

## COMUNE DI MODENA

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciannove in Modena il giorno ventisei del mese di settembre ( 26/09/2019 ) alle ore 14:45, regolarmente convocato, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

1	Muzzarelli Gian Carlo	Sindaco	SI	18	Giordani Andrea	SI
2	Poggi Fabio	Presidente	SI	19	Guadagnini Irene	SI
3	Prampolini Stefano	Vice Presidente	SI	20	Lenzini Diego	SI
4	Aime Paola		SI	21	Manenti Enrica	SI
5	Baldini Antonio		SI	22	Manicardi Stefano	SI
6	Bergonzoni Mara		SI	23	Moretti Barbara	SI
7	Bertoldi Giovanni		SI	24	Parisi Katia	SI
8	Bosi Alberto		SI	25	Reggiani Vittorio	SI
9	Carpentieri Antonio		SI	26	Rossini Elisa	SI
10	Carriero Vincenza		SI	27	Santoro Luigia	SI
11	Cirelli Alberto		SI	28	Scarpa Camilla	SI
12	Connola Lucia		SI	29	Silingardi Giovanni	SI
13	De Maio Beatrice		SI	30	Stella Walter Vincenzo	SI
14	Fasano Tommaso		SI	31	Trianni Federico	SI
15	Forghieri Marco		SI	32	Tripi Ferdinando	SI
16	Franchini Ilaria		SI	33	Venturelli Federica	SI
17	Giacobazzi Piergiulio		SI			

e gli Assessori:

1	Cavazza Gianpietro	SI	6	Bosi Andrea	SI
2	Vandelli Anna Maria	SI	7	Ferrari Ludovica Carla	SI
3	Filippi Alessandra	NO	8	Pinelli Roberta	SI
4	Baracchi Grazia	NO	9	Ferrari Debora	SI
5	Bortolamasi Andrea	NO			

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune Maria Di Matteo

---

Il PRESIDENTE Fabio Poggi pone in trattazione il seguente

#### OGGETTO n. 69

Prot. Gen: 2019 / 272769 - PT - RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA DEL 20/12/2018 N. 186 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE URBANA  
(Relatore Assessora Vandelli )

OMISSIS.

Concluso il dibattito, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva ad unanimità di voti con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 32

Consiglieri votanti: 21

Favorevoli 21: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli e il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 11: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi A., De Maio, Giacobazzi, Giordani, Manenti, Moretti, Prampolini, Rossini, Silingardi

Risulta assente la consigliera Santoro.

### Il Consiglio Comunale

Premesso che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata DAL n.186/2018, e' 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"](#)30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

Preso atto che, come da relazione dell'Assessore, assunta nelle presenti premesse:

- la Regione Emilia Romagna, con la L.R. 24/2017, assieme alla limitazione del consumo di suolo si pone l'obiettivo di favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- ai sensi dell'art. 7 della citata legge, la rigenerazione viene promossa mediante la sostituzione edilizia e/o addensamento delle aree già edificate ricomprese nel territorio urbanizzato (TU) per aumentarne l'attrattività attraverso processi di riqualificazione dell'ambiente già costruito;
- altresì, ai sensi dell'art. 8 della medesima legge, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni;
- tale riduzione è stata poi ulteriormente aumentata con la richiamata DAL 186/2018 al 35% per gli interventi attuati sull'esistente, applicabile a tutte le funzioni nonché voci che concorrono a definire

il nuovo Contributo di Concessione (U1, U2, QCC, D, S);

- con proprio atto del 20.06.2019 questo Consiglio ha già approvato gli Indirizzi di Governo 2019-2024 del Sindaco e che la riqualificazione e la rigenerazione urbana sono indicate tra gli obiettivi primari e strategici di questa Amministrazione;

- a tal fine, una forte riduzione del contributo di costruzione, può rappresentare un efficace strumento per il perseguimento di tali obiettivi, pur nella consapevolezza che tale misura si traduce in minori risorse in conto capitale a disposizione per l'ente locale da destinare a investimenti, oggi non quantificabili, ma il cui saldo negativo eventualmente generato potrà essere compensato, nel medio periodo, proprio dal nuovo regime di agevolazioni, stante l'auspicata funzione di propulsore virtuoso per l'incremento di pratiche edilizie e , più in generale, di impulso alla qualificazione complessiva del contesto urbano; incentivazioni altresì perseguiti già con l'adottata variante al RUE (rif. Del. C.C. 43/2019 della precedente consiliatura), ora in corso di approvazione, con l'introduzione di norme, pur in attesa della formazione del nuovo PUG, a integrare la vigente disciplina comunale delle trasformazioni edilizie con parametri ed elementi progettuali tesi a garantire, anche attraverso la stessa sostituzione edilizia, l'inserimento di elementi per la qualità ecologico – ambientale;

- il Comune di Modena, pur in coerenza con quanto sopra richiamato e in conformità ai disposti regionali fissati nella citata DAL 186/1018, come specificati altresì nell'Atto di coordinamento di cui alla Dal 1433/19, intende imprimere una ulteriore forte spinta alla rigenerazione introducendo le seguenti misure premiali:

1. sostegno alla rigenerazione, anticipando in tal senso un elemento primario del redigendo PUG, quindi da questo ulteriormente modificabile, attraverso la immediata applicazione delle riduzioni previste dalla RER; nello specifico definendo e poi includendo tra gli interventi che godono della riduzione del 35% ai sensi della DAL 186/2018, le trasformazioni consistenti nella sostituzione edilizia nonché addensamento, anche quando ciò avvenga mediante la completa demolizione di edifici esistenti e nuova riedificazione con gli indici variamente assentiti dal RUE. Da tali incentivi si intendono escluse le attività commerciali al dettaglio eccedenti il vicinato e/o i centri di vicinato.

2. riduzione del costo di costruzione (QCC), stimabile in via ipotetica in circa un complessivo 40%, quale misura di sostegno alla rigenerazione, ulteriore rispetto al 35% previsto dalla RER, in particolare:

a. ulteriore riduzione del 5% per gli interventi diretti (cila, scia e pdc) relativi agli interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, quando onerosi (cambio d'uso), nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia operata sull'intera unità edilizia (interi edifici e relative pertinenze); La medesima riduzione si applica anche alla ristrutturazione con ampliamento, ovvero all'addensamento e sostituzione edilizia; in tal caso il valore di cui alla tabella regionale in approvazione col presente atto, farà riferimento alla nuova costruzione, per la quale varrà pur sempre la citata riduzione del 5%, aggiuntiva rispetto al 35% previsto dalla RER. Da tali incentivi si intendono escluse le attività commerciali al dettaglio eccedenti il vicinato e/o i centri di vicinato;

b. ulteriore riduzione del 10% (alternativa al precedente punto a) per gli interventi più complessi e pertanto assoggettati a Piano di Recupero o PdC Convenzionati attinenti alle medesime aree, pur con le specifiche e modalità di cui al precedente punto;

3. riduzione degli oneri di urbanizzazione (U1, U2), oltre alla riduzione base del 35% prevista dalla RER, di sostanziale diminuzione rispetto ai valori attuali, promuovendo ulteriormente la riqualificazione e rigenerazione attraverso le seguenti riduzioni:

- a. una prima riduzione del 15% (quindi aggiuntiva al citato 35%) per tutte le funzioni (dalla residenza al produttivo), rispetto al valore tabellare della RER;
- b. ulteriore riduzione del 10% (aggiuntiva al 35% e 15% sopra indicati) e per le aree ricomprese nel POC MOW e la fascia a nord della ferrovia (i rioni S. Anna, Sacca e Crocetta), nonché del 5% per le frazioni a nord, come poi oltre meglio specificate (Marzaglia, Tre Olmi, Lesignana, Ganaceto, Villanova e Albareto).

Le agevolazioni sopra indicate saranno promosse dal Comune attraverso il sostegno attivo di progetti con riferimento ad alcuni nodi presenti nel territorio che necessitano di consistenti interventi di rigenerazione, dai Centri di vicinato, alle aree dismesse o che verranno dismesse (ex Fonderie, Fonderie Cooperative, Ex Mulino ed Ex Fonderia di Albareto, Palazzo Manfredini), e per quali in sede di Convenzione potranno avere titolo ad introdurre, pur sempre in conformità alle disposizioni vigenti, ulteriori misure di sostegno (incrementi volumetrici, flessibilità negli usi, monetizzazioni ecc).

Tutto quanto premesso e rilevato pertanto 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 esponenziali 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 LR 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 aprile 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 MODENA la .... **Classe.I.**;
  - 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/o U2 della Tabella B di seguito riportata (- 15%) 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: **sino ad approvazione del nuovo PUG, rendere l'incidenza degli oneri differenziata per parti territoriali meno incidente rispetto al vigente regime.**

#### **Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati**

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)	72,25	93,50	165,75
Funzione turistico-ricettiva	72,25	93,50	165,75
Funzione direzionale	72,25	93,50	165,75
Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35
Funzione commerciale all'ingrosso	20,40	5,95	26,35
Funzione rurale	20,40	5,95	26,35

- 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 le attività sportive di seguito elencate rispettivamente delle percentuali indicate: **50% limitatamente alle attività sportive convenzionate in concessione o diritto di superficie di aree di proprietà del Comune.**

Per le ragioni di seguito indicate: **la presenza della Convenzione assicura generalmente che l'attività venga svolta con modalità che assicurino il pubblico interesse in termini di massima accessibilità, tempi e modalità di svolgimento in conformità ai vigenti regolamenti.**

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:**

Descrizione intervento	% di riduzione				
	U1	U2	D	S	QCC
<b>Interventi di Restauro e Risanamento conservativo quando onerosi, Ristrutturazione, Riuso e recupero dell'intera unità edilizia esistente, come in premessa specificati (rif. punto 2a).</b>	/	/	/	/	<b>5,00%</b>
<b>Interventi attuati tramite Piani di Recupero o PdC convenzionati in attuazione di analoghe aree, come in premessa specificati (rif. punto 2b)..</b>	/	/	/	/	<b>10,00%</b>
<b>Interventi di sostituzione edilizia comprensivi di Ristrutturazione e nuova costruzione in conformità al RUE come in premessa specificati presentati entro i termini di approvazione del</b>	/	/	/	/	<b>5,00%</b>

PUG . (rif. punto 1 premessa).					
--------------------------------	--	--	--	--	--

per le ragioni di seguito indicate: **incentivo (maggiore ammortamento) dei costi di intervento con tali modalità.**

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 le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari U1 e/o U2, con esclusione degli interventi relativi ad attività commerciali eccedenti il vicinato, per le seguenti Frazioni, limitatamente al TU di cui al PSC e per la Fascia Ferroviaria Nord ricompresa tra la tang. Nord e la linea ferroviaria storica MI-MO (**come individuato nell'allegato planimetria: Allegato 3**):

	% riduzione U1	% riduzione U2
<b>Fascia Ferroviaria Nord</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>POC-MOV come da allegato RUE</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>Frazione Marzaglia (TU PSC)....</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<b>Frazione Tre Olmi (TU PSC)....</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<b>Frazione Lesignana (TU PSC)....</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<b>Frazione Ganaceto (TU PSC)....</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<b>Frazione Villanova (TU PSC)....</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<b>Frazione Albareto (TU PSC)....</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>

per le ragioni di seguito indicate: **incentivi ai processi di rigenerazione dell'area già avviati o da avviare con specifici progetti.**

- 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: **20% limitatamente agli interventi assoggettati a specifica convenzione.**

- per le ragioni di seguito indicate: **la presenza della Convenzione assicura generalmente che l'attività venga svolta con modalità che assicurino il pubblico interesse in termini di massima accessibilità, tempi e modalità di svolgimento dei servizi.**

- 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:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- 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 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del

redigendo PUG;

- 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:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- 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:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- 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:

- non applicare ulteriori riduzioni, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- 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;

- 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, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- 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, nonché interventi comportanti varianti al vigente Piano o in deroga alle vigenti norme regolamentari;

- per le ragioni di seguito indicate: **Stante la stretta connessione e interdipendenza di tali interventi/insediamenti con le politiche di qualificazione della città pubblica, comprensive della qualificazione della rete commerciale di vicinato.**

- 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: **€ 92,16**, calcolato nel modo di seguito indicato:

**Il costo medio della camera è stato ottenuto tramite media ponderata dei costi medi delle diverse tipologie di strutture alberghiere rilevate dal Comune di Modena nel territorio provinciale, per conto dell'Istituto Nazionale di Statistica, nell'ambito della rilevazione dei prezzi per il calcolo dell'indice dei prezzi al consumo. Il dato è quello rilevato a dicembre 2018, nei primi 3 sabati del mese.**

Tramite la seguente formula:

$$\frac{\sum_{i=1}^n (C_i * S_i)}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

Ove :

C<sub>i</sub> = costo medio della camera nella categoria i

S<sub>i</sub> = numero di strutture ricettive alberghiere rilevate nella categoria i

- 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, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del

redigendo PUG;

- 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:

- non modificare la percentuale del 10% fissata dalla DAL n.186/2018

- 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 ritiene di:

- **ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera;**

- stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: **fidejussione bancaria di primario istituto di credito, o polizza assicurativa fidejussoria.**

-stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:

-il 50%                entro 6 mesi dal rilascio del PdC o dalla presentazione della Scia o della Cila;

-il 50%                entro 12 mesi dal rilascio del PdC o dalla presentazione della Scia o della Cila;

**restando inteso che l'intero debito deve essere estinto prima dell'effettiva conclusione dei lavori.**

per le ragioni di seguito indicate: **in allineamento alla norma sovraordinata (L.R. 15/13).**

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 della propria deliberazione n. 89 del 2007 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "*Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e tabelle parametriche aggiornate con deliberazione del C.C: n.17 del 18.02.1999 - modifiche.*" e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani,

regolamenti e altri atti comunali.

Ritenuto, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, **di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal PSC/PRG vigente;**

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 alla deliberazione di Giunta Comunale n. 608 del 09.10.07;**

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";

Su proposta della Giunta comunale;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione di delega prot. 257226 del 29.08.2019 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, ing. Maria Sergio, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 17 settembre 2019;

## 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 **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 **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 costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione n. 89 del 2007 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto “*Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e tabelle parametriche aggiornate con deliberazione del C.C: n.17 del 18.02.1999 - modifiche.*” e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.

3) di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il **territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PSC/POC/RUE vigente**;

a. di approvare, ai fini degli incentivi del punto 1.4.2 (relativo alla possibilità di **riduzione degli oneri di U1 e U2 per talune Frazioni** e rioni del territorio comunale), la planimetria di cui all'**Allegato 3**;

4) 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 alla propria deliberazione di **Giunta Comunale n. 608 del 09.10.07**;

5) 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;

6) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune 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”);

7) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;

8) 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 del Comune di cui al precedente punto 7.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione che il Consiglio comunale approva ad unanimità di voti, con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 32

Consiglieri votanti: 24

Favorevoli 24: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli e il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 8: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi A., De Maio, Giacobazzi, Moretti, Prampolini, Rossini

Risulta assente la consigliera Santoro.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto.

Il Presidente  
f.to Fabio Poggi

Il Funzionario Verbalizzante  
f.to Maria Di Matteo

Il Segretario Generale  
f.to Maria Di Matteo

=====

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Segretario Generale  
f.to Maria Di Matteo

=====

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 01/10/2019

Il Segretario Generale  
f.to Maria Di Matteo

C O M U N E   D I   M O D E N A  
Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana  
Servizio Trasformazioni Edilizie

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 69 del 26/09/2019

Oggetto: RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA DEL 20/12/2018 N. 186 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE URBANA

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile  
f.to arch. Corrado Gianferrari

Visto di congruità'  
La Dirigente del Settore  
f.to ing. Maria Sergio

Modena, 17.9.2019

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo  
f.to Dott.ssa Stefania Storti

Modena, 18.9.2019

Assessore proponente  
f.to Anna Maria Vandelli