



Comune di **Ravenna**



**VIVA DANTE**  
RAVENNA 1321-2021

**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Assetto del territorio”**

**SEDUTA DEL: 16/12/2020**

inizio seduta ore: **15:07**

**PRESENTI (PER L'UFFICIO):** Arch. Dradi. Geom Denise Paganelli;

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. Savorelli per Partito Democratico, Arch. Pettinato per Ama Ravenna; Geom. Calistri per Gruppo Misto, Arch. Bassi per Partito Repubblicano.

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Nome e Cognome	Delegato: Cognome	Gruppo	Presente	Ora entrata	Ora uscita definitiva
<b>Marco Turchetti</b>		Partito Democratico	x	15:00	16:08
<b>Alvaro Ancisi</b>		Lista per Ravenna	x	15:00	16:08
<b>Lorenzo Margotti</b>		Partito Democratico	x	15:00	16:08
<b>Patrizia Strocchi</b>	<b>Frati</b>	Partito Democratico	x	15:00	16:08
<b>Michele Distaso</b>		Sinistra per Ravenna	x	15:00	16:08
<b>Chiara Francesconi</b>		Partito Repubblicano It.	x	15:30	16:08
<b>Daniele Perini</b>		Ama Ravenna		/	/
<b>Marco Maiolini</b>		Gruppo Misto	x	15:00	16:08
<b>Samantha Gardin</b>		Lega Nord	x	15:37	16:08
<b>Alberto Ancarani</b>		Forza Italia	x	15:30	16:08
<b>Veronica Verlicchi</b>		La Pigna	x	15:00	16:08
<b>Massimo Manzoli</b>		Ravenna in Comune		/	/
<b>Samantha Tardi</b>		CambieRà		/	/
<b>Mariella Mantovani</b>		Articolo UNO	x	15:08	16:08
<b>Raoul Minzoni</b>		Italia Viva	x	15:17	16:08
<b>Massimiliano Alberghini</b>		Gruppo Alberghini		/	/

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. PROPOSTA PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI IN PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE A SEGUITO DI MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.M. N. 151 DEL 28/09/2020 E RETTIFICA DELLE DELIBERE C.C. N. 108938/120 DEL 27/09/2012 E N.71636/29 DEL 21/03/2017
3. Varie ed eventuali. varie ed eventuali.

Approvato in data: 25.02.2021

La Segretaria  
Caterina Gramantieri

Il Presidente della Commissione Consiliare n. 3  
Marco Turchetti  
F.To Marco Turchetti

Piazza del Popolo 1, 48121 Ravenna | [segreteriacommissioni@comune.ra.it](mailto:segreteriacommissioni@comune.ra.it)





Comune di Ravenna



## COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Assetto del territorio”

Inizio seduta ore **15:10**

Presiede la seduta il Consigliere **Marco 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 all’odg:** approvazione verbali precedenti.

**Turchetti**, in accordo con i commissari, propone di utilizzare la modalità del silenzio-assenso per indicare come astenuti i consiglieri che siano risultati assenti nelle sedute oggetto di approvazione.

**Risultano**, pertanto, **approvati i seguenti verbali:**

- **verbale C3 del 21/09/2020** a maggioranza dei presenti (astenuta la consigliera Gardin, perché assente alla seduta).

**Punto 2 all’odg:** **PROPOSTA PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI IN PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE A SEGUITO DI MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.M. N. 151 DEL 28/09/2020 E RETTIFICA DELLE DELIBERE C.C. N. 108938/120 DEL 27/09/2012 E N.71636/29 DEL 21/03/2017**

Il **Presidente** lascia la parola all’assessore per l’illustrazione dell’argomento:

**Del Conte:** Si tratta di una delibera con un valore molto tecnico va a recepire il DM 151 del 28/09/2020 che è stato pubblicato in gazzetta il 10 novembre, ci siamo attivati subito per recepire quanto stabilito dal Decreto, cioè la rimozione dei vincoli convenzionali che gravano sugli edifici in zone PEEP. Questo porterà un alleggerimento dei costi sostenuti dai cittadini per attivare questo percorso e il recepimento di fondi che potranno essere utilizzati per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

**Dradi:** Sono passati ormai 20 anni da quando la Legge Finanziaria 448 del 1998 ha introdotto la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà e di modificare i vincoli per la vendita degli alloggi su aree che erano già state assegnate in proprietà ai cittadini o cooperative di abitazione. La Vecchia 448 che il comune di Ravenna ha applicato con la delibera del 99, consentiva al cittadino la trasformazione su richiesta, della rimozione dei vincoli e dell’alienazione del diritto di superficie e del diritto di proprietà di superficie in piena proprietà. Questo però avveniva con delle limitazioni: Il passaggio da diritto di superficie a proprietà era consentito solo per gli alloggi che erano stati stipulati entro la fine del 1995 e per lo svincolo delle limitazioni sulla proprietà, per quelle convenzioni che erano stati stipulati prima della legge 179 del 1992. Con la finanziaria del 2018, attiva dal 2019 sono stati introdotti delle modifiche molto significative, cioè tutti i vincoli sia oggettivi che soggettivi in alloggi ricadenti in aree PEEP sia su area con diritti di superficie che in proprietà possono essere rimossi qualora sia trascorsi almeno 5 anni dalla prima vendita dell’alloggio. Il pagamento di un corrispettivo è calcolato secondo un Decreto Ministeriale, il quale doveva uscire a seguito della finanziaria del 2018 ma è invece uscito due anni dopo. Abbiamo quindi cercato di predisporre la proposta di delibera nel minore tempo possibile per dare la possibilità a quei cittadini che hanno diritto, di cominciare ad intraprendere il percorso di rimozione di vincoli qualora lo richiedono.

Oggi andiamo a deliberare che tutti i cittadini proprietari di alloggi che ricadono in aree PEEP concesse in diritto di superficie dopo il 1995 e con le convenzioni in proprietà stipulate dopo il 1992 possono richiedere la rimozione di tutti i vincoli gravanti sugli alloggi o parte di essi.

Questo farà sì che il cittadino possa rimuovere i vincoli tutti in una volta, oppure possano scegliere quali vincoli rimuovere e quali tenere, ad esempio se il passaggio da diritto di superficie a proprietà per un cittadino in un determinato momento può essere troppo oneroso, può scegliere di rimuovere solo il vincolo di prezzo massimo di cessione, di rimuovere il vincolo della verifica dei requisiti a chi vende, o rimuovere il vincolo sul prezzo massimo di locazione.

Le aree costruite dopo il 1995 non sono tantissime, perché il momento di massima costruzione da parte del comune è stato fino alla metà degli anni 90. Come si vede nella tabella gli alloggi che beneficiano di questa legge sono 137 distribuiti fra forese e mare.



Comune di Ravenna



#### COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Aspetto del territorio”

Abbiamo fatto un calcolo del riscatto di diritto di superficie e contestuale di rimozione dei vincoli, se tutti i cittadini decidessero di riscattare si avrà un importo pari 1.633.162 euro e con una aggiunta di ulteriori 327.315 euro se si rimuovono tutti i vincoli. Questa operazione porterà un incameramento di circa 2 milione di euro.

Nella seconda tabella invece sono evidenziate le aree in proprietà cioè i lotti di case singole o abbinate realizzate dai singoli cittadini, le abitazioni sono 92, l'introito che si potrà ottenere è pari a 7.160 euro. Con questo decreto si chiude il percorso dei PEEP iniziato con la Legge 167 del 1962. Sono passati ormai 58 anni, d'ora in poi l'edilizia pubblica avrà un diverso percorso.

**Paganelli:** Tutte queste aree in proprietà sono in scadenza perché avevano una durata ventennale.

**Turchetti:** Tutte le aree che ricadono nella seconda tabella hanno una scadenza naturale a breve termine perché sono ormai passati 20 anni, qualora qualcuno volesse anticipare la scadenza di questa convenzione può farlo con un esborso economico minimo e chiudere la partita con il comune.

Il **presidente** sentita l'illustrazione dell'argomento degli uffici lascia la parola ai consiglieri.

**Calistri:** Penso che il recepimento così celere di questo atto sia una cosa molto positiva, avere la normativa comunale aggiornata a quella nazionale porta solamente benefici, per evitare poi eventuali incomprensioni. Vorrei sapere se questa delibera può essere riconosciuta anche dal segretario generale del comune senza dover passare dal notaio?

Nel caso in cui ci siano 30 appartamenti in un complesso edilizio, la data di decorrenza della vendita fa riferimento al primo alloggio venduto o si valuta alloggio per alloggio?

Ci sono delle diversità sul diritto di superficie e diritto di proprietà quindi volevo sapere nel caso in cui il cittadino abbia comprato il lotto e costruito lui stesso la casa, questo caso lo possiamo catalogare come gli altri o ha un percorso diverso?

Chiedo qual è la differenza di percentuale che chiedeva il comune prima e adesso?

#### Alle ore 15:30 entra la consigliera Francesconi

**Maiolini:** Noi giovani studenti degli anni 80 il PEEP era la prima politica sociale per poter avere una casa, sono stati quegli anni in cui ce stata per tutti la possibilità di comprare una casa. Questa legge aveva due scopi, il primo cercare di calmierare un i prezzi e fermare le speculazioni, il secondo scopo con il diritto di superficie era quello di aiutare il comune a ritornare in possesso (quando non si trovano più gli eredi) del terreno. Lo Stato scaduti i 99 anni poteva ritornare in possesso del terreno e ridarlo sempre con la stessa politica abitativa. I tempi sono cambiati e qualcosa va fatto. Io sono sempre preoccupato per le politiche abitative e sociali, credo che i programmi che ci sono adesso non hanno le stesse intenzioni che avevano una volta. Mi rassicura ciò che ha detto l'assessore Del Conte che il comune di Ravenna andrà a fare e spero che si dell'edilizia sociale.

Vorrei sapere quindi se abbiamo già un piano comunale per investire i ricavi dell'edilizia sociale utilizzando questi soldi e cosa accadrà al terreno nel caso in cui il proprietario di un diritto di superficie non vorrà comprare il diritto. Dopo 20 anni gli scadrà il diritto di superficie cosa succede, lo potrà rinnovare come era previsto prima per altri 99 anni per lui e i suoi eredi o sarà obbligato a comprarlo?

#### Alle ore 15:37 entra la consigliera Gardin

**Ancisi:** Giustamente vediamo la fine su una riforma nata negli anni 60 che a dato che grossi risultati. Penso però che negli anni la politica abitativa abbia perso un po' a sua ideologia. Ormai a Ravenna l'edilizia sociale e un gran fallimento, sopravvive a fatica una cooperativa che ne realizza, ma c'è ne sarebbe comunque un gran un bisogno. L'edilizia sociale rimane solo nei Piani Regolatori. Oggi di fatto chi versa in situazioni disagiate deve poter rientrare nei primi 100 della lista per poter ottenere un alloggio di edilizia ERS, ma non si investe più in questa tipologia di alloggi. Questa problematica dovrebbe essere risolta.

**Maiolini:** Vorrei un chiarimento al Punto 7 della delibera dove c'è scritto che si si hanno percepito dei contributi pubblici dallo Stato dalla Regione o dall'ente pubblico la rimozione dei vincoli è subordinata alla preventiva restituzione della posizione ricevuta, con quale modalità lo devo fare?



Comune di Ravenna



### COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Assetto del territorio”

**Margotti:** Come diceva la assessora Del Conte in premessa è sicuramente una delibera tecnica, ma tratta un tema molto importante, volevo ribadire un concetto che a Ravenna su questo aspetto non si parte da zero, ma ogni volta che si discute di delibere che vanno ad impattare in modo positivo sulla nostra comunità sembra che si parta da zero. Come Partito Democratico recentemente siamo intervenuti su questo tema, il comune si è classificato quarto nella graduatoria del bando regionale PIERS, vorrei sottolineare ad Ancisi che si stanno facendo investimenti anche a livello regionale. Va considerato anche il progetto di Ravenna dell'ambito San Biagio Nord che va a rigenerare non solo a livello il sociale ma anche ambientale e architettonico, un comparto ampio con un finanziamento di circa cinque milioni e trecentomila euro. con questa delibera abbiamo un ritorno economico di circa due milioni di euro, si pensava di riutilizzarli in questo settore?

**Minzoni:** Il recupero di questi introiti per cosa saranno utilizzati?

La legge nazionale ha aiutato quasi due generazioni ad avere una abitazione dignitosa, la legge viene cambiata e sostituita. Noi a Ravenna siamo più bravi di altri, mi piacerebbe che si potesse esportare questo esempio anche a livello nazionale, ma ho i miei dubbi.

**Turchetti:** Mi sembra di capire dai vari interventi che ci sia interesse nel capire come verranno sfruttate le risorse che si otterranno con questa manovra, le risorse che entreranno però non sono così elevate da pensare che possano essere utilizzate per gli investimenti su questo settore, anche perché non è detto che tutte vengano acquisite.

**Del Conte:** Siamo in una situazione in cui molti piani urbanistici sono in corso, in questo ultimo anno abbiamo in istruttoria molti art. 18 e PUA e dove porteranno aree da destinate ad edilizia sociale. Siamo mettendo in campo politiche per agevolare la realizzazione di edilizia sociale ad esempio con la partecipazione del PIERS. Siamo cercando di partecipare a tutte quelle attività che portano attenzione all'edilizia residenziale pubblica. Le risorse che deriveranno dalle vendite e delle aree PEEP andranno investite per migliorare e potenziare il patrimonio di abitazioni esistente.

Il tema del PUG dovrà porre molta attenzione per questi aspetti per favorire e migliorare l'edilizia residenziale pubblica.

**Dardi:** Per rispondere a Calistri; la stipula può essere fatta anche dal segretario generale, ne ha le facoltà, per i cinque anni è ovvio che si calcola ad ogni alloggio, Per il contributo pubblico si parla di buono casa finanziamenti in conto capitale erogati dallo Stato e dalla Regione con durata ventennale, se chiedono di svincolare il calcolo viene fatto in base agli anni residui. Questa modalità era così anche prima, non è stata introdotta con questa finanziaria.

Per rispondere a Maiolini la scadenza di diritto di superficie ha come clausola che può essere rinnovata per altri 99 anni. Le persone però tendono a togliersi tutti i vincoli per cercare di lasciare ai nipoti l'edificio senza gravami. L'immobile potrà comunque essere rinnovato.

Il calcolo del diritto di superficie rimane identico cambia a quello di prima, quello che alleggerisce il cittadino è la possibilità di scegliere se svincolare tutto o solamente in parte.

**Calistri:** Al punto 3 della delibera c'è scritto: “*siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento*” siccome subito sopra parla di convenzione tante volte le convenzioni vengono fatte per più appartamenti in una unica. Se si vuole specificare meglio questo passaggio.

**Dardi:** Per unità abitativa intendo l'alloggio.

**Calistri:** Questa frase poteva fare confusione, se ritenete che sia sufficientemente chiara, va bene così.

**Presidente:** Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, le commissioni sono chiamate ad esprimere parere.



Comune di **Ravenna**



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Aspetto del territorio”**

**LA COMMISSIONE 3 APPROVA A MAGGIORANZA LA PROPOSTA PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI IN PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE A SEGUITO DI MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.M. N. 151 DEL 28/09/2020 E RETTIFICA DELLE DELIBERE C.C. N. 108938/120 DEL 27/09/2012 E N.71636/29 DEL 21/03/2017**

<b>Gruppi Consiliari presenti</b>	<b>Parere</b>
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Sinistra per Ravenna	FAVOREVOLE
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	CONSIGLIO
Gruppo AMA Ravenna	
Gruppo Cambierà	
Gruppo Lega Nord	CONSIGLIO
Gruppo Lista per Ravenna	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia	CONSIGLIO
Gruppo La Pigna	CONSIGLIO
Gruppo Ravenna in Comune	
Gruppo Misto	CONSIGLIO
Gruppo Art. UNO	FAVOREVOLE
Gruppo Italia Viva	FAVOREVOLE
Gruppo Alberghini	

Presidente sentita l'illustrazione di tutti i consiglieri si dichiara chiusa la seduta alle ore **16:08**

*Approvato in data 25.02.2021*

La Segretaria  
Caterina Gramantieri

Il Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3  
Marco Turchetti  
*F.To Marco Turchetti*



Comune di **Ravenna**



VIVA DANTE  
RAVENNA 1321-2021

---

**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 – “Assetto del territorio”**