



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –  
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -  
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 24.05.2016**

---

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO - PRESIDENTE
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
BORNIGIA STEFANO	P.D. (delegato dal Capogruppo per il Consigliere Olivi)
SPACCIA ROSSANO	IDV
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

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

**PUNTO N. 2 - MISURE PER LA DIFFUSIONE DELL' EDILIZIA SOSTENIBILE. APPROVAZIONE ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Ore 18.55 inizia la III Commissione. All'Ordine del Giorno ci sono 2 punti e vista la richiesta dell'Assessore Napolitano esaminiamo per primo il Punto 2 "misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile - approvazione - allegato al Regolamento Comunale". Passo la parola all'Assessore.

**ASSESSORE NAPOLITANO CINZIA:** Buonasera. Dunque, questa è una pratica che non va adesso in Consiglio Comunale ma visto che era stata inserita volevamo dirvi un attimo di che si tratta e poi vi volevamo anche invitare a un Convegno che abbiamo organizzato per il 1 giugno dove verrà illustrato proprio per bene questo Regolamento. Noi è tanto tempo che ci stiamo lavorando e finalmente siamo quasi pronti, solo una cosa dobbiamo ancora mettere a punto un attimo ma il Regolamento è pronto: loro soprattutto ci hanno lavorato per più di un anno. Che cosa è? È un appendice al Regolamento Edilizio per costruire in maniera sostenibile e cioè per realizzare degli edifici che raggiungano gli obiettivi di risparmio energetico e quindi della riduzione dell'inquinamento e delle emissioni. E' un adesione volontaria naturalmente a questo tipo di Regolamento che poi vi illustreremo meglio ma non so se ora dobbiamo dire altro, se volete sapere...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Qualcosa di più specifico, magari.

**ASSESSORE NAPOLITANO CINZIA:** C'è tutta una serie di regole che se vengono poi rispettate durante la costruzione – e la novità è anche durante la ristrutturazione che abbiamo inserito e quindi non è solo per costruzioni ex novo ma anche nei casi di ristrutturazione – se si segue questa serie di regole con una certificazione finale che dovrà dare una di queste associazioni abilitate a farle tipo Casa Clima, Climabita, Itaca ecc. Se loro danno la certificazione che tutta la costruzione è stata realizzata secondo i criteri inseriti nel Regolamento, il Comune prevede uno sconto sugli oneri, sconto anche abbastanza consistente. Questo perché alla fine il proprietario investe qualcosa in più per realizzare una costruzione fatta così anche se dopo ne beneficerà lui e ne beneficerà l'ambiente, naturalmente: è comunque previsto uno sconto, un incentivo sugli oneri da parte del Comune, in sostanza. Poi le varie parti del Regolamento verranno illustrate bene in quella sede il 1 giugno e poi faremo anche altre Commissioni o quello che volete per vederlo meglio, ecco, adesso era solo per farvelo sapere visto che era stato inserito, insomma

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Ma come lo prevedete questo sconto? Viene fatto in sede di presentazione del progetto e dopo verificato alla fine? Cioè uno quando presenta il progetto dice "io rispetterò questo, questo e questo...."?

**ASSESSORE NAPOLITANO CINZIA:** Bhè alla fine dopo deve portare la certificazione...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Okay e se non la porta come lo penalizzate? Lo penalizzate o no? ci saranno delle penali immagino

**ASSESSORE NAPOLITANO CINZIA:** Ma no più che penali pagherà per intero gli oneri, no?

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Bhè ma intanto mi ha preso in giro e comunque li paga dopo, in ritardo e comunque ci ha guadagnato. Per cui mi spiace ma una penale ci vuole; o quantomeno degli interessi. Siccome gli oneri si pagano al termine dei due anni, se quello al termine dei due anni non ha la certificazione paga con due anni di ritardo quello che avrebbe dovuto pagare prima....non vorrei sbagliarmi ma ci vorrebbe o una penale o degli interessi.

**MESSERSI' SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Il meccanismo è questo: al momento della presentazione del progetto c'è una precertificazione dell'Ente certificatore, si rilascia il permesso con lo sconto sugli oneri ma il soggetto presenta a garanzia una polizza fidejussoria a copertura della parte non dovuta. Per cui nel momento in cui si va all'agibilità quindi all'emissione del certificato definitivo su quel determinato tipo di protocollo, c'è lo svincolo della polizza se l'opera è conforme, altrimenti c'è il recupero delle somme degli oneri dovuti.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Però c'è sempre un aspetto economico perché mi paghi quello che dovevi pagarmi con un anno e mezzo di ritardo. Poi per carità...se a me sta bene non prendere interessi...

**MESSERSI' SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** In realtà i non interessi sono previsti anche per chi decide di pagare a rate senza questo incentivo: anche questo cittadino che paga a rate lo fa senza interessi e garantisce con polizza. Però comunque alla fine dei lavori deve avere o pagato tutto o garantito l'incentivo, non è che paga dopo l'agibilità. Paga comunque in corso dei lavori come chiunque rateizzi.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Ma questo è scontato. Ipotizziamo che si facciano 4 rate, scusate la mia insistenza....ipotizziamo che lui ha uno sconto del 30% e paga 4 rate in due anni scontate del 30%. Alla fine dei due anni paga il 30%, cioè quello che non ha pagato nei due anni e quindi ha un vantaggio economico, no?

**MESSERSI' SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Sì ma ce l'avrebbe anche chi decide di pagare comunque a rate...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** C'è la differenza del 30% che questo non ha però!

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Allora approfondiremo questo aspetto e inseriremo che nella polizza fideiussoria si deve garantire anche....

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** MA è questo! Io dicevo proprio questo: visto che possiamo ancora discuterne verificate questo. Sennò non mi sembra corretto nei confronti degli altri. Francesca non era nessuna critica, eh: era solo porre un problema che secondo me è corretto...e cioè la polizza deve pagare anche gli interessi perché hai pagato tardi, questo deve essere, non coprire solo la sorte ma anche gli interessi. Poi, voglio dire...se tu paghi di meno il 30% e poi non ne hai diritto, se io ti faccio pagare gli interessi da quando me lo dovevi pagare, è normale. Anzi il Comune deve farlo, sennò la Corte dei Conti lo castiga...

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Noi prendiamo atto del suggerimento, verifichiamo la questione e cerchiamo di valutare se ci possa essere un meccanismo correttivo che comunque quando fai la polizza fideiussoria ci si metta un 10% in più, un qualche cosa in più per il discorso degli eventuali interessi. Noi adesso ci siamo già garantiti con la polizza, che comunque vada se tu non mi paghi io ti escuto la polizza: ci aggiungeremo gli eventuali...e non è detto che, perché non credo che a livello di costo per chi fa la polizza sia così più alta, no? Però è anche vero che questo è fatto, e poi lo vedremo meglio, per provare ad incentivare a cambiare la mentalità: e la mentalità abbiamo visto che la cambi solo se hai un vantaggio economico, almeno all'inizio. Dopodiché ti tenderai conto che il vantaggio economico ce l'hai lo stesso perché se costruisci secondo determinate linee e principi hai comunque dei risparmi. Il discorso è questo, ecco.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** E un'ultima cosa....scusate. Non va in Consiglio perché è un'aggiunta al Regolamento Edilizio ma le varianti del Regolamento Edilizio ci vanno in Consiglio...

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Certo che ci andrà in Consiglio ma non in *questo* Consiglio. La Napolitano ne ha solo accennato in modo da potervi anche invitare all'appuntamento del 1 giugno.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Perfetto, perfetto. Prego Assessore Bucci.

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Vorrei invitare l'architetto Sorbatti o Calcagni o uno dei tecnici per elencare anche se pur sommariamente gli elementi qualificanti dal punto di vista ambientale di questa proposta, perché credo che siano significativi. Io non me la sento però abbiamo i tecnici che ci hanno lavorato e bastano davvero cinque minuti...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Risparmio energetico ecc, okay...Chi è che vuole...? Barbara? Prego.

**CALCAGNI BARBARA – POLITICHE ENERGETICHE E TUTELA AMBIENTALE:** Sintetica. Per quanto riguarda l'applicazione dei protocolli la normativa sulla Certificazione Energetica vigente in Italia, penso che bene o male la conosciamo tutti ormai ma quello che qualifica questi interventi sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione importante è l'applicazione di protocolli sostanzialmente realizzati da Enti terzi che non solo effettuano un controllo sulla documentazione inviata e sulla progettazione ma attuano anche durante la fase di realizzazione dei controlli sul campo. Per cui controllano effettivamente l'isolamento termico, la corretta realizzazione dei ponti termici, che è un'altra questione particolarmente problematica negli edifici, ecc...La certificazione che andranno a raggiungere questi edifici non è assolutamente comparabile con quelle attualmente

rilasciate dai vari tecnici pur competenti, perchè praticamente si parla di edifici che vanno al di sotto dei 25 kw/ora al mq di consumi quando adesso la media si aggira sopra ai 50, quindi riduciamo della metà. Noi partiamo da questa classe superiore ma poi ovviamente si va a salire nel senso che si riducono ulteriormente i consumi ad esempio con le case passive – è prevista anche una certificazione per casa passiva – e lì siamo addirittura al di sotto dei 15 kw/ora al mq, con tutta una serie di accorgimenti che non vanno solo sull’involucro edilizio e quindi sull’isolamento termico. Vanno sull’impiantistica, sulle fonti rinnovabili, anche per esempio sul recupero delle acque piovane e insomma ci sono tutta una serie di accorgimenti che occorre tenere presenti e devono essere applicati per il raggiungimento della certificazione, anche ad esempio l’utilizzo di materiali ambientalmente sostenibili che hanno ad esempio una certificazione del ciclo di vita o l’impronta ecologica e cioè l’utilizzo per questi edifici di materiali realizzati a basso impatto ambientale. Diciamo quindi che è un processo di realizzazione degli edifici secondo le più moderne tecnologie, cosa molto qualificante credo anche per l’intera città, anche se qualcosa di sperimentale in zona c’è già.

*(interventi fuori microfono)*

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Va bene: il punto credo che tornerà in Commissione per quando andrà in Consiglio.

**PUNTO N. 1 - COMUNE DI JESI/CAMPILII CARLA ED ALTRI. SENTENZA DEL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LE MARCHE N. 818/2015. PRESA ATTO E RICONOSCIMENTO DEBITO FUORI BILANCIO EX ART. 194 LETTERA A) DEL DLGS N. 267/2000**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Passiamo alla pratica n. 1 Comune di Jesi/Campilii Carla - che poi ho scoperto chi è: la vedova dell’ing. Sparaciari - ed altri. Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche n. 818/2015. Presa atto e riconoscimento debito fuori bilancio ex art. 194 lettera a) del DLGS n. 267/2000. Illustra la pratica l’ing. Messersì.

**MESSERSI’ SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Sì, allora si tratta di una pratica di riconoscimento debito fuori Bilancio per esecuzione di una sentenza del Consiglio di Stato che riguarda un contenzioso tra il Comune di Jesi e appunto Campilii Carla Eredi Sparaciari relativamente ad una procedura espropriativa iniziata nel 1982. L’area è quella che riguarda il tratto iniziale di via Fausto Coppi angolo via Grecia: quest’area faceva parte di un comprensorio più ampio che era appunto quello per l’Edilizia Economica Popolare comprensorio 4 Campolungo ed in seguito all’emanazione del Decreto del Sindaco di esproprio dell’area in questione la ditta ha impugnato in un primo momento sia il PEEP che poi successivamente il Decreto di Esproprio e praticamente nel corso della procedura, il Comune ha comunque continuato nell’attività espropriativa e con la realizzazione delle opere. In un primo momento il TAR Marche ha respinto il ricorso sul PEEP ma ha accolto quello relativo al Decreto Sindacale di esproprio ritenendolo appunto illegittimo per la non competenza del Sindaco nell’emanazione del Decreto. Sono poi seguite una serie di fasi successive cui da ultimo la sentenza del Consiglio di Stato di fine 2015 che ha posto il Comune di fronte a due alternative: o il ripristino e la restituzione dell’area con... Come?

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Non è una sentenza del Consiglio di Stato: è del TAR Marche...no?

**MESSERSI’ SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** Sì, sì, è vero. Poi il Comune ha proposto ricorso al Consiglio di Stato ma il Consiglio di Stato non ha poi concesso la sospensiva sulla sentenza del TAR quindi ad oggi questa sentenza del TAR è operativa. Nell’ambito dei 180 giorni dalla notifica si sono offerte queste due alternative: o la remissione in pristino e appunto la restituzione dell’area oppure la conclusione della procedura espropriativa ai sensi dell’art. 42/bis. Ovviamente tra queste due alternative non si poteva che procedere secondo l’art. 42 visto che le aree erano ormai trasformate e attualmente utilizzate per la viabilità. E la procedura dell’art. 42 prevede che si proceda sostanzialmente con il ricalcolo, cioè si dia corso alla

procedura espropriativa preceduta dalla quantificazione dell'indennità risarcitoria – provvisoria, ovviamente – e l'art. 42 indica proprio precisamente come debba essere fatto il calcolo. Pertanto l'Ufficio ha redatto la stima dell'indennità provvisoria; dopo questa fase seguirà l'avvio del procedimento ai proprietari fino alla successiva conclusione della fase espropriativa.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Quindi in Consiglio Comunale viene portata perché da un lato dobbiamo dire, come è stato indicato, che non possiamo ridare indietro l'area e quindi diventa un'acquisizione a patrimonio questa strada, non possiamo ridarla indietro. E poi di già predisponiamo per l'avvio del procedimento che comunque è come se si trattasse del Decreto di Esproprio il necessario compenso: mettiamo a Bilancio quanto necessario sennò non potrei fare la proposta di indennità provvisoria di esproprio se non avessi la copertura finanziaria adeguata.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Io ho una domanda: quella volta fu espropriato un intero comprensorio di ettari ed ettari. Perché questa cosa è rimasta fuori? Era una zona aggiuntiva o...? perché quella volta fu fatto un esproprio di ettari interi, 24 ettari e io ho fatto tutto là, opere, strade, fogne e tutto. Quindi perché ce n'è uno che è scappato? Mi sfugge, mi sembra strano...è stato fatto l'esproprio a tanti, Gianangeli ecc..., perché a questo no?

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Ma gli è stato fatto anche a questo a suo tempo.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** E perché gli altri non hanno avuto seguito e questo sì? Degli altri non ha fatto ricorso nessuno. E allora chiedo: c'è un errore o qualcosa? Perché il Sindaco non aveva fatto l'esproprio a Sparaciari, l'aveva fatto per decine di proprietari e io mi pongo la domanda. I vecchi sono pallosi ma i vecchi se lo ricordano: perché questa cosa? Io avrei piacere ad approfondirla, ecco. Sono stati espropriati ettari ed ettari senza ricorsi e qui invece....Oltre tutto nel caso degli altri non c'è manco l'indennità provvisoria che poi dopo....pare che non sia stata data una lira e allora perché è successo questo con questo Sparaciari?

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** No, non è che non gli è stata data una lira , gli è stata notificata l'indennità...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** ...che lui ha rifiutato?

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Certo, lui l'ha rifiutata e ha fatto ricorso perché era stata valutata a meno del 50% di quello che....

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Perché mi pare che sia quel tratto della rotatoria l'area Sparaciari, ma è una curiosità mia, se c'è nella pratica di inizio si può guardare. Mi sembra strano che dopo 30 anni...e insomma io speravo che prima di morire il Comune ne vincesse uno di ricorso ma non ne vinciamo uno! Apposta che dico: tengo duro... Lo chiedo a Daniele: perché...?

**PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE DANIELE MASSACCESI – JESIAMO:** Non è colpa degli avvocati...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Magari se qualche volta avessimo anche noi un avvocato costosissimo....perchè noi non vinciamo mai! E poi un'ultima cosa – stasera sono lagnoso – l'ultima sentenza, quella che ci è costata 1.600.000 euro il Giudice ha riconosciuto gli interessi ma non la rivalutazione: in questo caso invece....va bene che è diverso ma io voglio il parere legale perchè qui io ho...

**MESSERSI' SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** C'è nell'art. 42/bis comma 3.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** E quegli altri non erano uguali?

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** No, non erano uguali! Là hanno accettato e hanno detto “va bene salvo conguaglio”..

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Ecco là non c’era la rivalutazione mentre qui c’è rivalutazione e interessi. Io vorrei chiarire questo perché ragazzi, certo che gli interessi glieli devi dare ma...

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Ma la rivalutazione non è intesa come...Cioè noi abbiamo preso come elemento di valutazione un accordo bonario che aveva fatto Sparaciarì e siamo partiti dall’accordo bonario: però non è che gli posso valutare 13.000 lire/mq adesso, no? e allora la rivalutazione è stata quella ISTAT...non è una rivalutazione monetaria è stata un’attualizzazione, abbiamo attualizzato. Per fare la stima, siccome bisogna vedere le cose similari, il pezzo attaccato era sempre di Sparaciarì che ha fatto l’accordo bonario nell’82 che ha 13.000 lire/mq. Questo oggi sarebbe 6 euro ecc ma non si può usare quella dell’82 e siccome io l’esproprio lo faccio adesso gli devo dare....sennò è come se io avessi fatto l’occupazione senza titolo...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Ma se io faccio l’esproprio adesso perché gli devo dare gli interessi? Non glieli devo dare...o almeno la sentenza questa ultima parla così.

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** Io mi ricordo benissimo che l’avv. Mastri che ci ha fatto risparmiare centinaia di migliaia di euro, ricordo benissimo che aveva distinto la questione sulla rivalutazione monetaria...per favore, scusate! La pratica salvo conguaglio di importo complessivo 1.600.000 euro che il nostro avvocato Mastri è riuscito a ridurre molto, il Giudice ci ha dato ragione non concedendo la rivalutazione monetaria perché si trattava di un debito di valuta e non di valore. Sulle premesse di quegli atti di compravendita, - che non fu un vero esproprio bensì un atto di compravendita consenziente fra il venditore e il compratore che era il Comune – c’era scritto “salvo conguaglio” e questo Giudice lo ha riconosciuto Se anche ora devo dare o meno degli interessi dall’82 questo lo stabilisce il Giudice, io non lo so ma volevo dire dell’altro...

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Io devo dare un valore a adesso e siccome non ho un valore simile, invece di prendere 60 euro/mq abbiamo preso un valore simile dell’epoca attualizzandolo...perché la norma dice che devi fare la valutazione a adesso e poi devi anche dargli gli interessi indietro, te lo dice l’art. 42 e noi l’abbiamo applicato così ed è meno che se io facessi la rivalutazione monetaria.

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Io chiedo comunque di approfondire. Per carità...io volevo provare a risparmiare 20/30.000 euro ma se non ce la si fa pazienza! Approfonditelo e poi magari... Daniele, due righe legali dal nostro Segretario, non so...

**MESSERSI’ SIMONE – ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO:** La valutazione sul bene è attuale, devi stabilire il valore di oggi. L’ art 42 dice che l’esproprio deve avere scopi di pubblica utilità e al comma 3 aggiunge che per i periodi di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio – se dagli atti del provvedimento non risulta una diversa entità del danno – l’interesse del 5% annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Quindi lo calcoli sulla stima. Io faccio la stima oggi e vale tot: è su quel tot che calcoli gli interessi a titolo risarcitorio...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Sì ma oggi non c’è neanche più il 5% oggi c’è il Tasso Ufficiale di Sconto che è molto più basso: ma se il Giudice ha dato quello...E comunque secondo me l’approfondimento andava fatto, adesso il Tasso Ufficiale di Sconto è l’1, il 2%...il 5% si fa ai signori, non esiste

più. (*interventi fuori microfono*) Va bene...la pratica va in Consiglio anche se io l'approfondirei: Daniele, posso dire di approfondire la cosa? Sì, okay: allora la pratica va in Consiglio salvo approfondimento dal punto di vista...poi se lo fa il Segretario o non so, fate come vi pare, io ho sollevato il problema perché non mi sembrava...

### **PUNTO N. 3 – VARIE ED EVENTUALI**

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Allora: adesso ho una specie di comunicazione e poi chiudiamo. L'Ufficio ha completato – e questo mi passa sopra la testa perché molte pratiche adesso vanno solo in Giunta ma non ci possiamo fare niente perché ovviamente è una disposizione che sta sopra la nostra testa – però come Consigliere vecchio, bacucco, *rincoglionito* o quello che vi pare, la cosa non mi lascia molto soddisfatto, soprattutto in alcuni casi. L'Ufficio - e di questo gli faccio davvero i complimenti – ha fatto un lavoro molto valido sul recupero dell'Edilizia di Valore, diciamo dell'edilizia del 900, sulle ville dove fino ad oggi c'era una normativa molto semplice nel senso che non si poteva fare niente, non distinguendo edifici di valore o di non valore. Ne avrete sentito parlare del discorso delle ville; in particolare riguarda via Cavallotti, via Gramsci e tutta quella zona lì dove c'era una normativa stringente e uguale per tutti. L'Ufficio ha fatto un lavoro molto approfondito su una settantina di ville di cui poi ci sono le foto, io vi invito se vi interessa con qualche parente o amico o cliente guardare perché su qualcuna di queste ville ora si possono fare interventi, su altre ancora no. Io lo dico perché quando le cose sono fatte bene vanno anche segnalate. Sono stati individuati tre tipi di ville, la villa storica dove non si può fare niente o quasi, cambiare i pavimenti ecc; la villa dove si può fare ristrutturazione interna, chiamata B, e una villa C dove si può arrivare anche alla demolizione. Landino, se sbaglio tu correggimi! La cosa più importante è che sulla A non si discute, se è storica è storica e voglio dire, credo che anche il più profano lo possa capire. Sull'altro settore, quello delle ville B, è consentito al proprietario, ovviamente con la dovuta dimostrazione tecnica e tutti i supporti che ci vanno, di chiedere che venga retrocessa a C. Questo secondo me è l'aspetto più nuovo ed importante dell'Amministrazione pubblica perché di solito così è e così resta, basti pensare a quello che fa la Soprintendenza dove così è e basta. Invece in questo caso la cosa positiva di cui devo dare atto all'Ufficio è questo dare facoltà al terzo, al cliente, e dimostrare che si può fare in un altro sistema, cosa che sarebbe sicuramente positiva anche dal punto di vista edilizio. Per cui l'aspetto più importante che voglio segnalare è proprio aver dato questa possibilità all'interlocutore, ovviamente sulle ville non storiche. Io credo sia molto interessante; ovviamente io come tecnico magari lo vedo di più ma ognuno di noi credo si sia sentito chiedere almeno una volta “che posso fare a casa mia?”

**ASSESSORE BUCCI MARIO:** E' stato creato anche un link sul sito per maggiori dettagli: clicchi su quel link e vai...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** Quello che è fatto bene è che ci sono le foto e l'indicazione della classe in cui stanno. Quindi c'è tutta la spiegatura e poi l'indicazione di massima di cosa vuol dire A cosa vuol dire B e C e per ogni fotografia c'è la via e se quella villa sta in A, B o C.

**SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI:** Poi noi ci siamo resi conto che c'erano degli immobili che venivano classificati di interesse storico/culturale e quindi con un intervento massimo fino al risanamento conservativo di restauro quando poi invece erano stati realizzati negli anni 50. E abbiamo scoperto poi edifici con caratteristiche molto interessanti non solo come immobile ma addirittura da tutelare con recinzione l'annesso perché sono ville liberty del 1910 o 1920 e hanno quindi un valore notevole. Parliamo appunto di via Cavallotti, zona via Gramsci, ce ne sono anche in Viale della Vittoria: e allora quelle meritano effettivamente una tutela massima, il gruppo A come si diceva prima. Poi c'è il gruppo B che sono ville che hanno elementi interessanti però nel tempo si sono aggiunti pezzi e si sono fatte anche modifiche internamente, per cui si può fare una ristrutturazione soft e cioè si mantengono gli elementi architettonici di pregio, le arcate le facciate ecc ma è possibile fare modifiche all'interno magari nell'impianto distributivo e magari la scala non deve stare per forza lì e la puoi spostare eventualmente in altra zona, si può disallineare gli aumenti dei solai purché siano in linea con la finestratura perché a volte ci sono delle grande altezze che

permettono questa cosa, però l'edificio dall'estero tu lo vedi col suo impatto così come era. Poi ci sono appunto questi edifici degli anni 50 che sono stati comunque classificati A B ma hanno subito pesanti ristrutturazioni negli anni per cui alla fine hanno perso e sono stati snaturati – qualcuna è ormai moderna proprio perché è stata interamente ricostruita – e queste è possibile catalogarle C e arrivare anche alla demolizione/ricostruzione però con una ricostruzione che tenga conto di alcuni elementi, gli infissi, gli allineamenti, le altezze che aveva prima, di modo che l'impianto dell'isolato non risulti alterato. E poi siamo contenti di questo perché abbiamo avuto persino parere favorevole dalla Soprintendenza che ha condiviso il tipo di analisi che abbiamo fatto e quindi è un riconoscimento grande visto che di solito la Soprintendenza è sempre negativa. È intervenuta nel procedimento, abbiamo anche avuto qualche litigio ma a parte qualche aggiustamento che poi abbiamo fatto...Alla fine poi qui abbiamo fotografato tutto e catalogato tutto e i ragazzi sono stati bravi...

**PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO:** E infatti il mio era un elogio sincero e sentito. Va bene: allora, alle ore 19.35 la Commissione 3 si chiude con l'esame di questa pratica.

La seduta è tolta alle ore 19.35

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3  
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE  
Elisiana Ciuffolotti