

Ufficio di Piano

Proposta N.: **DG/PRO/2025/149**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO ECONOMICO DA VERSARE AL COMUNE PER IL TRASFERIMENTO A QUEST'ULTIMO DELL'OBBLIGO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE, O DEL SOLO OBBLIGO DI GESTIONE, DELLA QUOTA ERS DOVUTA DAI PRIVATI ATTUATORI DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'AZIONE 2.1B DELLA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

LA GIUNTA

PREMESSO che:

con deliberazione del Consiglio comunale DC/PRO/2021/95 Pg.n. 342648/2021, nella seduta del 26 luglio 2021, è stato approvato, ai sensi della L.R. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna (di seguito "PUG"), entrato in vigore il 29 settembre 2021;

con deliberazione del Consiglio comunale DC/PRO/2024/100, PG n. 803195/2024, nella seduta dell'11 novembre 2024, è stata approvata una variante al PUG, entrata in vigore il 4 dicembre 2024;

VISTO che:

il PUG, in conformità alla L.R. 24/2017, prevede il concorso dei privati attuatori di determinati interventi di trasformazione del territorio al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (ERS) della città;

la citata variante ha apportato modifiche alla disciplina di tali interventi di ERS, introducendo alcune modalità alternative alla realizzazione e gestione diretta da parte dei soggetti attuatori;

l'Azione 2.1b della Disciplina del PUG "Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale", a seguito della variante, prevede infatti le seguenti possibilità:

"1) realizzazione e gestione della quota ERS: il soggetto promotore dell'intervento si impegna a realizzare e gestire tutta la quota ERS; (...)

2) rinuncia alla gestione della quota ERS: il soggetto promotore dell'intervento si impegna a realizzare la quota ERS ma convenziona con il Comune la sua gestione; il Comune si fa garante del sistema di gestione ricevendo un corrispettivo come property and community management fee da parte del soggetto promotore dell'intervento; il corrispettivo dovuto è quantificato con specifica delibera di Giunta;

3) trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione: il soggetto promotore dell'intervento, previa valutazione preliminare di cui al Regolamento Edilizio - art. 8 p.to 2.4, trasferisce l'obbligo realizzativo, corrispondendo al Comune un contributo economico che ne consenta la realizzazione e la gestione su

altro lotto; il corrispettivo dovuto è quantificato con specifica delibera di Giunta. (...)

4) permuta in luogo dell'obbligo realizzativo: esclusivamente per interventi di Addensamento e sostituzione urbana, in fase di negoziazione è possibile valutare l'eventuale sostenibilità della permuta di alloggi esistenti o di terreni sui quali insista un volume esistente, previa verifica legata agli interventi di bonifica necessari. La quantificazione e le caratteristiche fondamentali di tali alloggi e terreni vengono definite mediante apposito Atto deliberativo, considerando accessibilità, design for all, efficienza energetica, sicurezza sismica, oltre che l'aggregazione minima di unità immobiliari per garantirne l'ottimale gestione. La permuta è ammissibile solo in luogo dell'obbligo realizzativo; il soggetto promotore dovrà altresì rinunciare alla gestione, corrispondendo al Comune il corrispettivo come property and community management fee, di cui al precedente punto 2.” (Disciplina del PUG, v1.2019)

RICHIAMATO l'art. 8, punto 2, del Regolamento Edilizio del Comune di Bologna, come modificato a seguito dell'adozione e approvazione della variante al PUG, che disciplina coerentemente a quest'ultima il concorso dei soggetti attuatori al soddisfacimento del fabbisogno di ERS e le modalità alternative alla realizzazione e gestione diretta;

CONSIDERATO che si rende pertanto necessario - secondo quanto previsto dal PUG e dal Regolamento Edilizio, per dare piena attuazione alle disposizioni relative al concorso dei privati attuatori al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (ERS) della città - definire i parametri per la determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune per il trasferimento a quest'ultimo dell'obbligo di realizzazione e gestione della quota ERS dovuta (punto 3 che precede), o del solo obbligo di gestione della medesima quota (punti 2 e 4);

DATO ATTO che il corrispettivo economico da versare al Comune deve essere commisurato, secondo quanto previsto dalla medesima Azione 2.1b della Disciplina del PUG, a:

“- l'esigenza di soddisfare la domanda abitativa in locazione calmierata per la durata di anni venti, con canoni determinati secondo la tariffa base e media dell'Accordo Territoriale in materia di locazione concordata per tempo vigente – in analoghe zone del territorio in edifici messi a disposizione dal Comune;

- il costo per la realizzazione e per la gestione (property and community management fee) degli alloggi che il Comune metterà a disposizione dei cittadini per la locazione calmierata sostitutiva di quella non realizzata negli interventi che hanno trasferito l'obbligo, realizzando interventi su aree di proprietà comunale.” (Disciplina del PUG, v1.2020)

VISTA la Relazione tecnica contenente i “Criteri per la definizione del contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)”, allegata parte integrante della presente deliberazione;

DATO ATTO che, al fine di agevolare il ricorso alle nuove possibilità di monetizzazione introdotte dalla variante al PUG, i parametri sono stati calcolati sulla base degli indici e dei valori di riferimento al momento dell'avvio del procedimento di variante, vale a dire a marzo 2023, senza tenere conto degli aggiornamenti, in aumento, nel frattempo intervenuti (nuovo Accordo per i contratti di locazione a canone concordato entrato in vigore il 1 aprile 2024; modifica del tasso di interesse legale indicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze);

DATO ATTO, come puntualmente definito nella relazione tecnica allegata, che:

- il corrispettivo dovuto per il trasferimento dell'obbligo di realizzazione e di gestione è diversificato in relazione alle diverse aree del territorio, e risulta comunque compreso tra 992 €/mq di SU e 1.424 €/mq di SU;

- il contributo dovuto per il trasferimento del solo obbligo di gestione è definito pari a 178 €/mq di SU;

DATO ATTO che tali valori saranno periodicamente aggiornati con deliberazione di Giunta comunale, in particolare qualora intervengano modifiche significative agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, oppure si verifichino variazioni nel mercato delle costruzioni tali da rendere i corrispettivi individuati non più adeguati alla realizzazione e gestione di alloggi ERS da parte dell'Amministrazione, o ancora a fronte di una diversa stima del fabbisogno di alloggi ERS;

VISTO inoltre che il Regolamento Edilizio, all'art. 8, punto 4.1, prevede che *“il corrispettivo per il trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione dell'ERS è rateizzabile nei casi e con le modalità previste da apposita Delibera di Giunta Comunale”*;

CONSIDERATO che si rende pertanto necessario anche definire tali modalità di rateizzazione;

RITENUTO di stabilire, per il versamento del corrispettivo in questione, le medesime modalità di rateizzazione previste per gli oneri di urbanizzazione (U1 e U2), i contributi D e S e l'importo dovuto quale monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui all'art. 8, punto 6.6, del Regolamento edilizio;

SPECIFICATO che, salvo successive modifiche del Regolamento Edilizio, la rateizzazione del corrispettivo relativo all'ERS opera allo stesso modo, ma separatamente, dalla rateizzazione di U1, U2, D, S e monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali e che pertanto, ai fini del raggiungimento delle soglie di euro 5mila e di euro 100mila indicate dal citato punto 6.6 del Regolamento Edilizio, il corrispettivo relativo all'ERS non si somma ai primi, ma è considerato a sé stante;

VISTO inoltre, con riferimento alla destinazione dei corrispettivi che saranno introitati dall'Amministrazione, che la medesima detta Azione 2.1b del PUG - 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 - prevede che *“gli importi trasferiti al Comune confluiscono in un “fondo per l'edilizia sociale” vincolato e istituito con specifico Atto deliberativo.”* (Disciplina del PUG, v1.2021)

RITENUTO pertanto di istituire il “Fondo per l'edilizia sociale”, quale strumento alimentato dai corrispettivi di cui al punto 1 del presente dispositivo e destinato esclusivamente a finanziare la realizzazione e gestione 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 pregresso per prevedere la misura in cui i privati attuatori vi faranno ricorso;

Informati i Settori Politiche abitative e Servizi per l'Edilizia Privata

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

STABILITO che la presente deliberazione non riporta stime sugli effetti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente, e quindi di non richiedere il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

Su proposta del Settore Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI APPROVARE i parametri per la determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune per il trasferimento a quest'ultimo dell'obbligo di realizzazione e gestione, o del solo obbligo di gestione, della quota ERS dovuta dai privati attuatori di interventi di trasformazione del territorio ai sensi dell'Azione 2.1b della Disciplina del Piano Urbanistico Generale, come definiti nella Relazione tecnica allegata alla presente determinazione quale parte integrante;

2) DI STABILIRE che il corrispettivo di cui al punto 1 del presente dispositivo può essere rateizzato con le medesime modalità previste dal Regolamento Edilizio, all'art. 8, punto 6.6, per gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione (U1 e U2), contributi D e S e monetizzazione delle aree per le dotazioni

territoriali;

3) DI ISTITUIRE il “Fondo per l’edilizia sociale”, quale strumento alimentato dai corrispettivi di cui al punto 1 del presente dispositivo e destinato esclusivamente a finanziare la realizzazione e gestione di interventi di edilizia residenziale sociale nel territorio comunale;

4) DI DARE ATTO che il presente atto sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, sul sito istituzionale dell’Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -