



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 15/07/2025 – delibera n. 186

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI 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 **(2025)**, il mese di **Luglio**, il giorno **quindici**, 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	P	
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 Manuela Lucia Mei

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: APPROVAZIONE DEI 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

PREMESSO che:

- il Comune di Cesena è dotato di Piano Urbanistico Generale intercomunale (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;
- ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 24/2017, il PUG, per ciascuna parte del territorio, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, nonché delle dotazioni multiprestazionali e ecologico-ambientali, ritenuti necessari;
- nelle Tabelle 6 e 7 riportate negli artt. 5.5.3 e 5.5.4 delle Norme del PUG sono esplicitate, per i diversi usi insediati, le dotazioni minime da realizzare di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di dotazioni multiprestazionali e ecologico-ambientali (MP/AD);
- l'art. 5.5.2 delle Norme del PUG vigente consente, per specifici casi di interventi diretti, in luogo della realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione (V - verde pubblico e P2 - parcheggio pubblico), di monetizzare le stesse, come ammesso dall'art. 9 della L.R. 24/2017, e stabilisce i criteri per la monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico;
- in conformità a quanto disposto dagli artt. 34 e 35 della L.R. n. 24/2017, inoltre, l'art. 5.6 delle Norme del PUG vigente stabilisce, per gli interventi complessi, il concorso alla realizzazione delle quote di Edilizia Residenziale Sociale, anche sotto forma di contributo monetario;

VISTO che:

- con Delibera di Giunta comunale n. 278 del 17/09/2008 sono stati a suo tempo definiti valori unitari per le procedure di monetizzazione delle aree per dotazioni di Parcheggi pubblici (P2) e Verde pubblico (V);
- con Delibera di Giunta Comunale n. 376 del 30/11/2021 sono stati confermati i valori unitari previsti della Delibera di G.C. n. 278/2008, stabilendo che ad avvenuta approvazione del nuovo strumento urbanistico la materia dovrà essere riorganizzata e definita, tenendo conto del nuovo schema di assetto territoriale che il piano definirà;
- la parte 1 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, ha definito il metodo del controvalore economico per la valutazione delle Dotazioni Multiprestazionali e Ecologico-Ambientali, determinato sul valore-base espresso in €/mq;
- al punto 5 della parte 1 del Regolamento DEAm, è stata inoltre stabilita la possibilità, in luogo della realizzazione diretta, di partecipare alle spese di realizzazione di specifici progetti di interventi ecologico-ambientali di interesse comunale, mediante contributo economico da parte dei privati;

CONSIDERATO che in ottemperanza alle previsioni del PUG, al fine di garantire il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (ERS) della città tramite il concorso dei privati attuatori, occorre stabilire i criteri per la quantificazione del corrispettivo economico che i soggetti privati dovranno versare al Comune per il

trasferimento dell'onere di realizzazione e gestione della quota ERS dovuta;

RITENUTO NECESSARIO:

- provvedere all'aggiornamento dei valori delle aree con destinazione parcheggio pubblico (P2) e verde pubblico (V), non cedute, per la loro monetizzazione;
- introdurre modalità alternative alla realizzazione e gestione diretta da parte dei soggetti attuatori della quota di alloggi ERS corrispondendo al Comune un contributo economico che ne consenta la realizzazione e la gestione in altra area;
- determinare con precisione il valore-base delle opere di dotazione ecologico-ambientale, in funzione delle soluzioni indicate nelle Linee guida per la progettazione riportate nel Regolamento DEAm, nonché di valorizzare il contributo economico da corrispondere negli interventi complessi per concorso alla realizzazione delle quote di Edilizia Residenziale Sociale;
- confermare la previgente metodologia di approvazione delle monetizzazioni delle dotazioni di parcheggio pubblico e verde pubblico, sottoponendo la richiesta ad autorizzazione della Giunta comunale, previa acquisizione del parere dei settori competenti;

DATO ATTO che:

- su incarico del Settore Governo del territorio è stato redatto lo studio "Valutazione del valore delle aree e delle opere ai fini della monetizzazione delle Dotazioni territoriali, del calcolo del Controvalore Economico (CVE) delle Dotazioni Ecologico-Ambientali (DEAm) e del contributo per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)", acquisito in data 12/06/2025 con PGN 85910, non materialmente allegato al presente atto;
- con delibera di Giunta Comunale n. 295 del 14/11/2023, integrata e rettificata con delibere di Giunta Comunale n. 356 del 19/12/2023 e n. 72 del 26/3/2024, sono stati determinati i nuovi valori di riferimento da applicare alle aree edificabili ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 10/06/2020;

VISTO inoltre che con riferimento alla destinazione dei corrispettivi che saranno introitati dall'Amministrazione, in coerenza con le indicazioni dell'Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali approvato dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione di Giunta regionale n.110/2021, si prevede che "Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale";

RITENUTO pertanto di istituire un apposito capitolo di Bilancio, denominato "Contributo quota ERS" alimentato dai corrispettivi derivanti dalla monetizzazione dell'obbligo di realizzazione dell'ERS, destinato esclusivamente a finanziare la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale nel territorio comunale;

DATO ATTO che non è possibile al momento effettuare valutazioni circa le entrate per l'Amministrazione derivanti dal trasferimento degli obblighi in questione, in quanto si tratta di una mera facoltà, peraltro di nuova introduzione, e non vi sono dati né altro progresso per prevedere la misura in cui i privati attuatori vi faranno ricorso;

N. prop (2025/205)

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;
- il Piano Urbanistico Generale intercomunale (PUG) del Comune di Cesena, approvato con 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 (DEAm/CA) approvato con Delibera di C.C. n. 21 del 18/04/2024;
- l'elaborato "Valutazione del valore delle aree e delle opere ai fini della monetizzazione delle Dotazioni territoriali, del calcolo del Controvalore Economico (CVE) delle Dotazioni Ecologico-Ambientali (DEAm) e del contributo per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)", redatto dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini, pervenuto in data 12/06/2025 con P.G.N. 85910;

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 e del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio;

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

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

1. DI PREVEDERE che la monetizzazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri stabiliti dall'art. 5.5.2 delle Norme del PUG, venga autorizzata dalla Giunta Comunale previa acquisizione dei pareri dei settori competenti, nell'ambito dei procedimenti attivati dai soggetti proponenti per l'esecuzione di interventi edilizi diretti;

2. DI STABILIRE che l'importo della monetizzazione delle aree con destinazione parcheggio pubblico (P2) e verde pubblico (V) non cedute sia 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, integrata e rettificata con delibera di Giunta Comunale n. 356 del 19/12/2023 e con delibera di Giunta Comunale n. 72 del 26/3/2024;

3. DI STABILIRE INOLTRE che il reperimento delle dotazioni multiprestazionali ed ecologico-ambientali (MP/AD) avvenga come indicato nel Regolamento DEAm o, in alternativa, tramite la partecipazione alle spese di realizzazione di specifici progetti di interventi ecologico-ambientali, realizzati dall'Amministrazione comunale, ricompresi negli atti di programmazione delle opere pubbliche, definendo il seguente controvalore

N. prop (2025/205)

economico da corrispondere, definito con riferimento al documento di valutazione sopra richiamato:

- CONTROVALORE UNITARIO MP/DEAm (€/MQ): 103,68

4. DI ASSUMERE INOLTRE i valori di riferimento unitari, da utilizzare per calcolare il corrispettivo dovuto in caso di mancata realizzazione della quota di ERS, riportati nell'allegato alla delibera di Giunta Comunale n. 295 del 14/11/2023, successivamente integrata e rettificata con le delibere n. 356 del 19/12/2023 e n. 72 del 26/03/2024, denominato "Tabella valori di riferimento PUG" e passibili di futuri aggiornamenti. I valori da utilizzare, per tutte le destinazioni di progetto, sono quelli riferiti alla funzione commerciale, come indicata nella Tabella 2 – Aree edificabili nella Città da rigenerare (PUG, Tavole T1.1, T1.2, T1.3) e sono determinati in base alla zona OMI in cui si colloca l'intervento. Il contributo complessivo sarà determinato moltiplicando il valore unitario, con riferimento alla zona OMI di intervento, per la superficie totale (ST) relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale dovuta ma non realizzata;

5. DI DARE ATTO che la scelta sulla eventuale possibilità di monetizzazione della quota ERS dovuta, dovrà essere valutata caso per caso, in base alle scelte definite dalla Strategia del PUG vigente e in conformità con la LR 24/2017 e successivo Atto di Coordinamento, DGR n.1577/2024;

6. DI STABILIRE che gli importi definiti ai precedenti punti relativi alla monetizzazione delle dotazioni territoriali di parcheggi (P2) e verde (V) pubblici e il controvalore economico relativo alle dotazioni multiprestazionali e ecologico-ambientali (MP/AD), siano applicati alle istanze presentate dopo l'esecutività della presente deliberazione e siano passibili di futuri aggiornamenti. Gli importi dovuti dovranno essere corrisposti prima del rilascio/efficacia del titolo edilizio;

7. DI STABILIRE INOLTRE che i proventi delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali e delle quote di ERS e di quelli raccolti per la partecipazione a progetti comunali di dotazioni ecologico-ambientali siano accertati nei seguenti capitoli di entrata:

- Parcheggi pubblici ai capitoli seguenti:

Cap 47680000 - Monetizzazione opere di urbanizzazione da imprese;

Cap 47680001 - Monetizzazione opere di urbanizzazione da famiglie;

- Verde pubblico ai capitoli seguenti:

Cap 47690002 - Monetizzazione verde pubblico da imprese;

Cap 47690001 - Monetizzazione verde pubblico da famiglie;

- Dotazioni ecologico-ambientali ai capitoli seguenti:

Cap 47670000 - Proventi per dotazioni ecologico ambientali da imprese;

Cap 47670001 - Proventi per dotazioni ecologico ambientali da famiglie;

- Quota ERS al capitolo seguente:

Cap 47695000 – Contributo quota ERS;

8. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000, il presente provvedimento non ha riflessi diretti o indiretti sul bilancio e sul patrimonio dell'ente.

N. prop (2025/205)

Inoltre

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.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

II SEGRETARIO GENERALE

Manuela Lucia Mei