



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –  
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -  
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 23.06.2016**

---

Presenti:

MAGAGNINI MAURO	JESIAMO – PRESIDENTE COMMISSIONE
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
OLIVI DANIELE	P.D.

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
NAPOLITANO CINZIA	ASSESSORE
ARCH. SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
GEOM. CICCARELLI LANDINO	P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO
ING. MESSERSI' SIMONE	SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO
ING. CALCAGNI BARBARA	POLITICHE ENERGETICHE E TUTELA AMBIENTALE

Alle ore 18.20 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Buonasera, ore 18.20 inizia la III Commissione. Come prima cosa dobbiamo approvare dei Verbali delle precedenti riunioni: avrebbero già dovuto essere approvati in una seduta precedente dove però mancavamo sia io che il Vicepresidente e il Presidente del Consiglio che presiedeva la Commissione ha preferito rinviare. Dopo ci è saltata la memoria e quindi ora approviamo i Verbali delle Commissioni:

- del 24/11/2014,
- del 09/06/2015,
- del 07/07/2015,
- del 28/07/2015,
- del 25/09/2015,
- del 27/10/2015,
- del 24/11/2015 e
- del 11/12/2015.

C'è qualcuno che li vuole vedere e vuole fare osservazioni? Sennò li diamo per approvati: sono stati fatti da Vichi o Cotica, a seconda della presenza in Segreteria nelle varie occasioni. Quindi: nessuno chiede la parola e diamo per approvati i Verbali delle Commissioni di cui al precedente elenco da me indicato.

Cominciamo con....il controllo è già fatto, il numero legale c'è.

**PUNTO N. 1 - MISURE PER LA DIFFUSIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE. APPROVAZIONE ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Il primo Punto all'Ordine del Giorno è Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile, approvazione allegato al Regolamento Edilizio comunale. Questo, come sapete, è stato già discusso e presentato come una novità interessante in un convegno e ora lo portiamo in Consiglio per l'approvazione definitiva. Adesso verrà spiegato dall'Assessore ma prima io volevo...mi è stata

data una cosa che io avevo chiesto, una specie di indice, di esempio e di paragone sulle cose e ho visto che sostanzialmente c'è un risparmio per chi lo fa di circa il 35% degli oneri sulla ristrutturazione e del 22% per la nuova costruzione. Ritengo importante anche questo, dal mio punto di vista, che la situazione sia incentivata perché in fondo oggi anche questo conta e vorrei che l'Assessore nel descrivere l'argomento evidenziasse anche questo aspetto, se è d'accordo con me che il risparmio sia maggiore per le ristrutturazioni rispetto alle nuove costruzioni. Cinzia tu ce l'ha i questo? Allora ve lo passo, se volete: io l'ho vista adesso e la ritengo una cosa molto positiva incentivare soprattutto le ristrutturazioni. Prende la parola l'Assessore.

**ASSESSORE NAPOLITANO CINZIA:** Buonasera. Allora, il Regolamento come ha spiegato il Presidente, ha un allegato al Regolamento Edilizio per incentivare realizzazioni o ristrutturazioni di edifici secondo criteri di efficienza energetica – quindi risparmio energetico – edilizia sostenibile nel senso di risparmio di materie prime, materiali certificati in un certo modo, con una certa provenienza ecc. Il Regolamento quindi prevede che ci sia una certificazione di un Ente abilitato a seguito della quale si può ottenere un risparmio sugli oneri secondari per i costi di costruzione. Questo poi adesso lo spiegheranno i tecnici, io volevo sottolineare il fatto che abbiamo lavorato per realizzare questo Regolamento perché è un sistema incentivante che però poi alla fine ci consente di realizzare edifici che impattano molto meno, quindi riusciamo ad ottenere la riduzione delle emissioni in atmosfera sia di anidride carbonica ma anche di altre sostanze inquinanti, quindi è un vantaggio per la collettività. Diciamo che il Comune ha un minor incasso, però si ottiene un vantaggio in termini ambientali molto più grande che quindi ci è sembrato importante sostenere, ecco: e ora vorrei passare la parola a loro perché possano spiegare proprio tecnicamente in cosa consiste.

**MESSERSI' SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Allora, diciamo che questo Regolamento innanzitutto ha una base volontaria, nel senso che non da prescrizioni, se non per alcuni aspetti, ma tutta la parte legata agli incentivi per gli interventi sia di nuova costruzione che di ristrutturazione e di riqualificazione energetica sono appunto basati su meccanismi volontari. Quindi chi vuole può aderire a questa formula e nell'aderire il proponente sposa uno dei protocolli che nel Regolamento sono indicati, il Protocollo Regione Marche che è quello ufficiale della Regione e poi altri tipi di protocolli che hanno rilevanza a livello nazionale e internazionale. Ovviamente il Regolamento è dinamico, nel senso che poi nel corso del tempo saranno individuati ulteriori protocolli compatibili con questa finalità che naturalmente potranno essere aggiunti. Dicevamo che uno dei protocolli previsti fa scattare queste riduzioni per gli oneri secondari di ristrutturazione e nuova costruzione e nel caso di nuovi edifici varia dal 50 al 70% e nel caso delle ristrutturazioni di edifici esistenti siamo sullo stesso ordine di grandezza e in entrambi i casi è poi previsto un ulteriore incentivo del 20% se si realizzano interventi quali tetto giardino, miglioramento isolamento acustico rispetto ai minimi di Legge, aggiornamento pompe di calore, utilizzo di materiali con LCA positivo. Ovviamente poi questo comporta da parte del proponente in fase di presentazione del progetto, anche la presentazione di un progetto di tipo energetico che viene sottoposto al parere dell'Ente certificatore di quel determinato protocollo e ottenendo una valutazione preventiva favorevole si può poi procedere con la realizzazione. In fase esecutiva è previsto che il Comune possa richiedere con costo a totale carico del proponente dei controlli in corso d'opera, perché molto importante è la fase esecutiva del cantiere e ovviamente c'è anche una garanzia che deve essere prestata da parte del proponente all'inizio, nel momento del rilascio del permesso che copre la differenza tra gli oneri dovuti e quelli invece ottenuti con l'accesso all'incentivo. Ovviamente questa garanzia potrà essere utilizzata dal Comune per recuperare le somme nel momento in cui si riscontrasse in fase di agibilità che l'edificio non ha rispettato la certificazione cui aveva diritto. C'è anche un ulteriore incentivo che si somma agli incentivi già previsti e che riguarda la visione dei protocolli relativi ai Piani di Lottizzazione, che sono una ulteriore premialità in termini di incentivi; ovviamente questo presuppone che l'edificio sia già certificato con i protocolli riguardanti i nuovi edifici. Poi c'è infine l'ultima parte che invece riguarda le misure di natura prescrittiva che sono quelle che sostanzialmente ricalcano già le norme previste dal Piano Regolatore per l'edilizia sostenibile negli ambiti di trasformazione sia dal punto di vista della progettazione urbanistica sia da quella edilizia.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Questo riguarda solamente gli oneri di urbanizzazione secondaria e i costi di costruzione mentre gli oneri di urbanizzazione primaria vengono versati interamente. Quindi c'è una riduzione fino al 70% di questi due costi che complessivamente possono produrre un 35/40% degli oneri ma il 70% è però solo di quelle due voci. Naturalmente se questi protocolli, come ha detto Simone – sto guardando l'ing. Messersì – se alla fine si verifica in sede di agibilità che non sono stati rispettati, naturalmente si pagano gli oneri per intero e comunque noi siamo garantiti da una polizza fideiussoria, per cui l'Amministrazione non perde niente. E poi, appunto, siccome è su spinta volontaria, alla fine chi vuole partecipare a questa opportunità penso che sia convinto di farlo perché quello che ottiene è una riqualificazione del proprio edificio. Se Barbara Calcagni così proprio a spot vuole dire quali possono essere le operazioni in un edificio per arrivare ad avere il rispetto di questo protocollo...ma molto in senso generale perché naturalmente è vero che bisogna vedere la dimensione dell'edificio, le caratteristiche, dove sorge ecc, c'è tutta una serie di parametri per poi applicare uno di questi protocolli - ITACA, CASACLIMA o altri – in cui ognuno di questi ha comunque degli elementi diversi ma tutti volti comunque al risparmio energetico e a ottenere una maggiore autosufficienza energetica.

**CALCAGNI BARBARA – POLITICHE ENERGETICHE E TUTELA AMBIENTALE:** Per quanto riguarda gli interventi attuabili sugli edifici nella direzione dell'adesione a uno di questi protocolli, è chiaro che è attualmente in vigore una normativa sul risparmio energetico, per cui già ci sono degli obblighi di Legge. È chiaro quindi che in primis vanno rispettati quelli ma per raggiungere gli obiettivi fissati dai protocolli e quindi per raggiungere classi che si chiamano A, A+, Oro ecc, occorrono degli interventi particolari perché se adesso per raggiungere gli obiettivi di Legge basterebbero per esempio dagli 8 ai 10 centimetri di cappotto in un nuovo edificio, per la certificazione con i protocolli presentati occorrono ovviamente cappotti per i quali parliamo anche di 15/18 centimetri o comunque dei parametri di trasmittanza termica che si possono anche raggiungere utilizzando materiali da costruzione che già hanno caratteristiche termiche in sé stessi e poi ci sono anche laterizi adatti ecc, quindi non parliamo soltanto di cappotti in senso lato. Dopodiché importantissima è la soluzione dei ponti termici, che sarebbero quei punti di dispersione che abbiamo nelle nostre case dove si creano zone nere di muffa in corrispondenza delle strutture in cemento armato. E' chiaro che lì vanno fatti degli interventi particolari e soprattutto l'accortezza è in corso d'opera, per cui la manodopera in questi casi deve essere specializzata e quindi parliamo anche di un mercato dell'edilizia diverso, con manodopera assolutamente qualificata. La priorità di questi protocolli è quella di ridurre i consumi energetici, quindi l'impiantistica a questo punto passa in secondo piano perché con consumi energetici molto bassi è chiaro che ci basta una piccola pompa di calore per mandare avanti il riscaldamento e il raffrescamento dell'edificio e con scambi termici ridotti è chiaro poi che avremo anche dei benefici nel periodo estivo. Un altro aspetto da considerare e che ha un elevato valore qualificante nei protocolli è l'utilizzo delle fonti rinnovabili e quindi solare termico, solare fotovoltaico e anche geotermico, per esempio. In più, un altro aspetto importante è evitare la dispersione di calore per ventilazione. Adesso abbiamo una ventilazione di tipo naturale nelle nostre case, magari ridotta perché con la sostituzione degli infissi la riduciamo, però i nuovi edifici dovranno avere una ventilazione controllata e quindi emissione d'aria controllata perché non immettiamo negli ambienti l'aria esterna a 3 gradi, ad esempio, ma viene già pretrattata; questo naturalmente consente di abbattere ulteriormente i consumi. Poi a seconda dei protocolli ci sono caratteristiche diverse, è chiaro: c'è chi predilige più la questione energetica ma ce ne sono altri, tipo il protocollo ITACA, che danno anche un punteggio per esempio per l'utilizzo e il recupero delle acque piovane, per la presenza o meno di tetti verdi oppure per la collocazione in prossimità dei mezzi pubblici, e questo per ridurre gli impatti ambientali perché se hai facile accesso ai mezzi pubblici vuol dire che la tua automobile la userai di meno, riducendo così l'impatto ambientale nei trasporti. Quindi a seconda dei protocolli poi ci sono valutazioni diverse che vanno fatte: e questo a grandi linee è quello che è.

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Ovviamente non entro nei dettagli tecnici però vorrei richiamare le prime due righe inserite sulla Deliberazione che fanno vedere la rilevanza che questa Amministrazione da – se mi permettete con orgoglio: in certi momenti si può dire - al partecipare alla vita pubblica “perché si ritiene strategico attuare iniziative volte a divulgare sul territorio le tematiche inerenti la sostenibilità ambientale e l’efficienza energetica nel campo dell’edilizia”. A questo mi ricordo che il giorno del convegno aggiunsi un’altra cosa, con particolare orgoglio, ovviamente esternata da tutta l’Amministrazione: non è un Regolamento quantitativo, questo, non è un’incentivazione quantitativa, delimitativa e misurabile di stanze, altezze, capacità edificatoria o altro, ma si tende ad inculcare nei nostri abitanti la cultura della sostenibilità ambientale. È quindi una regolamentazione, una incentivazione una promozione qualitativa della qualità della vita: solo questo ma ci tengo molto. Non è solo una variantina urbanistica o un regolamentino per dire a quanto tagliamo l’erba, se a 3 centimetri o a 7.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Una considerazione. Nella precedente Commissione in cui era stata presentata questa cosa, era stata fatta una discussione proprio circa il discorso che avevo posto io, quello riguardo all’utente che non si fosse dimostrato a posteriori in regola. Poi invece nel corso di quel convegno si è verificato che in realtà il discorso era stato inserito però volevo chiedere: questi devono presentare una polizza fideiussoria, okay, ma se la polizza non tiene in conto...cioè, come viene determinata? È pari al solo costo di quello che devono pagare o c’è un discorso di interessi ecc? perché sennò potrebbe essere inutile, cioè non possibile applicare il discorso interessi, far pagare il rimborso più gli interessi. Invece dovrebbe essere un po’ una cosa come succede per le ipoteche dove c’è un margine di garanzia; poi io pongo questo problema che non è certo di tipo urbanistico, è amministrativo e va verificato se è una cosa fattibile mettere la polizza al di fuori del Regolamento. La polizza può essere un discorso interno e magari maggiorata del 10% così la polizza garantisce un 10%...pongo questo problema però non credo che sposti i termini del discorso, anche se di interessi anche solo 1 lira ma l’Ente pubblico li deve riscuotere, ecco. Il problema che ho posto non credo riguardi variazioni in questo senso, sono più che altro indicazioni che l’Ufficio dovrà fare nel momento in cui auguriamoci che ci siano questi casi perché non lo so se ce ne saranno. Va bene; allora, ci sono altri interventi? Non ci sono altri interventi per cui questa pratica viene approvata e va in Consiglio così come presentata.

**PUNTO N. 2 - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - RIASSETTO URBANISTICO DELLE AREE SITE IN LOCALITÀ FONTEDAMO CON RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO, INCREMENTO DELL’OFFERTA DI SERVIZI E REVISIONE DELLA NORMATIVA DELLE AREE DI FRANGIA TR6. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL’ART. 26 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II.**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Passiamo alla pratica successiva: variante parziale al P.R.G. - riassetto urbanistico delle aree site in località Fontedamo con riduzione del consumo di suolo, incremento dell’offerta di servizi e revisione della normativa delle aree di frangia TR6. Controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva. Siamo alla fase finale per cui diteci voi dell’Ufficio se ci sono state osservazioni e di queste se qualcuna è stata accettata e come funziona, insomma.

**MESSERSI SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Sì, siamo all’adozione definitiva della variante in argomento. Era la variante che interessa la zona della Figuretta, zona Fontedamo dove il PRG vigente prevedeva la realizzazione di due nuovi ambiti di trasformazione; a seguito della richiesta di alcuni dei proprietari delle aree di uno dei due ambiti, si è operata una riduzione del perimetro dell’Ambito TT1.5 compattando e concentrando l’edificazione residua sul lato Jesi rispetto a via Ghislieri. Questa operazione ha dato la possibilità all’Amministrazione di recuperare una quota edificatoria che poi è stata trasferita in centro, da zona Murri e zona via Gramsci, quindi un recupero di volumetrie che si sarebbero perdute con il ripristino dell’uso agricolo di parte di queste aree e una diversa riclassificazione di una porzione del territorio rurale che da zona di interesse storico-ambientale ha mantenuto sempre questa locazionalità però diciamo con una diversa

declinazione, a paesaggio agrario storico. Nell'ambito di questa variante si è poi avuta la fase della pubblicazione e sono arrivate due osservazioni da parte delle proprietà coinvolte dalla variante; una riguarda la proprietà residua dell'ambito della TT1.5, ditta Procecciani, che chiedeva la rettifica di un errore materiale che effettivamente abbiamo riscontrato sulla norma e che era legato al rimborso dei costi già sostenuti in parte dal Comune per la realizzazione dell'opera di complemento a servizio dei due ambiti quello di Banca Marche quindi TT1.4 e questo di TT1.5. Parliamo della rotatoria di via Ghislieri/via Ancona che è stata realizzata e di cui il Comune in questo caso ha anticipato i costi dei lottizzanti. Nelle osservazioni in questo caso si chiede appunto di riportare la percentuale di partecipazione ai costi sostenuti dal Comune alla quota corrispondente alla effettiva edificazione del residuo dell'Ambito. Quindi ci si propone di accogliere in questo senso la precisazione presentata nell'osservazione. L'altra osservazione invece è presentata dai proprietari dell'Ambito di ristrutturazione sempre di via Ghislieri, che è nato appunto con l'ennesima variante per rendere possibile la riqualificazione di un'area esistente e recuperare parzialmente la quota edificatoria che si veniva perdendo. L'osservazione Grechi chiede di introdurre nella norma tecnica, tra gli interventi ammessi, anche quelli di nuova costruzione onde facilitare anche meccanismi di trasferimento delle volumetrie al di fuori delle aree di sedime degli edifici esistenti. Su questa richiesta che potrebbe essere condivisibile dal punto di vista della applicabilità della norma, perché l'ambito ha un indice territoriale, si tratta di una zona di ricompletamento e quindi tutto porterebbe a pensare che l'intervento di nuova costruzione sia un intervento compatibile, però poi in realtà l'osservazione andava un po' fuori dall'oggetto della variante...

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Sì perché la variante fa riferimento a una norma; l'osservazione lo fa a un'altra che non è pertinente all'oggetto della variante....

**MESSERSI' SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Sì, e quindi nell'accoglierla ci sarebbe il rischio di dover ripubblicare la variante e quindi allungare ulteriormente i tempi: però alla prima variante normativa la inseriremo proprio come “variante normativa”.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Ci sono domande? Allora ripasso la parola al Presidente.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Allora: non ci sono domande quindi la pratica va in Consiglio nella sua versione definitiva e siamo a posto.

**PUNTO N. 3 - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.: MODIFICA ARTICOLI 27 E 28 (SOTTOZONE A3 E A4) DELLE NOTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II.**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Passiamo alla pratica successiva: variante parziale al P.R.G., modifica articoli 27 e 28 (sottozone A3 e A4) delle note del Piano Particolareggiato di recupero della città storica, controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva. Questa è la cosiddetta “variante dei Borghi” che consente giustamente la volumetria, quella che potrebbe stimolare, come avevamo detto nel momento dell'impostazione, la ripresa di alcuni piccoli interventi di ristrutturazione e di recupero. Mi pare che qui c'era un problema, un vincolo pesante della Soprintendenza che poi l'Ufficio credo abbia affrontato. Ecco, volevo chiedere quindi di illustrarci quali sono stati gli ultimi sviluppi, se ci sono stati.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Essendoci appunto all'interno del Piano Particolareggiato del centro storico una variante del Piano Particolareggiato del centro storico, correva l'obbligo di chiedere il parere anche della Soprintendenza ai Monumenti. Noi gli abbiamo mandato la variante e loro sono intervenuti dicendo come parere - quello che dopo noi abbiamo adottato così - che andava tutto bene, era interessante e anzi apprezzavano la variante ma consigliavano - in realtà prescrivevano - di non superare la

superficie coperta nell'ambito della ristrutturazione. Su questo... poi passo la parola a Landino che illustrerà meglio anche le varie osservazioni che abbiamo avuto ma ora chiudiamo il discorso della Sovrintendenza: noi abbiamo interloquuto più volte con la Sovrintendenza cercando di far comprendere che questo limite della superficie coperta su cui noi andiamo a dare un indice con possibilità minima di ampliamento per ricomporre l'edificio, in realtà si scontrava con la tipologia propria dei retri che sono fatti di corpi aggiunti con caratteristiche diverse e con una serie di pieni e di vuoti. Tutto sommato andavano sì riqualificati e risistemati, ma mantenuti nella loro specificità che è proprio l'elemento caratterizzante dell'edilizia di borgo di un certo periodo, per cui un conto è ristrutturare i famosi "bagni appesi" che sono un po' squallidi, un altro è mantenere comunque questi vuoti/pieni. E infatti molte osservazioni sono state fatte da parte dei cittadini in tal senso: poi dopo naturalmente ci sono le esigenze di ogni singolo proprietario che ha bisogno di maggiore....Prego, Landino, così gli leggiamo anche il parere.

### **CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO**

**DEL TERRITORIO:** Sì, noi avevamo le osservazioni che sostanzialmente vertevano quasi tutte sulla richiesta di rimuovere il divieto di incremento superficie coperta che avrebbe vanificato di fatto in maniera grande queste possibilità che la variante introduceva e cioè l'incremento del 20% di volumetria a fronte del recupero di questi retri salvaguardando però l'articolazione in vuoti/pieni. La Sovrintendenza ci aveva risposto "è bellissimo e va benissimo purché però non si aumenti la superficie coperta": ma l'aumento di volume senza l'aumento di superficie coperta si tradurrebbe solo nel riempimento dei vuoti che hai sul retro, vanificando quindi l'obiettivo di salvaguardare questa articolazione volumetrica. Sostanzialmente vertevano qui le osservazioni: quella del marciapiede era un aggrapparsi sugli specchi per dire "consideratemi superficie coperta anche il balcone così io lo posso incrementare". Tra le altre osservazioni ce n'era una sulla possibilità di introdurre scale esterne per raggiungere i piani superiori; osservazione un po' particolare che però nasceva da un edificio un po' arretrato rispetto alla strada, con il cortile verso la strada. Oggi c'è questa necessità, questa tendenza a frazionare gli appartamenti e a dotarli di ingressi indipendenti perché sono magari più appetibili, però la tipologia edilizia della schiera di borgo non prevede la scala esterna e quindi questa osservazione proponiamo come Ufficio di respingerla. Poi altre osservazioni: quella del marciapiede di cui si diceva e un'altra per misure più generose per il recupero edilizio che andasse oltre questo 20% e poi un'osservazione anche meritevole di accoglimento ma non era questa la sede, quella di un cittadino che ci ha fatto notare che il suo edificio è considerato dal Piano Regolatore come edilizia di borgo ecc ma in realtà è un edificio fatto alla fine del secolo scorso, quindi 1990/98. Nel fare la zonizzazione il PRG è andato dietro al precedente Piano Secchi di quando allora c'era sì un edificio vecchio: poi nei primi anni 2000 si è rifatto nuovo ma è rimasta la stessa zonizzazione e lui diceva. "ma toglietelo dalla classificazione di zona A e mettetelo nella zona B residenziale come è naturale, così posso anche usufruire del Piano Casa". Siccome però questa è una variante normativa fatta per il Borgo, avrebbe comportato la ripubblicazione della variante e allora, come nel caso dell'osservazione sulla pratica precedente, anche se meritevole di accoglimento l'osservazione non è pertinente ma ne terremo conto in una variante successiva. La Sovrintendenza alla quale abbiamo fatto presente e richiesto un ulteriore parere a seguito di queste osservazioni per rimuovere questo limite di non aumento della superficie coperta, ha fatto un parere interlocutorio e ha dato la possibilità di incrementare la superficie coperta purché "finalizzata a un miglioramento igienico-sanitario funzionale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche". Allora; l'abbattimento delle barriere architettoniche forse non ci aiuta molto, ma ogni recupero dei retri è funzionale al miglior utilizzo dell'edificio ed è anche un miglioramento igienico sanitario, perché nella stragrande maggioranza dei casi in questi corpi aggiunti ci sono vani accessori come bagni, servizi igienici, cucinini, balconcini ecc, per cui come Ufficio riteniamo che questa apertura che ci ha fatto la Sovrintendenza risolva il problema e consenta l'accoglimento di alcune di quelle osservazioni che ci chiedevano appunto di eliminare il non poter aumentare la superficie coperta. Siccome la Sovrintendenza ci dice appunto "purché sia finalizzata al miglioramento funzionale dell'edificio", abbiamo modificato la norma in accoglimento a quelle osservazioni dicendo che eventuale incremento di superficie coperta dovrà essere contenuta entro il 20% di quella dell'intero edificio di pari passo con il volume purché finalizzata appunto al miglioramento igienico sanitario e di abbattimento delle barriere architettoniche. Quell'accoglimento di queste osservazioni consente secondo noi di

riportare questa variante alla piena operatività in modo cioè che possa esplicitare tutti gli effetti che auspicavamo e quindi l'aumento di volume del 20% corrisponde un aumento di superficie del 20% per cui essendo queste due percentuali uguali si consente di mantenere l'articolazione di vuoti/pieni nei corpi posteriori e la variante esplicita fino in fondo i suoi effetti e torna nel raggio di quelli che erano i suoi obiettivi. Quindi, ecco, la proposta è quella di accogliere le osservazioni in linea con il parere della Sovrintendenza e daremo atto che l'adozione definitiva, con l'accoglimento di quelle osservazioni, tiene conto del parere della Sovrintendenza.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Io penso che la Sovrintendenza quando ha dato il primo parere forse pensava ad ampliamenti sconsiderati forse più per nuove unità immobiliari e allora poi forse, spiegata bene, si è resa poi conto che era sempre solo per adeguamenti funzionali e igienico sanitari, perché è talmente poco il 20%, è modestissimo su corpi che hanno comunque spessore modesti e su fronti piccoli e spessori modesti il 20% è quanto da il Piano Casa, sono pochi metri ma che insomma consentono di migliorare le situazioni. Anche per le barriere architettoniche qualcuno potrebbe utilizzarlo, per esempio per fare una colonna ascensori interna che è comunque superamento di barriera architettonica: qui c'è questa opportunità.

*(interventi fuori microfono non udibili)*

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Vorrei fare una precisazione e correggetemi se sbaglio ma non penso perché ne avevamo fatto cenno fin dal primo parere della Sovrintendenza: fatto salvo il Codice Civile. Quindi noi ci facciamo parte promotrice di tutto questo benedetto provvedimento per incentivare i piccoli ampliamenti, ma fatto salve le distanze dai confinanti e quant'altro e quindi non pensiamo che il 100% degli edifici siano ampliabili...o almeno, questa è la mia interpretazione.

*(interventi fuori microfono non udibili)*

**CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO:** Allora; diciamo che noi con questa sistemazione abbiamo agevolato i recuperi ai fini igienico sanitari e cioè prima di questa variante, qualunque aumento di volume, anche fosse stato per raggiungere l'altezza minima di ogni piano, passava dalla verifica dei 5 metri cubi al mq e questa è una tagliola che taglia il 90% degli interventi perché ogni edificio che sta a 5 metri di altezza ha saturato i 5 metri cubi al mq, a meno che non abbia una corte. Con questa variante, d'accordo con la Sovrintendenza e con la Provincia anche, perché tutto è stato concordato con Sovrintendenza e Provincia, abbiamo scritto che gli aumenti di volume che non danno luogo ad aumenti di superficie e sono quindi solo per adeguamenti igienico/sanitari non aumentano il carico urbanistico, perché la persona abita sulla superficie e non passa attraverso la verifica dei 5 metri cubi e chiunque lo può fare. Cioè chiunque può spostare i solai e anche il tetto fino a che tutti i piani abbiano le altezze giuste ai fini igienico/sanitari: questo non dà luogo ad aumento di carico urbanistico ma rende più abitabili e vivibili questi edifici. Quando invece si facesse anche un aumento di superficie – consentito in base alla variante fino a un massimo del 20% - allora questo passa attraverso la verifica dei 5 metri cubi al mq ed è quindi controllato l'eventuale aumento di densità edilizia. E questo è il primo controllo per evitare che tutti facciano l'aumento di superficie del 20%: quindi qualora si volesse anche utilizzare l'aumento di superficie questo però passa la verifica dei 5 metri cubi al mq perché l'aumento di carico urbanistico c'è. Questo è un primo controllo perché non tutti gli edifici hanno questi 15/20 mq e comunque lasciamo all'Ufficio anche il controllo della qualità architettonica, perché non è accettato un progetto generalizzato che tutti fanno un cubo, un parallelepipedo dietro venendo meno alla tipologia storica. Quindi bisogna mantenere l'articolazione in vuoti/pieni, un rapporto di proporzione con l'edificio - e questo è scritto chiaramente sulla norma - e poi la Sovrintendenza ci ha aggiunto anche altri paletti. Insomma noi abbiamo scritto sulla norma alcuni obiettivi senza indicare centimetri e metri ma gli obiettivi sono ben chiari: e la Sovrintendenza ha anche aggiunto altre precisazioni che noi riteniamo meritevoli di accoglimento, nel senso che per esempio il tetto abbia uno spiovente unico ribassato, il tetto di questo corpo unico posteriore non deve essere in continuità magari con la falda ma deve avere la sua leggibilità, non ci

debbono essere finestre a nastro e insomma ci ha dato ulteriori indicazioni di tipo architettonico che insieme a quelle che avevamo messo d'ufficio sicuramente regolamentano appieno e ci consentono come Ufficio di governare queste trasformazioni salvaguardando il tipo edilizio che è il primo obiettivo della variante. Non si vuole introdurre per tutti che la stanza di 14 m venga realizzata, si vuole dare la possibilità a tutti di rendere igienicamente abitabili gli stabili con gli standard abitativi di oggi senza passare tante verifiche e poi si dà anche la possibilità di incremento ma con alcuni controlli e verifiche.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Ciò non toglie che anche magari il fatto di togliere alcuni pieni e alcuni vuoti o anche di fare tutto un unico blocco potrebbe essere possibile se tecnicamente è compatibile con l'edificio che c'era prima. Potrebbe essere che alla fine è pure conveniente, ecco...

**CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO:** Poi noi come Ufficio per predisporre questa variante abbiamo pure detto "andiamo a vedere cosa hanno fatto gli altri per tentare di copiare", ma non abbiamo trovato niente. Nel senso che non abbiamo trovato nessuna attenzione alla parte peggiore dell'edilizia minore, non c'è proprio attenzione e quindi la nostra è anche una variante innovativa perché siamo i primi ad occuparci di questa parte dell'edilizia minore poiché abbiamo visto che il 15/20% di tutta l'attività edilizia è concentrata su questi edifici. Poi vediamo anche quello che succede: eventualmente faremo degli aggiustamenti e torneremo in Consiglio Comunale per formulare questi aggiustamenti perché abbiamo cercato di prevedere già tutto ma è chiaro che tutto poi non è possibile!

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Ci sono altri interventi? No; quindi la pratica va in Consiglio così come presentata. Intanto ha chiesto di essere giustificato per l'assenza Santinelli Cesare, il quale ha mandato una comunicazione che per motivi famigliari non può essere presente alla Commissione e ovviamente è giustificato.

**PUNTO N. 4 - VARIANTE NORMATIVA: ARTICOLI 27 E 37 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE E ART.31 DELLE NTA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA. APPROVAZIONE PARZIALE AI SENSI DELL'ART.26 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II.**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Passiamo all'ultima pratica: variante normativa articoli 27 e 37 delle nota del PRG vigente e art.31 delle nota del Piano Particolareggiato di recupero della città storica, approvazione parziale. Questa è quella delle Ville se non vado errato..ah no? Ma non è quella di prima questa pratica? È nuova? Va bene, ce la illustra l'architetto Sorbatti.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Allora, qui si tratta del passo finale dell'iter di approvazione della variante che era già stata adottata e contro dedotta in Provincia e che la Provincia aveva già rimandato con i pareri di conformità dei piani sovraordinati. Questa Delibera non è stata portata immediatamente all'approvazione del Consiglio perché nel frattempo è stato fatto l'avviso pubblico della manifestazione di interesse e avevamo trovato elementi di particolari criticità con il Piano Regolatore e altre questioni che andavano in un certo senso ad interferire o a portare ulteriori elementi proprio per tutto ciò che è normato dall'art.31. Per questo con l'Amministrazione si era detto "rimaniamo un attimo in stand by per cercare di riuscire a riprendere anche questi altri elementi". Di fatto, siccome stiamo continuando ad analizzare anche con un'ulteriore variante normativa che faremo, alcune altre segnalazioni che sono venute fuori, input ecc provenienti da quella manifestazione di interesse che avevamo fatto credo all'inizio del 2013, l'Amministrazione ha ritenuto di portare in approvazione la variante parzialmente e cioè limitatamente all'art. 37 che riguarda le zone di completamento che sono sottoposte a Piani di recupero e di ristrutturazione edilizia. Si consente in questo caso di frazionare gli Ambiti in coerenza con quanto il Piano Regolatore prevede per gli Ambiti di Lottizzazione. Questo infatti lo avete già visto perché in Consiglio Comunale siamo venuti diverse volte: quindi

le stesse identiche modalità trasferite anche ai Piani di ristrutturazione e di recupero e cioè se il Consiglio Comunale ritiene che ci sono delle parti da frazionare che siano in sé stesse stralciabili e quindi che abbiano una loro funzionalità, insomma purché sia funzionale e compatibile questo frazionamento si può procedere a farlo in modo tale che possano partire due o più comparti anche nello stesso Ambito senza che abbiano la stessa tempistica. Per quanto riguarda invece l'art.31 appunto sarà oggetto prossimamente di un'altra variante di tipo normativo che stiamo allestendo in maniera tale che si valutino gli ulteriori elementi.

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Guardiamo ad esempio Corso Cavallotti: su ogni edificio specifico tu hai, che ne so, un capannone progettato da... quello lo devi mantenere, uno che non vale niente invece magari degli anni 60 si potrà stralciare. Però andrà fatta un'indagine di tipo ispettivo.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Edificio per edificio così come abbiamo fatto con le Ville. Comunque per il momento approviamo solo parzialmente, cioè circa la metà della variante che era stata adottata.

**CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO:** Ma quel sistema dei comparti come fai a farlo? All'ultimo gli rimane il cerino? Come funziona? Quello che volevo chiedere è che, se ho capito bene, c'è il comparto con la previsione PRG che si prefigge determinati obiettivi: oggi con questa procedura di variante, nei fatti si permette a singoli soggetti che sono insiti in quel comparto comunque di partire previa autorizzazione del Consiglio che vede l'intervento. La realtà di fondo è che, per carità, è sempre il Consiglio che si farà carico di vedere se poi alla fine la sommatoria di x interventi porta all'obiettivo di comparto e sia ben chiaro, sennò non lo approva e questo l'ho capito...ma quello che a me sfugge è il passaggio di chi rimane, a quello che ha deciso di non partire rimane nei fatti un pochino più difficile raggiungere l'obiettivo se qualcuno ha già iniziato a saturare un percorso. Ripeto: la questione della presenza del Consiglio è ben chiara, sceglie e di volta in volta naturalmente sarà il Consiglio a fare le sue osservazioni su quello che sarà, però a me sembra che in linea di principio ci sia il fatto che questa situazione penalizza chi non parte. E allora se questo discorso viene fatto per incentivare tutti a partir prima ha anche una sua logica e ci mancherebbe, però è oggettivo che chi non parte subito ha meno *chances* di chi è già partito. Poi io torno a ripetere, può anche essere una politica che uno applica perché almeno smuove un po' la situazione, io non è che non prendo atto di questo....

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Presupposto nel non partire è che magari non si riesce a trovare l'unitarietà ecc e allora vediamo se è vero. Nel senso che se fatta questa cosa, Daniele, non parte niente e nessuno significa che effettivamente è un periodo di grossa crisi oppure è proprio sbagliato il comparto nei suoi obiettivi perché magari chiede troppo o ha altre difficoltà e lì forse allora va proprio ripensato l'obiettivo che si voleva raggiungere. Se invece vediamo che si può attivare due comparti anche magari con tempi diversi, come dicevi giustamente tu può darsi che diventi anche uno stimolo per chi prima non voleva attuare. Che poi sono poche, eh, perché sono 3 o 4 queste aree però certo sono lo stesso 3 o 4 are che non vanno. Ho visto nelle lottizzazioni che sono partite dopo che questa possibilità induce chi ha più coraggio o forza economica a provare, come sta accadendo nell'area di Piccittù, come si chiama...Appenini Alta, che si sta portando dietro gli altri. E cioè chi è partito ha dato come la fiducia che comunque si possa partire e allora noi ci siamo aggrappati a questo stimolo alla fiducia, insomma, ecco.

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Queste poi non sono aree di così ampia superficie, sono piccole, piccoli comparti...

**CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO:** La riflessione che io pongo la faccio però fuori microfono...

*(interruzione audio)*

**CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO:** ...comunque questo è da un lato un sistema per mettere un po' di sale sulla coda a qualcuno e dall'altro, se c'è la sensazione da parte dell'Amministrazione e degli Uffici che si sta fermi perché le condizioni possono essere troppo pesanti e sono cambiati i tempi, allora forse è il caso di pensare che quella dimensione di città che si era pensato - perché tutte le questioni degli Ambiti nascevano con una precisa volontà che adesso non mi posso permettere più perché non partono ecc - allora mi riparo. E riparandomi quindi....

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Sì, Daniele, però scusa...io ho capito, tu dici “fate un pensiero che sia più generale e non limitatevi a questa cosa”. Però è anche vero che siccome il primo che parte mi deve fare tutto il disegno generale del comparto, io sfrutto questo elemento intanto per vedere di avercelo un disegno generale dell'area. Poi se effettivamente sono realizzabili in momenti diversi è attuabile: e sennò non me lo fa il disegno generale, non so come ti posso dire....

**CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO:** Guarda, il discorso che faccio è che il primo...quando io poi ti dicevo “guarda che poi sarà l'ultimo ad avere problemi”, era per questo. Perché giustamente.....

*(interruzione audio)*

**CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO:**...se i tre discorsi non ragionano più insieme per “n” motivi, la politica che mettete avanti voi è comunque “io incentivo il privato perché tanto ho il controllo del Consiglio, lo mettiamo in condizione di partire e anzi di essere un bel monito per quegli altri che vogliono star fermi”

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Rispondo alla domanda iniziale che tanto si era capita. Ovviamente mi fa piacere questo approfondimento perché significa una coscienza comune della gestione della città. In questo caso parliamo di comparti, non di ambiti molto grandi e cito un passato recente di non più tardi mi pare del 2014, roba di pochi mesi fa quand'è che abbiamo approvato una situazione simile, addirittura prima? Alla fine del 2014 abbiamo approvato il Piano di Assetto – ed è qui che vorrei arrivare – presentato da privati, dopo che il Consiglio Comunale aveva dato preventivamente l'assenso alcuni mesi prima per il frazionamento e quindi era nella logica del Piano Regolatore individuare comparti omogenei a anche autorizzare il frazionamento. L'Ufficio però ha preteso e governato il Piano di Assetto non del singolo proprietario ma di tutti i proprietari. E ci sono state riunioni con molte persone, no? Io adesso non cito i nomi ma non erano Mario, Mauro e Francesca erano molti proprietari il cui Piano di Assetto proposto e relazionato, modificato su richiesta dell'Ufficio e poi condiviso con tutti i 4/5/6 proprietari che componevano quello che io continuo a chiamare “comparto” perché derivò ancora dal 1150 ma gli Ambiti di adesso sono solo una reinvenzione della stessa cosa... comunque il controllo urbanistico ce l'ha il Comune perché se noi non gli approviamo il Piano di Assetto... Visto che ho citato il 1150, mi corregga l'architetto se sbaglio, nell'individuare i comparti venivano anche individuati i sub comparti: la logica – “filosofia” non lo uso come termine in urbanistica – ma l'obiettivo qual è? Gestisco il territorio per aree omogenee: ma poi è impensabile che si possa attuare tutto in una volta. Abbiamo visto degli esempi negli anni 60/70 che arrivava Caltagirone e comprava tutto quanto... Come dici? Quale metodo intendi? Perdonami ma non ho capito....

*(interruzione audio)*

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Volevo rendere edotta la Commissione che c'è un errore di battitura nel senso che c'è scritto “nell’Ambito” e invece è “*negli Ambiti*”. Vi è arrivato con scritto Ambito al punto 4 del Deliberato nonché nel coso e invece è *gli* Ambiti perché non è uno solo ma sono 5. Ecco, ve lo volevamo dire perché se lo trovate diverso il giorno del Consiglio Comunale, non è che vi abbiamo voluto fregare ma era solo un errore di battitura.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Allora la pratica va in Consiglio. L’Ordine del Giorno è ultimato; sono le ore 19.30 e la Commissione si chiude qui.

La seduta è tolta alle ore 19.30

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3  
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE  
Paola Cotica