



# COMUNE DI RAVENNA

## Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

## Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

Verbale seduta Commissione Congiunta n. 1+3 del 21/07/2025

Approvato in C.1 il

14/10/2025

Approvato in C.3 il

24/09/2025

In data venerdì 21 luglio 2025, alle ore 15:30, si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione congiunta tra la **Commissione consiliare n. 1 "Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"** e la **Commissione consiliare n. 3 "C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"**

per discutere il seguente O.d.G.:

1. PD131/2025 – MODIFICA ALL'ART. 09.02 - 2023 DEL REGOLAMENTO CAPANNI DA PESCA E DA CACCIA;

A seguire, per la sola Commissione n. 3:

2. PD147/2025 – ASSENSO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DEL RILASCIO DA PARTE DI ARPAE DI AUTORIZZAZIONE UNICA PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI NUOVA LINEA ELETTRICA A 15 KV IN CAVO SOTTERRANEO DENOMINATA "VANDEMOORTELE" DALLA CABINA PRIMARIA "RAVENNA CANALA" ALLA NUOVA CABINA SECONDARIA IN PROGETTO DENOMINATA "BRACCESCA 54" E RICHIUSURA SULLA CABINA ESISTENTE "FORNRAVEN", IN LOCALITÀ PIANGIPANE E SAN MICHELE NEL COMUNE DI RAVENNA (RA)", AVENTE VALENZA DI POC PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ, CON ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA (RIF. ZORA 1365);
3. PD139/2025 – Autorizzazione al rilascio di Permesso di Costruire in deroga, mediante la procedura prevista dall'art. 20 L.R. 15/2013, per opere di "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 12 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN VIA RENATO CARTESIO A RAVENNA";
4. PD154/2025 – APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ERS IN AREA COMUNALE ALL'INTERNO DEL PUE DI INIZIATIVA PRIVATA Via Galilei denominato Casadio e altri – lotto D4 - via Cartesio – RAVENNA NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA REGIONALE "SOCIAL HOUSING 2023";
5. Varie ed eventuali.

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. Valentino Natali, Ing. Valeria Galanti, Ing. Daniele Capitani, Ing. Irene Paviani

**PRESIDENTE:** Igor Bombardi

**SEGRETARIO:** Francesco Pazzaglia

**ASSESSORE:** Massimo Cameliari

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. Guido Guerrieri (per il gruppo Progetto Ravenna), Arch. Paolo Focaccia (per il Gruppo Partito Democratico)

### Componenti Commissione n. 1

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x	15:30	17:05
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	16:10	17:05
Baldrati Idio		Partito Democratico	x	15:30	17:05
Cortesi Luca		Partito Democratico	x	16:08	17:05





## COMUNE DI RAVENNA

**Commissione consiliare n. 1**

“Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità”

**Commissione consiliare n. 3**

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

Donati Filippo		Viva Ravenna	x	15:30	17:05
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x	15:30	17:05
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x	15:30	17:05
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x	15:30	17:05
Molducci Livia		Partito Democratico	x	15:30	17:05
Perini Daniele		Ama Ravenna	x	16:08	17:05
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	/	/	/
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	15:30	17:05
Vasi Andrea		Partito Repubblicano Italiano	/	/	/
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x	15:30	17:05
Zaffagnini Patrizia		Fratelli d'Italia	x	15:30	17:05

### Componenti Commissione n. 3

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x	15:30	17:54
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	16:10	17:54
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:30	17:54
Donati Filippo		Viva Ravenna	x	15:30	17:54
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x	15:30	17:54
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:30	17:42
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x	15:30	17:54
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x	15:30	17:54
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x	15:30	17:54
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x	15:30	17:54
Perini Daniele		Ama Ravenna	x	16:08	17:54
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x	17:08	17:54
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	15:30	17:54
Vasi Andrea		Partito Repubblicano Italiano	/	/	/
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x	15:30	17:54





## COMUNE DI RAVENNA

**Commissione consiliare n. 1**

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

**Commissione consiliare n. 3**

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

**Assessore Massimo CAMELIANI:** la presente delibera riguarda la storia del territorio ravennate. Da anni il Comune di Ravenna è occupato nella valorizzazione dei capanni da pesca e da caccia, riconoscendone l'importanza storica, anche nell'ottica di regolarizzarne le relative concessioni.

Ricorda che lo scorso 9 luglio l'Assemblea legislativa della regione Emilia Romagna ha approvato una risoluzione bipartisan che valorizza i capanni da pesca, nella quale si sono impegnati, in particolare, i consiglieri regionali ravennati. Tale risoluzione fa riferimento alla storia dei capanni da pesca, soprattutto nel ravennate. In Romagna i capanni da pesca sono denominati "padlò" o "padelloni"; nel ferrarese invece "bilancioni". Essi fanno parte del patrimonio culturale regionale e hanno caratterizzato il passaggio di molti secoli. Sono presenti dal XV secolo anche se le prime tracce risalgono all'ottocento. Il capanno da pesca si è evoluto insieme alla gente del posto, passando da una forma di sussistenza quotidiana a un rifugio anche in tempo di guerra fino alla funzione ricreativa odierna. I capanni sono presenti in tutta la regione, in particolare in Romagna e nel Ravennate. Come descritto nella stessa risoluzione regionale e come attuato nel Comune di Ravenna *"il mantenimento del capanno da pesca deve avvenire secondo i termini previsti dai regolamenti urbanistici del Comune in cui la struttura è collocata e deve essere supportato dal possesso di titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune, secondo la normativa edilizia vigente; nei casi in cui si intenda procedere a demolizione e ricostruzione o manutenzione straordinaria dei capanni, occorre essere in possesso di titolo abilitativo edilizio secondo la normativa edilizia vigente e i lavori devono avvenire secondo i criteri previsti dai regolamenti comunali" e dei diversi enti coinvolti*". È interessante osservare come la medesima risoluzione faccia riferimento proprio al regolamento deliberato dal Consiglio Comunale di Ravenna e alle sue modifiche. Nella risoluzione viene sottolineato che *"i capanni da pesca sono una ricchezza paesaggistica per il nostro territorio e fanno parte di quel patrimonio culturale e naturalistico della nostra tradizione che occorre preservare e valorizzare, anche nell'ottica di arricchire di nuovi stimoli culturali il territorio e portare all'attenzione dei turisti un valore spesso sconosciuto. È nota la valenza dei capanni quale elemento di identità territoriale, nonché sede di aggregazione sociale e ricreativa ed il tema della riqualificazione dei capanni ha risvolti sulla fruizione, anche turistica, del patrimonio naturale, attraverso la valorizzazione di tale caratteristico elemento sociale e di tradizione"*. La risoluzione impegna la Giunta regionale *"...affinché si trovi una soluzione equilibrata per mantenere, attraverso le più opportune forme di riqualificazione e sostenibilità ambientale, nonché nel rispetto della disciplina urbanistica, edilizia e di settore, la fruibilità dei capanni, che possono essere un volano per la valorizzazione di un territorio naturale caratterizzato da grande biodiversità e storicità"*.

Proprio su quest'ultimo assunto si incardina la richiesta di proroga riferita al regolamento dei capanni da pesca, oggetto della presente delibera. In questi anni, sia le Giunte che i consigli si sono occupati dei capanni da pesca e della loro regolamentazione, che fa riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche. Come riportato nel testo della delibera, i capanni regolarmente esistenti ed i capanni esistenti aventi le condizioni legittimanti, *"potranno riqualificarsi, in ottemperanza a quanto prescritto dal presente Regolamento presentando apposita istanza edilizia o PU (art. 1.9 RUE) o PdR di iniziativa privata, in adeguamento agli standard minimi di sicurezza e di decoro aventi ad oggetto, in primo luogo, l'eliminazione di tutte le parti costruite con materiali nocivi..."*.

Dall'entrata in vigore del nuovo regolamento, sono quindi pervenute richieste di regolarizzazione di capanni da pesca. Come riportato nel testo deliberativo, sono state richieste delle proroghe per la fine dei lavori legati alla riqualificazione dei capanni da pesca, che il Consiglio Comunale ha concesso a causa di avvenimenti imprevisti ed improvvisi che si sono succeduti negli ultimi anni. Per il Covid, ad esempio, vi era stata una richiesta di proroga per la fine dei lavori, accolta dal Consiglio Comunale. Successivamente sono state concesse ulteriori proroghe per la fine dei lavori fino all'ultima, di due anni, che scade il 31 di agosto 2025.

Si rileva che in questi anni molti capannisti si sono rivolti agli uffici comunali, per presentare attraverso tecnici di fiducia la riqualificazione dei propri manufatti. Tuttavia, come era già avvenuto, l'Associazione italiana pesca sportiva ricreativa ha presentato in data 02/07/2025 richiesta di proroga, facendo riferimento al fatto che i lavori di ristrutturazione in alcuni casi si sono conclusi, mentre in altri sono ancora in corso d'opera. Nella richiesta di proroga sono state evidenziate le principali motivazioni rispetto ai ritardi: il persistere degli elevati livelli di costo delle lavorazioni oltre alla difficoltà nel reperire le imprese per portare a termine i lavori nei tempi previsti. Inoltre vi sono state difficoltà di natura organizzativa dovute al fatto che spesso i capanni da pesca prevedono diverse quote societarie.

A fronte di questa richiesta di proroga, il Servizio Unico dell'Edilizia e il Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica hanno ritenuto opportuno proporre al Consiglio una modifica dell'articolo 09.02 del Regolamento Capanni, che comporti una proroga al 31/12/2027 del termine ultimo per la fine dei lavori per i soli soggetti a cui è stata riconosciuta la precedente proroga al 31/08/2025, in considerazione degli incrementi dei prezzi delle lavorazioni edili che nel frattempo non sono rientrati e del fatto che sono state riscontrate difficoltà nel reperimento di imprese disponibili ad assumere in appalto la riqualificazione dei numerosi capanni presenti sul territorio comunale. La delibera fa riferimento al fatto che tale slittamento a fine anno della suddetta data evita che il periodo immediatamente





## COMUNE DI RAVENNA

### Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

### Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

precedente il termine ultimo interferisca con la fase di fermo obbligatorio delle lavorazioni connesso alla nidificazione dell'avifauna.

La proroga attiene alla fine dei lavori, non alla concessione: questo permette naturalmente di rispettare il dettato normativo e garantisce che tutti siano trattati nella medesima maniera.

Considerata l'importanza dei capanni per il territorio ravennate, la Giunta ritiene opportuno proporre al Consiglio l'ulteriore richiesta di proroga di cui trattasi. Qualora tale richiesta fosse accolta, all'inizio del 2028 sarà possibile effettuare una disamina complessiva sui capanni da pesca, sulla loro riqualificazione e sulle concessioni.

Sarà compito dell'Amministrazione comunale, come ha già fatto in questi anni, procedere all'abbattimento di quei manufatti che risultino abusivi. Tale azione, comunque dovuta per rispettare la normativa vigente, va inquadrata anche nell'ottica, promossa dalla sopra citata risoluzione regionale, della riqualificazione ambientale dei nostri capanni, molti dei quali insistono su aree pregiate (ad esempio la Pialassa della Baiona).

**Ing. Valentino NATALI:** considerato che la modifica di cui alla presente delibera incide sul Regolamento Urbanistico-Edilizio regolante i capanni da Caccia e da Pesca, la delibera medesima avrebbe potuto essere illustrata anche dal collega Ing. Capitani. Tuttavia, visti i riflessi ampi, la trasversalità e l'impatto di tale modifica anche sul regolamento per la concessione delle aree, si è ritenuto opportuno un intervento del Capo Area Pianificazione Territoriale / Capo Servizio Patrimonio.

Come già illustrato dall'Assessore, i "capannisti" sono stati messi in difficoltà dal persistere degli effetti di avvenimenti imprevisti ed improvvisi che hanno impedito, a molti di loro, di concludere i lavori di ristrutturazione/riqualificazione. Tale difficoltà ha prima giustificato la proroga in scadenza al 31/08/2025 e poi reso necessaria la richiesta dell'ulteriore proroga oggetto di trattazione. I "capannisti" che hanno diritto alla proroga con scadenza imminente sono gli stessi che, entro il termine del 31/08/2023, avevano presentato tutta la documentazione utile allo Sportello Unico per l'Edilizia al fine di istruire la pratica volta all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Le modifiche al Regolamento oggetto della odierna discussione che si sono succedute nel tempo hanno fin da subito premiato coloro che decidevano di intraprendere l'attività di riqualificazione dei capanni stimolata dal regolamento stesso concedendo superfici più estese di quelle standard, pari a 28 mq per ogni capanno. In particolare, coloro che hanno avviato le procedure nei termini e nei modi previsti, hanno potuto godere, ove consentito e richiesto, della possibilità di mantenere in essere legittimamente anche capanni con superficie maggiore di 28 mq, fino ad un massimo di 70 mq.

Nel frattempo, fenomeni emergenziali quali il covid, le guerre tuttora in atto e i diversi bonus edilizi hanno determinato un innalzamento dei prezzi che non è ancora rientrato. Se la richiesta di proroga fosse accolta, i "capannisti" avrebbero più tempo per concludere i lavori di ristrutturazione.

A fronte della richiesta di proroga, lo Sportello Unico per l'Edilizia ha verificato che effettivamente erano numerosi i "capannisti" che, pur avendo compiuto sacrifici per seguire il percorso tracciato nei regolamenti comunali, ancora all'inizio di luglio 2025 non avevano presentato l'ultimazione dei lavori. Era quindi lecito attendersi che anche al 31/08/2025 ci sarebbero stati ancora molti soggetti nella medesima condizione. Per evitare di vanificare uno sforzo importante su strutture così rilevanti dal punto di vista culturale e per la fruibilità delle zone umide, gli uffici hanno ritenuto opportuno concedere la proroga richiesta. Considerato inoltre che la proroga attualmente in essere scadrà immediatamente dopo la cessazione del fermo biologico dei lavori per la nidificazione, si è pensato di sfasare e quindi di posticiparne di ulteriori quattro mesi la scadenza per tenere conto del periodo di fermo biologico.

Ricorda che il periodo di concessione definitiva dei capanni su area comunale è iniziato il 01/11/2021 e ha durata pari a nove anni. La concessione è disciplinata dal regolamento per la concessione delle aree, gestito dal Servizio Patrimonio. La *par condicio* è importante e imprescindibile e quindi non avrebbe avuto senso che la proroga in questione avesse agito anche sul termine del periodo di concessione: ciò avrebbe penalizzato ingiustamente i capannisti che hanno concluso i lavori nei termini inizialmente previsti o entro il 31/08/2025.

Inoltre, una concessione per un periodo superiore a nove anni dovrebbe essere stipulata con atto notarile – con una serie di spese aggiuntive; sarebbe complicato proporla in questo momento, a percorso già avviato, considerato che tale eventualità dovrebbe essere il frutto di una decisione diversa da quella assunta inizialmente.

**Ing. Valeria GALANTI:** segnala che sono pervenute presso lo Sportello Unico per l'Edilizia ben 205 richieste di riqualificazione di capanni. Di queste, 62 sono state concluse con la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità; 105 sono attualmente in corso, a seguito di presentazione della comunicazione di inizio lavori; 38 domande sono state oggetto di richieste di integrazioni e devono quindi essere completate.

I capannisti che hanno necessità di presentare varianti essenziali in corso d'opera deve seguire una procedura complessa che comporta un appesantimento in termini di tempo.





## COMUNE DI RAVENNA

**Commissione consiliare n. 1**

“Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità”

**Commissione consiliare n. 3**

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [fcomiati@comune.ra.it](mailto:fcomiati@comune.ra.it)

**Ing. Valeria GALANTI:** come già esposto, sono pervenute complessivamente 205 richieste di riqualificazione, delle quali 62 sono state concluse con la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Per altre 105 richieste i lavori di riqualificazione sono attualmente in corso, a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio e della presentazione della comunicazione di inizio lavori.

38 domande sono state oggetto di richieste di integrazioni e devono quindi essere formalmente completate.

La richiesta di proroga interessa quindi complessivamente n. 105 + n. 38 capanni.

Ricorda che la data del 31/08/2025, per la quale viene richiesta la proroga, individuava la conclusione dei lavori.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** ricorda che il Regolamento Capanni è stato l'esito di un lungo iter. Spera che tutti i capanni per i quali è stata presentata domanda possano essere riqualificati.

**Consigliere Igor GALLONETTO:** rispetto alla richiesta di proroga, chiede conferma che non è comunque più possibile presentare domanda di riqualificazione di capanni.

**Consigliere Idio BALDRATI:** preso atto che sono state presentate 205 richieste di riqualificazione, chiede se esiste un censimento dal quale sia possibile evincere quanti capanni non saranno regolarizzabili.

**Ing. Valentino NATALI:** conferma al Consigliere Gallonetto che coloro che non hanno presentato domanda di riqualificazione non possono oggi, per effetto della proroga di cui trattasi, rientrare in un percorso di legittimità. È la linea tenuta dagli uffici fin dall'inizio e nelle varie proroghe già concesse: evitare di riaprire ingiustamente i termini di presentazione delle domande di riqualificazione e premiare invece chi, attraverso sacrifici economici, si è comunque impegnato alla riqualificazione dei capanni e, per ragioni oggettive indipendenti dalla sua volontà, non c'è a tutt'oggi riuscito.

I capanni per i quali sono state presentate le domande e i cui lavori non sono stati conclusi sono potenzialmente a rischio di non essere riqualificati se non rispetteranno la proroga ove questa sarà concessa.

Non c'è attualmente un censimento dei capanni non regolarizzabili. Ci sono situazioni particolari che saranno oggetto di analisi da parte di tutti coloro che si occupano della gestione della Pialassa. Precisa infatti che ci sono stati contatti con la polizia locale e con il Comando marittimo navale della Guardia di Finanza, in particolare con gli uffici di Marina di Ravenna che hanno la competenza sulla gestione e sul controllo di quelle acque. Nel momento in cui si accerterà quanti capannisti avranno terminato il percorso già avviato, i restanti, di risulta, saranno titolari di situazioni da verificare.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** osserva che è da tempo che non si parlava del Regolamento Capanni. Considerato che si sono già succedute varie proroghe, non vede ostacoli ad approvare anche quella oggetto della presente delibera.

Comunica di ricordare che i capanni da regolarizzare erano complessivamente circa 800. Se tale quantità fosse corrispondente al vero, il Regolamento Capanni avrebbe solo parzialmente risolto il problema, tenendo conto che i capanni abusivi sarebbero poi da demolire.

Invita pertanto la Giunta a redigere un censimento volto a classificare, sulla base della compatibilità ambientale e del valore storico-testimoniale, quei manufatti che, pur avendone avuto la possibilità, non sono stati interessati da interventi di riqualificazione.

**Assessore Massimo CAMELIANI:** ringrazia i consiglieri e gli esperti intervenuti. Esprime particolare apprezzamento per l'intervento dell'Arch. Guerrieri che ha sottolineato gli aspetti politici e tecnici della questione.

Ai primi del Novecento, in Romagna e in particolare a Ravenna, quasi ogni famiglia di ogni ceto sociale aveva un capanno o una sua quota. Con il tempo i capanni sono diventati luoghi di ritrovo e ricreativi.

Dal punto di vista tecnico e giuridico, la soluzione proposta con la presente delibera è valida. Ritiene che la proroga di cui trattasi sia comunque l'ultima, perché le concessioni scadranno nel 2030 e quindi sarà necessario, in forza di tale proroga, completare i lavori entro il 2027. Ribadisce inoltre che la richiesta di proroga è motivata da ragioni oggettive, riportate dai consiglieri, indicate nel testo della delibera e dalla stessa associazione di capannisti.

Dal punto di vista politico il tema è più complesso, ma non è questa la sede per affrontarlo. Il processo di regolarizzazione, attualmente in corso, è stato frutto di un percorso amministrativo importante. È chiaro che sarà necessario intervenire sui manufatti che risultano abusivi. Si tratta quest'ultima evidentemente di un'esigenza amministrativa e giuridica, ma risponde anche a quanto indicato nella risoluzione regionale sopra citata. La rimozione dei manufatti abusivi diventa infatti elemento fondamentale per la valorizzazione ambientale.





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 1

“Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità”

Commissione consiliare n. 3

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [tomiati@comune.ra.it](mailto:tomiati@comune.ra.it)

**Consigliere Alberto ANCARANI:** ricorda l'approvazione del Regolamento Capanni, frutto di un lungo e complesso iter, e saluta l'Arch. Guerrieri che all'epoca era assessore.

Nell'essere inevitabilmente favorevole alla delibera in questione, anche alla luce della risoluzione regionale ricordata dall'Assessore Cameliari e tenuto conto delle emergenze che si sono succedute negli ultimi anni, evidenzia tuttavia che si tratta ormai della terza proroga in ordine di tempo.

Sarebbe interessante, a conclusione di questo ulteriore periodo di proroga, rilevare quanti fra i capanni presenti al momento della redazione del regolamento esisteranno ancora, quanti saranno stati demoliti, quanti esisteranno in condizioni di regolamento non applicato e quindi in potenziali situazioni sanzionatorie.

Viste le condizioni previste da tale regolamento, sarebbe interessante appurare quanto l'applicazione del regolamento medesimo, predisposto sotto le migliori intenzioni e votato ad ampia maggioranza, sia stata realmente utile per il territorio ravennate.

**Arch. Guido GUERRIERI:** non si può che esprimere apprezzamento per la scelta di portare in Consiglio Comunale questa proroga perché, oggettivamente, vi sono difficoltà nella riqualificazione dei capanni. Non si tratta di difficoltà derivanti dall'applicazione del regolamento, sono difficoltà oggettive riscontrate da parte dei proprietari dei capanni su cui intervenire.

Si fatica a trovare imprese che vogliono andare a lavorare in valle, perché bisogna raggiungerla con la barca.

Ricorda che per l'esecuzione di interventi sui capanni non vi sono sconti o iter burocratici più semplici rispetto a quelli previsti per un edificio cittadino, con l'aggravante dei vincoli ambientali e paesaggistici che comportano ulteriori adempimenti in fase di istruttoria delle richieste di riqualificazione.

Segnala che attualmente la Pialassa dei Piomboni è interclusa a causa dei lavori di arginatura della zona portuale, per cui l'unico pontone che attraversava la valle non può accedere a questa zona e ciò crea difficoltà.

Risponde al Consigliere Ancarani dicendo che il Comune è già nelle condizioni per fare un bilancio dell'applicazione del regolamento. Vi sono accatastamenti, rinnovi e altri atti formali. Coloro che non hanno iniziato i lavori di riqualificazione entro i termini, adesso non possono più iniziarli.

Riconosce che i lavori sono stati particolarmente gravosi per alcuni capannisti, soprattutto per quelli che hanno dovuto pagare dei costi non preventivati legati allo smaltimento di materiale incongruo. È possibile che, visti i costi, alcuni capannisti non proseguiranno i lavori e abbandoneranno i capanni.

Da tecnico può testimoniare come gli uffici si siano prodigati per cercare di aiutare i capannisti a condurre a compimento i lavori di riqualificazione.

Gli effetti dell'applicazione del regolamento si vedono già. È sufficiente paragonare le fotografie storiche con quelle attuali per rendersi conto di quanto la valle sia oggi molto più visibile e percepibile. Basta percorrere via dei Piomboni per accorgersi che dove prima c'era una serie di capanni, capannotti, trespolti, pollai e altre strutture abusive, adesso si distinguono chiaramente i capanni riqualificati.

Nei prossimi anni l'amministrazione comunale sarà chiamata ad affrontare il problema dei capanni abbandonati e di quelli che permangono in una situazione di forte degrado.

Se da un lato sarà doveroso demolire i capanni abusivi, dall'altro occorrerà ragionare sui capanni legittimi che non sono stati interessati da interventi di riqualificazione, vuoi perché i proprietari sono anziani, vuoi perché i proprietari sono deceduti e i figli non sono interessati al mantenimento di questi capanni per i quali la concessione non sarà rinnovata e che quindi torneranno al Comune.

Si tratta di capanni generalmente ancora in buone condizioni o comunque recuperabili che potrebbero essere oggetto di un successivo bando.

I capanni situati lungo i fiumi sono più a rischio di quelli di valle e probabilmente hanno un orizzonte temporale ristretto. Molti capannisti dei fiumi in futuro ne potranno pulire le golene e spostarsi in un capanno di valle, più sicuro e gestibile dal punto di vista ambientale ed amministrativo.

**Consigliere Igor GALLONETTO:** chiede quanti capanni sono stati regolarizzati ad oggi da quando i relativi capannisti hanno presentato richiesta di riqualificazione. Chiede inoltre se i capanni che torneranno al Comune, descritti nel precedente intervento dell'Arch. Guerrieri, sono comunque oggetto di un percorso di riqualificazione già avviato oppure se tale percorso non è stato cominciato.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** osserva che la presente delibera ha ad oggetto una richiesta di proroga molto lunga. Chiede quanti sono i capanni che non arriveranno a completare la procedura di riqualificazione, pur essendo stati inizialmente nelle condizioni di avviarla.





## COMUNE DI RAVENNA

### Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

### Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

L'assenza di dibattito negli ultimi anni circa il Regolamento Capanni rilevata dal Consigliere Ancisi, va inquadrata tenendo conto dei profondi e positivi cambiamenti impressi sul paesaggio dal Regolamento stesso, illustrati dall'Arch. Guerrieri. Con tutte le limitazioni e i vincoli di natura giuridica ed amministrativa, il Regolamento Capanni sta mostrando i propri effetti attraverso interventi di risanamento edilizio e di valorizzazione ambientale. I capanni regolarizzati infatti giovano all'intero contesto ambientale su cui i capanni stessi insistono.

Considerato che i capanni sono situati su aree pubbliche oggetto di concessioni, con particolare riferimento alla Pialassa Baiona e alla cinta della Pialassa dei Piomboni, non va trascurata nemmeno la portata pubblicitica dei capanni.

La regolarizzazione dei capanni, da perseguire anche a mezzo della proroga di cui alla presente delibera, va inquadrata in una prospettiva di comunità che non ha colori politici e che si augura possa essere accolta e condivisa da tutti i consiglieri comunali presenti.

**Presidente Igor BOMBARDI:** non essendoci ulteriori richieste di intervento, i commissari sono chiamati ad esprimere parere.

**Punto 1 all'O.d.G.:** le Commissioni consiliari n. 1 e n. 3 esprimono il seguente parere alla **MODIFICA ALL'ART. 09.02 - 2023 DEL REGOLAMENTO CAPANNI DA PESCA E DA CACCIA**

#### Commissione n. 1 + Commissione n. 3

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

#### I lavori proseguono per la sola Commissione n. 3

**Punto 2 all'O.d.G.:** PD147/2025 – ASSENSO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DEL RILASCIO DA PARTE DI ARPAE DI AUTORIZZAZIONE UNICA PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI NUOVA LINEA ELETTRICA A 15 KV IN CAVO SOTTERRANEO DENOMINATA "VANDEMOORTELE" DALLA CABINA PRIMARIA "RAVENNA CANALA" ALLA NUOVA CABINA SECONDARIA IN PROGETTO DENOMINATA "BRACCESCA 54" E RICHIUSURA SULLA CABINA ESISTENTE "FORNRAVEN", IN LOCALITÀ PIANGIPANE E SAN MICHELE NEL COMUNE DI RAVENNA (RA)", AVENTE VALENZA DI POC PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ, CON ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA (RIF. ZORA 1365)

**Assessore Massimo CAMELIANI:** essendo una delibera molto tecnica, al fine di ottimizzare i lavori della commissione non ritiene necessario un proprio intervento e quindi darebbe la parola all'Ing. Paviani del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica.





## COMUNE DI RAVENNA

**Commissione consiliare n. 1**

“Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità”

**Commissione consiliare n. 3**

“C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare”

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

**Ing. Irene PAVIANI:** comunica che E-Distribuzione ha richiesto, ad ARPAE-SAC, Autorizzazione Unica per la realizzazione di un elettrodotto interrato, in media tensione, nella zona tra Piangipane e Fornace Zarattini.

Condividendo a schermo gli elaborati progettuali, segnala che l'elettrodotto interrato di nuova realizzazione parte dalla cabina primaria “Canala” posizionata nella zona della stazione Terna a Piangipane, percorre un tratto adiacente a via Canala, attraversa via Bartolotte, poi continua a scendere al di sotto di strade comunali per attestarsi infine ad un'altra cabina esistente nella zona situata in corrispondenza delle aziende Vandermoortele e De.Co.

I tratti di interferenza dell'elettrodotto con le infrastrutture viarie saranno realizzati con tecnica T.O.C., ossia attraverso una perforazione controllata priva di scavo a cielo aperto.

In sintesi, l'intervento consiste nella realizzazione di circa 5,7 km di linea elettrica in media tensione, tramite la posa di cavidotto sotterraneo posto ad una profondità di almeno 1 m dal piano stradale.

I terreni percorsi dal cavidotto sono prevalentemente agricoli e, in parte, corrispondenti al sedime di strade comunali. Considerato che, in alcuni tratti, il cavidotto attraversa aree di terreno di proprietà privata, E-Distribuzione ha richiesto l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, oltre che la pubblica utilità in quanto il cavidotto medesimo, collegando due cabine elettriche esistenti, contribuirà a migliorare il funzionamento dell'intera rete elettrica del territorio ravennate.

E-Distribuzione ha chiesto altresì ad ARPAE-SAC la dichiarazione di inamovibilità dell'opera, dovuta alla natura stessa dell'elettrodotto che consiste in un cavidotto sotterraneo.

Essendo necessaria l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, si rende necessario l'assenso del Consiglio Comunale alla localizzazione sul territorio dell'elettrodotto di cui trattasi.

I Servizi comunali interessati hanno partecipato alla conferenza di servizi indetta da ARPAE-SAC e, a seconda delle rispettive competenze, hanno espresso pareri favorevoli o favorevoli con condizioni.

Considerato che inizialmente il Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica aveva rilevato un'interferenza tra il cavidotto di progetto e un piccolo bosco attualmente esistente, è stato richiesto a E-Distribuzione di interrare in quel punto l'elettrodotto tramite la tecnica T.O.C. sopra illustrata. E-Distribuzione ha quindi acconsentito alla modifica della progettazione e così ha fatto anche nel caso di altre richieste da parte degli Enti/Servizi comunali che sono intervenuti nella conferenza di servizi.

La realizzazione dell'opera è interamente a carico di E-Distribuzione, per una spesa dichiarata pari a circa 1,5 milioni di euro.

**Consigliere Alberto ANCARANI:** segnala che, proprio in corrispondenza dell'arrivo dell'elettrodotto in questione, il Consiglio Comunale ha votato il progetto di ampliamento dell'azienda Vandemorteele, che ha poi causato enorme disagio, in termini di impatto acustico, ad una abitazione privata posta nelle immediate vicinanze.

A questo proposito, comunica che sta preparando un'apposita interrogazione in relazione ad una autorizzazione regionale relativa all'area del suddetto ampliamento.

Ritenuto che la situazione di disagio sopra descritta sia stata già rappresentata anche agli uffici, chiede se con l'autorizzazione del presente elettrodotto si contribuirà a creare ulteriore disagio alla medesima abitazione privata, con riferimento, ad esempio, agli scavi e agli espropri.

**Ing. Irene PAVIANI:** risponde in merito alla presente delibera che riguarda la richiesta di Autorizzazione Unica presentata da E-Distribuzione ad ARPAE-SAC per la realizzazione e l'esercizio di una linea elettrica interrata.

In particolare, in risposta al Consigliere Ancarani, comunica che nella zona vicina all'azienda Vandemorteele, gli scavi saranno eseguiti su strada pubblica e non interesseranno la proprietà privata antistante.

Una volta realizzato, la linea elettrica in quel punto non sarà visibile perché sarà sottostrada.

**Presidente Igor BOMBARDI:** non essendoci ulteriori richieste di intervento, i commissari sono chiamati ad esprimere parere.

**Punto 2 all'O.d.G.:** la Commissione consiliare n. 3 esprime il seguente parere all'ASSENSO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DEL RILASCIO DA PARTE DI ARPAE DI AUTORIZZAZIONE UNICA PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI NUOVA LINEA ELETTRICA A 15 KV IN CAVO SOTTERRANEO DENOMINATA “VANDEMOORTELE” DALLA CABINA PRIMARIA “RAVENNA CANALA” ALLA NUOVA CABINA SECONDARIA IN PROGETTO DENOMINATA “BRACCESCA 54” E RICHIOUSURA SULLA CABINA ESISTENTE “FORNRAVEN”, IN LOCALITÀ PIANGIPANE E SAN MICHELE NEL COMUNE DI RAVENNA (RA), AVENTE VALENZA DI POC PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ, CON ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA (RIF. ZORA 1365)





## COMUNE DI RAVENNA

### Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

### Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

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

**Punto 3 all'O.d.G.:** PD139/2025 – Autorizzazione al rilascio di Permesso di Costruire in deroga, mediante la procedura prevista dall'art. 20 L.R. 15/2013, per opere di "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 12 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN VIA RENATO CARTESIO A RAVENNA"

**Punto 4 all'O.d.G.:** PD154/2025 – APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ERS IN AREA COMUNALE ALL'INTERNO DEL PUE DI INIZIATIVA PRIVATA Via Galilei denominato Casadio e altri – lotto D4 - via Cartesio – RAVENNA NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA REGIONALE "SOCIAL HOUSING 2023"

**Presidente Igor BOMBARDI:** su proposta dell'Assessore Massimo Cameliani, comunica che le delibere di cui ai punti 3 e 4 dell'O.d.G. saranno trattate congiuntamente, considerato che sono fra loro correlate.

**Assessore Massimo CAMELIANI:** la delibera di cui al p.to 3 dell'O.d.G., su cui interverrà l'Ing. Valeria Galanti, riguarda la realizzazione di un edificio di edilizia residenziale sociale (ERS) composto da 12 alloggi che si trova in lotto libero situato a Ravenna in via Renato, Cartesio, nella zona di Viale Galilei.

Si fa riferimento alla D.G.R. n. 2127 del 04/12/2023 con la quale la Regione Emilia-Romagna ha approvato il Bando denominato "Social Housing 2023". A seguito di tale provvedimento, il Comune di Ravenna emanava una procedura pubblica per manifestazione di interesse al fine di individuare operatori aventi i requisiti previsti dal bando regionale a cui cedere la proprietà del lotto di cui sopra nel caso in cui fossero risultati aggiudicatari di contributo a fondo perduto previsto dal bando regionale appena citato.

La società Snoopy Casa è risultata ammessa con Determina Dirigenziale n. 13220 del 28/06/2024 e successiva modifica alla graduatoria dei finanziamenti regionali relativi al Bando "Social Housing 2023", relativamente a n. 6 alloggi previsti per la locazioni a 35 anni su complessive 12 unità immobiliari (contributo acceso pari a circa 1 milione di euro).

L'area sulla quale insisterà l'edificio per Edilizia Sociale è di proprietà del Comune di Ravenna e verrà assegnata in comodato d'uso gratuito per un periodo di 99 anni alla società Snoopy Casa, per la realizzazione di n. 12 alloggi di cui n. 6 da destinare a locazione permanente per un periodo di 35 anni, in base al bando regionale, e n. 6 alloggi ERS da assegnare in proprietà superficiaria in base alle caratteristiche ed ai requisiti della normativa POC 10 PIANO CASA.

Il testo prosegue richiamando la fascia di riferimento della popolazione, la cosiddetta "Fascia grigia", sulla quale le istituzioni pubbliche hanno il compito di intervenire: giovani coppie, famiglie mono reddito, anziani, lavoratori italiani e stranieri che non riescono a trovare un alloggio in locazione sul libero mercato ad un costo accessibile e allo stesso tempo non posseggono i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica. Sono le famiglie la cui soluzione abitativa necessaria è da ricercare nell'Edilizia Residenziale Sociale.





## COMUNE DI RAVENNA

### Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

### Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it) ; [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it) ; [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

Dall'indagine sull'edilizia residenziale sociale, promossa da ORSA (Osservatorio del sistema abitativo di Regione Emilia Romagna) e condotta da ART – ER Attrattività Ricerca Territorio, è emerso che sussistono lacune nell'offerta ERS che lasciano scoperte fasce di cittadini con differenti fasce reddituali.

La Regione Emilia Romagna, nel riconoscere al problema abitativo una concreta sostenibilità ed operatività, tra le varie strategie e politiche abitative attuate e in programma, con il Bando "Social Housing 2023" ha previsto lo stanziamento di 7 milioni di euro per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione o assegnazione in godimento permanente o per un periodo minimo di 10 anni a canone calmierato per nuclei familiari in possesso di reddito ISEE < € 35.000, la cosiddetta fascia grigia.

L'obiettivo del bando regionale è ampliare l'offerta degli alloggi ERS a canone calmierato, incentivando interventi innovativi e progetti sociali sperimentali. La Regione Emilia-Romagna ha previsto per gli aggiudicatari del contributo un percorso di accompagnamento e progettazione condivisa con tecnici della Regione.

La deroga di cui alla presente delibera, per i motivi indicati nella delibera medesima, è ammessa dall'art. 20 L.R. 15/2013. Considerato che l'articolo 14 del DPR 380/2001 prevede che per rilasciare permessi di costruire in deroga occorre acquisire apposita deliberazione dell'organo consiliare, il Consiglio Comunale è pertanto chiamato ad esprimersi.

La delibera di cui al p.to 4 dell'O.d.G., su cui interverrà l'Ing. Daniele Capitani, consequenziale a quella appena esposta, consiste nell'approvazione dello schema di atto di cessione del diritto di superficie e convenzione per la realizzazione degli alloggi ERS in area comunale con riferimento proprio al progetto citato nella precedente delibera.

Il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi per approvare lo schema di convenzione allegato alla delibera, demandando poi al Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica tutti gli atti e le verifiche successive.

**Ing. Valeria GALANTI:** come illustrato dall'Assessore, la richiesta riguarda il rilascio di un permesso di costruire in deroga. La deroga viene concessa, ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 15/2013, solo per edifici pubblici o di interesse pubblico e solo con riferimento a determinati requisiti, come l'altezza dei fabbricati, la distanza dai confini, la distanza fra fabbricati, la densità edilizia e la destinazione d'uso. In questo caso la deroga riguarda l'indice di visuale libera.

Il permesso di costruire riguarda la costruzione di un fabbricato di 12 alloggi in un lotto libero nel PUE di viale Galilei denominato Casadio e altri, la cui convenzione risulta scaduta. Pertanto, per l'edificazione di tale lotto occorre riferirsi direttamente alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

A differenza di quanto era previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUE, il RUE prevede anche il rispetto dell'indice di visuale libera, che consiste nel rapporto fra la distanza del fabbricato dal confine di proprietà e la sua altezza.

Ricorda che il progetto presentato prevede la realizzazione di un edificio composto da 4 piani fuori terra, dei quali il piano terra adibito a parcheggi pertinenziali e i successivi tre piani adibiti ciascuno a 4 alloggi.

Per permettere la realizzazione dei complessivi 12 alloggi occorre andare in deroga, in quanto l'indice di visuale libera, in corrispondenza dei fronti ovest e sud, non viene completamente rispettato. In assenza di deroga, l'edificio avrebbe dovuto avere un'altezza inferiore e ciò avrebbe comportato la rinuncia a 4 alloggi.

I restanti parametri sono quelli che erano già stati previsti nel PUE, e pertanto non vi sono ulteriori deroghe da applicare.

**Ing. Daniele CAPITANI:** la delibera di cui al p.to 4 dell'O.d.G., nella sua essenza, è già passata per il Consiglio Comunale nel marzo 2024, quando sostanzialmente si decise di mettere nella disponibilità di potenziali concorrenti alcuni lotti originariamente in possesso dell'amministrazione, al fine di realizzare alloggi ERS.

Nel frattempo la Regione Emilia-Romagna ha individuato lo schema tipo di convenzione a cui dovevano essere assoggettati questi interventi, che deve essere integrato con le condizioni comunali rispetto al diritto di superficie, qualora si ricorresse a questa forma di diritto reale.

La presente delibera considera lo schema tipo di convenzione della Regione Emilia-Romagna e introduce le caratteristiche del territorio ravennate, vale a dire le modalità con le quali, secondo il POC 10 PIANO CASA, si metteva in disponibilità le aree con diritto di superficie.

In particolare, nell'edificio nel PUE di viale Galilei sono previsti 12 appartamenti, dei quali 6 andranno in affitto per 35 anni e gli altri 6 in regime di edilizia convenzionata.

L'edilizia convenzionata appartiene alla casistica dell'ERS, concetto che negli anni si è molto ampliato. Mentre inizialmente la definizione di ERS si riferiva esclusivamente all'edilizia residenziale sociale, oggi include – sulla base di atti di coordinamento regionale – una serie di funzioni ad essa assimilabili tra le quali l'edilizia convenzionata, gli studentati e gli alloggi per i lavoratori.





## COMUNE DI RAVENNA

### Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

### Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

Nello schema di convenzione è possibile evincere le modalità con cui la società si è aggiudicata il bando regionale, il riferimento al termine entro il quale occorre sottoscrivere la convenzione affinché il soggetto aggiudicatario possa entrare nella piena disponibilità dell'area e il riferimento al termine entro il quale occorre comunicare l'inizio dei lavori. I 6 alloggi in regime di edilizia convenzionata sono in vendita, applicando prezzi di riferimento in base al parametro della Superficie Complessiva. I prezzi di vendita e gli affitti (questi ultimi con canone annuo massimo calcolato in misura pari al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio) sono stati definiti sulla base di quanto già dichiarato in sede di gara dalla Regione Emilia-Romagna.

I competitori dovevano presentare un quadro economico dell'intervento. Nel caso in questione l'importo delle opere edilizie ammonta a circa 2 milioni di euro, ai quali si aggiunge il costo del diritto di superficie pari a circa 183.000 euro comprensivi di IVA, il costo degli allacciamenti pari a circa 34.000 euro, oltre ad altre spese generali (oneri professionali, commissioni...) per un importo di circa 400.000 euro.

Gli effetti del super bonus hanno inciso notevolmente sull'innalzamento dei prezzi di vendita delle materie prime e del costo della manodopera. Negli ultimi tempi si è registrato solo un leggero rientro dei prezzi di vendita delle materie prime, un rientro ancora più modesto per quanto concerne il costo della manodopera.

Si tenga conto inoltre che gli alloggi ERS devono comunque possedere tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente, con riferimento agli impianti (i cui costi di realizzazione sono particolarmente incidenti), al contenimento energetico, ai serramenti e alle strutture.

Pertanto, non possiamo attenderci costi di realizzazione particolarmente esigui per la realizzazione di alloggi ERS, anche se il prezzo di vendita resta comunque vantaggioso rispetto a quello che si raggiungerebbe in regime di libero mercato.

Il presente schema di convenzione, su cui è chiamato ad esprimersi il Consiglio Comunale, non comporta oneri finanziari a carico dell'amministrazione comunale. Con l'approvazione della delibera, verrebbe dato mandato al Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica di sottoscrivere la convenzione, autorizzandolo ad apportare solo eventuali modifiche "di stile".

Gli alloggi debbono essere alienati o locati esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni sovraordinate per accedere ad alloggi di edilizia residenziale sociale, quali: possedere la cittadinanza italiana o di un altro stato dell'Unione Europea o di altri stati non appartenenti all'Unione Europea rispettando la normativa sull'immigrazione; residenza o la sede dell'attività lavorativa nel Comune di Ravenna o in Comune contermini; non essere titolari, anche con riferimento agli altri componenti del nucleo familiare, di diritti di proprietà o di altri reali diritti di godimento su unità immobiliari ad uso residenziale poste nel territorio provinciale; possedere una attestazione ISEE del nucleo familiare con valore inferiore rispetto alle soglie indicate nello schema di convenzione.

Lo schema medesimo contiene una formulazione introdotta dalla Regione Emilia-Romagna per venire incontro alle giovani coppie intenzionate a convivere more-uxorio, le quali, se si tenesse conto dei valori ISEE relativi ai nuclei familiari di provenienza, non riuscirebbero ad avere un appartamento.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** osserva che è rimasta ormai solo Snoopy Casa realizzare questo tipo di alloggi.

Pone a confronto gli alloggi di cui alla presente delibera con gli alloggi ERS realizzati prima dell'approvazione dell'ultimo bando regionale. Gli pare di ricordare che chi riusciva ad ottenere questa tipologia di alloggio pagava un prezzo, grossomodo, pari a 2/3 di quello di mercato.

Chiede se oggi tale beneficio si restringe e, approssimativamente, di quanto.

**Ing. Daniele CAPITANI:** conferma che ormai è rimasta solo Snoopy Casa a gestire questo difficile segmento dell'edilizia rappresentato dall'ERS.

Mentre l'ERP gode di benefici pubblici, l'ERS dipende quasi completamente dall'abilità di chi sa gestire questo tipo di mercato.

Il presente schema di convenzione considera le modalità per addivenire al diritto di superficie e i requisiti dei soggetti a cui gli alloggi dovranno essere alienati o locati.

Il prezzo di vendita dei 6 alloggi che, nel caso in questione, andranno in regime di edilizia convenzionata si aggira intorno a 2.600 €/mq di Superficie Complessiva, con quest'ultima che è comunque un parametro fittizio. Se si considerasse la classica superficie commerciale, il prezzo di vendita sarebbe approssimativamente di circa 2.200/2.300 €/mq. Quest'ultimo prezzo potrebbe oscillare in funzione della superficie accessoria presente nell'alloggio.

L'affitto, come detto, presenta un canone annuo massimo calcolato in misura pari al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio, quindi dipende anche dal valore del bene stesso.

È probabile, come osservato dal Consigliere Ancisi, che il beneficio sia sia ristretto, anche se resta l'intento dell'operatore economico di svolgere un servizio alla collettività.





## COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare n. 1

"Affari Istituzionali, Partecipazione, Sicurezza, Legalità"

Commissione consiliare n. 3

"C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare"

Segreteria Telefono: 0544.482518 – 2747 – 2225

E-mail: [francescopazzaglia@comune.ra.it](mailto:francescopazzaglia@comune.ra.it); [cgramantieri@comune.ra.it](mailto:cgramantieri@comune.ra.it); [ftomiati@comune.ra.it](mailto:ftomiati@comune.ra.it)

Il diritto di superficie verrà ceduto a Snoopy Casa per la durata di 99 anni, eventualmente rinnovabile così come previsto in tutti gli schemi di convenzione che fanno riferimento al diritto di superficie.

**Consigliere Alvaro ANCISI:** nulla da eccepire sul piano tecnico. Dovranno essere emessi avvisi per concorrere agli alloggi, quindi rimanderà ulteriori considerazioni ad una fase successiva dell'operazione. Sottolinea comunque che il tema dell'ERS avrebbe meritato una maggiore attenzione politica. Vista l'evoluzione della società, non soltanto i ceti a basso reddito, ma anche quelli a medio reddito faticano a stare sul mercato dell'edilizia.

**Presidente Igor BOMBARDI:** non essendoci ulteriori richieste di intervento, i commissari sono chiamati ad esprimere parere. Avendo trattato in maniera congiunta le due delibere, allo stesso modo propone di chiedere congiuntamente il parere ai gruppi consiliari.

**La Commissione consiliare n. 3 esprime congiuntamente parere sui seguenti punti dell'O.d.G:**

**Punto 3 all'O.d.G.: Autorizzazione al rilascio di Permesso di Costruire in deroga, mediante la procedura prevista dall'art. 20 L.R. 15/2013, per opere di "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 12 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN VIA RENATO CARTESIO A RAVENNA"**

**Punto 4 all'O.d.G.: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ERS IN AREA COMUNALE ALL'INTERNO DEL PUE DI INIZIATIVA PRIVATA Via Galilei denominato Casadio e altri – lotto D4 - via Cartesio – RAVENNA NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA REGIONALE "SOCIAL HOUSING 2023"**

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

La seduta termina alle **17:54**.

La Presidente della  
Commissione Consiliare n. 1

Patrizia Zaffagnini

Il Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3

Igor Bombardi

Il Segretario verbalizzante  
Francesco Pazzaglia