

COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA N. 3

SEDUTA DEL: 25/02/2021

inizio seduta ore: 15:08

PRESENTI IPER L'UFFICIO: Ing. V. Natali, Arch. A. Tassinari;

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 C3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Marco Turchetti		Partito Democratico	x	15:00	16:20
Alvaro Ancisi		Lista per Ravenna	x	15:00	16:20
Lorenzo Margotti		Partito Democratico	x	15:00	16:20
Patrizia Strocchi		Partito Democratico	x	15:25	16:20
Michele Distaso		Sinistra per Ravenna	x	15:00	16:20
Chiara Francesconi		Partito Repubblicano It.	x	15:14	16:20
Daniele Perini		Ama Ravenna	x	15:00	16:20
Marco Maiolini		Gruppo Misto	x	15:00	16:20
Samantha Gardin		Lega Nord	x	15:50	16:20
Alberto Ancarani		Forza Italia	x	15:27	16:20
Veronica Verlicchi		La Pigna	x	15:00	16:20
Massimo Manzoli		Ravenna in Comune	x	15:00	16:20
Samantha Tardi		CambieRà	A.G.	/	/
Mariella Mantovani		Articolo UNO	x	15:00	16:20
Raoul Minzoni		Italia Viva	x	15:00	16:20
Massimiliano Alberghini		Gruppo Alberghini	A	/	/

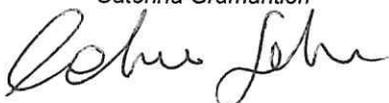
Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. "Rimodulazione del contributo aggiuntivo per opere pubbliche di sostenibilità, previsto dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC Darsena";
3. Varie ed eventuali, varie ed eventuali

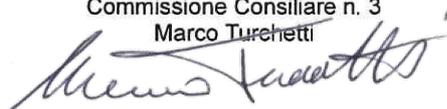
Approvato in data:

23/04/2021

La Segretaria
Caterina Gramantieri



Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Marco Turchetti





COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA N. 3

Inizio seduta ore **15:08**

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.

Presidente in accordo con i commissari, propone di utilizzare la modalità del silenzio-assenso e indica come astenuti i consiglieri che siano risultati assenti nelle sedute oggetto di approvazione.

Risultano, pertanto, approvati dalla commissione 3 i seguenti verbali:

- **verbale C3+C4 del 23/11/2020** a maggioranza dei presenti (astenuti i consiglieri Strocchi, Maiolini non presenti alla seduta).
- **verbale C3+C4 del 07/12/2020** a maggioranza dei presenti (astenuti i consiglieri Francesconi, Minzoni, Perini non presenti alla seduta);
- **verbale C3 16/12/2020** a maggioranza dei presenti (astenuto il consigliere Perini, Manzoli non presenti alla seduta).

Punto 2 all'odg: “**Rimodulazione del contributo aggiuntivo per opere pubbliche di sostenibilità, previsto dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC Darsena**”;

Il **Presidente** lascia la parola all'assessore Del Conte per l'illustrazione dell'argomento.

Del Conte: Per quanto riguarda la Darsena abbiamo cercato di attivare forme di finanziamento pubblico volte alla riqualificazione di questa parte di città, come ad esempio la partecipazione al bando per la messa in sicurezza delle periferie, in modo da poter riattivare l'interesse ad investire e riqualificare i comparti della Darsena. Oggi il POC Darsena è uno strumento urbanistico scaduto, sono tre i progetti che sono stati presentati. La DAL del 2018 ci consente di abolire gli extra oneri ad eccezione di quelli dovuti per interventi che riguardano la sostenibilità ambientale.

Speriamo che questa riduzione importante del valore degli extra oneri possa promuovere la progettazione di questa area. Si tratta di una delibera di Consiglio.

Natali: Il POC Darsena aveva determinato il valore degli extra oneri sulla base di uno studio fatto diversi anni fa dalla soc. “Nomisma”, in cui venivano dimensionati dal punto di vista economico diversi interventi che erano di doppia natura, sia di natura ambientale che di natura progettuale. Quello che ha cercato di fare la regione con la DAL 186/2018 è definire gli oneri di urbanizzazione in modo molto preciso impedendo che ogni comune potesse chiedere ulteriori oneri, rispetto a quanto già definito dalla norma regionale. I comuni sono stati lasciati liberi di modificare solo marginalmente il testo della delibera sugli oneri; il punto in questione, riferito alle dotazioni ambientali, rientrava tra i pochi punti che potevano essere rielaborati nel rispetto dei canoni normativi, e così è stato fatto per agevolare lo sviluppo delle aree della Darsena senza peraltro stravolgere le previsioni del POC Darsena che richiedeva oneri specifici a fronte delle suddette dotazioni ambientali.

Tassinari: La delibera mette in ordine i temi già descritti dai colleghi. La necessità di attivarsi è nata dalla gestione degli strumenti vigenti, dall'attuazione del POC e da quanto previsto dalla nuova legge regionale 24/2017 che definisce i nuovi strumenti urbanistici con altri criteri. Sia la DAL per quanto riguarda onere e contributi di costruzione, ma anche le attività progettuali hanno preso strade diverse rispetto a quelle ipotizzate dal POC.

Vogliamo dare un riscontro alla parte attuativa del POC Darsena (ora scaduto) nel quale ci sono oggi tre piani particolareggiati presentati nei termini di validità che sono gli ambiti 8/9, il sub 12/13 e il sub 17B.



Comune di Ravenna



COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA N. 3

Da questo mix di situazioni, regime transitorio, nuova DAL e POC Darsena vigente, abbiamo avuto la necessità di mettere a sistema la lettura di questi strumenti che non andavano tutti nella stessa direzione.

La DAL dice che nessun contributo deve essere richiesto e oltre agli oneri già chiesti per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

L'articolo 18 del POC Darsena richiede invece un contributo aggiuntivo riferito alla sostenibilità economica ambientale come ad esempio le opere di risanamento e valorizzazione del canale Candiano, il recupero riqualificazione delle banchine ecc...

Abbiamo cercato di ricordare da dove venissero queste valutazioni, e cioè da una attenta verifica delle possibilità economiche finanziarie dell'intero comparto Darsena, fatte dal progetto Nomisma il quale prevedeva la realizzazione di molti comparti della Darsena e che comprendevano quindi una maggiore capacità edificatoria. Ogni intervento ipotizzando 100 corrispondeva a €75 al metro quadro per ogni metro quadro. Oggi abbiamo valutato che solamente alcuni interventi hanno un carattere effettivamente ambientale e altri invece sono più legati a scelte progettuali, e non è detto che con il nuovo PUG vengano riconfermati. L'unico progetto che rimaneva di sostenibilità ambientale, che non fosse già stato realizzato con altri finanziamenti, come ad esempio l'adeguamento delle fognature dell'area, le vasche di prima pioggia o altri interventi che vengono già richiesti nelle istruttorie dei piani è il contributo per la bonifica del Canale Candiano.

Per questi tre ambiti che possono essere attuati, manteniamo quindi contributo della Bonifica del Candiano e chiediamo in aggiunta una fideiussione a garanzia del contributo che verrà escusso al momento in cui si attiverà la bonifica.

Questo è il progetto della delibera la riduzione al 35% del contributo originario che quindi passa da 75 €/mq a 26,25 €/mq di Sc, di stabilire che i soggetti attuatori dei tre comparti garantiranno i costi in ambito di convenzione e di dare mandato agli uffici di applicare questa nuova disposizione.

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

Ancisi: Bisogna richiede una ammissione di un contrordine, perché passare da €76 a 25 non è fare uno sconto è stravolgere quello che questa amministrazione ha voluto imporre a suo tempo senza alcun obbligo di legge.

Non ci sono soltanto le norme di legge di regolamento, ma con pretesa di avere lo stesso effetto anche le DAL delibera di assemblea Legislativa. E come se noi con le delibere del consiglio comunale volessimo imporre cittadini delle norme di regolamento.

Sono stati compiuti degli errori macroscopici per obbedienza servile alle delibere, alle circolari, alle telefonate, ma che ci hanno portato nelle condizioni che solo tre progetti sono esistenti nella Darsena.

La Darsena è completamente stravolta rispetto al progetto originario, la passerella che passa in mezzo alle rovine, mezzo quartiere solamente su un lato del canale e dall'altra parte niente. Ora abbiamo in ballo solamente la sistemazione della fogne. Ricordo bene la discussione di quando la domanda si arrocco su queste cifre.

Pettinato: La proposta di ridurre gli extra oneri è assolutamente positiva, era da tempo che i proprietari di queste aree lo chiedevano a viva voce, certo gli errori si fanno, perché €75 al metro quadro erano un peso importante per gli interventi di quest'area, i ragionamenti erano stati fatti in altri tempi, in cui non c'era una crisi così importante. Gli interventi che sono stati fatti sono una bella ripartenza per la riqualificazione della Darsena. Se per caso dovessero partire solo questi tre comparti non credo che il costo delle fideiussioni possano portare la realizzazione della bonifica del Candiano, che fine faranno queste fideiussioni, non ha più senso impostare un altro tipo di ragionamento?

Margotti: Noi commentiamo in modo molto positivo questa delibera, Perini lo ha ricordato, noi ci eravamo impegnati su questi aspetti sia dal punto di vista politico che dal punto di vista tecnico, la Darsena in questi anni ha visto dei cambiamenti, molti progetti realizzarsi, si nota quel cambio che tutti vogliamo sulla carta e sul quartiere. Oggi non si aspetta il PUG per incidere su questi aspetti, giochiamo di anticipo sull'abbassamento degli extra oneri. In questi anni l'amministrazione si è impegnata a trovare finanziamenti esterni per la riqualificazione delle infrastrutture o della banchina Sicuramente molti di questi progetti troveranno compimento nel lungo periodo e quindi non possiamo vederli realizzati in questa legislatura.



Comune di Ravenna



COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA N. 3

Calistri: La spiegazione degli uffici stata chiara, lo credo che questa delibera in cui si rimodula il contributo aggiuntivo previsto dall'articolo 18 del POC Darsena centri più obiettivi.

Il primo è andare incontro alle recenti normative regionali 186/2018 in materia di disciplina del contributo degli oneri. Questa delibera dice che dobbiamo adeguare i nostri strumenti urbanistici. Quindi l'art. 18 del POC Darsena è in contrasto con la 186/2018, la soluzione trovata mi sembra quindi un buon compromesso che rispecchia a pieno quelle che sono indicazioni della Regione in quanto si mantiene l'onere per la bonifica del canale Candiano essendo riconducibile ad un progetto di sostenibilità. Un altro importante obiettivo che si raggiungerà è quello di aumentare le possibilità di ristrutturare la Darsena che completi il suo processo di rigenerazione. Non penso che sia un ammanco per il Comune, invece penso che sia una buona occasione per far ripartire la Darsena. Gli scopi per cui erano nati erano tutti condivisibili, la realizzazione della banchina, la nuova viabilità, il sottopasso della stazione, Mi auguro che il nuovo PUG che sostituirà il POC della Darsena e che sia attento nel valutare le possibilità della Darsena, che si creino dei buoni compromessi tra spazi costruiti, e no.

Savorelli: Mi trovo in accordo con i colleghi, ritengo che questa azioni non sia né un ammanco oggi né una richiesta eccessiva allora, sono cose diverse, si sono rimodulate le cose, per fortuna alcuni finanziamenti sono arrivati.

Il tema dell'extra onere è un tema dibattuto fin dall'inizio, in origine era l'unico strumento possibile, per la realizzazione delle infrastrutture. Già da allora era stato riconosciuto che l'incidenza maggiore di questi extra oneri poteva scoraggiare la realizzazione di opere nella Darsena, nel frattempo sono intervenuti alcuni finanziamenti che hanno risollevato le previsioni di Nomisma. il bando delle periferie, ha sbloccato la rete delle foglie, tema importante che permette di alleggerire questi comparti da questo extra onere. Le opere fatte fino ad oggi, non le ritengo cose da niente, sminuire la passeggiata, è non avere lungimiranza su quello che sarà dopo, probabilmente si sbloccherà qualcosa. Spetterà poi al PUG adeguare la normativa, con questo articolo si è giocato in anticipo.

Maiolini: Ritengo positiva questa decisione, avevo richiesto delle politiche per incentivare la rigenerazione del POC, mi era stato risposto che si sarebbe ragionato sul come eliminare i gli extra oneri e sono soddisfatto che sia stato affrontato il tema.

Come detto dall'arch. Pettinato volevo capire se ci fosse l'intenzione di aggiungere soldi se non si arriva ad ottenere i fondi adeguati per la bonifica del canale. L'amministrazione ha un progetto?

Del Conte: Questa delibera ha tenuto conto anche delle richieste avanzate dai consiglieri nelle commissioni di questi ultimi anni e abbiamo cercato di tradurle in un atto completo. Il tema della bonifica del Candiano è molto attuale, importante e sicuramente complesso. Occorrerà porre grande attenzione nel ricercare contributi pubblici che possano aiutare a raggiungere tale l'obiettivo.

Siamo consapevoli che gli extra oneri che derivano da questi comparti non potranno coprire interamente i costi per eseguire un progetto di bonifica del Candiano, volevamo però definire tempistiche e criteri per i quali fosse chiaro che cosa succede se trascorsi ~~due~~ 10 anni non fossero stati attivati progetti di bonifica. L'amministrazione si sta impegnando a ~~per~~ reperire fondi per queste opere che sono così sentite e importanti per tutta la città.

Natali: La modalità con cui abbiamo proposto di trattenere le somme è tramite una fideiussione che comunque potrà essere recuperata con un certa facilità (in quanto del tipo "a semplice richiesta scritta") e che, in ogni caso, potrà essere lasciata in essere solo per un tempo prestabilito (20 anni) trascorso il quale dovrà essere restituita; l'uso delle somme eventualmente escusse sarà legato ad un preciso vincolo di destinazione all'interno del bilancio comunale (per l'appunto quello di miglioramento ambientale della Darsena e del suo Canale).

Tassinari: Le voci di progetto che erano quantificate nei €75 al metro, oltre a quello che abbiamo detto essere finanziati con altri fondi, volevo fare presente che rispetto a quanto impostazione del POC Darsena, alcuni tratti di rete sono già a carico dei comparti, ad esempio via di Spina è in parte suddivisa dai comparti



Comune di Ravenna



COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA N. 3

8/9 e dai comparti 12 e 13. Rispetto alla fideiussione sui tempi di finanziamenti, la seconda voce del deliberato dice che queste somme corrispondono ai contributi e vengono garantiti e che vengono escusse nel caso in cui ci siano altre forme di finanziamento che andranno ad integrare quei finanziamenti.

Natali: Oltre ai primi 10 anni di validità della convenzione urbanistica ai sensi di legge, è consolidata prassi comunale (sancita in precise clausole) concedere ai soggetti attuatori ulteriori 10 anni per poter edificare i singoli lotti privati. Questo giustifica il periodo ventennale di mantenimento della fideiussione.

Turchetti: Vorrei sottolineare solo un paio di cose; noi non possiamo comunque dimenticare quella che è stata la storia dell'urbanistica di Ravenna e non solo, e di quanto poi è accaduto in questi ultimi anni a livello mondiale, che hanno condizionato anche tutto il mondo del lavoro e dell'edilizia, dal 2008 siamo scivolati lentamente, inesorabilmente in una profondissima crisi economica, sociale e ambientale che stiamo vivendo tutt'ora con l'aggiunta di quella sanitaria, quindi chi si aspettava che da un giorno all'altro potesse partire un enorme e contemporaneo cantiere non si è reso conto che in questi anni il mondo è cambiato, ed è cambiato anche l'approccio con cui si fanno questi progetti. Le tematiche che si erano prefissate con il PSC oggi sono completamente cambiate. Sono soddisfatto che l'amministrazione riesca tempestivamente a far fronte a queste richieste e aspirazioni e che cerchi di fare tutto il possibile per incentivare e facilitare la strada a chi in questo momento si sta faticosamente ponendo l'obiettivo di riqualificare questo quartiere.

Il comune farà il possibile per cercare di ottenere altri finanziamenti che possano magari agire su quella parte ambientale relativa alle bonifiche, e alle altre altre tematiche che sono ancora di grande difficile realizzazione.

Penso che la regione faccia il suo lavoro poi lo ha detto anche lo stesso consigliere Ancisi citando proprio l'assemblea legislativa della regione, fra l'altro si chiama proprio così assemblea legislativa perché a differenza dei comuni ha potere legislativo, ed è un organo che può legiferare.

Maiolini: Gli oneri che sono già stati incassati in questi anni sono stati spesi per la riqualificazione oppure vengono accumulati?

Tassinari: Questi tre sono gli unici che vengono attuati per il POC Darsena, sono quindi gli ultimi oneri che recuperiamo con questa modalità ed è per questo che abbiamo chiesto con la fideiussione.

Ancisi: Che l'assemblea legislativa possa fare leggi lo dice la parola che non le faccia contenta al lo dici ugualmente la parola che non le faccia come Dal Delibera lo dice la parola. Le DAL sono atti che hanno una valenza e non sono imperativi tanto meno nei confronti degli enti locali che hanno una propria autonomia costituzionale, che poi tutte le amministrazioni e i tecnici le prendano come tale che possono aiutare ad interpretare leggi e regolamenti. Io penso che i comuni debbano avere una maggiore autonomia. Le regioni sono nate per avere funzioni generali di indirizzo, di programmazione, non prepara gestione le delibere come atto di dettaglio. Anticipo il mio voto Favorevole.

Presidente: Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la commissione è chiamata ad esprimere parere.

La Commissione Consiliare Permanente n. 3 “esprime parere FAVOREVOLE ad UNANIMITA’ dei presenti la “Rimodulazione del contributo aggiuntivo per opere pubbliche di sostenibilità, previsto dall’art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC Darsena”;

	Gruppi Consiliari presenti	Parere
x	Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
x	Gruppo Sinistra per Ravenna	FAVOREVOLE
x	Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
x	Gruppo AMA Ravenna	FAVOREVOLE



Comune di Ravenna



COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA N. 3

	Gruppo Cambierà	Assente
x	Gruppo Lega Nord	Non presente al momento del voto
x	Gruppo Lista per Ravenna	FAVOREVOLE
x	Gruppo Forza Italia	FAVOREVOLE
x	Gruppo La Pigna	FAVOREVOLE
x	Gruppo Ravenna in Comune	Non presente al momento del voto
x	Gruppo Misto	FAVOREVOLE
x	Gruppo Art. UNO	FAVOREVOLE
x	Gruppo Italia Viva	FAVOREVOLE
	Gruppo Alberghini	Assente

La commissione si conclude alle 16.20

Approvato in data 23/04/2021

La Segretaria
Caterina Gramantieri

Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Marco Turchetti