



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 51 DEL 08/11/2022

OGGETTO: PARZIALI MODIFICHE ALLA D.C.C. N. 67 DEL 19.09.2019 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CONSEGUENTI ALL'APPROVAZIONE DEL PUG

L'anno 2022, il giorno otto del mese di Novembre, alle ore 19:00, nell'apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:15 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la Deliberazione consigliere n. 80 del 28/10/2014, il Presidente effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con la lettera X ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	PALAZZI MAURO	X
2	SPINELLI WILLIAM	X	11	BERNIERI MAURO	X
3	BAIARDI CRISTINA	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	MONTALTI VALENTINA	X	13	AMORMINO LINA	X
5	DRUDI MARIO	X	14	SALSI STEFANIA	A
6	NARDIELLO GIUSEPPE	X	15	BANDIERI FABIO	A
7	PASSANESE GRETA	A	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	X
8	FRIGOLI GIACOMO	A	17	ZAMAGNI FILIPPO	X
9	RUSTIGNOLI MONIA	X			

PRESENTI: 13 ASSENTI: 4

Presiede Cristina Baiardi, nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Ugo Castelli, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Fantozzi Lorena, Agostini Jacopo, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro, Morara Gaia.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Montalti Valentina, Palazzi Mauro, Buda Roberto.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.

In merito all'argomento, in particolare,



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

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”), 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”);

Con deliberazione di Giunta regionale 2 settembre 2019, n. 1433 sono state approvate modifiche recanti “Correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018, n. 186 e della delibera di Giunta regionale 29 aprile 2019, n. 624 (Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018)”.

Il Comune di Cesenatico con deliberazione di Consiglio comunale n. 67 del 19/09/2019 in vigore dal 30.09.2019 ha recepito la predetta DAL n.186/2018, approvando le scelte demandate dalla Regione alla flessibilità dei Comuni, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale.

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 67/2019, redatta seguendo lo “*schema di delibera comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione*” approvato con DGR n. 624/2019, è corredata dai seguenti elaborati obbligatori, anch’essi redatti secondo lo schema regionale, che riportano le scelte rimesse alla facoltà del Comune:

- **Allegato 1**, recante “*Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione*”;
- **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*”;
- **Allegato 3**, recante la “*Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione*”;
- **Allegato 5** Planimetria con l’individuazione delle frazioni ai fini delle riduzioni Td e Ts di cui al punto 3.8 della dal 186/2018;

DATO ATTO che con deliberazione di Giunta regionale 16 maggio 2022 n. 767 avente ad oggetto “Aggiornamento coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzione di errori materiali e miglioramenti testuali alla DAL del 20 dicembre 2018 n. 186 “Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”, in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”” e s.m.i.”;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

TENUTO CONTO degli effetti drammatici prodotti dal periodo pandemico sull'economia generale e la necessità di rilanciare il settore dell'edilizia, attraverso incentivi che favoriscano principalmente le attività economiche del settore turistico ricettivo;

PRESO ATTO che la Legge Urbanistica n. 24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio*”, promuove il consumo di suolo a saldo zero, prevedendo incentivi per la rigenerazione urbana e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, obiettivi perseguiti anche nel PUG;

CONSIDERATO CHE:

- il Comune di Cesenatico, a seguito dell'approvazione del PUG e dell'approvazione del Regolamento Edilizio, ritiene opportuno allineare anche la disciplina in materia di contributo di costruzione ai nuovi strumenti urbanistici e pertanto, riguardo alle scelte consentite, conferma quanto deliberato in data 19.09.2019, mentre introduce le seguenti modifiche:

- 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 il 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dello stesso), si ritiene in coerenza con i principi fissati dalla L.R. 24/2017 e di concerto con la strategia del PUG, di limitare il consumo di suolo e al contempo di favorire il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente adottando ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per i seguenti interventi di rigenerazione urbana:

Descrizione intervento	percentuale di riduzione				
	U1	U2	D	S	QCC
FUNZIONE RICETTIVA					
Qualificazione edilizia (Attuata mediante demolizione e ricostruzione)	-15%	-15%			-15%
Ristrutturazione urbanistica	-25%	-25%			-25%
Addensamento o sostituzione Urbana	-35%	-35%			-35%
FUNZIONE RESIDENZIALE					
Ristrutturazione urbanistica	-5%	-5%			-5%
Addensamento o sostituzione Urbana	-10%	-10%			-10%

- 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



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, 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, applicabili in tutto il territorio comunale ma non cumulabili con le ulteriori riduzioni di cui ai p.ti 1.4.1, 3.10 e 5.3.12, secondo criteri e soglie per l'applicazione di tali riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:	% riduzione U1	% riduzione U2
Sicurezza sismica: interventi di miglioramento	- 5%	- 5%
Efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A1 per edifici in classi inferiori	- 5%	- 5%
Efficienza energetica: raggiungimento livello superiore per edifici già in classe A1	- 5%	- 5%
Aumento della permeabilità dei lotti, con un indice di Riduzione dell'impatto edilizio > 4, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nella rigenerazione	- 5%	- 5%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare negli interventi di ristrutturazione edilizia, una maggiore prestazione sia a livello strutturale che di efficientamento energetico, oltre alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali al fine di contrastare i cambiamenti climatici attraverso il miglioramento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico ambientale;

- 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), il Comune conferma le percentuali di riduzione inserite nella D.C.C. 67/2019, aggiornando l'individuazione delle Frazioni corrispondenti alle zone Produttive individuate dal PUG.

Nome Frazione comunale	percentuali di riduzione	
	Td	Ts
Villamarina (Villamarina)	-30	-30
Villamarina (Villamarina 2)	-30	-30
Villalta (San Pellegrino)	-30	-30
Bagnarola (Balitrona)	-30	-30
Sala (Vetreto)	-30	-30



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

per le ragioni di seguito indicate: promuovere lo sviluppo e la crescita delle attività produttive nel territorio. Tali frazioni sono state coerentemente aggiornate e uniformate secondo la perimetrazione dei tessuti produttivi Q9, individuati dal Pug nella Tavola St5 e nella planimetria allegata alla presente delibera (Allegato 5).

VALUTATO ALTRESI'

- che l'art. 6.4.4 dell'Allegato 2 della Delibera di C.C. n. 67 del 19/09/2019 (Recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione) prevede che il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il 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, ...)

- 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: € 80, calcolato nel modo di seguito indicato: Non è stato individuato alcun osservatorio accreditato, in grado di fornire tale dato per il territorio di Cesenatico. Inoltre, da alcuni anni non esiste più l'obbligatorietà per le strutture ricettive di inoltrare le proprie tariffe alle strutture pubbliche. Pertanto, tale costo è stato determinato dal Servizio Urbanistica, mediante la conduzione di un'indagine di mercato eseguito tramite ricerca sul web, effettuata su un campione di strutture ricettive distribuito su tutto il territorio Comunale. L'indagine ha riguardato la consultazione di strutture classificate in 3 e 3 superior stelle (quale classificazione preponderante nella realtà alberghiera Cesenaticense), al fine di ottenere l'effettiva tariffa applicata dai gestori ad una camera standard delle proprie strutture.

RITENUTO inoltre, ai fini dell'applicazione della disciplina sul contributo di costruzione di assumere quale perimetro del Territorio Urbanizzato quello definito nella tavola St5 del PUG approvato con D.C.C. n. 45 del 13/10/2022.

CONSIDERATO, che tra gli obiettivi da perseguire ai fini della riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile degli spazi, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del P.T.C.P., sono previsti gli interventi di trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti. Inoltre in conformità del medesimo articolo, il PUG nella strategia, persegue altresì tra gli obiettivi la permeabilità visuale tra spiaggia ed edificato retrostante. Si ritiene, al fine di incentivare gli interventi sopra descritti ed il raggiungimento degli obiettivi dello stesso piano, di poter applicare i contenuti di cui al punto 7 della DAL 186/2018, agli stabilimenti balneari.

PERTANTO, ai soli fini del calcolo del Contributo di Costruzione, si applicheranno le tariffe del Territorio Urbanizzato agli interventi rientranti nel tessuto dell'Arenile, così come individuato nella tavola St7 del PUG.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

RITENUTO infine, a seguito dell'approvazione del PUG, di aggiornare la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Giunta Comunale n.227 del 07/11/2022;

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”;

ACQUISITO il parere espresso dalla Commissione Consiliare di Pianificazione Territoriale nella seduta del 03.11.2022;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo n. 267/2000;

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;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

Uditi gli interventi riportati nell'allegata trascrizione del dibattito (allegato A);

Con n.9 voti favorevoli e n.4 astenuti (Amormino, Buda, Zarrelli, Zamagni), resi per alzata di mano,

DELIBERA



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- 1) di aggiornare e modificare, a seguito dell'approvazione del PUG e per quanto prescritto in premessa, la propria deliberazione n. 67 del 19/09/2019, recante il recepimento della deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, ed in particolare i seguenti allegati:
 - 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 assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito nella Tavola St5 del PUG approvato con D.C.C. 45/2022. Inoltre, ai soli fini del calcolo del Contributo di Costruzione, si applicheranno le tariffe del Territorio Urbanizzato agli interventi ricompresi nel Tessuto dell'Arenile, così come individuato nella Tavola St7 del PUG;
- 3) di confermare, la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Giunta Comunale n.227 del 07/11/2022;
- 4) di aggiornare e modificare l'allegato 5, assumendo ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al punto 3.8 della DAL N. 186/2018, le Frazioni così come individuate, perimetrare e visionabili nel suindicato allegato cartografico in coerenza con i Tessuti Produttivi Q9 individuati nella Tavola St5 del PUG;
- 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 6.

Alle ore 20,05 la seduta è tolta.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

=====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

Il Segretario
UGO CASTELLI

(atto sottoscritto digitalmente)