

Comune di Ravenna



**Trascrizione Seduta
- Commissione Consiliare n. 3 -
C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana,
Agricoltura e Agroalimentare
del 30 Luglio 2026**

[Il verbale si compone di NR. 32 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 32]

**VERBALE COMMISSIONE**

**APPROVATO IN C.3 IL
16/09/2026**

In data **Giovedì 30 luglio 2026, alle ore 15:00** si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "**Commissione Consiliare 3**" dell'organo **COMMISSIONE 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare**

per discutere il seguente O.d.G.:

1. Eventuale approvazione di verbali di sedute precedenti;
2. Proseguimento dell'illustrazione della PD n. 324/2026 – APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 4, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380;
3. Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Grandi Nicola

ASSESSORE: Massimo Camelianì

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Valeria Galanti, Arch. Raffaella Bendazzi, Ing. Gloria Ghiberti, Ing. Irene Paviani.

ESPERTI ESTERNI: Arch. Paolo Focaccia (per il gruppo Partito Democratico), Arch. Guido Guerrieri (per il gruppo Progetto Ravenna), Geom. Valerio Calistri (per il gruppo Alleanza Verdi e Sinistra), Arch. Roberto Scaini (per il gruppo Partito Repubblicano Italiano);

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

Il Vice Presidente della Commissione 3 procede all'appello nominale per la verifica dei presenti.

Cognome e Nome	Delegato	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x (remoto)	15:00	17:11
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x (remoto)	15:00	17:11
Bombardi Igor		Partito Democratico	/	/	/
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x (remoto)	15:00	17:11
Fabbri Guido		Partito Democratico	x (remoto)	15:00	17:03
Fiocco Claudio		Viva Ravenna	x (remoto)	15:00	17:03
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	15:00	17:11
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	17:07
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x	15:00	17:11
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:30	17:07
Perini Daniele		Ama Ravenna	/	/	/



Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x (remoto)	15:00	17:11
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x (remoto)	15:00	17:11
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:00	17:11
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:00	17:07

I lavori hanno inizio alle ore **15:10**.

Presiede la seduta il Vicepresidente di Commissione: GRANDI Nicola.

Il Vicepresidente:

Benvenuti, buonasera. Siamo qui convocati per la Commissione Urbanistica.

L'ordine del giorno di oggi è l'approvazione dei verbali delle sedute precedenti e poi il proseguimento dell'illustrazione della PD 324/2026, che è l'approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale.

Quindi come prima cosa parto con l'appello. I presenti a distanza, per evitare confusione, li do per presenti quando li vedo, poi eventualmente qualcuno, se arriva, mi chiede di essere inserito. Quindi Ancarani non lo vedo, Ancisi è presente a distanza. Bombardi assente giustificato. Esposito Domenico Antonio, non lo vedo.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Sono collegato, Presidente, sono qui in collegamento online.

Il Vicepresidente:

Ha fatto bene a dirlo perché non la vedo. Grazie, buonasera. Consigliere Fabbri? Non lo vedo. Consigliere Fiocco, è presente. La Consigliera Francesconi, mi sembra che avesse detto che comunque non ci sarebbe stata e non la vedo. Ah sì, ti vedo, scusa. Fabbri, buonasera, ti vedo anche bene. Consigliere Gallonetto? Grandi, presente. Consigliere Moretti? Per ora non lo vedo. Consigliere Perini? Consigliere Spadoni? Consigliere Staloni, è presente a distanza, collegato a distanza. Il Consigliere Stucci no, per ora. E la Consigliera Verlicchi non la vedo. Sì, la vedo, vista Veronica. Anche Ancarani è presente, collegato a distanza. Poi vedo collegati a distanza l'architetto Scaini, il geometra Calistri. E' presente poi qui in presenza l'architetto Focaccia, l'architetto Guerrieri, e come detto il geometra Calistri invece è collegato a distanza al momento. Se qualcuno non è stato citato me lo dica.

Allora, cominciamo col primo punto all'ordine del giorno, che è la “**Approvazione dei verbali delle sedute precedenti**”. Abbiamo tre verbali da approvare: quello del 22 giugno 2026, che era un'espressione di intesa con l'Amministrazione comunale col progetto “opere di somma urgenza per la deviazione di portata dello scolo Fossone verso Lama”; quella del 15 luglio del 2026 che è “approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale”, e quella del 20 luglio del 2026 che aveva lo stesso ordine del giorno oltre che un rilascio di un'autorizzazione da parte di ACMAR, di ARPAE sulla CM Solar Srl.

Chiedo se qualcuno sia contrario o voglia astenersi? Altrimenti li diamo per approvati.

Bene. Ok, c'è l'astensione del Consigliere Fiocco che ovviamente non era presente per ovvi motivi. Giusto, corretto. Allora do il benvenuto intanto per prima cosa all'Assessore Cameliani, poi all'Ingegnere Galanti, all'Architetto Bendazzi e all'Ingegnere Ghiberti. Non ho detto tutti. Ah, la Dottoressa Savoia. La Dottoressa Savoia, se vi chiamo con un titolo che non vi appartiene, correggetemi. Mi scuso in anticipo.

A questo punto possiamo iniziare con il secondo punto all'ordine del giorno, che è il **proseguimento dell'illustrazione della PD 324/2026, ovvero l'approvazione del regolamento edilizio comunale**. E lascio la parola all'Assessore Cameliani.



Assessore Cameliani:

Buon pomeriggio. Saluto il Presidente Grandi, che ringrazio per la disponibilità a fare la Commissione, e i commissari, i Consiglieri, gli esperti e tutta la parte dello staff del Comune, dell'urbanistica e dell'edilizia qui presente. Io, se siete d'accordo, partirei da questo punto. Noi nell'ultima seduta della CCAT del 20 di luglio, come prevede il regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, il sottoscritto Assessore ha accolto delle modifiche proposte al regolamento. Tali modifiche poi sono state elaborate dagli uffici, che ringrazio, e sono state inviate negli allegati della convocazione di questa Commissione CCAT del 30 di luglio. Se siete d'accordo, a titolo anche esemplificativo, darei la parola all'Ingegnera Ghiberti che vi condurrà nel regolamento edilizio comunale nuovo nella sua versione comparata a seguito delle modifiche che il sottoscritto ha accolto. Naturalmente queste modifiche poi saranno, come prevede il regolamento e la Legge, recepite in una delibera di Giunta che recepirà queste modifiche e la delibera di Giunta poi andrà naturalmente in Consiglio Comunale e conterrà, diciamo, queste modifiche. Quindi faremo tutti i passaggi amministrativi allo scopo necessari. Quindi do la parola all'ingegnere.

Commissario Ancisi:

Un momento, chiedo la parola io.

Il Vicepresidente:

Prego, Consigliere Ancisi.

Commissario Ancisi:

Queste modifiche che la Giunta ha accolto, che noi dovremmo vedere in un allegato, in un allegato che non ci è stato trasmesso con la convocazione, come è stato...

Assessore Cameliani:

Consigliere Ancisi è stato trasmesso.

Commissario Ancisi:

No.

Assessore Cameliani:

È nell'allegato alla...

Commissario Ancisi:

Non è che qui stiamo a 24 ore e andare a vedere dei pacchi di allegati. Si vedono in un elenco preciso o sono da cercare in un volume? A mio parere lo dobbiamo vedere in un elenco preciso, ecco. Devi dirmi sì o no.

Assessore Cameliani:

Consigliere, se mi fa parlare...

Commissario Ancisi:

Poi andrò su ConsigliCloud anch'io.

Assessore Cameliani:

Negli allegati alla convocazione di oggi trovate diverso materiale di cui anche: il REC, la bozza di REC naturalmente, con una versione comparata che trovate nell'allegato.



Commissario Ancisi:

Eh, beh, no! No, ci dovete fare un elenco. Io non vado a sfogliare pagina per pagina! Non ho 48 ore!

Assessore Cameliani:

Consigliere, allora, adesso do la parola...

Commissario Ancisi:

Mi fate un elenco, un elenco di...

Assessore Cameliani:

...all'ingegnera Ghiberti...

Commissario Ancisi:

Un elenco di tutte le modifiche, perché così deve essere.

Assessore Cameliani:

Commissario Ancisi, sto dicendo la stessa cosa. Do la parola all'Ingegnera Ghiberti. Che, che cosa fa? A computer, che vedrete anche voi collegati, prenderà le modifiche e il testo comparato, così le rivediamo di nuovo. Quindi sono state fornite a voi in anticipo, le avevate negli allegati, ora le ripetiamo e le re-illustriamo a monitor sia per quelli che sono in sala sia per quelli che sono collegati, così le rivedete. Più di così. Do la parola...

Commissario Ancisi:

No, veramente... vabbè...

Assessore Cameliani:

No, vediamo, questa è la procedura, più trasparente di così non la possiamo fare.

Commissario Ancisi:

Ma adesso lo vediamo. Adesso lo vediamo.

Il Vicepresidente:

Prego, prego.

Ing. Ghiberti:

Buongiorno. Allora, abbiamo estrapolato le pagine che trovavate nell'allegato che si chiamava "1B REC più CQAP più CCAT comparato". Quindi a pagina 13, all'articolo A.1, per le definizioni A.1 e A.2 abbiamo corretto la nota come avevamo detto poi in CCAT la volta scorsa. Quindi la nota diventa: "Nel caso si dimostri a seguito di rilevazione che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, sul database topografico o su mappa catastale, occorre un aggiornamento catastale per entrambe le definizioni". Poi andiamo a pagina 16, per la definizione D.5 di Scannafosso. In fondo alla definizione abbiamo aggiunto semplicemente le parole: "Salvo diversa esigenza per il rispetto della normativa di prevenzione incendi". Poi a pagina 51, l'articolo G1.1.5. C'era stato richiesto di aggiungere una frase relativa alla ventilazione e ricambi d'aria, per cui al comma 2, il comma 2 diventa: "Il requisito si applica a tutte le funzioni e nelle tipologie di intervento previste dalla normativa di settore, anche mediante soluzioni tecnologiche e/o impiantistiche innovative debitamente documentate, quali ad esempio la ventilazione meccanica forzata, che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1". Poi a pagina 53, ma fa riferimento all'articolo G1.1.10, in merito ai locali seminterrati abbiamo tolto "e interrati", che abbiamo



staccato come avevamo detto la volta scorsa, quindi rimane: "I locali seminterrati non possono in ogni caso essere adibiti ad uso principale per funzione abitativa o ad esse assimilabili". Sono stati aggiunti "i locali interrati: la loro realizzazione è ammessa solo per parcheggi pubblici e di uso pubblico e posti auto pertinenziali privati o di servizio alla clientela". Esattamente com'era scritto nel PUG. Poi andiamo a pagina, mi sembra, 54. Che fa riferimento all'articolo G1.2.2 del risparmio e riuso delle acque. A pagina 54, comma 2, diventa: "Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia", aggiunto "con modifica sostanziale degli impianti", "deve essere garantita l'installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo e la predisposizione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici, secondo le indicazioni della norma UNI". Al comma 3, il comma 3 è diventato: "Ulteriori riduzioni del consumo domestico giornaliero si dovranno attuare tramite: a) negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica sostanziale degli impianti, raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti da destinare ad usi non potabili interni agli edifici secondo le indicazioni progettuali della norma UNI; b) negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia demolitiva, trattamento e riuso delle acque grigie in grado di assicurare il recupero di almeno il 50% delle acque grigie prodotte. Il sistema di trattamento dovrà garantire rispetto dei limiti per il riutilizzo delle acque previsti dalla normativa vigente ed essere dotato di appositi sistemi per la disinfezione che non ne utilizzino cloro". E quello è rimasto invariato. Poi passiamo a pagina 61. L'articolo G2.6 al comma 4. Abbiamo, diciamo, tolto la specifica di quali strumenti attuativi. "Quindi in tutti i casi per la realizzazione e la ristrutturazione di insediamenti produttivi occorre prevedere in idonee posizioni parcheggi per autocarri e autotreni di lunghezza non inferiore a 22 metri e larghezza non inferiore a 4. In numero non inferiore ad 1 ogni 5.000 metri quadri di superficie totale". Abbiamo aggiunto "concorrono alla quota di PR1 delle tabelle 5 e 6". Poi l'ultima modifica all'articolo G2.9 a pagina 63. Come avevamo detto la volta scorsa in CCAT, abbiamo tolto il comma 7 perché comunque si fa riferimento a, diciamo, un oggetto che è prescritto dai Vigili del Fuoco. E al comma 6 abbiamo aggiunto "salvo diverse prescrizioni stabilite dai Vigili del Fuoco" e abbiamo lasciato il comma com'è. Se volete lo leggo: "salvo diverse prescrizioni stabilite dai Vigili del Fuoco, in presenza di rampe di accesso che immettono sulla sede stradale di qualunque tipo, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni o altre aree destinate alla circolazione di veicoli e pedoni, i passi carrai devono disporre di un tratto piano con pendenza non superiore al 5% per una lunghezza di almeno 4 metri, misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico aperto a pubblico transito. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il flusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a 1,03 metri se la rampa è rettilinea e metri 3,5 se curva". Queste sono le modifiche al REC. Poi sono state fatte delle modifiche anche all'allegato 3, quello delle convenzioni, per cui passo la parola alla mia collega l'Architetto Bendazzi.

Il Vicepresidente:

Prego, Architetto. Intanto mi scuso un attimo. Mi pare, chiedo conferma, che siano presenti i Consiglieri Moretti, Francesconi e Spadoni. Anzi, non c'è bisogno che me lo confermino perché sono collegati. Prego, scusi.

Arch. Bendazzi:

Allora, cominciamo dalla convenzione dell'accordo operativo. Allora, cominciando l'allegato 3, le prime modifiche le troviamo a quanto indicato rispetto al contenuto della convenzione urbanistica dell'accordo operativo individuato a pagina 11, dove il punto che riguarda la cessione delle aree per le dotazioni territoriali e le opere pubbliche avvenga contestualmente alla sottoscrizione della convenzione. E la stessa prevede che, e qui abbiamo fatto la modifica, che la parziale attuazione degli interventi non comporti la retrocessione delle stesse aree. Questo perché prima venivano in ogni caso, cioè ci sembrava eccessivo, e quindi in questo modo se non viene realizzato assolutamente niente di quel piano, il Comune restituisce le aree. Se invece c'è anche una minima parziale attuazione, a quel punto le opere sono state cedute al Comune e il Comune le ha incamerate come opere



pubbliche. Questa modifica è stata fatta in tutte le volte in cui si ripropone. Vi posso dire le pagine, adesso le seguiamo, pagina 14, dove dice sempre “la parziale attuazione degli interventi non comporti la retrocessione delle aree medesime”. Poi ce l'abbiamo anche per quanto riguarda i permessi di costruire convenzionati, che adesso vi dico la pagina, a pagina 31, la stessa cosa uguale identica che era nell'accordo operativo. E la stessa cosa per la parte che è a pagina 34, quindi è stato ripetuto alcune volte, è stato corretto allo stesso modo tutte le volte che è stato ripetuto.

Commissario Ancisi:

Si può andare un po' più lenti per favore?

Arch. Bendazzi:

Allora, se ci siamo parto con le modifiche relative allo schema di convenzione per gli accordi operativi. Mi dica lei quando posso andare. Io vado. Allora, le prime modifiche riguardano l'articolo 4.1.8. C'era stata sollevata la questione che mancava l'assolvimento della manutenzione ordinaria e fino a quando doveva essere prevista. E quindi sì, in effetti abbiamo verificato e aggiunto questa precisazione. “Ad assolvere alla manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla presa in gestione delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione come individuate negli elaborati grafici - c'è lo spazio per gli elaborati- allegati all'accordo operativo, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree e il costo dell'illuminazione”. Poi, abbiamo aggiunto, “inserire se ricorre il caso, inoltre”, è la parte che c'era già precedentemente riferita alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Proseguo. Ulteriore modifica è stata fatta all'articolo 4.1.10, dove si parlava, se ricorreva il caso, dell'edilizia residenziale pubblica. E l'articolo è stato modificato come segue, sulla base di quanto contenuto negli articoli di PUG. Quindi c'è stato una verifica e un allineamento tra i due strumenti. Leggo: “L'accordo operativo oggetto della presente convenzione prevede” è stato tolto “una quota di” ed è stato aggiunto “la cessione di un'area da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica, ERP, corrispondente ad una SF di metri quadri”, lo spazio, è stato tolto “la cui edificazione è collocata”, ma è stato inserito “individuata, nei lotti numero” e l'individuazione “identificati nell'elaborato di progetto”, tavola e lo spazio. È stato eliminato quanto era previsto precedentemente. Se volete leggo anche l'eliminato: “Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente tale lotto al Comune di Ravenna, completato dalle necessarie infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previa presentazione della comunicazione di fine del lavoro delle medesime opere, fermo restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di richiederli anche in anticipo, comunque urbanizzati, o qualora si ravvisino condizioni di indifferibilità e urgenza”. Quindi qui c'è stato l'adeguamento a quanto prevede il PUG e quindi anche la convenzione è stata adeguata. Prossima modifica è all'articolo 4.1.11, sempre relativa all'adeguamento in coordinamento col PUG, ma questa volta per quanto riguarda l'ERS. E dice: “L'accordo operativo oggetto della presente convenzione prevede una quota di edilizia residenziale sociale corrispondente” e qui è stato aggiunto “a numero di alloggi pari alla percentuale” che va indicata “di alloggi totali, per una ST di metri quadri”, va indicata la ST, “la cui edificazione è collocata nei lotti” numero, “identificati nell'elaborato di progetto tavola”. È stato eliminato quanto era stato precedentemente inserito perché non allineato al PUG. Ve lo leggo: “Il soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione tali lotti a partire dalla data di fine lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e comunque su richiesta dell'Amministrazione che potrà procedere ad assegnare le aree a soggetti abilitati ERS attraverso procedure di evidenza pubblica”. Quindi conseguentemente la frase successiva non sarà più “il soggetto attuatore potrà” ma sarà “il soggetto attuatore dovrà procedere direttamente alla realizzazione degli interventi ERS previsti nei lotti suddetti, fermo restando che dovrà essere stipulata apposita convenzione”. Ok, la modifica successiva sono tutte le opzioni che sono presenti nel PUG a seconda delle varie possibilità, dei vari casi in cui si presenta la realizzazione dell'ERS, dell'ERP o delle relative attività opzionali che possono essere il contributo monetario oppure la realizzazione di manutenzione in



sostituzione. Vi leggo gli articoli e le opzioni che sono state inserite, quindi: “Oppure il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune il contributo di euro pari al valore del 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni in SF, così come previsto dagli artt. 6.6, comma 3 lettera a) della disciplina del PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in un apposito capitolo di bilancio”. E questa è un'opzione. Opzione successiva: “Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune il contributo di euro pari al valore del 10% delle aree destinate alle nuove costruzioni, sempre in superficie fondiaria, così come previsto dall'articolo 6.6, comma 3, lettera c), della disciplina del PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio”. Ulteriore opzione: “Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in toto il concorso alla realizzazione dell'ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione, foglio, mappale, eccetera, per un importo pari ad euro corrispondente al 100% del costo dell'area, costo di costruzione per superficie fondiaria, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti”. Oppure, ultima opzione: “Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in parte il concorso alla realizzazione dell'ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione foglio mappale, per un importo pari ad euro corrispondente al totale percentuale del 100% del costo dell'area, costo di costruzione per superficie fondiaria, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti”. Queste sono tutte le opzioni che possono verificarsi a seconda delle varie tipologie di interventi previsti dall'articolo 6.6 del PUG.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Mi scusi, Presidente, posso fare una domanda?

Il Vicepresidente:

Prego, prego.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Architetto, mi perdoni, nelle prime due fattispecie in cui si parlava della monetizzazione della realizzazione da dare sotto forma di contributo al Comune. Non ho capito se il Comune può utilizzare anche per la manutenzione, dato che c'è scritto “somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ed inseriti in apposito”, eccetera. Solo per la realizzazione oppure possono essere utilizzati anche per la manutenzione straordinaria e ordinaria?

Arch. Bendazzi:

Allora, i primi due, le prime due opzioni, quando c'è il contributo pari al 20% oppure quello pari al 10%, vengono utilizzate dall'amministrazione per la realizzazione, mentre la questione della manutenzione è solo nelle opzioni... aspetti, sono queste qua. Le ultime due sono relative appunto alla manutenzione.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Avendo noi nel nostro Comune l'esigenza oramai ultra pressante di rendere di nuovo fruibili e agibili più di 250 appartamenti ERP, non sarebbe bene permettere anche l'utilizzo dei fondi delle prime due fattispecie per la manutenzione dell'ERP? Credo che sarebbe un importante contributo per risolvere un problema che è annoso e complicato anche da gestire, data proprio la mancanza di fondi.



Arch. Bendazzi:

Poteva essere un'ottima idea inserire questa opzione nel PUG, ma questa qui è solo lo schema di attuazione di quello che è stato deciso all'interno del PUG. Quindi nel PUG funzionava così e lo schema di convenzione riporta in convenzione quello che il PUG ha deciso. Avremmo forse dovuto valutarlo prima questa cosa.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

La ringrazio per la precisazione.

Il Vicepresidente:

Un attimo perché c'è un intervento dalla... prego, prego.

Arch. Focaccia:

Se posso, sul tema.

Il Vicepresidente:

Allora, per l'economia dei lavori, secondo me, visto come stiamo procedendo, è meglio che le domande le facciamo nel mentre, come state facendo adesso. Se si complicano le cose, lo vediamo. Secondo me adesso è meglio che andiamo avanti così, quindi direi di sì.

Arch. Focaccia:

Quanto sollevava il Consigliere, non è già contemplato nella terza fattispecie la manutenzione del patrimonio edilizio ERP? Perché ERP, ERS, non è questo? O forse non capisco io? Quindi c'è, è previsto?

Arch. Bendazzi:

Sì, sì, sì. Lui forse intendeva anche i primi due, metterlo tutto su quello. Invece c'è una parte che...

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Nella terza fattispecie è il soggetto attuatore che si impegna a fare la manutenzione. Nelle prime due fattispecie invece è il Comune che utilizza il contributo dei soggetti attuatori per realizzare nuovi edifici. Se si fosse potuto con quei fondi fare direttamente le manutenzioni sarebbe stato molto più efficace.

Arch. Bendazzi:

Sì, però è stato impostato così nelle opzioni dell'articolo 6.6 del PUG, quindi adesso possiamo solo attuarlo, non possiamo più modificarlo.

Arch. Focaccia:

Sempre un chiarimento su questo: le prime due sono normate dal PUG e me le ricordo, cioè sono gli interventi piccoli che non hanno le quote sufficienti per produrre in autonomia. Invece ecco mi sfugge la casistica delle manutenzioni, non so se... che non ho qui il testo. Se ce lo potete spiegare un po'? Anche totale parziale, ecco quando... per capire.

Arch. Bendazzi:

Allora, l'articolo 6.6 al comma 3 dà delle opzioni di realizzazione. Adesso ve lo leggo tutto, così magari lo possiamo vedere insieme. Il comma 3 dice: "Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizia concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo degli alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Ravenna è classificato ad alta tensione". Quindi l'opzione A dice: "Nel caso di interventi di rigenerazione



complessi, deve essere garantita la realizzazione di una quota di alloggi ERS non inferiore al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento". E questa è l'opzione dove parlavamo, che abbiamo parlato del 20% degli alloggi, quella modifica che abbiamo fatto in quel punto, che adesso vi dico che numero era, il 4.1.11. Dopo dice: "Per gli interventi che interessano un'area inferiore a un ettaro è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni". E questa è la prima di questo gruppo di opzioni che vedete proiettata. Dopo dice: "Il caso di nuovi insediamenti residenziali ERS realizzati da privati in aree permeabili non infrastrutturate". E dice: "La quota di edilizia libera", vabbè, quindi questa è una condizione, "quella indispensabile per assicurare la fattibilità economica finanziaria dell'intervento". Quello che ci interessa è il punto dopo: "Oltre alla realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali di cui alla tabella 5, deve essere ceduta al Comune un'area pari al 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni per l'edilizia residenziale pubblica". E l'ERP è la prima di quelle che abbiamo letto, ok, è il 4.1.10. Dopodiché abbiamo: "Nel caso di nuovi insediamenti produttivi realizzati dai privati in aree permeabili non infrastrutturate, è richiesta la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 10% delle aree", e questa è l'opzione 2 della fila, "delle aree destinate a nuove costruzioni. Tale contributo è destinato alla realizzazione", ed è qui che è scritto nel PUG, "ERP/ERS, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato". E quindi è qui che sta la questione, che possiamo fare solo realizzazione e che non è che possiamo cambiare qua. Dopodiché, la parte che riguarda la manutenzione: "Il concorso alla realizzazione dell'ERS, di cui ai punti precedenti, può essere assolto in toto o in parte", e qui ed è il motivo per cui ci sono le due opzioni in toto o in parte, "anche con la manutenzione del patrimonio edilizio ERS-ERP esistente". Sono stata chiara? No.

Arch. Focaccia:

"In toto e in parte"?

Arch. Bendazzi:

"In toto e in parte" è scritto appunto in questo...

Arch. Focaccia:

Ma, ecco, nel concreto potrebbe configurarsi, non so, la proposta che uno è...?

Arch. Bendazzi:

E' opzionale. Può essere che uno magari ne faccia una parte, non riesca a farle tutte nel suo progetto, e dice: "Va bene, io non mi..."

Arch. Focaccia:

Ne analizza una parte e una parte di fatto la monetizza attraverso le manutenzioni.

Arch. Bendazzi:

Esatto. E una parte faccio manutenzione. Dopo è chiaro che ci dovrà essere un accordo col Comune, non è che può decidere da solo.

Arch. Focaccia:

Sì, sì, non lo decide il privato autonomamente, ma in un contesto motivato si può arrivare...

Arch. Bendazzi:

Si può arrivare a fare tutto o in parte manutenzione di qualcosa esistente. Ok, procedo con la lettura delle modifiche?



Geom. Calistri:

Anch'io, Presidente, sono Calistri, avrei una domanda.

Il Vicepresidente:

Un attimo solo, un attimo solo. Allora, un attimo, prima c'è l'architetto Guerrieri, poi le do la parola, Calistri.

Geom. Calistri:

Grazie.

Arch. Guerrieri:

Faccio velocissimo, è solo un chiarimento sulla scrittura dell'articolo 4.1.8. Quando si dice “fino alla presa in gestione delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2-4.1.7”, si intendono tutti gli articoli compresi nell'intervallo o solo questi due? Lo chiedo perché nel paragrafo successivo li avete specificati tutti uno per uno, quindi mi chiedevo come mai questa diversa modalità di scrittura.

Arch. Bendazzi:

Sì, si intendono tutti comunque, sì.

Arch. Guerrieri:

Ok, grazie.

Il Vicepresidente:

Ok, prego Calistri.

Geom. Calistri:

Grazie Presidente, buon pomeriggio a tutti. Anch'io mi soffermavo insomma su questa novità che è, diciamo, questa possibilità di assolvere alla quota ERS ed ERP. Diciamo che quelle che abbiamo visto fino ad ora, che era la realizzazione diretta, è rimasta. Quella che era la cessione delle aree mi sembra anche. Quella che era la monetizzazione è rimasta. Si è aggiunta, non vorrei sbagliarmi, questa nuova possibilità, nuova almeno per il Comune di Ravenna, ecco, nel senso, in questo senso qui nuova, che riguarda la possibilità immagino del privato che presenta, di poter manutentare alcuni immobili già definiti al momento della convenzione, perché vedo sezione, foglio, mappale. Le domande che faccio all'architetto Bendazzi sono queste. La prima è: queste opzioni che diventano 4 o anche più di 4, il Comune che margine ha di discrezionalità nel decidere se quello che chiede il privato, l'opzione magari che chiede il privato, si possa realizzare? Per spiegarmi meglio, decide il privato o decide il Comune quale di queste opzioni scegliere? Questo secondo me è importante perché non vorrei che si arrivasse, come caso ipotetico, al fatto che tutti i privati scegliessero di manutentare gli immobili. Ora, è chiaro che, come diceva giustamente il Consigliere Esposito, visto sul momento uno dice, abbiamo questa esigenza qui, tutti mi manutentano gli immobili esistenti. Però è chiaro che facendo in questo modo qui, guardando un po' a lungo periodo, non vengono aumentate di zero le unità immobiliari ERS-ERP. La seconda domanda che volevo fare era questa: le tempistiche di queste manutenzioni. Perché sappiamo che viene firmata la convenzione, io mi impegno a manutentare la sezione, foglio, mappale. Sarebbe bello che queste cose qui fossero fatte nel più breve tempo possibile, non aspettare la fine della convenzione, 10 anni più 10. Forse c'è già, io non l'ho letto, mi scuso, però volevo chiedere appunto se il Comune aveva previsto anche delle tempistiche su queste manutenzioni. Non lo vedo scritto, ma mi immagino che ci sarà un computo metrico, ci sarà un, diciamo così, fatto, mi immagino, dal Comune. Questa è una rassicurazione che mi sento di chiedere, in modo tale che sia equa la somma corrispondente a quello che devono dare con quello che vanno a manutentare, perché sappiamo insomma che ci sono sì dei prezzi



di riferimento, ma questi computi metrici puntuali, unità immobiliare per unità immobiliare, dove alcune hanno bisogno di alcune cose, altre di altre, non è così facile. Quindi immagino che il Comune abbia già previsto di fare dei computi metrici, o magari ci sono già, per ristrutturare questi immobili. Grazie.

Il Vicepresidente:

Grazie a lei. Prego.

Arch. Bendazzi:

Allora, la discrezionalità relativa alla questione della manutenzione fa parte della trattativa prevista per l'accordo operativo, cioè quando si presenta un accordo operativo si fa una trattativa col Comune rispetto all'opportunità di fare un progetto e tutto quello che ne deriva dalla valutazione del beneficio pubblico a ciò che verrà messo in convenzione. Quindi comunque una discrezionalità del Comune, dell'Amministrazione, di scegliere quello che può essere mantenuto o che debba essere mantenuto e se è il caso di scegliere questa opzione, il Comune ce l'ha e se la tiene nell'ambito appunto di questa trattativa. La convenzione ha una durata 10 anni e quindi nell'ambito di questi 10 anni il soggetto attuatore che si impegna con una convenzione dovrà realizzare tutto quello che è scritto in convenzione. Non abbiamo messo termini specifici relativi a quando fare queste manutenzioni, però chiaramente è oggetto dell'accordo, sta nei 10 anni. I computi metrici estimativi fanno parte dell'elenco degli elaborati che potete comunque trovare dove c'è l'articolo 2, contenuto dell'accordo operativo, dove ci sono tutti gli elaborati che fanno parte del progetto urbano e ci sono anche i computi metrici estimativi delle opere che sono previste nell'accordo.

Geom. Calistri:

Scusi, solo una precisazione: questi computi metrici sono dati dal proprietario o sono fatti dal Comune? Grazie.

Arch. Bendazzi:

Sono fatti da chi presenta l'accordo operativo in base al progetto. Poi è chiaro che vengono guardati anche dagli istruttori che istruiscono la pratica e vengono verificati anche dal Comune.

Geom. Calistri:

No, no, questo è chiaro. È che mi metto nei panni del privato, devo stimare un costo di manutenzione all'interno di un immobile dell'ERS, è chiaro che se lo fa il privato dovrà andare almeno a vederlo, ecco, il dubbio nasceva da quello e da come si poteva, diciamo così, avere un computo metrico effettivamente studiato sulle unità immobiliari. Tutto lì.

Arch. Bendazzi:

Proseguo con le modifiche. Allora, siamo arrivati all'articolo 5, "aree oggetto di cessione", dove è stato aggiunto il 5.5, poi sono scavallate tutte le altre numerazioni, perché si è aggiunto quanto riguarda la cessione delle aree destinate all'ERP. "Il soggetto attuatore si obbliga contestualmente alla stipula della presente convenzione a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate a ERP individuate catastalmente come segue", e c'è la tabella con le individuazioni catastali come per gli altri casi, "per un totale di superficie catastale metri quadri". Abbiamo aggiunto inoltre sempre qui all'articolo 5 il 5.9 che riguarda che "il soggetto attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito del collaudo delle stesse". Questo perché può capitare che ci siano, dopo che hai fatto la prima cessione, delle modifiche o delle variazioni delle opere di urbanizzazione, e quindi vanno alla fine adeguate, cedute le aree finali. Vado avanti con le modifiche. Mi sembra che qui forse c'è qualcosa. Ok, per quanto riguarda le garanzie, avendo



adeguato tutto quanto riguarda l'ERS, le garanzie che erano state inserite prima, come giustamente era stato sollevato, non erano corrette, quindi sono state completamente adeguate. È stata eliminata tutta la parte precedente che non starei neanche a leggere perché è comunque tutta totalmente superata ed è stata adeguata la seguente parte che comincia da questo punto: “A garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi”, è stato aggiunto questo pezzo ed eliminato “trasferimento delle aree all'operatore abilitato”, quindi diventa “garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi ERS, il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo dell'area”, “costo di costruzione per superficie fondiaria”, questo è stato precisato, “al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti”, ed 1 pari a euro, e ci va la cifra. Poi è stata eliminata la questione della fideiussione, che era scritta come segue: “La fideiussione è depositata dal soggetto che alla stipula della convenzione è proprietario dell'area. Il successivo trasferimento della proprietà al soggetto attuatore dell'accordo operativo e all'operatore abilitato ERS comporta anche il trasferimento della fideiussione in capo a quest'ultimo”, perché questo non è più veritiero. La garanzia presentata al soggetto attuatore quindi sarà svincolata solo alla presentazione della SCIA relativa all'ultimo edificio ERS, potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di attuazione degli alloggi ERS a seguito della presentazione della SCIA parziale.

Il Vicepresidente:

Scusi un attimo. Architetto Guerrieri.

Arch. Guerrieri:

Sì, un chiarimento. Non mi è chiaro un passaggio. Cioè la garanzia. Allora, il soggetto attuatore deve realizzare l'intervento e deve garantire facendo una fideiussione, ma questa fideiussione è quantificata sul 100% del costo dell'area. Presumo quel 20% che dovrebbe essere ceduto, perché così dell'area mi sembra un po' generico. Dopodiché quantificato con il costo di costruzione, che presumo sia il parametro regionale, quello che ricaviamo dalle... per la superficie fondiaria. Cioè il costo presunto della costruzione di un fabbricato moltiplicato per il lotto? Mi sfugge questo passaggio. Il costo della costruzione è sicuramente molto più elevato del costo del terreno, perché devi costruire. Magari rischia di essere una fideiussione anche molto elevata, però una volta venivano parametrize sul terreno le fideiussioni, ma erano sugli interventi fatti poi da un soggetto terzo, e quindi era una garanzia sulla cessione dell'area e non sulla costruzione.

Arch. Bendazzi:

Allora, in effetti sì, qui dobbiamo realizzare degli alloggi, quindi non è sull'area ma deve essere sulla ST, sulla superficie totale, non sulla superficie fondiaria. Quindi preciseremo questa cosa.

Arch. Guerrieri:

Oppure convenzionalmente diciamo “assicurativa per un importo pari al valore del costo di costruzione moltiplicato per la superficie fondiaria”. Così diciamo è un parametro che viene stabilito eccetera, ma è legato dall'effettivo costo della realizzazione.

Arch. Bendazzi:

Del costo di costruzione per la ST, senza il 100% del costo, dell'area. Sì, forse sì. “Per un importo pari costo di costruzione per la ST”. Ok, sì, perché stai realizzando degli edifici, degli alloggi. Ve lo rileggo per come è modificato. Allora: “A garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi di ERS, il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al costo di costruzione per la ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti pari a euro”. Ok.



Assessore Cameliani:

Grazie. Ritengo, visto che questa è una novità rispetto al testo presentato, di poterla accogliere come rappresentante della Giunta in sede di questa Commissione come modifica all'allegato della delibera. E poi andrà successivamente votata dal Consiglio Comunale.

Arch. Bendazzi:

Vado avanti, c'è l'ultimo "se ricorre il caso". "Il concorso per la realizzazione di ERS può essere assolto in toto con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente, a garanzia del quale il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo dell'area, costo di costruzione per superficie fondiaria, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti". Oppure "il concorso alla realizzazione dell'ERS può essere assolto in parte anche con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente, a garanzia del quale il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari alla percentuale del 100% del costo dell'area, costo di costruzione per superficie fondiaria, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pari a euro". Ok.

Arch. Focaccia:

Scusate. No, notavo che qui c'era lo stesso problema. E se parliamo di manutenzione, è il costo di manutenzione per la superficie, che può essere anche basso, ma io lo devo poi quantificare in analogia, come devo dire, equamente con quello che sarebbe stata la costruzione di ERS. Quindi in realtà dovrò fare più manutenzione per coprire, cioè posti 100 metri di ERS costruiti nuovi, io dovrò forse manutentare 500 metri di situazioni se alla fine l'importo deve essere equivalente. Questo però dopo sarà dimostrato con i conti, in ambito di un accordo operativo. Cioè, io non costruisco 100 metri di ERS nuova, vado a manutentare un importo equivalente, quindi probabilmente più superfici. Non so se è questa l'intenzione. No, nel caso in cui io, in accordo col Comune, anziché realizzare tutta la quota di ERS nuova, scelga di farne una parte, di trasferirli in manutenzione, di trasformarli in manutenzioni, se spendevo un milione per fare la nuova ERS, immagino che dovrò spendere un milione di manutenzioni. *(intervento fuori microfono)* È il parametro della garanzia che è espressa un po'...

Il Vicepresidente:

Scusate, se parlate intervenite a microfono perché chi è da remoto non sente nulla. No, non voi, parlo dei Consiglieri. E sempre per chi è da remoto, un attimo di pazienza che si stanno confrontando i tecnici.

Commissario Fabbri:

Sì, se posso? Altrimenti ci chiedevamo se era possibile mantenere l'ammontare dell'impegno di garanzia uguale, nel senso che se io rinuncio a costruire tot di ERS, l'importo sia comunque uguale, sebbene trasferito nelle manutenzioni. Non so se mi sono spiegato. Cioè, nel senso che io, al posto di costruire tot ERS, faccio tot manutenzioni. Come diceva l'architetto Focaccia prima, non potranno essere le stesse superfici, perché la manutenzione ha un costo diverso rispetto alla costruzione. Quindi, però, di conseguenza ci chiedevamo se l'obbligo di garanzia, l'ammontare della garanzia, non possa restare uguale, cioè quello che io avrei avuto se invece di rinunciare alla costruzione in favore della manutenzione avessi costruito.

Arch. Guerrieri:

Forse non ho capito, però la fideiussione la fai sul, cioè, sull'area che tu vai a realizzare? Cioè, quell'area lì non è quella che è, diciamo, in manutenzione. Cioè, il volume di soldi che andrà a spendere in manutenzione sono determinati da quello che hai costruito, o no? Cioè, la fideiussione sarà uguale, poi dopo sarà fatta per una parte di realizzazione nuova e una parte di manutenzione, ma la fideiussione è unica, se non ho capito male.



Arch. Focaccia:

Beh, dopo non so se sono due diverse per situazioni, anche non so assicurative, bancarie. Però io immagino, parto dalla situazione base, io in un nuovo intervento ordinario devo realizzare il 20% di ERS, lo devo fare, e questo ha un costo che devo garantire. Se in toto o in parte trasformo metà di questo valore in manutenzioni trasferisco, mettiamo che dovevo spendere 1 milione, 500.000 euro in manutenzioni. Poi come lo diciamo, mi sembra che la proposta di Fabbri sia anche giusta, cioè la quota di ERS nuova che non realizzo mi determina l'importo che devo trasformare in manutenzioni. È un modo molto limpido perché è sempre quella, quindi non si sbaglia.

Arch. Bendazzi:

Allora, quindi l'opzione potrebbe essere quella, un importo pari al 100% del costo di costruzione per la ST, dove per ST si intende quella che avresti dovuto realizzare se avessi fatto l'intervento, quella che doveva essere scritta, il famoso 20% di alloggi, ecco, per intenderci. Quindi comunque il costo di costruzione è un parametro che ci viene dato dalla Legge regionale, quindi non possiamo dire il costo di manutenzione perché non è un parametro tangibile, deve rimanere il costo di costruzione, ma lo moltiplichiamo non per la superficie fondiaria perché non mi devi dare un'area, ma per la superficie totale che avresti dovuto fare in alternativa. Direi che così, cambiato in tutte allo stesso modo in tutte e tre le opzioni, quella che abbiamo riletto prima e queste due seguenti del se ricorre il caso.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Architetta mi scusi, una precisazione. Sono completamente d'accordo con la sintesi che ha fatto, solo una precisazione: ma la fideiussione però di cui stiamo parlando è indipendente da quelle relative all'accordo operativo più generale ed è specificatamente a garanzia dell'ERS, giusto? Non è una unica.

Arch. Bendazzi:

E' la fideiussione specifica per la realizzazione dell'ERS, è il capitolo che riguarda garanzie per... dell'ERS.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Chiarissimo, la ringrazio.

Arch. Bendazzi:

Ok, quindi in sintesi diventa: "del costo" togliamo "dell'area" e diventa "costo di costruzione per superficie totale". Stai facendo la modifica? Ok. "Del costo" togliamo "dell'area" perché non stiamo parlando di aree ma stiamo parlando di superficie. Non si può fare la modifica a video così, non credo. Rimane "costo di costruzione per ST" anziché "SF". Sì, per tutte e tre le volte. Una l'avevamo già letta prima e l'avevamo già sistemata prima, e questa che sta facendo adesso e l'opzione successiva. Andiamo avanti.

Assessore Cameliani:

Quindi ritengo che le modifiche proposte dai commissari in sala e accolte dagli uffici possono essere accolte anche dalla Giunta in questa Commissione, e quindi andranno a modificare la parte dell'articolo dell'allegato di cui stiamo parlando nelle parti così come modificate e descritte dall'architetto Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Ok, proseguendo nelle condizioni generali sono state modificate, precisate, è stato inserito in realtà il punto 7 facendo scalare quelli successivi, ed è stato inserito quanto segue: "In relazione all'articolo 5 della presente convenzione il soggetto attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione



U1 e U2, a seguito del collaudo delle stesse”. Dopodiché ci sono tutti i numeri seguenti aggiornati e per quanto riguarda l'accordo operativo l'abbiamo concluso. Possiamo guardare.

Commissario Fabbri:

Posso fare una domanda? Le modifiche al progetto che possono portare a uno spostamento delle aree da cedere, potrebbero portare anche alla necessità oltre che a cedere nuove aree, di permutare? Di permutare rispetto ad aree prima cedute che poi...?

Arch. Bendazzi:

Sì, potrebbero portare entrambi i casi, che si fa con un ultimo passaggio dal notaio dove si aggiusta quanto ceduto o quanto da cedere eventualmente adeguato.

Commissario Fabbri:

Sì, sì, cioè io lo so che sono un rompiscatole, era solo che magari...

Arch. Bendazzi:

No, si fa una cessione immediata al momento della convenzione. Abbiamo detto che abbiamo cambiato questo come struttura generale. Poi, siccome capita spesso che durante i lavori possano essere fatte delle possibili modifiche, che i Lavori Pubblici chiedano qualcosa di differente, eccetera, ci sta che ci siano delle piccole differenze e quindi si fa un passaggio finale. Comunque restano sempre due passaggi dal notaio come sono anche adesso. E in quest'ultimo passaggio si adeguano ciò che viene riscontrato come difforme, quindi viene adeguato in ultima, allineato in ultima modifica, ecco.

Commissario Fabbri:

Ok, grazie.

Arch. Bendazzi:

Allora, possiamo passare al permesso di costruire convenzionato, lo schema di convenzione relativo, dove sostanzialmente molte cose sono simili. Adesso vi dico un po' le differenze. Allora, la prima modifica è all'articolo 3, “destinazione parametri urbanistici nell'ambito di intervento”, dove al 3.4, se ricorre il caso, è stato modificato “aree e/o edifici per”, ed è stato eliminato, “pubblica edilizia residenziale”, in quanto resta “edilizia residenziale sociale”. Cioè non c'è più la cessione, cioè non è che non c'è più, era stata inserita erroneamente la cessione dell'ERP perché nel permesso di costruire convenzionato non è previsto che venga ceduto ERP, quindi era un errore. Allora, ulteriore modifica ce l'abbiamo al 4.1.8 che è uguale a quella che abbiamo letto prima ma riferita al permesso di costruire, ve la rileggo: “Ad assolvere alla manutenzione ordinaria e straordinaria”. Questi sono, se non sbaglio, gli impegni del soggetto attuatore, che si impegna quindi ad assolvere alla manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla presa in gestione delle opere di cui ai precedenti articoli. E qui possiamo fare come prima, dal/al, 4.1.2 al 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente...

Assessore Cameliani:

Chiaro per voi le modifiche? Così modificate come ha detto la Bendazzi adesso, così lo modifichiamo.

Arch. Bendazzi:

Finisco di leggere tutta la modifica: “Limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione come individuate negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire convenzionato, intendendo con ciò qualsiasi opera di ripartizione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze



arboree, il costo dell'illuminazione". Sostanzialmente è uguale a quell'altro, e anche la modifica che abbiamo fatto è la medesima. Poi c'è l'inserimento di "se ricorre al caso, inoltre", con l'opzione che c'era già prima. Poi abbiamo eliminato il comma 4.1.10 perché era relativo anche questo all'ERP, e abbiamo detto che qui non abbiamo ERP in questo caso, quindi resta invece le modifiche del 4.1.10 che riguardano invece l'ERS, che sono come quelle dell'altro schema di convenzione. E direi che anche qui, aspetta, fa vedere, confronto le due versioni. Ok, queste sono uguali. Ve le devo rileggere tutte o le abbiamo lette prima? Queste sono proprio identiche. Sono identiche, solo che dove c'è scritto "accordo operativo" ci sarà scritto "in caso permesso di costruire". Le rileggo. Tra un po' mi dovrete portare da bere. Sto scherzando, scherzo scherzo. Allora, leggo dal 4.1.10: "Permesso di costruire convenzionato, oggetto della presente convenzione, prevede una quota di edilizia residenziale sociale corrispondente a numero di alloggi pari alla percentuale di alloggi totali per una ST di metri quadri la cui edificazione è collocata nei lotti identificati nell'elaborato di progetto tavole" eccetera. È stata eliminata la parte relativa al soggetto attuatore che si impegna a mettere a disposizione tali lotti perché non ci sono più i lotti a disposizione ma si realizzano gli alloggi. Dopodiché si dice che il soggetto attuatore non è più "potrà" ma "dovrà" procedere direttamente alla realizzazione degli interventi ERS previsti nei lotti suddetti, fermo restando che dovrà essere stipulata apposita convenzione. È stata eliminata la parte che è tipica invece dell'accordo operativo e quindi non può essere inserita qui all'interno del permesso di costruire. Dopodiché ci sono le varie opzioni tipiche del permesso di costruire, che possono essere: "Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune il contributo di euro pari al valore del 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni SF, così come previsto dall'articolo 6.6, comma 3, lettera A della disciplina del PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio". Oppure "il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune il contributo di euro pari al valore del 10% delle spese destinate alle nuove costruzioni SF, così come previsto dall'articolo 6.6, comma 3, lettera C della disciplina di PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio". Oppure "il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in toto il concorso alla realizzazione dell'ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione, foglio, mappale, pari a euro corrispondenti al 100% del costo dell'area, costo di costruzione per superficie fondiaria, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti". Oppure "il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in parte il concorso alla realizzazione dell'ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione, foglio, mappale, eccetera, per un importo pari a euro corrispondente alla percentuale del 100% del costo dell'area, costo di costruzione per superficie fondiaria, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti". Questi sono uguali a quelli che avevamo letto prima. Grazie. Andando avanti, il 5.8 riguarda sempre che "il soggetto attuatore si impegni all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione 1 e 2, a seguito del collaudo delle stesse". Questo vale anche per il permesso di costruire convenzionato.

Il Vicepresidente:

Consigliere?

Commissario Fabbri:

Rispetto al passaggio di prima, immagino ci siano le stesse correzioni tra SF, ST, eccetera?

Arch. Bendazzi:

Allora, non è lo stesso punto, è nelle garanzie che c'è l'errore. Qui questi sono corretti.



Commissario Fabbri:

Ah, chiedo scusa.

Arch. Bendazzi:

Adesso ci arriviamo anche a quelli lì, dopo lo leggiamo già nella versione modificata. Allora, ecco, siamo alle garanzie per la realizzazione dell'ERS. Anche qui la prima parte è stata totalmente eliminata. Adesso faccio un rapido confronto. Questo è il punto dove ci dobbiamo fare le stesse modifiche che sono state fatte dall'altra parte. Adesso le guardo un attimo e ve le allineo.

Commissario Fabbro Ancisi:

Scusi, allora io non ho capito una cosa.

Archi. Bendazzi:

Dimmi.

Commissario Fabbri:

No, no, sai, io non sono un urbanista, sono un ignorante avvocato, e quindi ad esempio alla 4.1.10 dove c'è scritto, ad esempio, in fondo: "Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in parte il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione foglio mappale", eccetera, "per un importo pari ad euro", eccetera, "corrispondente alla percentuale del costo dell'area, costo di costruzione per SF". Cioè qui definisce un importo, non una garanzia, però comunque...

Arch. Bendazzi:

Sì, è basato sulla stessa tipologia di conteggio. Sì. Allora, in questo caso, in questo del punto di questa opzione che hai letto adesso si fa costo di costruzione per ST, non SF.

Commissario Fabbri:

Non so se in quelli prima...

Arch. Bendazzi:

Allora, dove parliamo di aree va bene com'è.

Commissario Ancisi:

Sì, il 10% delle aree, lei dice quello...

Arch. Bendazzi:

Esatto. Dove si parla di aree va bene SF. Dove si parla di manutenzione....

Commissario Fabbri:

Però anche nel punto prima: "Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in toto il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio esistente individuato a, corrispondente al 100% del costo dell'area, costo di costruzione per SF"? Il penultimo capoverso del 4.1.10.

Arch. Bendazzi:

Sì, quello della manutenzione, va modificato come abbiamo modificato gli altri. Va tolto "area", va fatto "costo di costruzione per ST".



Commissario Fabbri:

Esatto. No, perché sennò proprio non riuscivo a capire.

Arch. Bendazzi:

Dove parliamo di aree va bene l'SF. Nelle prime due opzioni dove si parla del 20% delle aree destinate, del 10% delle aree destinate. Dove invece si parla di manutenzione dobbiamo fare la stessa correzione che abbiamo fatto di là.

Commissario Fabbri:

Grazie.

Arch. Bendazzi:

Prego.

Assessore Cameliani:

Accolgo la modifica accolta dagli uffici, dalla Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

La stessa modifica va fatta anche nella opzione dell'accordo operativo. Ok, devo rileggere le modificate? Ok. No, le rileggo qui nel permesso di costruire convenzionato. “Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in toto il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione foglio mappale, per un importo pari a, corrispondente al 100% del costo di costruzione per la ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti”. Ok. Oppure “Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere in parte il concorso per la realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente individuato al catasto del Comune di Ravenna, sezione foglio mappale, per un importo pari a___ euro corrispondente alla percentuale del 100% del costo di costruzione per la ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti”.

Assessore Cameliani:

Propongo di accettare la modifica con ST, appena delineata dall'architetto Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Bene, vado avanti. Articolo 5, “aree soggetto di cessione”, il 5.8 l'ho già letto? Ok, mi ero scordata, scusate. Ah, eravamo alle garanzie, infatti, dove avevamo visto la stessa modifica. Ve lo rileggo così come modificato, quindi: “A garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi di ERS, il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria assicurativa per un importo pari al costo di costruzione per la superficie totale ST, quindi al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti O1”.

Assessore Cameliani:

Propongo di accogliere questa modifica in questa seduta, appena delineata dall'architetto Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Poi, “la garanzia prestata al soggetto attuatore sarà svincolata solo alla presentazione della SCIA relativa all'ultimo edificio ERS, potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di attuazione degli alloggi ERS a seguito della presentazione della SCIA parziale”. Questa è la versione modificata. Poi qui ci sono le due opzioni del “se ricorre il



caso”, che avranno la stessa modifica che abbiamo apportato anche di là. Ve la leggo già come modificata, arrivo, mi faccio la correzione, così ve la leggo giusta. Quindi “il concorso alla realizzazione di ERS può essere assolto in toto con la manutenzione del patrimonio ERP-ERS esistente, a garanzia del quale il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo di costruzione per la ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, O1 pari a euro”.

Assessore Cameliani:

Propongo di accogliere questa modifica appena delineata dall'architetto Bendazzi.

Arch. Bendazzi:

Oppure: “Il concorso alla realizzazione di ERS può essere assolto in parte anche con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP-ERS esistente, a garanzia del quale il soggetto attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al... percentuale, del 100% del costo di costruzione per la ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, O1 pari a euro”.

Assessore Cameliani:

Stessa cosa, propongo di accogliere questa modifica appena delineata.

Arch. Bendazzi:

Ok, le modifiche qui sono finite. Mancano le condizioni generali, dove è stato aggiunto anche qui il punto 7, come nell'altra parte. “In relazione all'articolo 5 della presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione O1 o O2 a seguito del collaudo delle stesse”. Di conseguenza tutti i punti successivi sono slittati. Quindi sostanzialmente la differenza tra le due convenzioni...

Assessore Cameliani:

Scusate, fate vedere i punti modificati, dopo, se puoi scorrere.

Arch. Bendazzi:

No, è quello lì.

Assessore Cameliani:

No, ecco, solo per far vedere i colorini. Sotto.

Arch. Bendazzi:

Ah, dai punti seguenti che sono stati slittati, sì.

Assessore Cameliani:

Così si vedono per chi è collegato da casa.

Arch. Bendazzi:

Questo è quanto.

Commissario Fabbri:

La volevo ringraziare, davvero.



Il Vicepresidente:

Anche io.

Commissario Fabbri:

Anche tutte le altre Dirigenti e professioniste dello staff, ci mancherebbe.

Arch. Focaccia:

Una piccola nota. Anch'io mi unisco ai ringraziamenti, non solo per le cose di questi giorni, ma anche passati, è che andiamo sempre di corsa e andiamo sempre sui problemini, ma insomma, ovviamente c'è un enorme lavoro fatto dagli uffici, quindi è giusto ricordarlo ogni tanto. E ringraziamo anche per quest'ultima fase, abbiamo visto insomma tutta la parte di quelle sollecitazioni che anche la volta precedente avevamo suggerito come esperti di maggioranza. Quindi ringraziamo anche per la puntuale precisazione fatta. L'unico problemino è che...

Commissario Ancisi:

Potrei chiedere la parola?

Il Vicepresidente:

Un attimo, Alvaro, 2 minuti, sta parlando...

Arch. Focaccia:

Arrivo, finisco, faccio prestissimo. L'unica cosa è che anche noi siamo sempre con la testa e le rotelle che girano, quindi una precisazione è nata sul...

Commissario Ancisi:

Mi sentite?

Arch. Focaccia:

...del recupero delle acque meteoriche grigie, perché è motivo di fatto, nel senso che ovviamente condividiamo l'obiettivo generale. Ci sorge un dubbio sulle attività produttive, perché in effetti la natura delle attività produttive, dove ci sono cicli produttivi presidiati fra l'altro da ARPA, con esigenze anche di compensazione, quindi entriamo in un mondo dove forse i nostri giusti obiettivi di sostenibilità ambientale, come dire, un po' si annacquano dentro un contesto molto più articolato, vasto, ecco. Quindi forse quei parametri sono giustissimi, innovativi per, diciamo, gli aspetti edilizi generali normali, ma per il mondo produttivo forse rischiano di essere quasi controproducenti, comunque non efficaci, ecco. E quindi chiediamo se siamo ancora in tempo di magari precisare questo aspetto, ecco, ripeto, senza assolutamente rinnegare l'obiettivo generale per tutti gli interventi edilizi, diciamo generali, quindi residenziali, terziari, eccetera, ma lasciare il mondo delle attività produttive a regole diverse, dove già tra l'altro la sostenibilità ambientale è anche ben presidiata, a volte con parametri anche molto più impegnativi.

Ing. Galanti:

In effetti ci sembra un'osservazione pertinente e pertanto all'articolo G1.2.2 "risparmio e riuso delle acque" che abbiamo anche letto prima, potrebbe essere, in realtà possiamo aggiungere sia al comma 2 che al comma 3, adesso magari lo rileggo così sono più chiara: "Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica sostanziale degli impianti deve essere garantita l'installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo e la predisposizione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici secondo le indicazioni della norma



UNI". Qui si può aggiungere "fatta eccezione per gli edifici a destinazione produttiva". La stessa eccezione si può fare, si può aggiungere nel comma 3 e quindi potremmo modificare il comma 3 scrivendo: "Ulteriore riduzione del consumo domestico giornaliero, fatta eccezione per gli edifici a destinazione produttiva, si dovranno attuare tramite" e sia il comma A, la lettera A, che la lettera B rimangono tali e quali.

Assessore Cameliani:

Ritengo che questa richiesta possa essere accolta, così come elaborata dalla Dirigente Galanti.

Il Vicepresidente:

Consigliere Ancisi?

Commissario Ancisi:

Pronto?

Il Vicepresidente:

Vai Alvaro.

Commissario Ancisi:

Mi sentite?

Il Vicepresidente:

Forte e chiaro.

Commissario Ancisi:

Dunque, sul metodo ve ne parlerò. C'è la mia voce che rimbomba. Voi sentite bene?

Il Vicepresidente:

Sì, noi sentiamo.

Commissario Ancisi:

Vabbè, pazienza. Sulle modalità con cui ci avete fatto conoscere queste modifiche ne parlerò col Segretario, perché evidentemente non vi rendete conto che nessuno di noi, tranne i tecnici interessati e gli ingegneri, si mette ad aprire un cloud dove ci sono 20-30 PDF, ognuno dei quali complesso, va a sceglierne, va a cercarne 2 che non sa neanche magari distinguere l'uno dall'altro, e poi pagina per pagina deve andare a cercare le modifiche. E poi se uno fa un'eccezione dice: ma vi abbiamo dato tutto, vi abbiamo dato... Questo è cominciato dall'agosto del 2025, nel costruire dei volumi di roba via via modificati, ve li abbiamo più fatti vedere. Io sono riuscito a malapena a seguire quello che avete detto. Infatti, io vorrei che ci fosse un Consigliere comunale, non ingegnere, non interessato direttamente per fatti suoi a questa roba, che abbia almeno aperto uno di quei due volumi. Bene, comunque di questo parlerò col Segretario. Secondo me devono essere queste pagine estrapolate e comporre un allegato specifico in cui uno ha tutto sotto e non deve fare delle ricerche di questo genere. Osservo politicamente che oggi quasi tutta la riunione l'abbiamo spesa per dire come devono essere consumati altri 700 ettari di suolo nel Comune di Ravenna. Questa è la verità. E continuando a dire che adesso si applica il consumo zero. Comunque mi fermo qui, ne parlerò col Segretario, perché oltretutto quello che si fa vedere ai membri della Commissione non esclude che anche gli altri Consiglieri debbano essere messi in grado di capire qualche cosa, a prescindere che non interessi niente a nessuno, o quasi a nessuno. Va bene. Io semplicemente nel mio piccolo direi di tornare su due cose che sono state dette. Se mi potete fare vedere della prima esposizione l'ultima pagina corretta, poi ne ho una



anche sulla seconda parte, ma lì sono riuscito a fare lo screenshot, quindi ce l'ho sotto gli occhi. L'ultima pagina corretta nella prima parte della discussione. Aggiungo che l'assessore ne sa meno di tutti gli altri, eh, questo perché sia chiaro.

Assessore Cameliani:

Appunto perché ne so meno degli altri, mi avvalgo delle collaboratrici così brave che mi aiutano a saperne di più, in un'ottica di condivisione.

Commissario Ancisi:

È questo l'ultimo?

Arch. Ghiberti:

È questa la pagina che dice? Lo vede proiettato?

Commissario Ancisi:

L'ultima correzione.

Arch. Ghiberti:

Sì, è la pagina 63, l'ultima che ho letto prima, l'ultima modifica al REC all'articolo G29.

Commissario Ancisi:

Al REC.

Arch. Ghiberti:

Sì, lei mi ha detto la prima esposizione, quindi immagino la mia sul REC. L'ultima modifica è l'articolo G.2.9 che lo vede riproiettato.

Commissario Ancisi:

Scusate. No, ecco, lo sto vedendo, me lo lasciate per favore? Mi lasciate la pagina?

Il Vicepresidente:

Consigliere Ancisi, bisogna che lei provi...

Commissario Ancisi:

Ecco, adesso la vedo.

Il Vicepresidente:

No, Alvaro, prova a sganciare una delle due connessioni che...

Commissario Ancisi:

“Le autorizzazioni con oltre 15 posti” eccetera eccetera...

Commissario Moretti:

No, ma il problema, scusate, è che se Alvaro parla salta la telecamera sul quanto viene condiviso. Quindi Alvaro, adesso te la mettono, però silenzia il microfono in maniera tale che te la puoi leggere, perché sennò ti torna sempre a te l'immagine.



Il Vicepresidente:

No, perché è loggato due volte, per quello.

Commissario Ancisi:

In poche parole, adesso non riesco, parla delle autorimesse. Mi pare che la cancellazione di questo passo sia peggiorativa rispetto alle garanzie che si dovrebbero chiedere.

Arch. Ghiberti:

È stato eliminato solo perché per le autorimesse sopra i 15 posti auto valgono a prescindere le prescrizioni dei Vigili del Fuoco, quindi non ha senso scrivere nel REC.

Commissario Ancisi:

Ah, quindi comunque questo è garantito ugualmente, insomma, dai Vigili del Fuoco.

Arch. Ghiberti:

Sì, esatto.

Commissario Ancisi:

Benissimo. Adesso andiamo sugli accordi operativi, il punto 4.1.10 e il punto 4.1.11. Io ho fatto lo screenshot qui, quindi lo vedo bene. A me pare che la parte cancellata riduca gli obblighi dei titolari di questi accordi operativi. Perché non c'è più l'obbligo di cedere gratuitamente questi lotti al Comune prima della presentazione della comunicazione di fine lavori? E così anche per il 4.1.11. Mi sembra, molto banalmente ad occhio, che si riducano gli impegni che i costruttori devono assumere, peraltro per ulteriore cementificazione massiccia del territorio.

Arch. Bendazzi:

Mi sente, Ancisi?

Commissario Ancisi: Sì, sì.

Arch. Bendazzi:

E' stato eliminato l'obbligo della cessione delle aree, dei lotti, perché in realtà l'obbligo c'è quello di realizzare gli alloggi. Quindi il soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione degli alloggi in una percentuale che viene indicata, che deve essere quella pari al 20% richiesto dal PUG e dalla Legge regionale.

Commissario Ancisi:

Non riesco proprio a sentire, rimbombano tutte le voci.

Il Vicepresidente:

Perché sei loggato due volte. Bisognerebbe che sganciassi uno dei due log perché comunicano in conflitto l'uno con l'altro. E io non riesco a sganciarne uno. Oppure se spegni il microfono, Alvaro, dovresti sentire bene.

Commissario Ancisi:

Io adesso stento a mettere le mani per non uscire, non so.

Commissario Esposito Domenico Antonio:



Presidente, se non sbaglio però il microfono potrebbe riuscire a chiuderglielo lei.

Il Vicepresidente:

Adesso stiamo provando a rimuovere uno dei due...

Commissario Ancisi:

Vabbè, possiamo fare così. Se mi mandate quello che mi dovete dire, me lo scrivete, buonanotte, insomma. La mia preoccupazione è che si riducano gli obblighi a carico dei costruttori, ecco, insomma.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Presidente, se posso, essendo io online è più facile che riesca a farmi comprendere da Ancisi, quindi magari glielo spiego al volo io.

Commissario Ancisi:

Ah, così sì che sento.

Il Vicepresidente:

No, un attimo, siamo riusciti a rimuovere una delle interferenze, quindi adesso torniamo a dare la parola, dovremmo avere risolto.

Commissario Ancisi:

Domenico II, lo sento.

Il Vicepresidente:

La parola all'arch. Bendazzi perché adesso dovremmo aver risolto.

Arch. Bendazzi:

Allora, non è che si riducono gli obblighi del soggetto attuatore, ma sono diverse le cose perché abbiamo, come dicevamo all'inizio, adeguato a quelle che sono le richieste previste dal PUG e previste dalla Legge. Quindi nel 4.1.10 viene richiesta l'edilizia residenziale pubblica, la cessione delle aree, e quindi è stata adeguata la cessione delle aree che vengono cedute subito, e quindi non c'è più bisogno di scrivere la restante parte. Mentre per quanto riguarda gli alloggi ERS devono essere realizzati, quindi non vengono date più le aree per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale, ma devono essere fatti direttamente gli alloggi in una determinata percentuale. Quindi è cambiato il tipo di impegno, non è che si è ridotto.

Commissario Ancisi:

Va bene, prendo atto.

Il Vicepresidente:

Ok.

Commissario Ancisi:

Un'ultima riflessione.

Il Vicepresidente:

Prego.



Commissario Ancisi:

Sarebbe utile, poi capisco che non interessi quasi a nessuno del Consiglio Comunale, che nelle modifiche si chiarisse chi ha richiesto le modifiche. Per esempio, non vedo distinte quali sono le modifiche richieste dalla CQAP. Cioè, se fosse possibile, anche fosse colto di un consiglio territoriale, cosa che è assolutamente fantascienza, secondo me dovrebbe essere specificato se è stato accolto dalla CQAP, se è stato proposto dalla Commissione, ecco, insomma. Per questo ritengo che ci debba essere un elenco, un allegato distinto che metta insieme tutte queste modifiche, queste pagine, e indichi da chi. Può essere stato anche l'ufficio stesso, però così sono tutte quante indistinte. A me interessa in particolar modo quella della CQAP.

Arch. Bendazzi:

Riesci a vederlo il monitor, la condivisione dello schermo? Il testo comparato che è stato trasmesso con le ultime modifiche contiene sia quello che è stato inserito a seguito del parere della CQAP evidenziato in un determinato modo come in legenda, cioè comunque in rosso e in giallo barrato ma evidenziato in grigio, mentre le modifiche suggerite dalla CCAT nelle sedute precedenti sono rosse quanto introdotto di nuovo e giallo barrato quanto eliminato. Oggi abbiamo chiaramente condiviso qui solo esclusivamente quelle proposte dalla CCAT perché quelle della CQAP erano state comunque già precedentemente recepite quando sono andate in Giunta.

Commissario Ancisi:

Torniamo sempre lì, insomma, che...

Arch. Bendazzi:

Ma l'abbiamo lasciato comparato per darvi la possibilità comunque di vederle.

Commissario Ancisi:

Sì. Questo per i Consiglieri comunali deve essere più chiaro e non soggetto a righe così complesse. Ecco, lo dirò al Segretario, cosa volete che vi dica? Lo dirò al Segretario. Se non ci si mette nei panni degli interlocutori, qui c'è gente per cui tutto è arabo, eh. Per me è quasi arabo, ma per gli altri è arabo. Quindi facilitare il più possibile...

Assessore Cameliani:

Consigliere Ancisi, allora, io non capirò niente, come dice lei, e giustamente lo ripete spesso. Però lei che ci insegna, che ha fatto il maestro elementare, che poi ha fatto il maestro delle medie, e poi giustamente ha fatto tutta la sua carriera meritata, credo che anche lei quando era insegnante elementare, agli esordi della sua carriera, utilizzava i colori e le comparazioni. Cioè, se lei vede questo allegato come le ho detto io all'inizio, e poi gliel'ha detto l'architetto Bendazzi, dove vede un testo comparato e una legenda dove vede comparato rosso...

Commissario Ancisi:

Ma non lo voglio vedere, lo voglio tutto unito, quello che tu mi dici con i colori, con un fascicolo a parte che tiene...

Assessore Cameliani:

Ma è a parte! Consigliere Ancisi, negli allegati, e lei sa usare l'informatica perché è attrezzato, istruito, vede dei file. Lei va nel file REC...

Commissario Ancisi:

Ma non ci sto lì, devo fare 50.000 cose! Non come te che prendi 6 mila euro al mese!



Assessore Cameliani:

Ma versione comparata, consigliere Ancisi, c'è scritto nel file allegato alla delibera di oggi, "REC versione comparata a seguito di CQAP e CCAT". Si apre alla pagina 3, ci sono il nome del Sindaco, dell'Assessore, del Segretario, gruppo di lavoro interno, legenda, testo comparato con 1, 2, 3, 4 fattispecie. Comparato rosso/grigio: testo aggiunto a seguito di parere CCAT. Comparato giallo con una riga sopra: testo eliminato a seguito di parere CQAP. Comparato rosso: testo aggiunto a seguito di CCAT del 20 di luglio. Comparato giallo con una riga: testo eliminato a seguito di CCAT del 20 di luglio. Cioè, più chiaro di così. E questo, oltre a essere stato inviato prima della seduta di oggi, è stato rivisto e riletto dalle due Funzionarie insieme a voi, con le modifiche accolte a seguito di CCAT del 20 di luglio. Più chiaro di così che cosa si doveva fare? Si sfoglia così. È stato fatto anche per l'allegato, che ha illustrato prima la Bendazzi, non solo quindi sul regolamento ma anche sull'allegato, di cui abbiamo discusso fino adesso. Chi era in sala poteva vedere nei televisori che abbiamo messo l'esposizione, chi era collegato con l'esposizione online, perché fino a qualche anno fa non c'era, poteva vedere da casa il monitor con una Funzionaria che col mouse spingeva e un'altra che leggeva. Cioè più di così che cosa dovevamo fare? Gli insegnanti alle elementari fanno la stessa cosa, come faceva lei quando insegnava. Quindi oggi perché non vanno bene queste cose? Non l'ho capita.

Il Vicepresidente:

Ok, allora adesso continuiamo con un'ultima parte perché le modifiche sono terminate, ma l'architetto Bendazzi deve fare un paio di precisazioni.

Arch. Bendazzi:

Allora, dall'ultima seduta della CCAT era rimasto un dubbio rispetto alla questione dell'illegittimità sugli oneri di collaudo, se vi ricordate, che avevate sollevato. Quindi abbiamo fatto una verifica e rispetto al recepimento della DAL è stata fatta una delibera di Consiglio Comunale, la 147 del 2019, che conteneva anche l'aggiornamento dello schema di convenzione tipo. E quindi era stato rivalutato già lo schema di convenzione tipo e l'articolo 4.3, quello appunto relativo agli oneri per il collaudo, era rimasto invariato. Quindi era stato valutato quell'articolo, è stato deciso che non era quello in riferimento alla questione della DAL, che non si potevano aggiungere ulteriori oneri. E vi aggiungo anche il fatto che comunque è un costo, cioè è un onere che o lo pagate al Comune perché il Comune si è preso in carico la questione della verifica del collaudo, oppure dovete pagare un collaudatore. Quindi non è che se lo togliamo dalla convenzione non lo paga nessuno. Comunque è un onere che va in ogni caso pagato. Quindi abbiamo fatto questa verifica ed era dovuta una risposta in merito al dubbio di illegittimità. Dopodiché sono pervenuti alcuni pareri dei Consigli Territoriali. In particolare, 2 hanno detto che non si esprimono perché non ritenevano di avere competenze, e sono l'Area 5 di Mezzano e il Consiglio Territoriale di San Pietro in Vincoli, che hanno risposto semplicemente via e-mail dicendo che non erano in grado di fare osservazioni nel merito. Quindi questi si sono espressi in questo modo. Altri, adesso vi leggo le varie risposte. Allora, parto da quello di Roncalceci. Dice che "il Consiglio Territoriale di Roncalceci nella seduta del 20 luglio 2026 non rileva osservazioni specifiche al testo del regolamento edilizio comunale oggetto di questi giorni di analisi e approfondimenti in sede di CCAT, propedeutica all'approvazione del Consiglio Comunale, ma fa una valutazione complessiva dello strumento sottolineandone i diversi punti di forza". Questi sono l'elenco dei punti di forza: "L'aderenza e il rispetto della cornice di valori ispiratori e delle indicazioni contenute nel PUG; lo sguardo rivolto al futuro e una scelta di qualità per una progettazione e programmazione urbanistica sempre più attenta all'innovazione nel rispetto dell'ambiente e delle nuove sfide climatiche che ci attendono; e auspica per una lettura trasversale e univoca da parte di tutti i territori, la redazione di un vademecum condiviso tra tutti gli uffici e i tecnici. I Gruppi di minoranza sottolineano come tutto il sistema che regola la progettazione urbanistica di una città deve comunque tenere al centro di ogni intervento le persone e la capacità di spesa delle famiglie". Poi abbiamo il Consiglio Territoriale Area Centro, che dopo aver inoltrato documentazione specifica e richiesto a tutti i Consiglieri le considerazioni di sintesi espresse dal Consiglio sono le seguenti: "Sia in merito come richiesto ma anche di metodo. Il merito: vista la complessità



della materia iper specialistica e senza un supporto tecnico preventivo utile per l'illustrazione della materia, il Consiglio Territoriale Area Centro afferma di non avere osservazioni nel merito e di astenersi dall'esprimere un parere di competenza. Metodo". E qui si rivolgono al decentramento, quindi forse posso soprassedere in merito alla questione del metodo. Dopodiché abbiamo il Consiglio Territoriale di Castiglione che in risposta alla richiesta ricevuta in data 2 luglio 2026 "Si invia l'unica osservazione della proposta di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale pervenuta e approvata all'unanimità nella seduta del Consiglio Territoriale svoltasi in data 16 luglio 2026, facendo come preambolo che sicuramente non è il mio ambito lavorativo il settore urbanistica. Sono a richiedere come Consigliere e come albergatore la possibilità di semplificare il cambio di destinazione d'uso, paragrafo B2-1, per le attività in quarta, quinta, sesta fila. Nel caso specifico, il mio paese lontano dal mare e dal Viale Romagna, viale principale di Lido di Savio. Come albergatore posso garantire che l'attività svolta nelle file quarta, quinta e sesta, lontane dal mare, sono molto difficoltose in quanto la gente preferisce rimanere vicino al mare sia per il panorama ma anche più semplicemente per l'aumento dell'età e quindi la difficoltà a raggiungere la spiaggia a piedi. Nel Viale Romagna è stata data la possibilità varie volte, anche oggi, di costruire appartamenti in ex negozi ed alberghi a 2 stelle". Questo è il contributo del decentramento di Castiglione. E nello specifico, come risposta, posso dire che il cambio di destinazione d'uso era una questione da discutere nel PUG. Comunque, nel PUG è prevista la possibilità di uscire dal vincolo alberghiero. Ed è quindi prevista la fuoriuscita dal vincolo alberghiero con le modalità del PUG. Non è una questione di REC, non possiamo certo nel REC specificare questo caso particolare. Quindi comunque le modalità di fuoriuscita ci sono, e se non vuole più fare l'albergo può cambiare destinazione d'uso. Ok, questi sono...

(interruzione audio)

Commissario Esposito Domenico Antonio:
Presidente, da casa non sentiamo più niente.

Punto 2 all'O.d.G.: la Commissione consiliare n. 3 esprime il seguente parere all'APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 4, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 PD n. 324/2026;

Commissione n. 3

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Fratelli d'Italia	IN CONSIGLIO
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	IN CONSIGLIO
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia	IN CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia	IN CONSIGLIO
Gruppo Movimento 5 Stelle	FAVOREVOLE
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	IN CONSIGLIO
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	IN CONSIGLIO
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo Ama Ravenna	/
Gruppo Viva Ravenna	IN CONSIGLIO
Gruppo Progetto Ravenna	FAVOREVOLE



Il Vicepresidente:

Mi senti, Franco? Sì, vedo che mi senti. Fammi un ok? Ok, ok. E' tornato a posto. Perfetto. Allora, possiamo passare all'espressione di parere. Siamo in modalità libera. Cominciamo dal Gruppo Partito Democratico.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Favorevoli?

Il Vicepresidente:

Sì, LO avete detto entrambi, perfetto. Gruppo Fratelli d'Italia?

Commissario Moretti:

In Consiglio.

Il Vicepresidente:

"In Consiglio", perfetto. Gruppo Ancisi Lista per Ravenna?

Commissario Ancisi:

Contrario.

Il Vicepresidente:

"Contrario". Gruppo Lista per Ravenna, Lega, Popolo della Famiglia?

Commissario Spadoni:

In Consiglio.

Il Vicepresidente:

Gruppo Forza Italia? Consigliere Ancarani, non la vedo. Gruppo Movimento 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Favorevole, Presidente.

Il Vicepresidente:

Sentita, grazie. Gruppo La Pigna, Città Forese, Lidi?

Commissaria Verlicchi:

Contraria, grazie.

Il Vicepresidente:

Grazie a lei. Gruppo Alleanza Verdi e Sinistra?

Commissario Staloni:

Ci esprimiamo in Consiglio, Presidente, perché dobbiamo approfondire alcune questioni relative alle nuove opzioni per gli ERP e gli ERS. Grazie.



Il Vicepresidente:

Grazie, Consigliere. Torno un attimo a Forza Italia perché direi che Ancarani mi sembra collegato.

Commissario Ancarani:

In Consiglio.

Il Vicepresidente:

Grazie. Gruppo Partito Repubblicano Italiano, Stucci?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Vicepresidente:

Grazie. Non vedo il Consigliere Perini, quindi direi che Ama Ravenna non si esprime. Gruppo Viva Ravenna?

Commissario Donati:

(fuori microfono) In Consiglio.

Il Vicepresidente:

Non si sente, è lo stesso, ne prendiamo nota. Gruppo Progetto Ravenna? Direi che la Consiglieria... c'è?

Commissaria Francesconi:

Mi sentite?

Il Vicepresidente:

Sì, sì.

Commissaria Francesconi:

Sono Chiara.

Il Vicepresidente:

Sì, Chiara.

Commissaria Francesconi:

Nicola, perché non ho capito se vedevi il mio collegamento. Infatti l'avevo chiesto al mio esperto. Comunque favorevole.

Il Vicepresidente:

Ok, recepito.

Commissaria Francesconi:

Grazie.

Il Vicepresidente:

Bene, direi che possiamo concludere i lavori. Grazie a tutti, soprattutto i tecnici e l'assessore. Buona serata e buon lavoro.



=====

La seduta **termina alle 17:11.**

Firmato
Per Il Vice Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

Firmato
Il segretario
Francesco Pazzaglia



Il verbale sopra riportato costituisce la trascrizione integrale del dibattito sviluppatosi durante i lavori di Commissione 3 – C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare, con riferimento alla seduta del 30/07/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 32 pagine, compresa la copertina e la presente dichiarazione, ed è stato elaborato dalla società:

**Microvision S.r.l. – Via W. Tobagi, 12
94016 Pietraperzia (EN)**

Mail: direzione@microvision.it – PEC: microvision@pec.it