



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 07/04/2026 – delibera n. 61

OGGETTO: RETTIFICA DELL'ALLEGATO ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N. 186 DEL 15/07/2025 E N. 7 DEL 20/01/2026 RELATIVE AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO ECONOMICO DA VERSARE AL COMUNE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (P2/V), MULTIPRESTAZIONALI E ECOLOGICO-AMBIENTALI (MP/AD) E DELLA QUOTA DI ERS, DOVUTE DAI PRIVATI ATTUATORI DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.

L'anno **(2026)**, il mese di **Aprile**, il giorno **sette**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENTE	ASSENTE
LATTUCA ENZO	Sindaco	P	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	P	
ACERBI CAMILLO	Assessore	P	
BAREDI MARIA	Assessore	P	
BERTANI ANDREA	Assessore		A
FERRINI LUCA	Assessore	P	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
MACRELLI GIORGIA *	Assessore	P	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
PLUMARI LORENZO	Assessore	P	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.189 del 19/07/2022

Presiede il Sindaco Enzo Lattuca

Assiste il SEGRETARIO GENERALE Marco Mordenti

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per OGGETTO:

RETTIFICA DELL'ALLEGATO ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N. 186 DEL 15/07/2025 E N. 7 DEL 20/01/2026 RELATIVE AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO ECONOMICO DA VERSARE AL COMUNE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (P2/V), MULTIPRESTAZIONALI E ECOLOGICO-AMBIENTALI (MP/AD) E DELLA QUOTA DI ERS, DOVUTE DAI PRIVATI ATTUATORI DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.

PREMESSO che:

- con deliberazione G.C. n. 186 del 15/07/2025, integrata e rettificata dalla D.G.C. n. 7 del 20/01/2026, sono stati approvati i "criteri per la determinazione del corrispettivo economico dovuto dai privati attuatori per la monetizzazione delle dotazioni territoriali, ecologico-ambientali e della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)";
- tale provvedimento recepisce le indicazioni del Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Delibera C.C. n. 2 del 16/02/2023 del Comune di Cesena e con Delibera C.C. n. 2 del 20/02/2023 del Comune di Montiano, ai sensi della L.R. n. 24/2017, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 70 del 15/03/2023 e del "Regolamento per la realizzazione e valutazione delle Dotazioni territoriali multiprestazionali e Ecologico-Ambientali e delle Compensazioni Ambientali (DEAm/CA)" di seguito denominato (Regolamento DEAm), approvato con Delibera di C.C. n. 21 del 18/04/2024,

DATO ATTO che:

- l'importo della monetizzazione delle aree con destinazione parcheggio pubblico (P2) e verde pubblico (V) non cedute è stato valorizzato con i costi previsti dall'elaborato "*determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai sensi dell'articolo 3 del regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria*", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 295 del 14/11/2023, così come integrata e rettificata dalle deliberazioni di Giunta Comunale nn. 356 del 19/12/2023 e 72 del 26/3/2024;
- lo studio di riferimento sopra citato è basato sulla stima dei valori venali ai fini IMU dei terreni edificabili utilizzando come parametro la densità fondiaria per determinare il valore di incidenza dell'area sulle trasformazioni edilizie disciplinate dal PUG;

RILEVATO che

- nel territorio rurale possono essere realizzati interventi di nuova costruzione esclusivamente per l'esercizio dell'attività agricola che non prevedono il reperimento di dotazioni territoriali;
- nel caso di recupero degli edifici esistenti in territorio rurale, non è possibile calcolare l'incidenza del valore dell'area sul valore di edificazione poiché i parametri edilizi si riferiscono alla superficie esistente e non a una superficie fondiaria di riferimento;

N. prop (2026/66)

RILEVATO inoltre che:

- per le aree edificabili nella "Città da rigenerare" (Tabella 2), si è preso come parametro di riferimento la Superficie Totale (St) dell'intervento e non la Superficie Fondiaria (Sf) che invece meglio identifica le dotazioni territoriali dovute a seguito dell'intervento ;
- la Tabella 2 ha come riferimento le categorie funzionali e non i diversi Tessuti che compongono l'ambito della "Città da rigenerare", come sarebbe più corretto per la qualificazione del contesto;

RITENUTO pertanto necessario:

- stabilire il valore di monetizzazione da applicarsi nelle fattispecie di interventi nelle zone agricole, in via forfettaria e prudenziale, assumendo un importo ridotto, rispetto a quello derivante dallo studio di riferimento, pari a euro 57,50 per tutto il territorio rurale indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, in considerazione della limitata incidenza dell'area nelle trasformazioni edilizie in territorio rurale, per le quali non risulta applicabile una stima puntuale basata sulla densità fondiaria;
- per uniformare tutte le casistiche relative ai diversi ambiti individuati dal PUG, di stabilire il valore di monetizzazione da applicarsi nei tessuti della "Città da rigenerare" con riferimento al parametro Sf e con riferimento ai vari tessuti e non alle categorie funzionali, applicando un fattore correttivo tra St e Sf pari a 1,20 in analogia a quanto previsto per gli altri ambiti e in virtù della potenzialità edificatoria e delle caratteristiche dei tessuti da rigenerare;
- provvedere alla rettifica dell'allegato alle deliberazione n. 186 del 15/07/2025, come integrata e rettificata con la deliberazione n.7 del 20/01/2026, con particolare riferimento alla Tabella 2 "Aree edificabili nelle "Città da rigenerare" e alla Tabella 4 "Interventi nel territorio rurale", al fine di garantire la correttezza dei valori di monetizzazione nel territorio rurale;
- confermare integralmente tutto quanto non espressamente modificato dalla presente rettifica, mantenendo validi i criteri e le metodologie di calcolo già approvati con la delibera n. 186/2025 come integrata e rettificata con la deliberazione n.7 del 20/01/2026;

VISTI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- la Legge Regionale n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni;

RICHIAMATI:

- il Piano Urbanistico Generale intercomunale (PUG) del Comune di Cesena, approvato con delibera Delibera C.C. n. 2 del 16/02/2023;
- il Regolamento per la realizzazione e valutazione delle Dotazioni territoriali multiprestazionali e Ecologico-Ambientali e delle Compensazioni Ambientali

N. prop (2026/66)

(DEAm/CA) approvato con Delibera di C.C. n. 21 del 18/04/2024;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 186 del 15/07/2025 per la "Approvazione dei criteri per la determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune per la monetizzazione delle dotazioni territoriali (P2/V), multiprestazionali ed ecologico-ambientali (MP/AD) e della quota di ERS, dovute dai privati attuatori di interventi di trasformazione del territorio";

DATO ATTO che la presente delibera, non comportando effetti diretti né indiretti sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'ente, non necessita del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D. Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi, palesemente espressi;

DELIBERA

- 1. DI ASSUMERE**, quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, l'elaborato completo (Allegato 01) riportante i corrispettivi relativi alle monetizzazioni delle dotazioni territoriali (P2/V) relativo a tutti gli ambiti del PUG come approvato con le la deliberazioni di Giunta Comunale n. 186 del 15/07/2025 e n. 7 del 20/01/2026;
- 2. DI RETTIFICARE**, per le motivazioni espresse in premessa, la deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 15/07/2025 come integrata e rettificata con la deliberazione n. 7 del 20/01/2026 limitatamente alla Tabella 2 e Tabella 4 dell'Allegato;
- 3. DI APPROVARE:**
 - la nuova Tabella 2 che modifica il valore di monetizzazione da applicarsi nei tessuti della "Città da rigenerare" con riferimento al parametro Sf e con riferimento ai vari tessuti e non alle categorie funzionali,
 - la nuova Tabella 4 che modifica i valori per la determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune per la monetizzazione delle dotazioni territoriali (P2/V) nel Territorio Rurale, assumendo un unico valore pari a € 57,50 indipendentemente dalla zona OMI e dalla destinazione d'uso dell'immobile;
- 4. DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio finanziario e sullo stato patrimoniale dell'Ente;
- 5. DI CONFERMARE** in ogni altra sua parte il contenuto della deliberazione n. 186 del 15/07/2025 e della deliberazione n. 7 del 20/01/2026.

Inoltre,

N. prop (2026/66)

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000.

N. prop (2026/66)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

II SEGRETARIO GENERALE

Marco Mordenti