



Città di Imola

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 175 DEL 03/11/2016

OGGETTO : MONETIZZAZIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

L'anno duemilasedici, il giorno tre del mese di Novembre alle ore 16:30 su convocazione disposta, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale nella solita sala del Municipio, in adunanza ordinaria.

All'appello risultano presenti ed assenti i componenti qui di seguito elencati:

	PRES	ASS
MANCA DANIELE		X
GAMBI GIACOMO		X
SPADONI DANIELA	X	
DEGLI ESPOSTI FRANCESCA		X
PANIERI MARCO	X	
BARELLI GIULIA	X	
PEPPI MARIO	X	
LANZON PAOLA	X	
TAROZZI MARCELLO	X	
ERRANI DOMENICO	X	
GREMENTIERI ROBERTO		X
CAVINA CLAUDIA		X

MANARESI SONIA	X	
BERTOZZI LAURA		X
TARABORRELLI PIETRO	X	
LINGUERRI ROMANO	X	
LAGHI GIORGIO	X	
FRATI CLAUDIO		X
SANGIORGI MANUELA	X	
RESTA CLAUDIA		X
BARACCANI DANIELE	X	
CAVINA PATRIK	X	
CARAPIA SIMONE	X	
MIRRI ALESSANDRO	X	
VACCHI NICOLAS	X	

Totale presenti: 17 Totale assenti: 8

Assiste alla seduta la Simonetta D'Amore.

Presiede la Consigliera Paola Lanzon nella sua qualità di Presidente del Consiglio, la quale, constatando la sussistenza del numero legale, pone in discussione l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Scrutatori: ERRANI D., MANARESI S., SANGIORGI M.

All'appello erano presenti n. 17 Consiglieri/e Comunali, come da frontino.

Durante la trattazione dell'oggetto n. 1 si è svolto il seguente movimento:

Entrano: Frati C., Gambi G.,

Presenti n. 19

Durante la trattazione dell'oggetto n. 2 si è svolto il seguente movimento:

Esce: Peppi M.

Presenti n. 18

Durante la trattazione dell'oggetto n. 3 non si è svolto alcun movimento.

Presenti n. 18

_____ . _____ . _____

Ed in prosecuzione di adunanza,

la Presidente pone in discussione l'oggetto iscritto al punto n. 4 dell'O.d.G. relativo a: "MONETIZZAZIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" e dà la parola all'Ass. Tronconi D. per la relativa presentazione.

Non essendoci richieste di intervento né dichiarazioni di voto, la Presidente pone in votazione il seguente atto deliberativo:

Esce: Baraccani D. (ore 18.17)

Presenti n. 17

IL CONSIGLIO COMUNALE

- premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 233 del 22/12/2015 sono stati approvati il PSC e il RUE del Comune di Imola, in vigore dal 13/1/2016;
- l'art. A-6-ter "Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale" al comma 1 della L.R. 20/2000 prevede che i nuovi insediamenti residenziali concorrano alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale stabilito dall'art. A-6-bis "Scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa" della medesima legge, attraverso la cessione al Comune a titolo gratuito di una quota di aree pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;
- ai sensi dell'art. A-6-ter comma 3 della predetta L.R. 20/2000, il RUE prevede la monetizzazione delle aree e degli alloggi qualora ricorrano i casi indicati dalle lettere b) e c) dell'art. A-26 2concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali" comma 7, definendo le modalità di calcolo del valore delle monetizzazioni;
- le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;

- il PSC del Comune di Imola all'art. 5.3.4 comma 9 stabilisce che la cessione delle aree nella misura prevista dalla L.R. 20/2000 nell'ambito di intervento è sostituita da un'identica cessione di area in altro ambito e/o dalla sua monetizzazione qualora l'esiguità della quota di area da cedere non consenta l'effettiva edificazione dell'ERS o la sua localizzazione non rivesta un'effettiva valenza pubblica.;
- il RUE prevede per gli ambiti di espansione residenziale specificamente individuati nell'Allegato 1 al Tomo III, la monetizzazione dell'ERS ai sensi della L.R. 20/2000, in quanto per le ridotte dimensioni e/o per la localizzazione tali ambiti non sono idonei alla edificazione dell'ERS al loro interno;
- ritenuto pertanto necessario provvedere alla definizione delle modalità di calcolo del valore delle aree da monetizzare ai fini dell'ERS, per consentirne l'applicazione nei casi ove previsti, disciplinati dal RUE in conformità al PSC;
- vista la relazione redatta dal Servizio Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente in data 4/10/2016, allegato al presente atto, nella quale si propone di assumere come valore di monetizzazione delle aree ai fini ERS, il valore di mercato delle aree edificabili, da applicarsi al mq di superficie fondiaria che viene monetizzata in luogo della cessione;
- vista la deliberazione C.C. n. 121 del 21/7/2016 avente ad oggetto "Monetizzazione dotazioni parcheggi e verde pubblico" nella quale sono stati assunti quale costo delle aree i seguenti valori:

Macrozone (come definite nella scheda F dell'Allegato 1 al Tomo I del RUE)		C (costo area €/mq)
OVEST	Zolino, Cappuccini, Marconi	50,00
CENTRO EST	Centro, Stazione, Campanella, Colombarina – Osservanza, Viale Dante, Autodromo – Tre Monti	50,00
SUD	Pedagna Ovest, Pedagna Est	50,00
NORD FERROVIA	Pontesanto, Zona industriale Selice – Gambellara	50,00
FORESE NORD	Spazzate Sassatelli, Sesto Imolese, Giardino, Casola Canina, Sasso Morelli, San Prospero	40,00
FORESE SUD	Piratello, Selva, Ponticelli, Linaro, Fabbrica	40,00

- dato atto che il costo di cui alla precedente tabella è da applicarsi al 20% della Superficie fondiaria dell'ambito ai sensi di quanto previsto all'art. 5.3.4 comma 3 delle NTA del PSC;
- dato atto che, conformemente al punto 2 delle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" Allegato A alla D.A.L. della Regione Emilia Romagna n.279/2010, la Superficie fondiaria (Sf) di un ambito si ricava sottraendo alla Superficie territoriale la superficie da cedere per dotazioni territoriali pubbliche (verde, parcheggi, strade, etc...);
- ritenuto pertanto:

1) di definire l'importo I da versare per la monetizzazione dell'ERS con la seguente formula:

$$I = (St - V1 - P1 - D) * 0,20 * C$$

Dove: St= superficie territoriale dell'ambito espressa in mq

V1= area di verde attrezzato interna all'ambito da cedere al Comune per standard pubblico espressa in mq

P1= area di parcheggio interna all'ambito da cedere al Comune per standard pubblico espressa in mq

D= area per viabilità di distribuzione interna pubblica o altre aree interne all'ambito da cedere al Comune per destinazioni pubbliche espressa in mq

C= costo unitario della superficie fondiaria definito nella tabella di cui sopra in funzione della macrozona in cui ricade l'ambito, espresso in €/mq.

2) di dare atto che alla richiesta di sottoscrizione dello schema della convenzione urbanistica per l'attuazione di ciascun ambito di RUE saranno definiti gli specifici parametri di calcolo come sopra descritti, derivanti dal progetto presentato dagli aventi titolo;

3) di stabilire che la corresponsione dell'importo dovrà avvenire alla sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ambito, indipendentemente dall'eventuale realizzazione per stralci degli interventi edilizi;

- ritenuto che l'attuazione degli interventi disciplinati dalle schede di RUE a destinazione residenziale siano da incentivare in quanto consentono la realizzazione di nuovi alloggi in piccole aree a ridosso di zone residenziali già dotate di idonee infrastrutture, in contesti di completamento del tessuto urbano esistente, minimizzando quindi il consumo di suolo e gli impatti sulla viabilità esistente;

- considerato che la perdurante situazione di crisi del mercato immobiliare richiede da parte dell'Amministrazione una attenta valutazione al fine di ponderare, in un giusto equilibrio, la fattibilità economica degli interventi e l'interesse pubblico a reperire risorse da destinare alla realizzazione di ERS;

- valutato opportuno, al fine di incentivare l'avvio degli interventi con conseguente attuazione delle previsioni della pianificazione comunale, applicare una riduzione del 30% sul totale dell'importo di monetizzazione dell'ERS come sopra calcolato, per un limitato periodo e dunque per le convenzioni che saranno stipulate entro il 31/12/2017. Successivamente a tale data la riduzione non troverà più applicazione;

- attesa la necessità di dichiarare ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 l'eseguibilità immediata della presente deliberazione, al fine di informare i professionisti, gli operatori economici e i cittadini delle condizioni di cui alla presente delibera per attuare gli interventi;

- visto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione di cui trattasi del Responsabile di Procedimento Arch. Michele Zanelli, sono stati espressi i pareri di cui al prospetto allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

1) di approvare, per quanto in premessa, i criteri di calcolo dei valori di monetizzazione dell'ERS ai sensi della L.R. 20/2000, contenuti nella relazione redatta dal Servizio Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente in data 4/10/2016, allegata al presente atto e parte integrante e sostanziale, da applicare agli ambiti di espansione residenziale individuati nell'Allegato 1 al Tomo III del RUE per i quali è prescritto il contributo per la realizzazione dell'ERS, così definiti:

importo da versare $I = (St - V1 - P1 - D) * 0,20 * C$

Dove: St= superficie territoriale dell'ambito espressa in mq

V1= area di verde attrezzato interna all'ambito da cedere al Comune per standard pubblico espressa in mq

P1= area di parcheggio interna all'ambito da cedere al Comune per standard pubblico espressa in mq

D= area per viabilità di distribuzione interna pubblica o altre aree interne all'ambito da cedere al Comune per destinazioni pubbliche espressa in mq

C= costo unitario della superficie fondiaria definito nella tabella di cui sopra in funzione della macrozona in cui ricade l'ambito, espresso in €/mq.

2) di stabilire che:

- per l'attuazione di ciascun ambito di RUE saranno definiti nella convenzione urbanistica gli specifici parametri di calcolo come sopra descritti, derivanti dal progetto presentato dagli aventi titolo, in conformità alla specifica scheda di RUE;

- la corresponsione dell'importo dovrà avvenire alla sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ambito, indipendentemente dall'eventuale realizzazione per stralci degli interventi edilizi;

- la riduzione del 30% sull'importo delle monetizzazioni di cui alle premesse troverà applicazione per le ragioni in premessa esplicitate, per le convenzioni stipulate entro il 31/12/2017. Successivamente a tale data la riduzione non troverà più applicazione;

3) di dare alla presente deliberazione la necessaria diffusione con ogni utile modalità;

4) di dare atto che i proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree per ERS di cui alla presente deliberazione, saranno introitati e accantonati in un apposito capitolo del bilancio comunale per essere vincolati a finanziare interventi ERS come disposto dall'art. A-6-ter comma 3 della L.R. 20/2000.

Entra: Peppi M. (ore 18.20)

Presenti n. 18

Eseguita la votazione palese, la Presidente del Consiglio ne proclama l'esito:

Votanti	n. 18	
favorevoli	n. 12	(Gruppi: Partito Democratico, Fornace Viva la scelta civica per Imola, Imola Migliore – SEL)
contrari	n. 0	
astenuti	n. 6	(Gruppi: Movimento 5 Stelle, Forza Italia, Nuovo Centro Destra, Insieme si Vince)

Il Consiglio Comunale approva

Vista la richiesta di eseguibilità immediata del presente provvedimento avanzata, per le motivazioni di cui in premessa, la Presidente, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 267/2000, con separata successiva votazione, svoltasi a scrutinio palese, che ha dato il seguente esito:

Votanti	n. 18	
favorevoli	n. 12	(Gruppi: Partito Democratico, Fornace Viva la scelta civica per Imola, Imola Migliore – SEL)
contrari	n. 3	(Gruppi: Forza Italia, Nuovo Centro Destra, Insieme si Vince)
astenuti	n. 3	(Gruppo: Movimento 5 Stelle)

La Presidente del Consiglio dà atto che non è stata raggiunta la maggioranza richiesta dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 (maggioranza dei componenti il Consiglio Comunale) e dichiara quindi che la presente deliberazione non è immediatamente eseguibile.

_____ . _____ . _____

La Presidente del Consiglio ricorda che la Conferenza dei Presidenti dei Gruppi Consiliari ha concordato una inversione dell'O.d.G. e mette quindi in discussione l'oggetto n. 18 e, a seguire, l'oggetto n. 19.

(Gli interventi sono riportati in allegato all'originale della presente, trascritti come registrati sul cd nell'apparecchio situato nella Sala Consiliare).

/mv

Dal che si è redatto il presente verbale.

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Paola Lanzon

(atto sottoscritto digitalmente)

LA SEGRETARIA GENERALE

Simonetta D'Amore

(atto sottoscritto digitalmente)