



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 52 del 29/09/2021

OGGETTO: INDIRIZZI IN MERITO ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE O RIGENERARE PER MEZZO DI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI IN DEROGA, ANCHE CON DELOCALIZZAZIONE DI QUOTE DI EDIFICABILITÀ SU AREE COMUNALI

L'anno **duemilaventuno**, addì **ventinove** del mese di **settembre** alle ore **18:03**, in video conferenza tramite collegamento con Google-Meet, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza di **Daniela Volta** il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1	GOTTARDI BELINDA	C		12	VOLTA DANIELA	C
2	TARTARINI FABIO	C		13	CAVALLARI ANDREA	C
3	PARESCHI ANDREA	C		14	NAPOLI LUCA	C
4	MAGLI BARBARA	C		15	IANNACCONE MAURIZIO	C
5	BONVICINI STEFANIA	C		16	GRANDINI VILLIAM	C
6	FERRONI GRETA	C		17	LUONGO CLOTILDE	C
7	VALLESE GAIA	C				
8	RANOCCHIA CARLO	C				
9	GIROTTI MICHELE	C				
10	GRASSI GIOVANNI	C				
11	MONESI MARCO	C				

PRESENTI: 17

ASSENTI: 0

Sono presenti gli Assessori: **DE PAOLI LUCA, GURGONE PAOLO, GIANNERINI BARBARA, CAVALIERI MATTEO, BOCCIA RAIMONDO.**

Partecipa il **Segretario Generale Monica Tardella.**

Il Presidente Del Consiglio Comunale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO:

INDIRIZZI IN MERITO ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE O RIGENERARE PER MEZZO DI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI IN DEROGA, ANCHE CON DELOCALIZZAZIONE DI QUOTE DI EDIFICABILITÀ SU AREE COMUNALI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il vigente documento unico di programmazione (DUP), sezione operativa, contiene in particolare i seguenti obiettivi operativi:
 - o 2.1.2 - Incentivare rigenerazione, riqualificazione, recupero e riuso del tessuto urbano;
 - o 2.1.3 - Promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente privato;
 - o 2.1.4 - Introdurre strumenti di Semplificazione delle procedure urbanistiche ed edilizie;
- Il Piano Strategico dell'Unione dedica il paragrafo 3.2 al tema "Aree dismesse / Luoghi per la rigenerazione urbana";

Richiamata:

- La deliberazione consiliare n. 48 del 09.07.2020, recante "*Semplificazione delle procedure di riqualificazione urbana - attuazione degli interventi di riqualificazione di lotti industriali dismessi o in via di dismissione previo permesso di costruire in deroga e convenzionato*", con la quale:
 - o Si sono individuati gli ambiti da riqualificare classificati dal PSC per i quali è possibile procedere alla riqualificazione mediante permesso di costruire convenzionato in deroga;
 - o Si è individuata una forcella di valori entro la quale sia possibile attribuire il diritto edificatorio ai lotti interessati dall'operazione, ricompresa tra un U_f minimo di 0,21 mq/mq (che costituisce l'indice perequato minimo individuato dal PSC per gli ambiti da riqualificare) a un U_f massimo di 0,50 mq/mq, che costituisce l'indice di edificabilità attribuito dal RUE agli ambiti consolidati AUC-C e AUC-D;
 - o Si sono individuati i seguenti criteri di merito per l'attribuzione concreta dell'indice edificatorio:
 - La cessione integrale delle aree per dotazioni, in luogo della monetizzazione, ovvero la cessione di aree aggiuntive rispetto allo standard minimo;
 - Il raggiungimento di obiettivi di particolare pregio in materia di contenimento dei consumi energetici degli edifici, di desigillazione delle aree, di dotazione vegetale, di accessibilità, di soluzioni in materia di edilizia sociale, e più in generale di sostenibilità ambientale e sociale;
 - La sostenibilità viabilistica e la corretta risoluzione delle criticità viabilistiche;
 - Soluzioni di particolare pregio sotto il profilo tecnologico, compositivo o architettonico;

Preso atto che

- copia di detta deliberazione è stata notificata ai proprietari di ciascun ambito interessato;

- anche in seguito alle suddette notificazioni, con i proprietari di taluni degli ambiti, o con soggetti da essi delegati, si sono avviate delle valutazioni tecniche a livello informale insieme al settore e all'assessorato competenti;
- gli interlocutori privati fino ad ora non sono stati nelle condizioni di individuare o sviluppare delle proposte tecniche che potessero garantire uno standard qualitativo adeguato rispetto ai parametri sopra declinati, tanto che nessuna proposta è stata formalizzata nonostante la significativa attività pre-istruttoria;

Ritenuto che le operazioni di riqualificazione di aree dismesse costituiscano interesse generale, e che debbano essere condotte perseguendo due obiettivi:

- l'esito dell'intervento deve condurre ad uno stato maggiormente qualitativo non solo in termini di sostituzione di fabbricati dismessi, ma anche in termini di qualità, quantità e funzionalità delle aree e delle attrezzature pubbliche, ed eventualmente dell'edilizia residenziale sociale;
- la fattibilità dell'intervento deve essere concreta e programmabile entro termini temporali certi e contenuti;

Considerato che le due istanze sopra descritte recano taluni elementi di segno potenzialmente discordante tra loro, in quanto:

- la sostituzione di fabbricati produttivi dismessi con nuovi fabbricati residenziali, da un lato qualifica il contesto edilizio, dall'altro tuttavia incrementa i carichi urbanistici puntuali, tanto che l'analisi dell'operazione deve ricomprendere non solo il lotto interessato ma anche quantomeno l'intorno urbano, per verificare se l'esito dell'operazione non sottoponga le aree e i servizi pubblici circostanti a congestionamenti non sostenibili;
- il corretto inquadramento dell'interesse generale da perseguirsi mediante le operazioni di riqualificazione può nel concreto essere costituito non tanto dalla mera sostituzione edilizia, quanto da elementi più diversificati quali l'incremento della dotazione di aree pubbliche attrezzate e di qualità, la realizzazione di opere aggiuntive al contorno, il convenzionamento di quote di edilizia sociale;
- detti elementi costituiscono di norma dei costi a carico dell'operazione eccedenti i contributi tabellarmente previsti dalla normativa. Tali costi aggiuntivi, se da una parte rivestono carattere di prerequisite essenziale per il comune, dall'altra al contempo possono disincentivare l'investimento e devono essere negozialmente definiti con l'attuatore, al fine della percorribilità stessa dell'operazione;
- non è sempre possibile compensare tali costi mediante la definizione del diritto edificatorio insediabile in loco verso il limite superiore della forcella 0.21 – 0.5 di cui alla DCC 48/2020, in quanto in funzione delle caratteristiche del concreto contesto di intervento ne può conseguire uno squilibrato incremento dei carichi urbanistici puntuali e degli ingombri al suolo degli edifici, con conseguente riduzione delle aree a disposizione per dotazioni collettive;

Considerato inoltre che molti dei lotti da riqualificare, come individuati dal PSC, insistono in contesti alquanto risalenti nel tempo, spesso densi e dotati di aree e opere di urbanizzazione già ora in parziale sofferenza, tanto che i contrasti tra le diverse istanze sopra descritte risultano ancor più evidenziati;

Ritenuto che per il contemperamento delle istanze sopra espresse possa essere positivamente valutato un procedimento che preveda per il singolo lotto da riqualificare:

- l'individuazione di significativi obiettivi di riqualificazione, a partire dai criteri di merito sopra richiamati previsti dalla DCC 48/2020 e della strumentazione urbanistica vigente;
- l'attribuzione di un indice edificatorio idoneo ad alimentare l'operazione;
- l'espressione di tali quote di edificabilità in tutto o in parte in contesti diversi, recentemente urbanizzati, dotati di aree e servizi pubblici di maggior respiro, idonei ad accogliere quote di superficie utile senza squilibri;
- la valutazione attenta, da parte dell'amministrazione, della possibilità di potenziare le operazioni di riqualificazione riconoscendo la possibilità di insediare nei lotti di realizzare quote di diritto edificatorio anche superiori a quelle maturate dai singoli ambiti da riqualificare, a fronte della proporzionale esecuzione di opere o cessione di aree da parte dell'attuatore;
- al fine di rendere attuabili le operazioni e consentire al comune il governo delle stesse, è opportuno che le aree di delocalizzazione e le doti edificatorie aggiuntive siano nelle disponibilità del comune;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 37 del 30.6.2021, con cui è stata approvata la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del comparto 4M sub. 5;

Dato atto che:

- l'assetto variato del piano particolareggiato (PP) prevede che il comune acquisisca ulteriori lotti urbanizzati, a destinazione residenziale, situati in via Emanuela Loi;
- l'acquisizione patrimoniale di tali lotti, che si aggiungono a quelle già acquisite dal comune in attuazione della prima convenzione del PP, è prevista entro il mese di ottobre 2021;

Ritenuto che

- i lotti da acquisirsi sopra richiamati abbiano collocazione, contesto e qualità tali da costituire potenzialmente una destinazione idonea per le quote di edificabilità da delocalizzarsi nell'ambito di operazioni di riqualificazione sopra prospettate;
- al fine di massimizzare l'interesse pubblico nelle operazioni di riqualificazione, e di operare nel rispetto dei principi di trasparenza e parità di trattamento, sia opportuno costituire un sistema che consenta di:
 - o ribadire e pubblicizzare gli obiettivi dell'amministrazione in materia di riqualificazione e rigenerazione urbana, già espressi dalla DCC 48/2020, nonché quelli desumibili dagli strumenti urbanistici vigenti, compresa la disciplina degli ambiti consolidati, con particolare riferimento agli interventi di reimpianto previsti dalla normativa degli ambiti AUC-C e AUC-D;
 - o dare idonea pubblicità all'opportunità costituita dalla delocalizzazione su aree comunali;
 - o operare una comparazione tra le proposte di riqualificazione, al fine di promuovere quelle maggiormente meritevoli, e di garantire che l'accesso alla risorsa patrimoniale comunale sia concesso in vista di obiettivi rilevanti e di qualità;

Dato atto che

- le aree comunali cedute dall'amministrazione al soggetto attuatore, al fine della delocalizzazione, nonché le eventuali doti edificatorie cedute dal comune, devono essere di valore inferiore o uguale alle prestazioni patrimoniali (aree, opere e altre condizioni di convenzionamento) garantite dal soggetto attuatore al comune e alla collettività in eccedenza

rispetto ai minimi definiti dalla legge e dalla disciplina urbanistica, non costituendo la delocalizzazione un'operazione di incentivazione economica, ma un congegno tecnico di corretta allocazione dei carichi urbanistici, delle opere di urbanizzazione e delle risorse pubbliche e private;

- i procedimenti di stima devono tenere conto del valore delle opere di urbanizzazione, del valore del nudo terreno o del valore dell'edificabilità, in ragione della natura e della qualità dei beni, anche facendo riferimento ai valori approvati con la deliberazione consiliare 73 del 23.12.2020 recante "Valori di riferimento delle aree fabbricabili in PSC ai fini delle imposte ICI/IMU/TASI";

Dato atto che

- le aree di via Loi che nella prospettiva saranno acquisite al patrimonio comunale possono accogliere le seguenti edificabilità:
 - o lotto 24: 2.815 mq SU;
 - o lotto 25: 1.314 mq SU;
 - o lotto extrastandard: fino a 4.000 mq SU (art. 10 convenzione di PPIP);
 - per un totale di 8.129 mq SU;
- di questi, una quota di 893,95 mq è già stata destinata alla delocalizzazione di diritti edificatori provenienti dall'ambito AUC-C di via Verdi nell'ambito dell'operazione disciplinata con deliberazione consiliare n. 47 del 10.8.2020, recante "Approvazione dello schema di convenzione e dell'assetto progettuale generale per l'attuazione del lotto per edilizia residenziale situato in via verdi in Castel Maggiore capoluogo e per la delocalizzazione di quote di edificabilità ivi previste dal RUE, autorizzazione all'acquisizione e alla cessione di aree";
- restano pertanto a disposizione 7.234,05 mq di SU potenzialmente insediabile, in proporzione alle dotazioni territoriali del comparto 4M sub 5;

Dato atto altresì che l'applicazione dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,50 mq/mq SU matura virtualmente le seguenti quantità edificatorie per ciascun ambito di riqualificazione (salve le corrette misurazioni sul posto e gli assetti proprietari e catastali, che possono non coincidere perfettamente con i perimetri determinati dagli strumenti urbanistici, evidenziando scostamenti talvolta significativi):

- o Ambiti per cui la DCC 48/2020 ha riconosciuto l'interesse pubblico degli interventi di rigenerazione urbana, e pertanto ha autorizzato per gli stessi, ai sensi dell'art. 20 della LR 15/2013, la presentazione di richieste di permesso di costruire in deroga, per l'attuazione degli interventi di riqualificazione:

Ambito	Sf (approssimativa)	Uf massimo	SU massima (approssimativa)
C	1.550,00	0,50	775,00
N	850,00	0,50	425,00
O	1.350,00	0,50	675,00
P	1.250,00	0,50	625,00
E	3.200,00	0,50	1.600,00

	4.100,00
--	-----------------

- Ambiti per cui la DCC 48/2020 ha riconosciuto il *potenziale* interesse pubblico degli interventi di rigenerazione urbana dei seguenti ambiti di PSC, e pertanto il consiglio si è riservato di autorizzare, in seguito a verifica preliminare sulla base di uno schema progettuale di massima, la presentazione di richieste di permesso di costruire in deroga per l'attuazione degli interventi di riqualificazione:

Ambito	Sf (approssimativa)	Uf massimo	SU massima (approssimativa)
A	9.500,00	0,50	4.750,00
D	23.000,00	0,50	11.500,00
F	13.271,00	0,50	6.635,50
			22.885,50

Dato atto altresì che in fase di approvazione del PP ed in recepimento delle riserve formulate dal sindaco metropolitano con atto n. 27 – I.P. 428/2021 – Tit./Fasc./Anno 8.2.2.3.0.0/1/2020, l'allegato "Dichiarazione di sintesi e piano di monitoraggio" allegato alla deliberazione 37/2021 sopra citata recita:

(...)nello sviluppo delle proprie politiche urbanistiche e abitative, il comune potrà impiegare a fini ERS sia le quote di edificabilità assegnate dal presente piano particolareggiato nel suo stato di variante, sia le eventuali quote aggiuntive da fare "atterrare" nell'ambito e provenienti da operazioni di delocalizzazione, trasformandole in edilizia ERS, in quanto compatibili con le dotazioni di urbanizzazione del comparto.

- l'attuazione di interventi ERS può avvenire individuando il target sociale e sviluppando le due seguenti linee di intervento:
 - alloggi vincolati alla locazione per un tempo significativamente lungo;
 - alloggi destinati ad essere ceduti sul mercato ad un prezzo convenzionato con l'amministrazione;

Visti:

- Il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- lo Statuto Comunale;
- la L.R. n. 20/2000 e s. m. e i.;
- la L.R. n.24 del 21/12/2017;
- il vigente Piano Strutturale Comunale;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- il vigente Regolamento comunale di gestione del patrimonio;

Acquisito il parere favorevole espresso dal Responsabile del 4° Settore "Edilizia ed Urbanistica" in ordine alla regolarità tecnica, relativo alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che la 2^a Commissione nella seduta del 22/09/2021 ha espresso parere favorevole con voti n. 11 (Partito Democratico, Bene in Comune). Il Gruppo Lega Salvini-Premier si riserva di esprimere il parere in Consiglio Comunale. Il Gruppo Movimento 5 Stelle è assente;

Con voti favorevoli nr. 14, contrari nr. 03 (Cavallari Andrea, Napoli Luca, Iannaccone Maurizio), astenuti nr. 0, espressi nelle forme di legge su nr. 17 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- 1) Di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di dare mandato alla giunta e al responsabile del 4° settore, per quanto di competenza:
 - a. di redigere, approvare e pubblicare uno o più avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti attuatori di ambiti da riqualificare, esponendo contestualmente la facoltà di includere nelle proposte di riqualificazione la delocalizzazione, totale o parziale, delle quote di diritto edificatorio derivanti dall'applicazione degli indici consentiti dalla DCC 48/2020, o di accedere ad ulteriori quote a fronte di idonee prestazioni aggiuntive da definirsi convenzionalmente;
 - b. Di selezionare le proposte sulla base della congruità e dell'aderenza all'interesse pubblico come delineato dalla D.C.C. 48/2020 e come desumibile dagli strumenti urbanistici vigenti, compresa la disciplina degli ambiti consolidati;
 - c. Di valorizzare, in fase di individuazione dei criteri di selezione e in fase di esame delle proposte, il coinvolgimento del contesto urbano e ambientale, tanto da promuovere vere e proprie operazioni di rigenerazione urbana connesse alle operazioni di riqualificazione, in ossequio anche ai principi di cui al Piano strategico dell'Unione Reno Galliera, paragrafo 3.2;
- 3) Di dare atto che i principi e le direttive di cui alla deliberazione consiliare 48/2020 e al presente atto, nonché quelli desumibili dagli strumenti urbanistici, sono immediatamente applicabili, senza necessità di adesione all'avviso di cui sopra, nei casi in cui gli obiettivi possano essere raggiunti mediante permesso di costruire convenzionato in deroga che non richieda delocalizzazioni;
- 4) Di ribadire che le aree comunali cedute dall'amministrazione al soggetto attuatore, al fine della delocalizzazione, nonché le eventuali doti edificatorie cedute dal comune, devono essere di valore inferiore o uguale alle prestazioni patrimoniali (aree, opere e altre condizioni di convenzionamento) garantite dal soggetto attuatore al comune e alla collettività in eccedenza rispetto ai minimi definiti dalla legge e dalla disciplina urbanistica, non costituendo la delocalizzazione un'operazione di incentivazione economica, ma un congegno tecnico di corretta allocazione dei carichi urbanistici, delle opere di urbanizzazione e delle risorse pubbliche e private;

- 5) Di limitare la capacità edificatoria da esprimere su aree attualmente comunali a complessivi 3.000 mq di SU, in fase di prima applicazione del presente indirizzo;
- 6) Di impartire l'indirizzo che le quote di edificabilità da esprimersi sulle aree attualmente comunali siano destinate, in tutto o in significativa parte, all'edilizia residenziale sociale convenzionata;
- 7) Di impartire l'indirizzo che le operazioni devono essere condotte avendo come obiettivo la riduzione di suolo impermeabilizzato, tenendo conto del saldo tra aree complessivamente desigillate e aree impermeabilizzate, anche mediante l'impiego di tecnologie idonee;
- 8) Di dare atto che questo consiglio valuterà gli esiti della procedura comparativa e i risultati conseguenti la negoziazione con i soggetti attuatori, approvando le convenzioni e gli assetti progettuali;
- 9) Ai sensi dell'art. 134 del TUEL, con separata votazione su proposta della Presidente, con voti favorevoli nr. 14, contrari nr. 03 (Cavallari Andrea, Napoli Luca, Iannaccone Maurizio), astenuti nr. 0, espressi nelle forme di legge su nr. 17 Consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, stante l'opportunità di procedere tempestivamente con le complesse operazioni delineate.



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

EDILIZIA E URBANISTICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 52 del 29/09/2021

OGGETTO:

INDIRIZZI IN MERITO ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE O RIGENERARE PER MEZZO DI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI IN DEROGA, ANCHE CON DELOCALIZZAZIONE DI QUOTE DI EDIFICABILITÀ SU AREE COMUNALI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267. In quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Favorevole

Contrario

Lì, 16/09/2021

FIRMATO

IL RESPONSABILE

PANZIERI GIOVANNI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N. 52 del 29/09/2021

OGGETTO:

INDIRIZZI IN MERITO ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE O RIGENERARE PER MEZZO DI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI IN DEROGA, ANCHE CON DELOCALIZZAZIONE DI QUOTE DI EDIFICABILITÀ SU AREE COMUNALI

Letto, approvato e sottoscritto

FIRMATO

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE**

VOLTA DANIELA

FIRMATO

IL SEGRETARIO GENERALE

TARDELLA MONICA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).
