

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

Deliberazione n. 65 del 30/10/2019

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA NUOVA DISCIPLINA SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A NORMA DEL PUNTO 6.3.1 DELLA DAL 186/2018 PER I COMUNI APPARTENENTI ALL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA (FAENZA, BRISIGHELLA, CASTEL BOLOGNESE, RIOLO TERME, CASOLA VALSENIO E SOLAROLO)

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **trenta** del mese di **ottobre** alle ore **18:30**, nella sala consiliare del Comune di Faenza si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio dell'Unione.

Risultano presenti i signori Consiglieri

ACERBI SARA	Presente
BACCHILEGA ILVA	Assente
BALLANTI LUCA	Presente
BARONCINI SUSANNA	Presente
BARZAGLI ALESSANDRA	Presente
BENASSI ANDREA	Presente
BOSI NICCOLÒ	Presente
CAVINA PAOLO	Presente
CAVINA MARCO	Presente
CELOTTI PAOLA	Presente
CENNI LUCA	Assente
CERICOLA TIZIANO	Presente
DALMONTE NICOLA	Presente
DAMIANI ROBERTO	Presente
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Assente
DELLA GODENZA LUCA	Presente
ESPOSITO ANGELA	Presente
FANTINELLI STEFANO	Presente
LANZONI GIANMARCO	Presente
LO CONTE MARINA	Presente
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MANCINI SILVIA	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente
MELUZZI DANIELE	Presente

MERENDA SIMONE	Presente
MERLINI FRANCESCA	Assente
MIRRI FILIPPO	Assente
MONTI MAURIZIO	Presente
PACINI DIMITRI	Presente
PADOVANI GABRIELE	Presente
PALLI ANDREA	Presente
PENAZZI MASSIMILIANO	Presente
PONZI KATIA	Assente
PRATI ANTONELLO	Presente
RICCIMACCARINI ESTER	Presente
SAVORANI PIETRO	Presente
VANETTI FULVIO ETTORE	Assente
VIGNANDO ELISABETTA	Assente
ZICCARDI FRANCESCO	Presente

PRESENTI N. 31

ASSENTI N. 8

Sono presenti i seguenti Assessori esterni al Consiglio:

BRICCOLANI STEFANO
NICOLARDI ALFONSO
PEDERZOLI MASSIMILIANO
SAGRINI GIORGIO

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO dell'Unione della Romagna Faentina, Dott.ssa MARIA LUISA MARTINEZ.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO Dott.ssa FIORINI ROBERTA.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:
Acerbi Sara, Barzagli Alessandra, Prati Antonello.

Successivamente il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO sottopone per l'approvazione quanto segue:

RECEPIMENTO DELLA NUOVA DISCIPLINA SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A NORMA DEL PUNTO 6.3.1 DELLA DAL 186/2018 PER I COMUNI APPARTENENTI ALL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA (FAENZA, BRISIGHELLA, CASTEL BOLOGNESE, RIOLO TERME, CASOLA VALSENIO E SOLAROLO)

Il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina

VISTO lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con proprie deliberazioni dai consigli comunali dei Comuni aderenti.

VISTO l'art. 8 comma 4 lettera b) del sopra citato Statuto in base al quale le decisioni degli organi dell'Unione sono operate previ indirizzi deliberati dagli organi dei Comuni inerenti a *"discipline regolamentari di settore, poiché tali regolamenti di Unione possono prevedere discipline specifiche per i diversi Comuni, al*

fine di tener conto delle particolarità territoriali e della specifica visione politica espressa tramite le delibere di indirizzo, quando ciò non confligga con le esigenze di uniformità, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa; [...]".

VISTA la Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale".

In particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

[...]

Art. 3, comma 3:

3. In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione". [...]".

Per quanto sopra essendo stato acquisito l'indirizzo favorevole dei Consigli Comunali del Comune di Faenza, Brisighella, Castel Bolognese, Riolo Terme, Casola Valsenio, e Solarolo per il "Recepimento della DAL 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione".

PREMESSO che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia").

RILEVATO che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente.

DATO ATTO che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;

- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenti delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della L.R. 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia.

RICHIAMATA la delibera di Giunta regionale n. 624 del 29/04/2019 recante "*Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione*".

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene:
 - di confermare le determinazioni della DAL n.186/2018, che ha attribuito:
 - al Comune di Faenza la Classe 1;
 - al Comune di Castel Bolognese la Classe 2;
 - al Comune di Riolo Terme la Classe 3;
 - al Comune di Casola Valsenio la Classe 4;
 - al Comune di Solarolo la Classe 4;
 - di variare la classe di appartenenza del Comune di Brisighella, **passando dalla classe 2 alla classe 3**. Per le ragioni di seguito indicate: in ragione del trend demografico del Comune di Brisighella, che dal 2004 ad oggi si è attestato intorno al 7600 abitanti, senza significative variazioni demografiche, si ritiene più adeguato adottare la classe inferiore (terza) anche in coerenza alla classe attribuita al confinante Comune di Riolo Terme, che presenta caratteristiche territoriali simili non altrettanto confrontabili né con quelle del Comune Capoluogo di Forlì con il quale confina

per un brevissimo tratto, né con quelle del Comune di Castel Bolognese che è attraversato dalla via Emilia;

- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di **variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di variare i valori unitari U1 e U2 della Tabella B di seguito riportata e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata **in fondo all'Allegato 1** e al punto 2 dell'**Allegato 2**.

Per le ragioni di seguito indicate: favorire gli interventi edilizi sul territorio dell'Unione contenendo i nuovi valori di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto ai valori previgenti, mediante la riduzione generalizzata del valore massimo del 15%, coerentemente con gli indirizzi della pianificazione urbanistica in materia di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo di suolo.

Classe 1 - Comune di Faenza – Tab. B - Valori unitari U1 e U2 ridotti del 15%

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	72,25	93,50	165,75
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Classe 2 - Comune di Castel Bolognese - Tab. B - Valori unitari U1 e U2 ridotti del 15%

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	57,80	74,80	132,60
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	16,32	4,76	21,08
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Classe 3 - Comune di Brisighella e Riolo Terme – Tab. B - Valori unitari U1 e U2 ridotti del 15%

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Classe 4 - Comune di Casola Valsenio e Solarolo – Tab. B - Valori unitari U1 e U2 ridotti del 15%

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	28,90	37,40	66,30
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			

Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva			
Funzione commerciale all'ingrosso	8,16	2,38	10,54
Funzione rurale			

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il **parametro "Area dell'insediamento all'aperto"** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di ridurre il valore AI per tutte le attività sportive rispettivamente delle percentuali indicate: 50% . Sono esclusi dalla riduzione gli spazi destinati allo sport per i quali si preveda la copertura anche stagionale o che non sia meramente temporanea (comprese le coperture pressostatiche e tensostrutture).

Per le ragioni di seguito indicate: favorire le attività sportive all'aperto, al fine di promuovere la diffusione delle attività motorie all'aperto per tutte le categorie di persone e tipologie di sport;

- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, interventi di addensamento e sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Le riduzioni sotto indicate sono cumulabili fino a ridurre a zero l'importo del contributo di costruzione:

Zona e intervento	U1	U2	D	S	QCC
In centro storico	20%	20%			20%
Ulteriore riduzione in centro storico qualora l'intervento preveda cambi d'uso verso esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e attività artigianali.	5%	5%			5%
Ulteriore riduzione in centro storico qualora l'intervento preveda la riqualificazione delle facciate nel caso di unità edilizie interferenti di cui all'art. 5.8 delle NdA del RUE.	30%	30%			30%
Nel territorio urbanizzato (al di fuori del centro storico).	5%	5%	5%	5%	5%
Ulteriore riduzione nel territorio urbanizzato (al di fuori del centro storico), qualora l'intervento preveda cambi d'uso verso esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.	5%	5%			5%
Miglioramento dell'efficienza energetica qualora l'intervento ricada nei casi di cui al comma 4 dell'art. 5 della Deliberazione GR 1715/2016.	30%	30%	30%	30%	30%
Sostituzione dell'intera copertura di cemento amianto dei singoli edifici superiore a 24 mq.	25%	25%	25%	25%	25%
Redazione della "valutazione di sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi, qualora non obbligatoria per legge.	20%	20%	20%	20%	20%
Nel Comune di Faenza, installazioni d'arte contemporanea valutate favorevolmente dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)".	10%	10%	10%	10%	10%

Per le ragioni di seguito indicate: in coerenza con l'attuale indirizzo definito a livello normativo nei RUE, si intende continuare a favorire con decisione gli interventi di recupero del patrimonio esistente, specie nei centri storici e nelle zone urbane, dove in base al quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici vigenti è più pressante la necessità di intervenire per riqualificare energeticamente e sismicamente gli edifici. Si intende inoltre favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso verso le funzioni commerciali e pubblici esercizi in centro storico e nella prima periferia per dare maggiore attrattività e vivacità agli ambiti più interessati alla pubblica fruizione. Le riduzioni sono tali per cui nel centro storico, qualora ricorrano tutti i casi previsti, il contributo di costruzione si azzera;

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni del territorio comunale), si ritiene di stabilire la riduzione del 15% dei valori unitari U1 e/o U2 per le seguenti Frazioni, individuate dai perimetri del territorio urbanizzato di cui all'atto di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 172 del 20.09.2018 avente ad oggetto "Individuazione del territorio urbanizzato elaborata sulla base dei criteri dell'art. 32 della L.R. 24/2017":
 - Comune di Faenza: Granarolo Faentino, Reda, Celle, Errano, Marzeno, Mezzeno, Oriolo, Pettinara (Borgo Tuliero), Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Santa Lucia.
 - Comune di Brisighella: Fognano, Casale, Castellina, Marzeno, San Cassiano, San Martino in Gattara, Strada Casale, Villa San Giorgio in Vezzano, Zattaglia.
 - Comune di Castel Bolognese: Ponte del Castello, Biancanigo.
 - Comune di Riolo Terme: Cuffiano, Borgo Rivola, Isola.
 - Comune di Casola Valsenio: Valsenio, Zattaglia.

Per le ragioni di seguito indicate: si intende applicare una riduzione omogenea del 15% per U1 e U2 alle frazioni presenti nell'Unione, per la parte ricompresa entro il perimetro del territorio urbanizzato che le individua, al fine di incentivare la densificazione e la riqualificazione di parti urbane del tessuto edilizio diffuse nel territorio, dalla pianura all'alta collina, che si reputano importante risorsa identitaria e presidio infrastrutturato di ambienti per i quali occorre contrastare la rarefazione sociale e insediativa, anche attraverso il mantenimento il più possibile diversificato delle funzioni.

- 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: si conferma la riduzione già in essere nei RUE al fine di garantire la continuità con le scelte strategiche e i criteri precedentemente adottati nelle Tavv. P5 dei RUE all'art. 19.6.3. L'incentivazione di strutture dedicate alle attività assistenziali anche di tipo sanitario risponde alla sempre maggiore domanda sociale proveniente dal territorio;

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di stabilire le seguenti **riduzioni dei valori unitari U1 e U2: 20%**.

Per le ragioni di seguito indicate: si conferma la riduzione già in essere nei RUE al fine di garantire la continuità con le scelte strategiche e i criteri precedentemente adottati nelle Tavv. P5 dei RUE all'art. 19.6.7.

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11), si ritiene di non applicare alcuna riduzione;
- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di stabilire le seguenti **riduzioni dei valori unitari U1 e U2: 20 %**

Per le ragioni di seguito indicate: qualora l'intervento preveda la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate (APEA), o sia attuato in aree già riconosciute come tali, nel rispetto della pianificazione vigente, la riduzione è in linea con il perseguimento degli obiettivi di compatibilità ambientale e di riduzione degli impatti sul territorio per le attività industriali e artigianali;

- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di stabilire le seguenti **riduzioni dei valori unitari U1 e U2: 30%**.

Per le ragioni di seguito indicate: si conferma la riduzione già in essere nei RUE al fine di garantire la continuità con le scelte strategiche e i criteri precedentemente adottati nelle Tavv. P5 del RUE all'art. 19.6.5. La riduzione prevista per tettoie destinate a depositi favorisce un approccio progettuale integrato

per la riduzione degli impatti delle attività sull'ambiente quanto a polveri, rumori, emissioni all'origine ecc.;

- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di stabilire le seguenti riduzioni di U1 e U2, definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni :

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:	% riduzione U1	% riduzione U2
Per interventi di nuova costruzione, miglioramento dell'efficiamento energetico qualora l'intervento ricada nei casi di cui al comma 4 dell'art. 5 della Deliberazione GR 1715/2016 .	30	30
Nel Comune di Faenza, per interventi di nuova costruzione, installazioni d'arte contemporanea valutate favorevolmente dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)".	10	10

per le ragioni di seguito indicate: favorire gli interventi che comportano una elevata qualità aggiunta alle costruzioni e all'ambiente urbano in linea con gli obiettivi di sostenibilità e identità di cui all'art. 26 delle Norme di attuazione del RUE;

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di **confermare la quota del 7%** fissata dalla DAL n.186/2018, ed attualmente applicata in tutti i Comuni dell'Unione, fermo restando ogni aspetto applicativo che deriva dalla 186/2018 e fino ad eventuali nuove determinazioni dell'Unione;
- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di non apportare variazioni rispetto alla DAL n.186/2018;
- inoltre, in relazione alla possibilità di introdurre ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di non introdurre ulteriori coefficienti;
- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale), si ritiene di non apportare variazioni relative alle Frazioni;
- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

Per le ragioni di seguito indicate: il contributo straordinario commisurato al maggior incremento del valore generato dall'operazione immobiliare rappresenta di fatto una misura di contribuzione al riequilibrio funzionale del tessuto urbano. Resta fermo che tali trasformazioni territoriali dovranno rispondere ad ogni requisito di conformità urbanistica della pianificazione vigente.

- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
 - si definisce il seguente costo medio della camera:
 - Faenza € 120;
 - Brisighella € 70;
 - Castel Bolognese € 80;

- Riolo Terme € 74;
- Casola Valsenio € 50;
- Solarolo € 50;

calcolati sulla base di analisi di mercato effettuate sulle strutture alberghiere attualmente presenti sui territori comunali con la precisazione che non essendo presenti alberghi nei Comuni di Castel Bolognese, Solarolo e Casola Valsenio i relativi prezzi medi sono stati desunti da indagini di mercato relativi a B&B.

- si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di non applicare alcuna riduzione **in quanto il valore "A" medio dei Comuni dell'Unione non supera i 1050,00 €**, come risulta dal documento "Valori comunali di "A" medio" pubblicato sul sito istituzionale della Regione Emilia – Romagna;
- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di fissare le seguenti percentuali:
 - **5,0 %** per la funzione turistico-ricettiva
 - **5,0 %** per la funzione commerciale (compreso il commercio all'ingrosso)
 - **8,0 %** per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

Per le ragioni di seguito indicate: Con riferimento ed in linea con la media dei valori attualmente previsti nella corrispondente Tabella "A.7" dei RUE alle Tavv. P5 si ritiene di mantenere una maggiore riduzione per funzione volte alla ricettività dei territori (turismo e commercio) rispetto alle altre funzioni comprensive anche di quelle bancarie, finanziarie e assicurative e professionali.

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;
- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si specificano le seguenti modalità di corresponsione:
 - La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'Unione, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA; in alternativa e solo per importi superiori a 20.000 (ventimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata senza interessi con le seguenti modalità:
 - 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA;
 - 40% alla scadenza del titolo edilizio eventualmente prorogato e in ogni caso prima della fine dei lavori: all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento. Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamera la fideiussione.
 - La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA; in alternativa e solo per importi superiori a 10.000 (diecimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata senza interessi con le seguenti modalità:
 - 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA;
 - 40% alla scadenza del titolo edilizio eventualmente prorogato e in ogni caso prima della fine dei lavori: all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CILA,

l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento. Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamera la fideiussione.

Per le ragioni di seguito indicate: si mantengono le forme di rateizzazione già previste attualmente nei RUE per agevolare gli interventi maggior impegno finanziario.

DATO ATTO che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "*Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione*", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "*Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento*", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento.

DATO ATTO altresì che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia delle proprie deliberazioni di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015 e ss.mm.ii. e deliberazione di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 29.07.2017 e ss.mm.ii., unicamente per le parti del Titolo III della Tav. P.5 da intendersi superate dalla presente deliberazione, nonché di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.

Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione.

RITENUTO di procedere all'adeguamento dell'elaborato Tav. P.5 dei RUE del Comune di Faenza e del RUE intercomunale a quanto sopra stabilito, con separato provvedimento.

RITENUTO, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento, ai sensi del punto 6.3.2 della DAL n. 186/2018 l' "Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32 commi 2 e 3 della LR n. 24/2017, come risulta dall'atto di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 172 del 20.09.2018 avente ad oggetto "*Individuazione del territorio urbanizzato elaborata sulla base dei criteri dell'art. 32 della L.R. 24/2017*".

RITENUTO di assumere inoltre quale edificato sparso o discontinuo e relative aree di pertinenza e di completamento di cui al punto 7 della DAL n. 186/2018 le aree definite nei vigenti RUE quali "agglomerati in ambito extraurbano" di cui all'art. 17 delle NdA (agglomerati residenziali in ambiti extraurbano e nuclei storici in ambito extraurbano).

RITENUTO infine di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alle proprie deliberazioni e loro aggiornamenti:

- Comune di Faenza: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 236 del 22.12.2014
- Comune di Brisighella: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 19.12.2013
- Comune di Castel Bolognese: Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 16.04.2009
- Comune di Riolo Terme: Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 22.06.2000
- Comune di Casola Valsenio: Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 28.11.2006
- Comune di Solarolo: deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 05.05.1999 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 15.11.2003

RITENUTO di applicare la presente deliberazione al momento del rilascio dei Permessi di costruire già presentati dal 1 ottobre 2019, fermo restando quanto stabilito dalla DAL regionale 186/2018 ai punti 6.3.4 e 6.3.5.

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";

- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 “*Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all’articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326*”;
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 “*Semplificazione della disciplina edilizia*”;
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*”;

DATO ATTO che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni.

DATO ATTO che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono.

Uditi i relatori ed il successivo dibattito, riportati nel verbale di discussione in aula al quale si fa rinvio, il Presidente pone in votazione l’approvazione della delibera;

Con votazione palese che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 31	Consiglieri votanti	n. 24
Voti favorevoli	n. 23	Civici e Democratici (esclusi i Cons. Esposito e Ballanti) Insieme per cambiare Pederzoli Sindaco per il buon governo di Brisighella Alternativa per Casola	
Voti contrari	n. 01	Movimento 5 Stelle	
Astenuti	n. 07	Rinnovare Faenza Lega Prima Castello Riolo Viva Cons. Esposito Cons. Ballanti	

D E L I B E R A

- 1) di recepire la deliberazione dell’Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
 - a) nell’**Allegato 1**, recante “**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b) nell’**Allegato 2**, recante “**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell’efficacia delle proprie deliberazioni di Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015 e ss.mm.ii. e n. 48 del 29.07.2017 e ss.mm.ii., aventi ad oggetto rispettivamente “*Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE) -Controdeduzione delle osservazioni e approvazione*” e “*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo*”, unicamente per le parti del Titolo III della Tav. P.5 da intendersi superate dalla presente deliberazione e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali;

- 3) di dare atto che le Tavv. P.5 del vigente RUE del Comune di Faenza e del vigente RUE intercomunale saranno adeguate al disposto del precedente comma 2) con separati atti;
- 4) di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la **"Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione"**;
- 5) di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento, ai sensi del punto 6.3.2 della DAL n. 186/2018 l' *"Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32 commi 2 e 3 della LR n. 24/2017"*, come risulta dall'atto di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 172 del 20.09.2018 avente ad oggetto *"Individuazione del territorio urbanizzato elaborata sulla base dei criteri dell'art. 32 della L.R. 24/2017"*;
- 6) di assumere inoltre quale edificato sparso o discontinuo e relative aree di pertinenza e di completamento di cui al punto 7 della DAL 186/2018 le aree definite nei vigenti RUE quali *"agglomerati in ambito extraurbano"* di cui all'art. 17 delle NdA (agglomerati residenziali in ambiti extraurbano e nuclei storici in ambito extraurbano);
- 7) di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, le vigenti tabelle degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alle seguenti deliberazioni e loro aggiornamenti:
 - Comune di Faenza: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 236 del 22.12.2014
 - Comune di Brisighella: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 19.12.2013
 - Comune di Castel Bolognese: Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 16.04.2009
 - Comune di Riolo Terme: Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 22.06.2000
 - Comune di Casola Valsenio: Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 28.11.2006
 - Comune di Solarolo: deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 05.05.1999 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 15.11.2003;
- 8) di applicare la presente deliberazione, dalla data di entrata in vigore della stessa, al momento del rilascio dei Permessi di costruire presentati dal 1 ottobre 2019, fermo restando quanto stabilito dalla DAL regionale 186/2018 ai punti 6.3.4 e 6.3.5;
- 9) di riservarsi la facoltà di rivedere e aggiornare la presente deliberazione, ed i relativi allegati, a seguito di una prima fase di verifica e monitoraggio degli effetti ovvero in relazione all'andamento del settore edilizio;
- 10) di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
- 11) di dare atto, fermo restando quanto previsto al punto 10), che a seguito del presente provvedimento non vi è mediamente incremento dei valori unitari del contributo di costruzione e che, a parità di pratiche, non si prevede diminuzione di entrate o incremento di spesa;
- 12) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale dell'Unione ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni");
- 13) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
- 14) di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale dell'Unione di cui al precedente punto 11.

Successivamente, stante l'oggettiva urgenza di provvedere all'immediata esecuzione di quanto disposto con la presente deliberazione, con separata votazione palese dal seguente esito:

Con votazione palese che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 31	Consiglieri votanti	n. 25
Voti favorevoli	n. 25	Civici e Democratici Insieme per cambiare Pederzoli Sindaco per il buon governo di Brisighella Alternativa per Casola	
Voti contrari	n. 01	Movimento 5 Stelle	
Astenuti	n. 05	Rinnovare Faenza Lega Prima Castello Riolo Viva	

DELIBERA

DICHIARARE l'immediata eseguibilità del provvedimento, a termini del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARTINEZ MARIA LUISA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO
FIORINI ROBERTA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)