



**Comune di Ravenna**

Area: AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio proponente: UFFICIO SERVIZI GENERALI DI AREA

Dirigente: Valentino Natali

Cod. punto terminale: UO\_GA

Ravenna, 20/11/2019

Fascicolo: N.6/2019

Classifica: 6.1

N.° proposta: 3336

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 3044/2019

**OGGETTO: CHIARIMENTI SULL'APPLICAZIONE DELLA DELIBERA C.C. N. 147 DEL 17/09/19 DI RECEPIMENTO DELLA D.A.L. N. 186 DEL 2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .**

### IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Capo Area Pianificazione Territoriale è autorizzato ad adottare tutti i necessari atti finanziari, tecnici ed amministrativi connessi agli obiettivi ed alle dotazioni assegnate all'Area Pianificazione Territoriale;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 147 del 17/09/2019 è stata approvata la nuova disciplina di calcolo del contributo di costruzione, in recepimento della Delibera dell'Assemblea Legislativa regionale n. 186/2018;
- nell'ambito delle prime applicazioni di tale delibera sono sorti alcuni dubbi interpretativi, in particolare in merito agli artt. 1.3.1, 1.4.1, 1.4.6 e 5.3.12 dell'allegato 2
- nelle more di eventuali e più specifiche indicazioni regionali, nonché dell'adozione del PUG, e per assicurare, per quanto possibile, una chiara e univoca interpretazione della Delibera in oggetto, si ritiene necessario fornire una serie di prime indicazioni applicative e chiarimenti

**1)** le aree che possono essere soggette ad **addensamento o sostituzione urbana** (come definito dall'art. 7 c.4 lettera c) della L.R. 24/2017 e di cui all'art. 5.3.12 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19), nelle more dell'adozione del PUG, sono identificabili con gli ambiti di riqualificazione del POC vigente (*Città da Riqualificare*, elaborato POC 4b);

**2)** ai fini dell'applicazione delle riduzioni di U1 e U2 per interventi di **recupero o riuso** (come definiti dall'art. 7 c.2 e c.4 lettera b) della L.R. 24/2017 e di cui all'art. 1.4.1 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19) nell'ambito della relazione asseverata del tecnico progettista dovrà essere resa idonea e documentata dimostrazione:

a) del rispetto di quanto stabilito all'art. 7 della L.R. 24/2017 in merito ai requisiti previsti dall'intervento ai fini della sua qualificazione quale intervento di **riuso e rigenerazione urbana**;

b) della scarsa qualità edilizia dell'immobile su cui si interviene e della sua situazione di **immobile dismesso o in via di dismissione**. In merito alla dismissione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la condizione può essere dimostrata dalla mancanza di contratti di affitto negli ultimi 3 anni, da utenze di acqua ed energia elettrica non attive da almeno 3 anni o con registrazione di consumi molto bassi e, nel caso di immobili in via di dismissione, dalla mancanza di fornitura di acqua e energia elettrica su almeno il 50% della superficie totale degli immobili interessati dall'intervento;

**3)** per gli interventi nelle **aree soggette a PUA approvati e convenzionati prima del 1° ottobre 2019** (punto 6.3.4 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19) si applicano le seguenti modalità di calcolo, a seconda delle tre diverse casistiche che si possono presentare:

A) durante il periodo di validità della convenzione (10 anni) dalla stipula si calcolano U1 per la quota non realizzata, U2 e QCC applicando i rispettivi valori unitari stabiliti nella previgente disciplina sul contributo di costruzione e applicando gli eventuali scomputi previsti nella convenzione;

B) durante i successivi 10 anni dal periodo di validità della convenzione di cui al precedente punto A), si calcolano U1 per la quota non realizzata, U2 e QCC applicando i rispettivi valori unitari stabiliti dalla disciplina della delibera CC n. 147/19 e applicando gli eventuali scomputi previsti nella convenzione; dalla quota di U2 calcolata come sopra andrà portata in deduzione l'eventuale quota di U2 anticipata alla stipula della convenzione, rivalutata dalla data di anticipazione alla data di rilascio del titolo abilitativo in base all'andamento dell'indice ISTAT per la costruzione di fabbricati residenziali;

C) trascorsi 20 anni dalla stipula della convenzione trova piena applicazione la disciplina della delibera CC n. 147/19; U1, U2 (ed eventuale Td e Ts) e QCC saranno da versare per intero applicando i valori stabiliti nella suddetta delibera

4) in riferimento al punto 1.4.2 dell'allegato 2 alla delibera CC 147/19, per l'**individuazione cartografica delle frazioni** del territorio su cui è stata stabilita la riduzione del 30% dei valori unitari di U1 e/o U2 va utilizzata l'interrogazione "Frazione geografica" delle interrogazioni delle mappe interattive del RUE e consultabile anche al link <http://maps.comune.ra.it/Html5Viewer/index.html?locale=it-IT&viewer=Statistica.Statistica> dalla quale risulta il perimetro di territorio associato ad ogni "Frazione"; sono quindi esclusi dalla riduzione suddetta gli interventi all'interno dei perimetri delle seguenti Frazioni: Frazione Prima Ravenna, Frazione Seconda Ravenna e Frazione Terza Ravenna, che compongono il Capoluogo, Casalborsetti, Marina Romea, Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina, Lido Adriano, Lido di Dante, Lido di Classe, Lido di Savio.

5) ai fini dell'applicazione della disciplina di calcolo del contributo di costruzione valgono le **definizioni di categorie funzionali** di cui al c.3 dell'art. 28 della L.R. 15/2013, pertanto le funzioni C1 e Spr1, come definite all'art. II.2.3 c2 del RUE5, devono essere intese, ai fini dell'applicazione della delibera in oggetto, facenti parte della categoria funzionale e) *Commerciale* di cui al c.3 dell'art. 28 della L.R. 15/2013.

Si ritiene inoltre opportuno fornire i seguenti chiarimenti:

6) nel POC vigente non sono previste **attività industriali e artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate** (come definite dall'art. A-14 della previgente L.R. 20/2000 e di cui all'art. 1.4.6 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19), ma potranno comunque essere oggetto di PUA di comparti produttivi;

7) Le caratteristiche dimensionali degli **alloggi convenzionabili e ERS** sono specificate nell'elaborato POC10 (parte prima, art. 4) del POC vigente;

8) A causa di un **refuso** derivante dal testo della delibera regionale n. 186/2018, nella seconda colonna della tabella di pag. 13 dell'Allegato 2 alla Delibera CC 147/2019, è riportato un testo errato: gli oneri relativi alla RE senza aumento di CU riportati nella colonna esterna, ai sensi di quanto previsto al punto 1.2.7 dell'allegato 2 della delibera, devono intendersi riferiti agli esercizi di vicinato e all'artigianato di servizio limitato alla casa e alla persona.

Dato atto che la sottoscrizione del presente atto ha altresì valore di attestazione circa la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000 così come modificato dalla Legge 213 del 07/12/2012;

Vista la Determinazione dirigenziale 59/ E6 del 05/11/2013 (PG 133466/ 2013) avente per oggetto "Approvazione nuova modulistica 'Determinazione' e 'Provvedimenti' in ordine alle determinazioni dirigenziali con firma digitale";

Dato atto che alla presente determinazione è stata data preventiva informazione all'Assessore e al Capo Area di competenza;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, lo Statuto del Comune di Ravenna, il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

## **DETERMINA**

Per quanto espresso in premessa di stabilire, nelle more dell'adozione del PUG e di eventuali specifiche indicazioni regionali, le seguenti prime disposizioni applicative della Delibera CC n. 147/2019:

1) le aree che possono essere soggette ad **addensamento o sostituzione urbana** (come definito dall'art. 7 c.4 lettera c) della L.R. 24/2017 e di cui all'art. 5.3.12 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19), nelle more

dell'adozione del PUG, sono identificabili con gli ambiti di riqualificazione del POC vigente (*Città da Riqualificare*, elaborato POC 4b);

**2)** ai fini dell'applicazione delle riduzioni di U1 e U2 per interventi di **recupero o riuso** (come definiti dall'art. 7 c.2 e c.4 lettera b) della L.R. 24/2017 e di cui all'art. 1.4.1 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19) nell'ambito della relazione asseverata del tecnico progettista dovrà essere resa idonea e documentata dimostrazione:

a) del rispetto di quanto stabilito all'art. 7 della L.R. 24/2017 in merito ai requisiti previsti dall'intervento ai fini della sua qualificazione quale intervento di **riuso e rigenerazione urbana**;

b) della scarsa qualità edilizia dell'immobile su cui si interviene e della sua situazione di **immobile dismesso o in via di dismissione**. In merito alla dismissione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la condizione può essere dimostrata dalla mancanza di contratti di affitto negli ultimi 3 anni, da utenze di acqua ed energia elettrica non attive da almeno 3 anni o con registrazione di consumi molto bassi e, nel caso di immobili in via di dismissione, dalla mancanza di fornitura di acqua e energia elettrica su almeno il 50% della superficie totale degli immobili interessati dall'intervento;

**3)** per gli interventi nelle **aree soggette a PUA approvati e convenzionati prima del 1° ottobre 2019** (punto 6.3.4 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19) si applicano le seguenti modalità di calcolo, a seconda delle tre diverse casistiche che si possono presentare:

A) durante il periodo di validità della convenzione (10 anni dalla stipula si calcolano U1 per la quota non realizzata, U2 e QCC applicando i rispettivi valori unitari stabiliti nella previgente disciplina sul contributo di costruzione e applicando gli eventuali scomputi previsti nella convenzione;

B) durante i successivi 10 anni dal periodo di validità della convenzione di cui al precedente punto A), si calcolano U1 per la quota non realizzata, U2 e QCC applicando i rispettivi valori unitari stabiliti dalla disciplina della delibera CC n. 147/19 e applicando gli eventuali scomputi previsti nella convenzione; dalla quota di U2 calcolata come sopra andrà portata in deduzione l'eventuale quota di U2 anticipata alla stipula della convenzione, rivalutata dalla data di anticipazione alla data di rilascio del titolo abilitativo in base all'andamento dell'indice ISTAT per la costruzione di fabbricati residenziali;

C) trascorsi 20 anni dalla stipula della convenzione trova piena applicazione la disciplina della delibera CC n. 147/19; U1, U2 (ed eventuale Td e Ts) e QCC saranno da versare per intero applicando i valori stabiliti nella suddetta delibera

**4)** in riferimento al punto 1.4.2 dell'allegato 2 alla delibera CC 147/19, per l'**individuazione cartografica delle frazioni** del territorio su cui è stata stabilita la riduzione del 30% dei valori unitari di U1 e/o U2 va utilizzata l'interrogazione "Frazione geografica" delle interrogazioni delle mappe interattive del RUE e consultabile anche al link <http://maps.comune.ra.it/html5viewer/index.html?locale=it-IT&viewer=Statistica.Statistica> dalla quale risulta il perimetro di territorio associato ad ogni "Frazione"; sono quindi esclusi dalla riduzione suddetta gli interventi all'interno dei perimetri delle seguenti Frazioni: Frazione Prima Ravenna, Frazione Seconda Ravenna e Frazione Terza Ravenna, che compongono il Capoluogo, Casalborgorsetti, Marina Romea, Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina, Lido Adriano, Lido di Dante, Lido di Classe, Lido di Savio.

**5)** ai fini dell'applicazione della disciplina di calcolo del contributo di costruzione valgono le **definizioni di categorie funzionali** di cui al c.3 dell'art. 28 della L.R. 15/2013, pertanto le funzioni C1 e Spr1, come definite all'art. II.2.3 c2 del RUE5, devono essere intese, ai fini dell'applicazione della delibera in oggetto, facenti parte della categoria funzionale e) *Commerciale* di cui al c.3 dell'art. 28 della L.R. 15/2013.

Si ritiene inoltre opportuno fornire i seguenti chiarimenti:

**6)** nel POC vigente non sono previste **attività industriali e artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate** (come definite dall'art. A-14 della previgente L.R. 20/2000 e di cui all'art. 1.4.6 dell'allegato 2 alla Delibera CC n. 147/19), ma potranno comunque essere oggetto di PUA di comparti produttivi;

**7)** Le caratteristiche dimensionali degli **alloggi convenzionabili ed ERS** sono specificate nell'elaborato POC10 (parte prima, art. 4) del POC vigente;

**8)** A causa di un **refuso** derivante dal testo della delibera regionale n. 186/2018, nella seconda colonna della tabella di pag. 13 dell'Allegato 2 alla Delibera CC 147/2019, è riportato un testo errato: gli oneri relativi alla RE senza aumento di CU riportati nella colonna esterna, ai sensi di quanto previsto al punto 1.2.7 dell'allegato 2 della delibera, devono intendersi riferiti agli esercizi di vicinato e all'artigianato di servizio limitato alla casa e alla persona.

Copia della presente determinazione sarà inviata ai tecnici istruttori interessati e per conoscenza all'Assessore competente e pubblicata sul sito del Comune.

***IL CAPO AREA***

***Valentino Natali***

*(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)*