partito Democratico | x | 15:10 | 17:05 |
| Alvaro Ancisi | - | Lista per Ravenna | x | 15:22 | 17:05 |
| Lorenzo Margotti | - | Partito Democratico | x | 15:10 | 17:05 |
| Patrizia Strocchi | Marco Frati | Partito Democratico | x | 15:10 | 17:05 |
| Michele Distaso | - | Sinistra per Ravenna | x | 15:10 | 17:05 |
| Chiara Francesconi | - | Partito Repubblicano Italiano | x | 15:10 | 17:05 |
| Daniele Perini | - | Ama Ravenna | assente | | |
| Marco Maiolini | - | Gruppo Misto | x | 15:20 | 17:05 |
| Samantha Gardin | Rosanna Biondi | Lega Nord | x | 15:10 | 17:05 |
| Alberto Ancarani | - | Forza Italia | assente | | |
| Veronica Verlicchi | - | La Pigna | x | 15:10 | 17:05 |
| Massimo Manzoli | - | Ravenna in Comune | x | 15:10 | 17:05 |
| Samantha Tardi | - | CambieRà | x | 15:10 | 17:05 |
| Mariella Mantovani | - | ART.1 – MDP | assente | | |

Ordine del Giorno della seduta:

1. eventuale approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Illustrazione e discussione del perimetro del Territorio Urbanizzato finalizzato alla Delibera degli Oneri;**
3. **Risposta all'emendamento del consigliere Alvaro Ancisi alla delibera di Consiglio Comunale di recepimento della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del Contributo di Costruzione;**
4. varie ed eventuali.

Approvato in data:

6/12/19

La Segretaria

Arch. Caterina Gramantieri

Il Presidente

Arch. Marco Turchetti

Inizio seduta ore **15:15**

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: Illustrazione e discussione del perimetro del Territorio Urbanizzato finalizzato alla Delibera degli Oneri;

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **18/07/2019 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, S.Ra, Cambierà, G.Misto,
ASTENUTI: PRI, Lega, LPigna, RaCom, (non presenti nella seduta della discussione)
ASSENTI: Ama, FI, Art.1.

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **24/07/2019 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: Cambierà, LPigna, G.Misto, Lega,
ASTENUTI: PD, PRI, FI,SRa, RaCom, (non presenti nella seduta della discussione)
ASSENTI: Ama, FI, Art.1.

Punto 2 dell'ordine del giorno: Illustrazione e discussione del perimetro del Territorio Urbanizzato finalizzato alla Delibera degli Oneri

Il Presidente lascia la Parola all'Assessore Federica Del Conte per l'introduzione dell'argomento.

Del Conte: La perimetrazione del territorio urbanizzato che abbiamo definito, secondo quanto previsto dalla legge 24/2017 e che sarà finalizzato anche all'applicazione della delibera degli oneri e del costo di costruzione dal 30 di settembre. Il perimetro di territorio urbanizzato (TU), è un perimetro per così dire "dinamico", nel senso che ci sono ambiti che potranno ancora entrare o uscire da tale perimetro, da oggi fino all'approvazione del nuovo PUG. Oggi abbiamo fatto una fotografia dello stato di fatto del nostro territorio, questo perimetro potrà essere implementato in base ai progetti di piani urbanistici che verranno convenzionati. Vediamo insieme le linee guida che abbiamo utilizzato per la sua definizione del perimetro.

Proni illustra con la proiezione a video il materiale precedentemente trasmesso ai commissari e allegato al presente verbale: La DAL che è la Delibera dell'Assemblea Legislativa detta la disciplina del contributo di costruzione, ha messo in diretta correlazione il calcolo parametrico degli oneri con la suddivisione territoriale. Precedentemente il conteggio del contributo di costruzione veniva fatto sulle zone omogenee, oggi invece, in coerenza con le politiche sulla riduzione del consumo di suolo e alle politiche di rigenerazione il territorio viene distinto in tre aree: 1) aree esterne al TU, 2) aree permeabili ricomprese all'interno del TU ma non dotate di opere di urbanizzazione, 3) aree interne al TU. In questa logica le aree all'interno del TU di nuova costruzione o di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico pagano la metà di quelle esterne. Ai sensi legge 24/2017 questo perimetro dovrebbe essere applicato con il nuovo strumento urbanistico PUG, ancora in redazione, ha quindi delle tempistiche diverse rispetto all'applicazione delle tabelle parametriche degli oneri sopra citati, che dovranno essere recepiti con l'approvazione della specifica Delibera di Consiglio Comunale entro il 30 settembre 2019. La DAL dice che fino all'adozione del PUG, il Comune può assumere come territorio urbanizzato quello già definito dagli strumenti urbanistici vigenti, o una nuova perimetrazione ai sensi dei criteri definiti all'articolo 32 della legge 24/2017. La nostra amministrazione ha scelto la seconda ipotesi perché non sembrava opportuno utilizzare la perimetrazione vigente definita ai sensi della legge 47/78 e della 20/2000 entrambe abrogate e comunque con un perimetro ormai superato da approvazioni di piani attuati. Abbiamo ritenuto opportuno quindi procedere con la nuova perimetrazione ai sensi dell'art 32 della legge 24/2017 che definisce dei criteri ben definiti. Nel perimetro di territorio urbanizzato sono ricompresi:

- le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti

parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

Il perimetro del territorio urbanizzato per la predisposizione del PUG va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della legge, cioè il 01/01/2018 secondo quanto disposto dall'articolo 6, comma 1. Visto che tale perimetro oggi però viene utilizzato anche per la delibera degli oneri di urbanizzazione, lo abbiamo aggiornato allo stato attuale inserendovi anche le aree edificate dalla data del 01/01/2018 alla data del 30/09/2019.

Le tavole sono state fatte su base cartografica del RUE ma con il taglio del PSC con la scala 1:10.000. Tutto quello che all'interno del perimetro è evidenziato graficamente più colorato e quello che è fuori è sbiadito

Per fare alcune precisazioni gli elaborati modificati dall'entrata in vigore della delibera degli oneri saranno:

- RUE 5 - Norme Tecniche di attuazione - modifica di due articoli
- RUE 5.1 - Allegato A - Abrogato perché fa riferimento alla vecchia delibera
- POC 10 - Piano Casa - Abrogato Punto 1) dell'art. 5 della Parte Terza
- POC 12 - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA – viene modificato

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

Calistri: Il perimetro di territorio Urbanizzato definito dalla legge 24/2017 non era ancora stato presentato, ma abbiamo capito ormai che è molto importante, perché l'essere dentro o fuori da esso porterà degli impatti economici molto diversi per l'applicazione degli oneri degli interventi edilizi e sarà anche la base cartografica di partenza su cui calcolare il 3% che si potrà realizzare da qui al 2050. La mia perplessità è dettata dalla dicitura "dinamicità" del tessuto urbanizzato, che viene applicato dal Comune di Ravenna, quando invece la legge 24 definisce una data precisa al 01/01/2018. Con questo sistema, fatto di stralci non si può creare una problematica legata al diverso pagamento degli oneri?

Ancisi: Noi stiamo decidendo della staticità e dinamicità della situazione, che può succedere ulteriormente? Questa dinamicità può solo crescere o anche diminuire?

Gli art. 18 sopravvissuti rientrano oppure no? Questi criteri che avete detto sono stati posti anche per iscritto?

Del Conte: Non vorrei avere creato dei dubbi interpretativi con il termine "dinamico", tale dicitura va interpretata in base alle varie fasi della legge. Il perimetro del territorio urbanizzato definito ai fini del calcolo del 3% per il consumo di suolo fino al 2050 è quello stabilito alla data del 01/01/2018. Quello che presentiamo oggi è finalizzato all'applicazione della Delibera degli Oneri al 30/09/2019 e che comprende anche quelle convenzioni di piani urbanistici che sono stati stipulati fino tale data. Tutti i piani che saranno stipulati dal 01/01/2018 fino al 30/09/2019 saranno aggiunti nel perimetro di territorio urbanizzato, ma non concorreranno alla quota del 3%.

Ancisi: Questo perimetro fa riferimento solo al calcolo degli oneri di Urbanizzazione, che conseguenza c'è per le casse del comune e per chi deve pagare. Che differenza c'è?

Proni: Per la redazione del perimetro del territorio urbanizzato (PTU) finalizzato alla delibera degli oneri abbiamo utilizzato i medesimi criteri stabiliti per redazione del perimetro del PUG, in questo caso verranno inclusi anche tutti quei piani che sono stati concessionati o convenzioni dal 01/01/2018 al 30/09/2019. Queste aree-piani non verranno considerati per il calcolo nel 3%.

La delibera degli oneri dice che nelle aree all'interno del PTU verranno applicate delle riduzioni al costo di costruzioni e oneri pari al 45% rispetto al territorio che è al di fuori del perimetro. Quando andremo a tirare le somme del PUG per la definizione del perimetro del territorio Urbanizzato saranno inseriti anche qui piani che nel frattempo saranno stati approvati o convenzionati e avranno ottenuto il rilascio del permesso di costruire, ma che comunque non concorreranno al calcolo del 3%.

Iemmi: Nella tabella 2 dell'allegato 2 ci sono le percentuali di riduzione applicate sul territorio. Queste tabelle servono per calcolare esattamente il costo base degli oneri di U1 e U2 nei vari tipi di intervento, sia

per la nuova costruzione che per la ristrutturazione, sia con aumento di carico urbanistico che senza aumento di carico urbanistico.

Calistri: Se ho capito bene il perimetro di territorio urbanizzato sarà sempre in aggiornamento fino al 2050. Perché non utilizzare un perimetro definito ad una data certa, quando ci fermiamo a perimetrare questo territorio urbanizzato?

Non avrebbe un senso magari fermarsi alla data della delibera perché se ad esempio presento una concessione in un terreno che è fuori dal terreno urbanizzato e pago un certo valore per gli oneri, poi questo terreno rientra nel terreno urbanizzato, andrò a pagare un onere diverso?

Natali: Nei casi di consumo di suolo vergine e, nello specifico, per i piani non ancora convenzionati al 30/09/2019 (data di pubblicazione della delibera) si pagheranno oneri "alti" tipici del territorio esterno al T.U.. I piani attuativi che rispondono alle regole e che ricadono nel periodo transitorio della legge (specificati nell'articolo 4 della L.R. 24/17) potranno entrare legittimamente a far parte del territorio urbanizzato senza andare a erodere il 3% da qui al 2050.

Come saranno rappresentati graficamente questi piani, una volta attuati, poco importa; si deciderà a tempo debito se disegnarli come legittimamente entrati oppure no, oggettivamente faranno anche loro parte del territorio urbanizzato. L'importante in questo momento è che rispettino le regole del periodo transitorio della legge 24/2017.

Focaccia: La legge è molto chiara definisce un criterio per una quota aggiuntiva del 3% fissato ad una data precisa e definisce un criterio per un periodo transitorio di gestione per completare un quadro di un vecchio assetto disegnato da qui all'adozione del nuovo PUG. Questi sono i dati di ulteriore occupazione di spazio, la legge non tira un po' di qua un po' di là, il Comune sta applicando questo, altrimenti sembra quasi che stiamo aggirando il principio dell'occupazione del suolo. Mi preme dirlo anche dal punto di vista politico.

Calistri: Visto che nelle delibere della Regione non è specificato una data precisa mi sembrava doveroso fare qualche domanda tecnica maggiore.

Presidente: Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare.

La CCAT APPROVA a MAGGIORANZA l'illustrazione e la discussione del perimetro del Territorio Urbanizzato finalizzato alla Delibera degli Oneri;

| 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 Cambierà | | | | X | |
| Gruppo Lega Nord | | | | | x |
| Gruppo Lista per Ravenna * | | | | | |
| Gruppo Forza Italia | | | | | x |
| Gruppo La Pigna | | | | x | |
| Gruppo Ravenna in Comune | | | | x | |
| Gruppo Misto | | | | x | |
| Gruppo art. 1 MDP | | | | | x |

* Ancisi ritiene di non dover esprimere parere.

Punto 3 dell'ordine del giorno: Risposta all'emendamento del consigliere Alvaro Ancisi alla Delibera di Consiglio Comunale di recepimento della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del Contributo di Costruzione

Il Presidente lascia la Parola al Consigliere Ancisi per l'illustrazione degli emendamenti da lui proposti.

Ancisi: Erano due problematiche diverse, una è stata formalizzata con l'emendamento l'altra no. Comunque il tema riguardava le diverse percentuali di detrazioni che vengono applicate nel forese e nel litorale. L'assessore doveva inviarmi delle tabelle che ha illustrato durante la commissione precedente, nelle quali venivano spiegate nel dettaglio queste differenze. L'applicazione di queste differenze non mi sembrano corrette.

Il problema, già ampiamente discusso è quello di far ripartire la realizzazione di edilizia sociale (ERS) dopo tanti anni in cui è stata ferma, in modo tale da dare risposta a una certa anche a quelle famiglie che non rientrano nei criteri di reddito basso per poter accedere agli alloggi di edilizia popolare (ERP), ma che non hanno neanche le disponibilità economiche per poter accedere a dei costi di affitti di abitazioni normali.

Sono nove/dieci anni che circa 900 famiglie non ricevono una risposta. Con la ripartenza della costruzione di alloggi ERS potrebbero almeno accedere ad un alloggio temporaneo o permanente evitando sfratti per morosità ad un prezzo calmierato. Questo è un argomento importante di cui parlare oggi.

- Nel Punto 1.4.3 delle linee guida proposte dalla Regione si parla della possibilità di ridurre gli oneri di U2 fino ad un massimo del 50% per interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative e visto che l'ERS offre strutture residenziali destinate a categorie sociali disagiate (anziani, giovani coppie, nuclei mono-genitoriali, single, disabili, ecc.) in condizioni di difficoltà socio-economiche, strutture da considerarsi dunque "socio-assistenziali" ritengo che anche questa categoria possa essere inserita in questo articolo della delibera.

l'aggiunta che propongo è questa:

1. Riduzione del 100% di U1 e U2 per gli interventi di ERS destinati alla locazione permanente a canone calmierato (fino alla completa esenzione dell'onere previsto);
2. Riduzione del 70% di U1 e U2 per gli interventi di ERS destinati alla locazione a termine di almeno 8 anni a canone calmierato;
3. Riduzione del 50% di U1 e U2 per gli interventi di ERS destinati alla proprietà a prezzo convenzionato.

Il mio emendamento ha la funzione di stimolare questo argomento.

Del Conte: Noi come Giunta abbiamo proposto una delibera di recepimento, nella quale, in tutti i campi in cui era possibile la modifica lo abbiamo fatto, applicando il massimo delle riduzioni, proprio per cercare di promuovere al massimo gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione. Anche nel punto 1.4.4 abbiamo applicato tutta la riduzione che era prevista dalla DGR186.

Forse questa riduzione è minore rispetto ad altre, dobbiamo però considerare che può essere sommata ad altre, ottenendo quindi delle riduzioni sugli oneri molto maggiori e questo è un elemento molto importante da tenere in considerazione.

Credo che sarebbe stato utile individuare una categoria specifica per l'edilizia sociale convenzionata, che avesse anche la possibilità di accedere a bandi pubblici, credo comunque che la Regione possa essere aperta ad un futuro dialogo per approfondire e migliorare questa tematica.

Oggi però, siamo di fronte ad un cambiamento importante con la modifica di questa delibera, dal 1998 ad oggi i valori non sono mai stati aggiornati. Questa delibera può essere anche un punto di dialogo con la Regione in previsione della redazione del PUG. Oggi abbiamo una scadenza, che è il 30 settembre, in un futuro questo aspetto si potrà ulteriormente migliorare.

Per quanto riguarda invece il tema della diversificazione dei valori fra litorale e frazioni della foressa, erano stati esclusi lidi perché, considerando i valori OMI previsti sul litorale (che sono molto maggiori rispetto a quelli rilevati nel foressa) si voleva incentivare quelle località che sono considerate le più deboli del territorio comunale. Ad esempio nella località di Lido di Dante non ci sono ambiti-lotti vuoti di espansione, si potrà intervenire solo con la ristrutturazione ed intervenendo in un tessuto già urbanizzato avrà comunque una riduzione del 50%. Il 30% aggiuntivo si applicherà qualora si costruisca su un suolo vergine che in questo caso potrebbe essere solo nell'art.18 ma che deve essere ancora convenzionato.

Natali: Sono due i dirigenti chiamati ad esprimere la regolarità tecnica sull'atto e conseguentemente anche sull'emendamento proposto dal consigliere Ancisi (la qui presente Ing. Galanti ed il sottoscritto). La risposta predisposta da parte della struttura tecnica comunale esprime le ragioni per cui non è possibile esprimere un parere di regolarità tecnica favorevole sull'emendamento: non tanto per il suo contenuto quanto perché si esce dai limiti individuati dalla Regione.

Margotti: In risposta all'emendamento del consigliere Ancisi e condividendo l'intervento fatto della dell'Assessora Del Conte, ribadiamo la necessità di sollecitare la Regione sulla tematica dell'ERS.

Maiolini: Se l'emendamento è finalizzato ad incentivare la maggior costruzione abitazioni ERS non credo che questo sia il modo giusto per farlo, si potrebbe invece incrementare aumentando la quota di realizzazione in fase di POC come avevamo proposto noi. Penso che i soldi risparmiati dalle agevolazioni degli oneri vengono intascati dal costruttore e non utilizzati per realizzare una quota maggiore di edilizia economica.

Turchetti: La costruzione dell'edilizia residenziale sociale ha funzionato quando il mercato era in espansione, in condizioni di mercato buono, quando la domanda era alta e i prezzi di vendita pure, paradossalmente quando il mercato immobiliare è andato calando questa tipologia di abitazioni doveva aumentare, ma non ci sono state più le condizioni per farlo, probabilmente i costi relativi agli oneri, ai

terreni, ai materiali, della manodopera, di tutto quello che c'è dietro ad una costruzione edilizia, non permettono di applicare quei risparmi - prezzi calmierati da essere appetibili ai costruttori. Il problema rimane c'è e bisogna trovare una soluzione, il consigliere Ancisi ha provato a proporla, ma tecnicamente non è applicabile. Si parlava di avere maggiori finanziamenti e forse questa è la chiave giusta perché non toglie introiti alle casse comunali, credo che ci si debba lavorare sia a livello politiche che amministrativo.

Ancisi: Ancisi legge una nota scritta che si allega al presente verbale. L'osservazione vera che si può fare è che la delibera presentata oggi, per quanto riguarda l'ERS esce monca. Per il tema delle riduzioni che risulta essere del 30% formulerò un emendamento per far aumentare le detrazioni anche per tre i tre lidi minori.

Natali: Lo Stato ha individuato le Regioni quali soggetti incaricati della regolazione di tabelle e normative sugli oneri e non ha lasciato ai Comuni la possibilità di apportare se non entro i confini delle regole regionali.

Presidente: Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare.

La CCAT NON APPROVA l'emendamento del consigliere Alvaro Ancisi alla delibera di Consiglio Comunale di recepimento della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del Contributo di Costruzione;

| 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 Cambierà | | | | x | |
| Gruppo Lega Nord | | | | x | |
| Gruppo Lista per Ravenna | x | | | | |
| Gruppo Forza Italia | | | | | x |
| Gruppo La Pigna | | | | x | |
| Gruppo Ravenna in Comune | | | | x | |
| Gruppo Misto | | | | x | |
| Gruppo art. 1 MDP | | | | | x |

* la Consigliera Francesconi al rientro vota contrario.

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, si dichiara chiusa la seduta alle ore 17:05

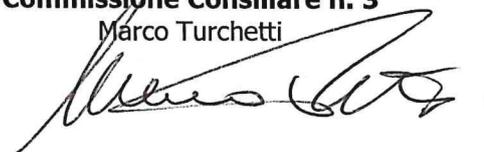
Approvato in data:

6/12/19

La Segretaria
Caterina Gramantieri



Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Marco Turchetti





PTU - Perimetrazione del Territorio Urbanizzato

Secondo i criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 ai soli fini dell'applicazione della disciplina del contributo di costruzione, in attuazione di quanto previsto al punto 6.3.2 della DAL n. 186/2018



Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

La Delibera dell'Assemblea Legislativa ha messo in **diretta correlazione il calcolo parametrico degli oneri con la suddivisione territoriale**. Si passa dalla articolazione per zone omogenee (DM 1444/68) alla **suddivisione territoriale in coerenza con le politiche di riduzione del consumo di suolo** e di aiuto alle politiche di rigenerazione (LR 24/2017).

Il territorio comunale, a questi fini, è suddiviso in: 1) **aree esterne al TU**, 2) aree permeabili ricomprese all'interno del TU ma non dotate di opere di urbanizzazione, 3) **aree interne al TU**. In questa logica le aree all'interno del TU di nuova costruzione o di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico pagano la metà di quelle esterne.

Ma l'individuazione del perimetro del TU deve avvenire all'interno del nuovo strumento urbanistico del PUG che ha una tempistica diversa da quella per la deliberazione delle tabelle parametriche degli oneri che deve avvenire entro il 30 settembre 2019.

L'Allegato alla DAL contempla anche questa possibilità dando delle alternative:



Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE

6.3.1. I Comuni sono tenuti al recepimento del presente atto entro il 30 settembre 2019. La delibera consiliare di recepimento del presente atto è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

6.3.2. Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello **definito dagli strumenti urbanistici vigenti** (in particolare art. 13 L.R. n.47/1978 e art. A-5, comma 6, L.R. n. 20/2000). È fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento del presente atto all'adeguamento della **perimetrazione anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017.**

.....



Art – 31 Piano urbanistico generale (PUG)

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal titolo II.

2. In particolare, sulla base di un'approfondita analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti e avvalendosi delle risultanze del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali di cui agli articoli 22 e 23, **il PUG:**

a) **individua il perimetro del territorio urbanizzato**, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32;

b) **disciplina il territorio urbanizzato**, di cui all'articolo 33;

.....



Art 32 – Perimetro del territorio urbanizzato, c.s

2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, **il quale comprende:**

a) le **aree edificate con continuità** a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

b) le **aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi** per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;

c) i **singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente** alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;

d) i **lotti residui non edificati**, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.



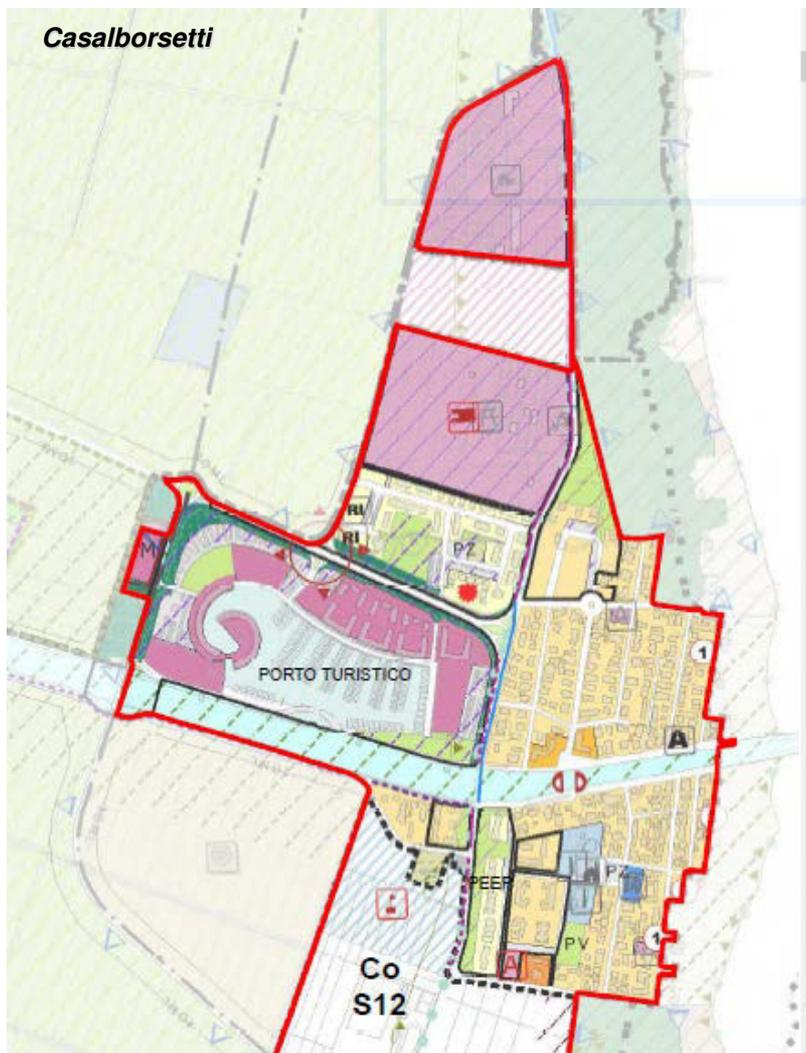
Art 32 – Perimetro del territorio urbanizzato, c.s

Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- a) le **aree rurali**, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- b) **l'edificato sparso o discontinuo**, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- c) le **aree permeabili** collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le **aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità**, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

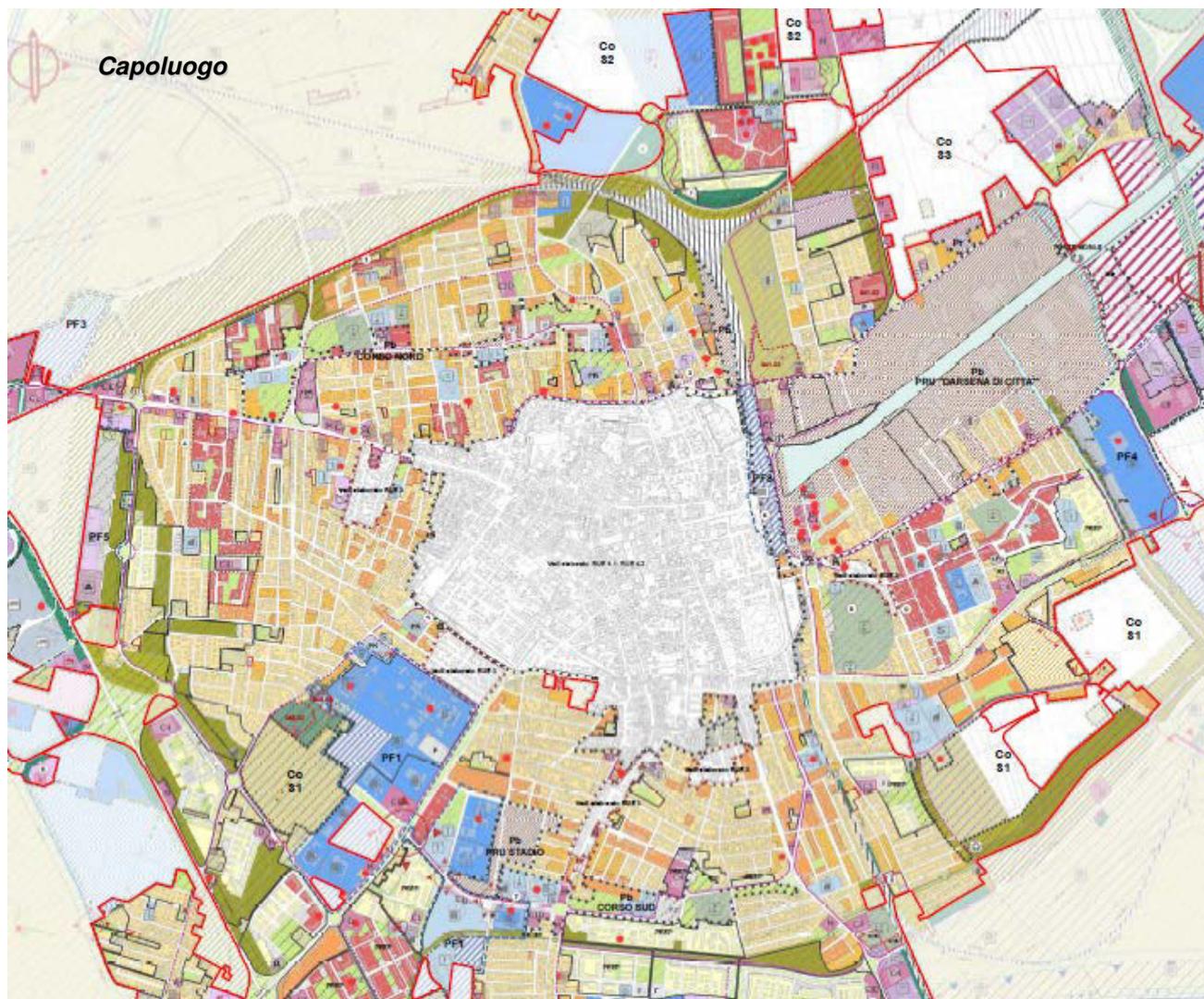
4. In sede di prima formazione del PUG, **il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge**, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1.

Esempi Perimetro Territorio Urbanizzato



Esempi Perimetro Territorio Urbanizzato

Comune di Ravenna





Elaborati abrogati e modificati dalla delibera di recepimento della D.A.L. n. 186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE e conseguente adeguamento degli elaborati Vigenti RUE 5.1 E POC.12



Elaborati Modificati/Abrogati

RUE

RUE 5 - Norme Tecniche di attuazione - **Modificato**

RUE 5.1 – Allegato A - **Abrogato**

POC

POC 10 - Piano Casa - **Abrogato Punto 1) dell'art. 5 della Parte Terza**

POC 12 - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA - **Modificato**



RUE 5 – Norme Tecniche di attuazione

RUE 5 Comune di Ravenna

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

[Art. I.1.2] Forma ed elaborati

(...)

2. Gli elaborati del RUE sono i seguenti:

(...)

b) prescrittivi:

(...)

5.1 QUADERNO ALLEGATI DEL RUE:

Allegato A) ~~Delibera relativa al Calcolo del contributo di costruzione (eventuali modifiche/aggiornamenti alla delibera degli oneri sono approvate con delibera di C.C. e non costituiscono variante al RUE)~~
~~abrogato con Delibera di C.C. n.... del ...~~

(...)

(...)

[Art. III.2.3] Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

(...)

2. Le opere di urbanizzazione *primaria* devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del PUA o del titolare del permesso di costruire, a scembo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione *primaria*, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, si applica quanto previsto dal comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ~~s.m.i.~~
 E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione *primaria*, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere. Gli oneri di urbanizzazione *primaria* sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

(...)

[Art. IX.1.5] Calcolo del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal Titolo III della L.R. 15/2013 e ~~s.m.i.~~ ~~Le deliberazioni comunali relative al contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione costituiscono parte dell'elaborato RUE 5.1.~~ ~~Il calcolo del contributo di costruzione è stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione~~

Allegato Regolamento Edilizio Comunale

(redatto in forma tabellare ai sensi dell'art. 2 c.2 lettera b) dell'Atto di Coordinamento Tecnico per la Semplicità e l'Uniformazione in materia edilizia ai sensi degli articoli 2 bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013 approvato con DGR n. 922 del 28/06/2017)

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

(...)

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

(...)

| | |
|--|--|
| 5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; | - RUE5.1 Allegato A-Delibera di C.C. n.... del.. |
|--|--|



POC 10 – Piano Casa

PARTE TERZA

(...)

5 - AGEVOLAZIONI

Tutti gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale non oggetto di contributo pubblico erogato dallo Stato e/o dalla Regione e/o da altro Ente pubblico possono avvalersi delle seguenti agevolazioni.

1) Abbattimento onere di urbanizzazione secondaria

Posto il costo parametrico = 100

Nella sottostante tabella è individuata la percentuale dell'onere dovuto al rilascio del permesso di costruire

| AMBITI | LOC. PERM. | LOC. ≥ 25 | LOC. ≥ 8 | PROPRIETA' |
|-------------------------|------------|-----------|----------|------------|
| Riqualificazione Urbana | 0 | 10 | 40 | 50 |
| Città di nuovo impianto | 20 | 30 | 60 | 70 |

Nel caso che l'intervento sia sostenuto da finanziamento pubblico non sono ammesse le agevolazioni di cui al presente paragrafo. Si applica comunque la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria prevista dalle tabelle parametriche vigenti, escludendo gli abbattimenti stabiliti dal presente paragrafo.



29 luglio 2019

EMENDAMENTO ANCISI A
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI RECEPIMENTO DELLA DAL n. 186/2018 IN
MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(esaminata in CCAT 18 LUGLIO 2019)

INTEGRARE IL PUNTO SEGUENTE DI CUI A PAG. 2
E DI CONSEGUENZA OGNI ALTRA EVENTUALE PARTE DEL TESTO O ALLEGATI:

“□in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:

-stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: - **50%**

per le ragioni di seguito indicate: per promuovere la realizzazione e la riqualificazione di strutture sanitarie ed educative e dei servizi per l'assistenza e il sostegno alle categorie sociali più deboli.”,

con la seguente aggiunta:

- **Riduzione del 100% di U1 e U2** per gli interventi di ERS destinati alla locazione permanente a canone calmierato (fino alla completa esenzione dell'onere previsto);
- **Riduzione del 70% di U1 e U2** per gli interventi di ERS destinati alla locazione a termine di almeno 8 anni a canone calmierato;
- **Riduzione del 50% di U1 e U2** per gli interventi di ERS destinati alla proprietà a prezzo convenzionato

in quanto l'ERS offre strutture residenziali destinate a categorie sociali disagiate (anziani, giovani coppie, nuclei mono-genitoriali, single, disabili, ecc.) in condizioni di difficoltà socio-economiche, strutture da considerarsi dunque “socio-assistenziali” a pieno titolo, anche più di alcune delle altre comprese in questo stesso punto.

Alvaro Ancisi

Se non si vogliono aprire prospettive per individuare riduzione degli oneri all'interno di quanto previsto dalla Dal 186/18 , che si ritiene comunque possibile, **si sottolinea l'esigenza che tali riduzione siano comunque ricercate e applicate per incentivare la realizzazione di interventi di Edilizia Sociale destinati alla locazione permanente e o a termine in quanto necessari e attualmente insufficienti a dare risposte alle richieste dei cittadini residenti nel comune.**

La normativa invocata nella risposta anche se non esplicitamente prevede tale riduzione, la si potrebbe applicare mediante l'inquadramento in altri punti così come indicati nell'emendamento.

Credo che se in futuro, senza risorse pubbliche, si vorranno dare risposte concrete al problema sociale della casa ai nuclei più bisognosi, occorra cercare di individuare tutti i percorsi possibili per ridurre i costi di realizzazione degli interventi, **in primis quello degli oneri e delle aree.**

Inoltre entro in merito ad una enorme contraddizioni.

I Bandi Regionali per l'ERS prevedono punteggi quando i Comuni applichino riduzione agli oneri e al costo delle aree. Il Comune di Ravenna riferisce che la norma della Regione non consente ai comuni di applicarne tali riduzione .

Veramente incredibile!

Il punto 1.4.4 richiamato nella risposta come unica possibilità di riduzione degli oneri è del tutto insufficiente e oltremodo equipara interventi di edilizia sociale con altri interventi di edilizia che seppur convenzionati non sono rivolti alle categorie di soggetti deboli.

Se si ritiene giusto l'argomento prospettato con l'emendamento e se si ritiene di non voler assumere una decisione che il Comune di Ravenna sostiene fuori dai binari ipotizzati dalla DAL 186/18, si chiede a codesta amministrazione di farsi portavoce presso la Regione Emilia Romagna affinché gli interventi, di vera Edilizia Sociale, siano individuati al di fuori del punto 1.4.4 e o comunque in modo distaccato da altri e abbiamo a beneficiare di un trattamento di riduzione almeno del 70% .

Tale riduzione non può avvenire solo per sommatorie di riduzione. La casa e l'Edilizia Sociale sono temi sociali che **richiedono la massima attenzione** e la cui realizzazione, in assenza di finanziamenti pubblici, richiede sacrifici che non sempre risultano sufficienti.

Sembra quasi una offesa volersi attaccare a meccanismi che con l'Edilizia Sociale hanno ben poco da spartirsi .

CONTRODEDUZIONE UFFICIO A: EMENDAMENTO ANCISI A DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI RECEPIMENTO DELLA DAL n. 186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In merito all'emendamento Ancisi del 29 luglio 2019 relativo alla Delibera di consiglio Comunale di recepimento della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del Contributo di costruzione, si rileva innanzi tutto che l'emendamento richiede una modifica al punto 1.4.3, chiedendo di aggiungere riduzioni da applicare ad interventi di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) che invece è trattata al punto 1.4.4; le **residenze per anziani e le strutture socio-assistenziali, sanitarie ed educative** trattate al punto 1.4.3 **NON** fanno parte dell'ERS, quindi se l'emendamento tende a introdurre riduzioni per l'ERS il punto su cui intervenire sarebbe il successivo punto 1.4.4.

In ogni caso, si evidenzia che, con un apposito atto di coordinamento tecnico (DGR n. 624 2019), la Regione ha definito esattamente gli ambiti di autonomia riconosciuti al Comune.

Premesso che la legge regionale 15/2013 e smi, all'art. 12 – Atti di coordinamento tecnico – dispone quanto segue:

1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.

2. Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine, salvo diversa previsione, gli atti di cui al presente articolo trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali, prima della scadenza del medesimo termine, sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.

3. (...)

La DGR 624/19 che contiene gli allegati A, 1 e 2 che devono essere recepiti dal Comune, è denominata **ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO IN MERITO ALLO SCHEMA DI DELIBERA COMUNALE DI RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA N. 186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE** e, come atto di coordinamento, è una norma regionale sovraordinata, per cui i Comuni sono chiamati a deliberare solo in merito, e nei limiti indicati, ai n. 22 profili della disciplina del Contributo di Costruzione, che possono adattare alle esigenze locali e agli obiettivi di qualità perseguiti dalla pianificazione urbanistica.

Ai sensi del punto 1.4.4 dell'allegato della deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20 dicembre 2018 “per gli interventi di edilizia sociale (ERS), di cui al D.I. 22/04/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33 c.3 della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq di SU”.

La proposta di deliberazione del Consiglio Comunale prevede già l'applicazione della massima riduzione possibile del 20%.

Non è possibile pertanto prevedere le riduzioni richieste dall'emendamento, che sono superiori al massimo previsto dalla Regione; va anche ricordato che, ai sensi dell'art. 16 della Norma statale contenuta nel DPR n. 380/2001, spetta alla Regione stabilire le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione e i Comuni sono tenuti al recepimento dell'atto regionale, che è comunque un atto sovraordinato a cui l'atto comunale deve risultare conforme, esprimendosi motivatamente sulle singole eventuali scelte concesse nel testo regionale, entro il 30 settembre 2019.

In assenza della delibera consiliare le disposizioni regionali trovano immediata applicazione a

partire dal 1 ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

Si ricorda che in ogni caso la DAL 186/2018 prevede che le varie riduzioni previste dalla delibera Comunale sono cumulabili fino ad un massimo del 70% dell'onere dovuto, pertanto applicando più condizioni di riduzione anche la realizzazione di ERS può beneficiare di una riduzione complessiva che può arrivare al 70% di U1 e U2.

In conclusione, pur condividendo lo spirito dell'emendamento (favorire la realizzazione di ERS) non è possibile fornire da parte del Dirigente competente parere di regolarità tecnica favorevole sulle modifiche richieste dall'emendamento stesso.