



COMUNE DI PAVIA

COMMISSIONE CONSILIARE II[^]

TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI, MOBILITA', AMBIENTE URBANO E AGRICOLO, SVILUPPO SOSTENIBILE

RIUNIONE DEL 22 gennaio 2019

Il giorno 22 gennaio 2019 alle ore 18,30 è stata convocata in seduta di prima convocazione presso la sala riunioni "Grignani" di Palazzo Mezzabarba, la Commissione II[^] di cui sopra con il seguente ordine del giorno :

- 1 PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AD OGGETTO: "AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, SMALTIMENTO RIFIUTI E MONETIZZAZIONE DELLE AREE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA" E AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"" (Relatore Ass. Gualandi)
- 2 VARIE ED EVENTUALI

Sono **Presenti** i Componenti della Commissione II[^]

BRENDOLISE FRANCESCO (9)	Presente
MAGGI SERGIO *(9)	Presente
RIZZARDI ROBERTO (2)	Presente
BOBBIO PALLAVICINI ANTONIO (5)	Presente
POMA VITTORIO (2)	Assente
MOGNASCHI MATTEO (1)	Presente
POLIZZI GIUSEPPE EDUARDO (1)	Assente
FALDINI RODOLFO (3)	Assente

*In sostituzione del Consigliere Palumbo

Sono presenti inoltre l'Assessore Angelo Gualandi ed il dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio Ing. Pier Benedetto Mezzapelle.

PRESIEDE la seduta il Consigliere RIZZARDI ROBERTO ai sensi dell'art. 63, comma 3, del Regolamento del Consiglio Comunale in qualità di Presidente anziano.

Alle ore 18.35 il **Presidente**, constatato il numero legale, apre la seduta e pone in discussione il punto 1. dell'O.d.G..

Il **Presidente** cede subito la parola all'Assessore Gualandi per presentare la delibera ed i presupposti legali per poi dare la parola all'Ing. Mezzapelle per la parte più tecnica della discussione. Ricorda che è la terza Commissione sull'argomento.

L'Assessore **Gualandi** introduce l'argomento sottolineando che è stato un percorso lungo fatto dagli uffici, condividendo i principi con gli ordini professionali, Ingegneri, Architetti, il Collegio dei Geometri, percorso obbligatorio perché sia le leggi regionali che quelle nazionali obbliga i Comuni a rivedere gli oneri di urbanizzazione.

D.P.R. 380/2001 "ogni 5 anni i Comuni provvedono ad aggiornare i Piani di Urbanizzazione" e così anche L.R. 12/2005 "obbligo di aggiornamento ogni 3 anni"

E' norma imperativa e non facoltativa, quindi nel rispetto dei dettagli di legge gli uffici hanno dato incarico professionale per il calcolo del fabbisogno per il Piano dei Servizi, progetto che si è poi concretizzato in proposte che successivamente sono state condivise con i professionisti, con la maggioranza e nella precedente riunione di Commissione dove sono emerse delle perplessità di ordine economico e se tale revisione degli oneri di urbanizzazione potesse andare ad incidere sul bilancio comunale.

Per avere la certezza di un bilanciamento sono state riviste alcune percentuali che premiano chi "lavora" sul suolo già edificato e svantaggia che "consuma" suolo. In linea di continuità con il principio di non consumo del suolo, il recupero del patrimonio esistente ed in linea con il regolamento energetico ambientale già approvato dove mancavano delle norme applicative.

Questa rilettura, attraverso gli indirizzi che sono stati rielaborati in precedenza la proposta degli uffici è stata un proposta di bilanciamento per non influire sul Bilancio di previsione del nostro Comune. A fronte di previsioni di bilancio predisposte dal dirigente e dal responsabile del procedimento, negli anni passati 2017/2018 avevamo un previsione iniziale di 1ml500mila €, quest'anno 2019, si parla sempre di previsione iniziale, è stato messo 1ml900mila€.

In linea di principio per quanto riguarda il recupero edilizio degli edifici esistenti si ha una diminuzione in media del 7% mentre per quelli che "consumano" suolo una media intorno all'8%. Quindi questi sono conti globali tra le primarie e secondarie, in base a questi ragionamenti gli uffici hanno rielaborato il documento cercando di superare le perplessità emerse nella precedente seduta di Commissione, invita quindi l'ing Mezzapelle ad esporre tecnicamente le modifiche effettuate.

L'ing. **Mezzapelle** prende la parola, riprendendo i riferimenti normativi già esposti dall'Assessore Gualandi, D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005 che suddivide il contributo per poter costruire, per poter effettuare delle trasformazioni sul territorio, in 3 fattispecie:

- Urbanizzazione Primaria
- Urbanizzazione Secondaria
- Contributo afferente ai costi di costruzione

Quest'ultimo non viene approvato ne in sede di Giunta ne in sede di Consiglio Comunale, è un calcolo che si fonda sulla stessa normativa ma articoli differenti, dovrebbe essere aggiornato annualmente ma dipende dalle variazioni ISTAT tanto che a fine dell'anno scorso con decorrenza 1 gennaio è stata predisposta una determinazione dirigenziale per l'adeguamento del contributo di costo di costruzione da 407,00 Euro a 408.82 Euro. Per ciò che riguarda gli oneri di urbanizzazione vigenti, si evidenziava già nella seduta precedente, che per il residenziale del Comune di Pavia si stazionava su posizioni abbastanza elevate rispetto ad altre province lombarde, mentre per quanto riguarda il terziario l'industriale e l'alberghiero si rimaneva nella media.

Il metodo di calcolo è ampiamente esposto sia nel documento di analisi che nel documento di sintesi allegato alla delibera più il compendio finale.

Si riallaccia a ciò che diceva l'Assessore poc'anzi, gli oneri di urbanizzazione sono stati aggiornati solo adesso perché, come vuole la Legge, si è terminata la variazione di PGT a settembre 2017 e su questa base si è rielaborato il documento di calcolo lavoro degli uffici completamente differente rispetto agli oneri del 2007 poiché aveva come base il PRG.

Sulla base del PGT vigente si sono individuate 36 schede, corrispondenti alle fattispecie del PGT e per ognuna di queste si sono ricalcolati gli oneri di urbanizzazione come da documento di raffronto dei valori vigenti ed i valori proposti allegato quale parte integrante di tale verbale.

Ore 18.45 entra il Sindaco.

L'Assessore **Gualandi** chiede al dirigente una specifica sul calcolo analitico di individuazione delle fasce primarie e secondarie ed i loro valori per meglio chiarire a componenti la Commissione, per esempio: il costo delle opere di una fognatura, la previsione dei costi da documento di PGT analisi dei costi effettivi ripartiti sulle volumetrie possibili su cui poter costruire

L'ing. **Mezzapelle** porta ad esempio la scheda di analisi (art. 21) del documento di raffronto dei valori vigenti ed i valori proposti sulle differenti fattispecie.

Questo calcolo è fondato su una prima parte tecnico analitica di base (norma di legge), una seconda parte che definisce i limiti dell'Amministrazione ed una terza parte sperimentale/discrezionale dell'amministrazione vincolate al Bilancio Comunale.

I calcoli analitici si fondano sulle differenti fattispecie (Residenziale, Commerciale, Terziario, Servizi ecc...) sul territorio.

Esempi esemplificativi di realtà già esistenti di valori vigenti e valori proposti a raffronto: Mondo Brico (commerciale) > 86%, Idroscalo (terziario) < 0,84%, ex Centrale del latte (terziario) < 4,74%, ex Monopoli (residenziale) < 8,5%.

Consideriamo ora, come già anticipato dall'Assessore, la questione legata al Bilancio 2013/2019, in questa tabella del documento di raffronto vi sono le indicazioni di bilancio con quello incassato a fronte delle previsioni/assestamenti definiti dalle variazioni.

La previsione per l'anno 2019 di 1ml900mila €, definita a novembre, a fronte dell'aggiornamento degli oneri e dei conti economici assestati rimane tale motivata da una diminuzione degli interventi che va verso una diminuzione del consumo del suolo piuttosto che del risparmio energetico in compensazione con gli interventi di nuova edificazione nelle aree libere, in una previsione che si auspica possano aumentare le richieste dei privati e dei costruttori di permessi di costruire onerose.

Ore 19.05 entra il Consigliere Mognaschi

Prosegue l'ing. **Mezzapelle**, l'ultima parte tecnico analitica, obblighi di legge, individua per le ristrutturazioni l'abbattimento del 60%

Da qui si entra nella parte "Incentivazione" che sottende esclusivamente a decisioni ed indirizzi di carattere Politico Amministrativo, l'art. 44 comma 18 della L.R. 12/2005 da la facoltà ai Comuni di prevedere delle riduzioni per l'edilizia bioclimatica e per il risparmio energetico, in relazione a questo ed in relazione al regolamento ambientale approvato da un paio di anni, al regolamento non è seguita la parte degli sgravi fiscali di carattere economico, si è quindi trattata in questa sede. Prendendo a riferimento le schede e le fattispecie del regolamento ambientale si sono individuati gli sgravi che posso arrivare ad un complessivo al 60%.

A quanto sopra si potrebbe aggiungere una ulteriore riduzione, sempre prevista dalla normativa, solo per le aree produttive ecologicamente attrezzate il cui range è da 0 a 50%, la proposta di delibera prevede una riduzione pari al 10%.

In merito al consumo di suolo, in una logica di disincentivare l'utilizzo di suolo libero, la legge regionale da un minimo ed un massimo su le maggiorazioni sul contributo dei costi di costruzione legato al consumo di suolo agricolo allo stato di fatto. Se all'interno del tessuto urbano consolidato va dal 20% al 30% al difuori del tessuto urbano consolidato trattasi de 5%, nella proposta di delibera si è applicata la percentuale massima.

Per quanto riguarda l'intero contributo di costruzione i comuni previsto dalla legge è tra un minimo del 1,5% ed un massimo del 5%.

Rapida lettura scheda progetto Ri.M.E.D.I.A

Breve sintesi, 3 fattispecie di analisi e 3 fasi: la prima quella di legge, la seconda quella di analisi tecnica politica (incentivazione) e la terza indirizzi e linee di mandato dell'Amministrazione.

Eventuali sgravi possono essere valutati metodologicamente solo e soltanto in fase di Previsione DI Bilancio, è una scelta dell'Amministrazione aggiuntiva.

L'ing. Mezzapelle procede con l'illustrazione delle schede di Sperimentazione, fase di Monetizzazione e nuova Zonizzazione del Territorio, come da documento di raffronto allegato alla presente quale parte integrante, per giungere ad esplicitare più chiaramente la "Tabella dei valori vigenti ed i valori proposti" meglio dettagliata rispetto all'ultima seduta di Commissione .

Il Consigliere **Brendolise** prende la parola per un intervento di carattere generale.

La filosofia che sottende la proposta di Delibera, di ridurre gli oneri per chi struttura ed aumentarla per chi costruisce su suolo vergine, lo convince in una situazione di mercato attuale è una azione condivisibile, però questa azione ha un limite di tipo territoriale: si da un esempio virtuoso sul territorio di Pavia ma non nel territorio circostante, anzi si incentiva il consumo di suolo sui territori limitrofi. Chiaramente se gli altri territori non dovessero utilizzare la stessa nostra politica diventa un momento di crisi di questa delibera

Due punti salienti:

- 1) Se gli altri Comuni in area urbana non applicano gli stessi criteri di Pavia diventa un momento di crisi in città, stessa sindrome degli anni '70 , tema che deve essere inserito in Delibera con indirizzi politici precisi, che vanno a dare una prospettiva di azione della politica tutela del territorio e promozione e tutela anche nei territori limitrofi
- 2) Difficile una previsione puntuale economica sul Bilancio comunale, se tra le Previsioni di Bilancio e l'incassato non dovesse essere ampio ci troveremmo ad avere una diminuzione di quota, presumibilmente tra l'incassato del 2018 e la previsione del 2019 di 400mila€ rispetto al dato consolidato che verrebbero a mancare al budget del Settore Lavori Pubblici. Se la città non avesse bisogno di interventi macroscopici non solo per il patrimonio privato ma anche di quello pubblico, ci si potrebbe anche permettere il lusso di rinunciare ai potenziali 40mila€, oggi il Bilancio per quanto riguarda i LL.PP. è sottodimensionato rispetto alle esigenze della città.

Il tema diventa quello di inserire nel dispositivo di Delibera un indirizzo politico ben preciso che sia di tutela rispetto a questa previsione: qualora alla fine del 2019 ci fosse uno spostamento significativo tra gli incassi del 2018 e quelli del 2019, non necessariamente rivedere l'impianto di questo lavoro da un punto di vista tecnico che ha una propria logica, ma andare a vedere nell'ambito del Bilancio Comunale, 80ml€, di sopperire a questo ulteriore deficit al budget del Settore LL.PP. quindi della manutenzione, manutenzione della città.

Difficile in questa previsione finanziare un ulteriore strumento che è questo del RIGENERA, ovvero nel momento in cui si dovesse andare a finanziare, aumenta la quota che all'interno del Bilancio Comunale è necessario trovare per andare a mantenere inalterato il budget dei LL.PP. per la manutenzione ordinaria e straordinaria della città.

Anche in questo caso pensa che sia necessario agire inserendo un indirizzo politico preciso di tutela nel dispositivo di Delibera in modo che abbia un senso politico globale non sia un esercizio di virtuosità di un Settore che va a scardinare un altro settore, ne un mero esercizio tecnico di calcolo degli uffici. La visione del Comune e del Bilancio comunale deve essere una visione globale per la tutela del territorio.

L'idea è quella di andare a compendiare in seduta di Consiglio Comunale presentando questi emendamenti per dare una lettura complessiva nell'ambito del funzionamento dell'amministrazione comunale in ordine a questo tema della possibile diminuzione degli oneri di urbanizzazione.

Esce il Consigliere Mognaschi alle ore 19.30

Il **Presidente** interviene ricordando che nelle commissioni precedenti è uscita questa esigenza, si era chiesto di valutare l'impatto che effettivamente è difficile verificare, fa piacere vedere questo incremento costante in questo periodo che sembra consolidato, il trend sembra in aumento, il

pacchetto interessante REI + Ri.M.E.D.I.A. ha un certo corpo ed un segnale forte anche alle imprese.

Il Consigliere **Maggi** interviene in merito a Ri.M.E.D.I.A. punto che va tenuto in grande considerazione, con queste modifiche anche nel settore artigianale le attività potrebbero trarne vantaggio in altre zone. Questo settore, non solo nell'ambito delle Delibera, nella quale va incentivato e valorizzato ma incentivazione sul campo da chi ha un'attività di questo tipo.

In merito all'intervento del Consigliere Brendolise è necessario fare una riflessione su quello che potrebbero essere i mancati introiti per i lavori pubblici, questo deve essere modificato all'interno della Delibera ma aggiunto nella stessa nel merito di quelle che possono essere le opportunità nell'ambito politico per mantenere le giuste esigenze della città per la manutenzione.

L'altra cosa di cui ha piacere che sia stato affrontato è la monetizzazione dei parcheggi (es. parcheggio della cascina Pelizza) riflessione che all'interno della Delibera è stata tenuta in considerazione.

Il Consigliere **Bobbio** interviene, l'elemento che sottende la Delibera non lo condivide appieno, non condivide in termini urbanistici le scelte dell'Amministrazione, il tema delle risorse mancanti è stato fatto emergere già nella prima Commissione. Esprime parere negativo in attesa degli emendamenti che verranno presentati e della discussione in Aula, approccio preciso e ben sostenuto da un punto di vista tecnico e sociale delle dinamiche cittadine ma non condivide la filosofia politica.

Esprime voto contrario.

L'Assessore **Gualandi** prende nuovamente la parola, questa è una Delibera molto tecnica, delibere di aggiornamento degli oneri dovuti per legge. Siamo in un periodo storico particolare, difficile pensare che un pensiero politico possa andare ad incidere all'esterno del perimetro politico della città, questo non è uno "strumento" che può governare fuori dalla città.

La legge del 2014 sulla riduzione del consumo di suolo ha obbligato tutti i Comuni a ridurre il consumo di suolo.

Anche dare una garanzia al Comune di Pavia, una certezza economica di entrata precisa è empirico, basti guardare al salto di incremento dal 2013 al 2018.

Se è possibile sistemare meglio dando degli indirizzi politici in questo senso è più che positivo.

Una fase sperimentale di questa applicazione potrebbe essere positivo, aldilà degli obblighi di legge dovuti, i margini non sono ampi ma potremmo lavorare sui range regionali a tutela e salvaguardia del Bilancio Comunale.

Il Consigliere **Bobbio** esce alle ore 19.50

L'ing. **Mezzapelle** chiarisce ai presenti l'applicazione degli oneri dall'esecutività della Delibera di cui al punto 3. della Delibera.

Il Consigliere **Brendolise** riassume sintenticamente i punti esposti nel proprio intervento che saranno oggetto di emendamenti e discussione in sede di Consiglio Comunale.

Il **Presidente** chiede se vi sono altri interventi, chiude la discussione e pone in votazione la Proposta di Deliberazione ad oggetto: "AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, SMALTIMENTO RIFIUTI E MONETIZZAZIONE DELLE AREE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA" E AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"" di cui la punto 1. dell'O.d.G..

BRENDOLISE FRANCESCO (9) MAGGI SERGIO *(9)	Non partecipa al voto Astenuato
RIZZARDI ROBERTO (2)	Favorevole
BOBBIO PALLAVICINI ANTONIO (5)	Esce prima della votazione (dichiarazione di voto a verbale)
POMA VITTORIO (2)	Assente
MOGNASCHI MATTEO (1)	Assente alla votazione
POLIZZI GIUSEPPE EDUARDO (1)	Assente
FALDINI RODOLFO (3)	Assente

*In sostituzione del Consigliere Palumbo

Il **Presidente** chiude la seduta di Commissione alle ore 20.00

Letto, confermato e sottoscritto

La Segretaria verbalizzante
Simonetta Torri

Il Presidente
Roberto Rizzardi

