



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 02.03.2017**

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 Marasca per il Consigliere Olivi)
GIANANGELI MASSIMO	MOVIMENTO 5 STELLE
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
ARCH. SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
ING. MESSERSI' SIMONE	AREA SERVIZI TECNICI

Alle ore 19.25 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Ore 19,25, comincia la III Commissione, comincio con il giustificare l'assenza del Cons. Daniele Olivi e del Cons. Rossano Spaccia. All'ordine del giorno ci sono due pratiche, la prima: modifica Piano alienazione per revisione stima San Martino, a seguito del peggioramento della situazione statica e inserimento nuove unità immobiliari. Passo la parola all'Arch. Sorbatti.

MODIFICA PIANO ALIENAZIONE PER REVISIONE STIMA SAN MARTINO A SEGUITO DEL PEGGIORAMENTO DELLA SITUAZIONE STATICA E INSERIMENTO NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Abbiamo valutato nuovamente, abbiamo fatto una nuova valutazione rispetto all'immobile del San Martino, perché la valutazione che era stata fatta precedentemente era una valutazione che non aveva tenuto conto delle questioni anche legate al terremoto e a alcune problematiche che ci sono state sull'edificio, successivamente sia al terremoto sia al tetto che era crollato, era crollata una porzione di tetto. Quindi abbiamo fatto una rivalutazione e in più abbiamo ritenuto di dividere, già erano stati divisi in due lotti, di fare di uno dei due lotti, quello che dovrebbe essere utilizzato, adibito a residenza, dividerlo ulteriormente in due sub-lotti, perché si sta valutando la possibilità di in parte rivedere forse anche l'intervento di edilizia, nel senso che da 18 che dovevano essere iniziali si stanno riducendo i numeri, in modo tale che facciamo due lotti, poi può partire il primo e a seguito magari il secondo ...(intervento fuori microfono) sì sì, quella dell'autocostruzione. E poi sono stati inseriti due immobili che si sono liberati, ma di modesta entità, 56 metri l'uno e un altro sui 30/35 metri, uno in Via Marconi e uno non lo ricordo... va a verbale questo?! In Via Marconi un'abitazione di 56 metri quadrati, valutata 39 mila Euro, in cui la verifica di interesse culturale è in corso, e una abitazione in Via Garibaldi, 72, lo stesso dove c'abbiamo da fare alcuni lavori, sono 40 metri e quindi in realtà sono 2 monolocali o poco più, il primo è un po' più grande, è un appartamento, l'altro è quasi un monocale, che è in corso di rilascio da parte dell'inquilino, stiamo facendo la verifica dell'interesse culturale in corso.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Non ho capito il discorso, l'inserimento di questi due locali ...(intervento fuori microfono) come variazioni di costo, come costi? ...(intervento fuori microfono) da vendere perché si sono liberati. Volevo fare due domande ...(intervento fuori microfono) sì.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Questo in modo tale di non ritornare successivamente, dato che si erano liberati questi immobili, uno è in corso di rilascio e l'altro si era liberato, quindi li abbiamo inseriti. Poi è già in pubblicazione dal 27 il bando per le alienazioni, in cui naturalmente è stata fatta una scelta di alcuni immobili e saranno pubblicati fino al 28 aprile, per potere fare le offerte di acquisto.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Vorrei fare due domande in merito al discorso di San Martino. C'è una relazione che giustifica questo costo, che inserisce quali sono i danni del terremoto? Perché in sostanza credo ci sia, vorrei conoscerla, vederla se è allegata alla pratica. Una seconda domanda: questo frazionamento pregiudica, questo utilizzo parziale o recupero parziale è pregiudicato dal fatto che l'intervento non diventa più totale? Questa è la mia domanda ...(intervento fuori microfono) io c'avevo 18 appartamenti, esisteva una parte di quell'edificio, una parte non viene recuperata: questo non recupero pregiudica il fatto degli altri 8? Cioè al termine del recupero di 8 c'è un'incidenza negativa nella parte che non è stata recuperata?

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No, è stato diviso appunto in 2 lotti, tali che possono essere autonomamente realizzati, indipendentemente l'uno dall'altro, ma questo è anche questione della vendita ...(intervento fuori microfono) sì, nell'ufficio ce l'abbiamo, il giorno del Consiglio glielo facciamo avere, Consigliere. C'è il frazionamento, come c'è la perizia di stima fatta dall'Ing. Giampieretti relativamente (sic) costo possibile di vendita, il valore, l'incidenza, quanto ci vuole per ristrutturarlo e quindi da quello abbiamo desunto anche il valore ...(intervento fuori microfono) sì, la motivazione della diminuzione del costo è perché ci sono stati alcuni crolli parziali, cioè è proprio peggiorato lo stato di conservazione dell'immobile rispetto a prima. Ci sono state alcune lesioni nelle strutture portanti, quindi c'è stato il crollo parziale della copertura, cioè ci sono degli elementi che, quando 2 anni fa, un anno e mezzo fa, prima anche delle varie sequenze del terremoto, erano stati valutati ...(intervento fuori microfono) certo.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Intervento fuori microfono

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Va beh, però questo è indipendente dal valore della ditta, dallo stato di conservazione dell'immobile e, siccome la valutazione dell'immobile (sic) dipende dallo stato di conservazione, essendo degradato lo stato di conservazione, c'è anche una perdita, poi sarà il mercato...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Intervento fuori microfono

BUCCI MARIO – ASSESSORE: Sì, direi che molto opportunamente è stata riportata sul documento istruttorio questa frase per motivare il perché, leggo testualmente quello che ha anticipato l'Architetto "considerato che il complesso San Martino, già inserito nel Piano delle alienazioni per l'anno 2017, ha risentito di un peggioramento delle condizioni statiche con crolli parziali della copertura e ulteriori lesioni delle strutture portanti, anche a seguito dei recenti eventi sismici e quindi con conseguenti maggiori oneri economici", poi si motiva anche il perché sugli appartamenti di Via Garibaldi 72 e Via Marconi 28 "sono in cattive condizioni di manutenzione, tali da non consentire allo stato attuale l'uso come alloggi di emergenza, pertanto si propone di approvare e deliberare" ...(intervento fuori microfono) però come gli avvocati ...(intervento fuori microfono) insomma piove sul bagnato, come si suol dire! Però, come gli avvocati ci insegnano, i deliberati vanno motivati e quindi credo che quello che diceva l'Ing. Magagnini sia molto opportunamente riportato già preventivamente...

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: L'Ing. Giampieretti è stato a fare un ulteriore sopralluogo e ha fatto la sua valutazione secondo le linee guida che ci siamo dati, quindi penso che ...(intervento fuori microfono) e comunque tra l'altro a livello di mercato immobiliari c'è stata la perdita in generale delle cose dal 35 al 20% del valore, almeno quello che è valutabile anche rispetto alle compravendite che ci sono. Qui la riduzione non è stata tale, anzi assolutamente, è stato solo un aggiustare il parametro relativamente al valore a metro quadrato.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Va incontro anche a questo fatto, io che faccio le perizie tutti gli anni sono 7 /8% in meno, quindi è evidente che la motivazione c'è anche quella, è una motivazione dovuta alla crisi di mercato che sta abbattendo i costi degli immobili ...(intervento fuori microfono) sì sì ...(interruzioni) no, ma secondo me il problema ...(interruzioni) dal punto di vista teorico, secondo me, ripeto da modesto ingegnere che lo fa da 50 anni è più giustificato un calo dovuto alla crisi di mercato rispetto a là, perché tanto quello era un fabbricato che doveva essere recuperato, buttato giù tutto, cioè doveva esserci già un intervento radicale, capito? Il mercato secondo me è l'elemento più importante.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Ci sono entrambe le questioni, nel senso che sicuramente il mercato di anno in anno, come giustamente dicevi te, Ingegnere, 7 o 8% cala comunque ogni anno, però è anche vero che quando noi abbiamo fatto la consistenza già 2 anni fa, in relazione a, già un abbassamento l'avevamo fatto rispetto alla cosa del mercato in seconda battuta, ancora alla fine ...(intervento fuori microfono) un leggero abbassamento iniziale, ma l'altro anno era stato fatto, perché è già 2 anni che sta nel Piano delle alienazioni, però c'è stata la questione anche che effettivamente con questi ulteriori ...(intervento fuori microfono) no, non è quello, però alla fine il discorso è che effettivamente non è in buone condizioni, cioè te sai che c'è in cattive, mediocri, questo comincia a diventare proprio in mediocre stato di conservazione, più che mediocre insomma! Per cui anche il range si abbassa della valutazione. Alla fine tu cosa compri? Compri una posizione più che dei muri in questo momento.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Ci sono interventi su questa pratica? La seconda pratica credo che sia più importante, si prende atto che non ci sono osservazioni e quindi la pratica modifica Piano alienazioni per revisione stima San Martino e direi altri immobili, non solo stima San Martino, Mario, nell'oggetto va aggiunto non solo stima San Martino, ma anche c'è l'inserimento di altre cose. Va beh l'importante direi, secondo me, se è possibile, Presidente, nella pratica che va in Consiglio modificare l'ordine del giorno, o è già fatto? Oppure fare in modo che non riguarda più solo San Martino - te lo ricordo in Consiglio - riguarda anche altri immobili. Quest'altra pratica direi, presumo sia molto importante: ambito di nuova urbanizzazione Zipa Verde, frazionamento dell'ambito ai sensi dell'Art. 35, comma 7, delle norme. Mi auguro che sia la premessa a un insediamento, l'insediamento in Zipa Verde equivale a aumento, inserimento di nuove persone, di nuove unità operative, quindi mi auguro che sia questo, però non la conosco la pratica e passo la parola all'Arch. Sorbatti.

AMBITO DI NUOVA URBANIZZAZIONE TT1.9 “ZIPA VERDE”. FRAZIONAMENTO DELL'AMBITO AI SENSI DELL'ART. 35, COMMA 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Se me la date, Assessore, vuoi introdurre tu?

BUCCI MARIO – ASSESSORE: Velocemente, ovviamente faccio una panoramica a volo d'uccello, come si dice in urbanistica. Questa proposta di deliberazione, già dal titolo stesso si capisce che non è di iniziativa su proposta del Comune, ma è stata proposta da una azienda jesina, Osl mi pare si chiami ... (interruzioni) ti dico dove sta! ...(interruzioni) perfetto, e ha manifestato più volte con insistenza la necessità di spostare la sua azienda produttiva nel campo meccanico, che è a alto contenuto tecnologico, in un'area più idonea. Ne ha individuata 1, 2, 3 e non ce ne era una che andasse bene, o per superficie, o per giacitura, o per “puntini puntini”. Alla fine ha individuato un'area marginale della cosiddetta Zipa 4, Zipa Verde, che per fare una precisazione ...(intervento fuori microfono) sì, proprio per dire: se questa area colorata che va dall'attuale Zipa 3, il cui confine è questo, ferrovia, ex strada statale 76, che è quest'altro, e questa è ? Sadam?, tutta quest'area colorata è stata individuata dal Prg come Zipa Verde o Zipa 4 che dir si voglia, tutta questa ...(interruzioni) no no, verso la ferrovia, è questo triangolino verso la ferrovia fortunatamente ...(interruzioni) scusate, finisco la panoramica, dopo entriamo nei dettagli tecnici che ci si può stare parecchio. Quest'area, che è di una superficie notevole, nell'ordine di 47 ettari, è un'area produttiva, noi jesini la chiamiamo in termini molto normali, ma è stata ricompresa dal Piano territoriale di coordinamento, che circa 10 anni fa ha fatto la Provincia, come area improduttiva e intercomunale a alta valenza ecologica - passatemi il termine - che detta in sigla in modo più avanzato è stata definita Apea (area produttiva ecologicamente attrezzata). Teniamo conto che l'attuale normativa prevede questo retino giallo, che l'Architetto ha mostrato. Prevede la prosecuzione dell'asse sud,

attualmente arriva fino all'altezza del (sic), si prevede la prosecuzione con un leggero flesso a sbucare verso la rotatoria di ? Monsano?, prima di Sadam. Queste sono le due indicazioni fondamentali del Prg. Quando... (problemi nella registrazione) ovviamente abbiamo chiesto dove individuava, se era nel cuore dell'area produttiva o se fosse posizionata ai margini. Io dico: fortunatamente è posizionata sul margine, è un'area pressoché triangolare e è marginale rispetto a tutta la restante area, per cui ci siamo detti "il Prg prevede la possibilità del frazionamento", nel rispetto di cosa? Nel rispetto delle caratteristiche di questa area, quindi chi andrà a costruire o mille metri o 5.600 metri come prevede questa realizzazione, perché è importante ... (intervento fuori microfono) quindi ci siamo detti: un'impresa che di questi tempi vuole investire, che ha dei finanziamenti statali - e non mi dite con quale legge o con quale altra, ma ce l'ha dimostrato - che vuole ampliare l'attività precedentemente e è di supporto a FIAT, si chiamava "FIAT", Mauro, adesso come si chiama? Cnh? Quindi lavora... va beh, è un subfornitore di FIAT, come nelle vicinanze, ma in Zipa 3 c'è un altro subfornitore che si occupa di verniciature e altro. Quindi è un polo direi che si va ampliando e va sostenuto. Ci siamo detti: rispetta tutte le norme urbanistiche? Si impegna a rispettare? Perché io mi sono riletto tutto l'atto deliberativo e secondo me è stato fatto molto bene e molto correttamente, perché in questa fase il Consiglio Comunale non si deve preoccupare solo del pezzetto che si andrà a costruire, ma tutta la restante area se viene inficiata o no da questo insediamento. Chi si insedia per primo rispetta - passatemi il termine - le regole del tutto. Se un domani verrà realizzato l'asse sud, verrà realizzata tutta l'area prevista, l'area ecologicamente attrezzata e tutte le n voci, dovrà compartecipare come un normale condomino nell'intero condominio. Credo che possa bastare la mia presentazione, adesso prego l'Architetto o l'Ingegnere di entrare un po' più sul dettaglio urbanistico. Prego.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Per cui quello che doveva essere valutato, se voi vedete l'elaborato questo generale, si realizza che la parte sotto, che è quella righettata, questa che era prevista come eventualmente un'area per servizi e che era però collegata con Zipa 3, verde non verde, di fatto è separata da tutto il complesso invece proprio di Zipa Verde e può essere comunque effettuato questo frazionamento, perché all'interno del Piano attuativo si possono fare anche delle eventuali modifiche di destinazione. Che cosa hanno presentato? Hanno, con questi elaborati, evidenziato che di fatto il rimanente non ha problematiche di attualizzazione, tant'è vero che hanno presentato quella che faceva vedere l'Assessore come, in via molto teorica e non ha nessun valore di tipo prescrittivo, potevano essere realizzati i lotti con una notevole ... (intervento fuori microfono) con elementi verdi a bassa densità e sono stati spostati gli standard nella zona verso la Ripa Bianca, in maniera da avere una zona di cuscinetto per evitare anche l'avvicinarsi eventualmente dei capannoni industriali. È vero che c'è la ferrovia, però in ogni caso (sic) di cuscinetto o di filtro, questa verde. In questo caso, come diceva l'Assessore, essendo comunque un polo industriale intercomunale, cosa significa un polo industriale intercomunale? Che i vari comuni qua intorno potevano, se non avevano spazi, fare insediare una propria attività all'interno di questa area. Allora noi abbiamo mandato una comunicazione a tutti i comuni dei due bacini, comunicando che procedevamo all'attuale parziale con frazionamento dell'area e non abbiamo avuto nessun tipo di risposta. D'altro canto abbiamo anche avvisato gli altri proprietari, segnalando che uno dei proprietari aveva chiesto l'attuazione con frazionamento di una parte e quindi in questo caso ... (intervento fuori microfono) sì, in questo caso abbiamo inviato a tutti i possibili lottizzanti, al fine di farli partecipare al procedimento amministrativo. Infatti sono venuti a visionare gli elaborati e non sono osservazioni ai sensi dei piani attuativi questo è un avvio del procedimento e una comunicazione ai sensi della 241, per cui i vari componenti hanno anche portato dei contributi, dei suggerimenti, ma tutto doveva essere finalizzato, come dice il Piano regolatore, valutare se la realizzazione di quella parte poteva inficiare la futura realizzazione del resto della lottizzazione.

ING. MESSERSI' SIMONE – AREA SERVIZI TECNICI: A fronte di questa comunicazione di avvio del procedimento, sono arrivate 5 osservazioni, che in generale un po' mettono in evidenza lo scarso tempo avuto a disposizione per potere visionare la pratica. Su questo in realtà, su questa obiezione possiamo ribadire questo: non trattasi di un avvio di procedimento legato all'emanazione di un provvedimento che ha diretta influenza sul destinatario, in realtà si tratta di una comunicazione per prendere visione degli atti, per rendere noto che c'è questa iniziativa, pertanto è il tempo necessario per potere informare i soggetti che sono interessati, ma relativamente, rispetto alla proposta di frazionamento. Per quanto riguarda invece le obiezioni che sono venute riguardo la questione del potere trasformare l'area industriale in zona agricola, perché questa è stata un po' l'occasione per sollecitare anche alcuni proprietari per capire se c'era interesse a attuare il resto dell'ambito. Molti hanno evidenziato, anticipato una volontà di tornare a zona agricola, quindi questo sicuramente imporrà una revisione o comunque un

ragionamento sull'assetto dell'area che rimane. Il tenore un po' delle osservazioni è stato questo. Una cosa che volevo aggiungere rispetto a quanto è stato detto: nell'ambito del frazionamento, come hanno detto prima l'Assessore e l'Architetto, ovviamente il soggetto che attua si porta dietro una serie di obblighi che lo legano alla trasformazione dell'intero ambito, ma in primo luogo il discorso di una compartecipazione ai costi per la realizzazione della stesura, che è la strada appunto terminare della Zipa, della zona industriale, quindi il soggetto dovrà partecipare e poi nelle forme che vedremo meglio di approfondire in sede di piano attuativo, quindi forme di garanzia o un contributo diretto al costo di realizzazione delle opere. Anche nell'ambito della eventuale futura trasformazione dell'area in ambito Apea, ovviamente anche il soggetto dovrà farsi carico di una serie di oneri legati alla gestione di quest'area, che appunto sarà una gestione sicuramente più articolata rispetto a una normale zona industriale.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Una domanda tecnica: questa pratica, dopo che va in Consiglio Comunale, c'è una pubblicazione, c'è una comunicazione, tempi per potere fare osservazioni, o no?

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Quello che ho detto prima e che ribadisco è che è un avvio del procedimento ai sensi della 241, ma era finalizzato a verificare se il frazionamento di questo lotto potesse comportare delle implicazioni negative per la realizzazione del resto, cosa che secondo me è abbastanza automatico valutare che è marginale, quindi su questo loro avevano preso visione dell'elaborato, su quello ti esprimi. Poi questo è il frazionamento, noi... cioè voi - io mi sento sempre parte della struttura! - approvate, se lo approvate, il frazionamento, dopodiché ci sarà la fase del Piano attuativo, che però riguarderà solo il lotto della Os Technology e non il resto, perché il resto non viene attuato, viene attuato solo questo e quindi qui abbiamo un'ipotesi di attuazione, dove vengono già individuati, ma tanto per rendersene conto, eventuali immobili, gli immobili che verranno realizzati, la strada che verrà realizzata e le aree che verranno cedute, quindi è un normale piano attuativo. Il fatto è che è un piano attuativo della dimensione di quasi dei 2 lotti, un paio di lotti edificabili insomma, di fatto non è un piano attuativo, perché il lotto in tutto mi sembra è, Simone, se mi puoi dare il dato...(intervento fuori microfono) del lotto che si stacca...(intervento fuori microfono) 4 ettari, e quindi è una dimensione modesta, però adeguata a inserire una tipologia di capannone. Questa operazione di spostarsi, come diceva l'Assessore, da Via Gallo D'Oro apre anche alla possibilità di riconvertire l'area, di trasformare l'area, quindi c'è un'altra...(intervento fuori microfono) l'area di Gallo D'Oro, perché a quel punto, invece di fare una nuova realizzazione, c'è l'ampliamento, la riqualificazione dell'Eurospin, che è già un permesso di costruire Suap pronto, che però era legato al trasferimento di questo, trasferimento di questo che poi tra l'altro hanno anche dei finanziamenti ministeriali, come forse avrà detto l'Assessore prima, per un progetto di riqualificazione industriale.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Praticamente in sostanza la risposta dell'Architetto mi ha tolto in questo momento dei dubbi. Problema oneri di urbanizzazione : il problema di queste aree non sono partite, la Zipa Verde non solo non è partita perché c'è (sic), c'è perché ci sono dei costi pazzeschi inseriti nel Piano regolatore, allora molto probabilmente la risposta l'Ingegnere che viene tutto rinviato al discorso del Piano attuativo è una risposta che mi soddisfa, però non vorrei che all'atto pratico... una seconda è una considerazione che fa un vecchietto, mi pare che la viabilità non sia soddisfacente, nel senso che si va a sbattere contro il cancello, un'aiuola di ritorno o qualcosa, ma credo che questo sia un problema da verificare nel Piano attuativo. Siccome l'occhio mio va su queste cose, ma purtroppo è una deformazione professionale, una strada che finisce cieca contro il cancello, però credo che nel Piano attuativo... mi sono permesso di suggerirlo!

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Senz'altro nel Piano attuativo dovranno essere, questo a livello indicativo, e comunque la strada è di proprietà della stessa ditta, quindi realizzerà la strada e in base a quella pubblica metterà i parcheggi, insomma si vedrà.

BUCCI MARIO – ASSESSORE: A questo proposito mi permetto di fare un'integrazione, perché non ho seguito del tutto quello che ha detto l'Architetto. C'è una cosa che viene salvaguardata comunque, al di là del frazionamento del comparto, visto che l'Ingegnere parlava di viabilità; se voi vedete, nella parte verso la ferrovia, c'è un'area destinata a M3.2, che normalmente indica un posteggio o qualcosa del genere, ma in questo caso gli architetti progettisti del Prg l'avevano individuata come eventuale fermata della famosa ipotizzata - ho usato due termini - metropolitana leggera, ci siamo capiti? Però viene salvaguardata se e in quanto si farà, però voglio dire che hanno verificato tutte le tante implicazioni che

ha quest'area. Dopo questa area sarà oggetto approfondito del prossimo Consiglio Comunale, della prossima legislatura, perché molte ... (interruzioni) penso, questa è la mia opinione, perché già alcune lettere stanno arrivando per retrocederla.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Lui naturalmente pagherà gli oneri e realizzerà e scomputerà quello che è scomputabile, poi avrà un impegno a pagare, a contribuire con una polizza fideiussoria che è un impegno che firmerà in convenzione quando si realizzerà la Zipa 4. Se poi la Zipa 4 tornerà tutta agricola, vuol dire che quell'impegno decadrà, se invece Zipa 4 sarà attuata parteciperà quota parte in base alla cosa che ha. Poi dobbiamo illustrare ... (interruzioni)

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Ci sono altri interventi? Non ci sono altri interventi, la pratica viene mandata in Consiglio così come presentata ... (intervento fuori microfono) un'altra pratica c'è?

Al termine delle pratiche iscritte all'ordine del giorno della Commissione Consiliare n.3, l'Area Servizi Tecnici illustra, come richiesto in Consiglio Comunale, la pratica riguardante il frazionamento di Via Roma, prima di approvare il relativo Piano attuativo.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Avevate richiesto in Consiglio Comunale, quando abbiamo portato il frazionamento relativo a Via Roma, di avere comunque un'illustrazione prima che noi approvassimo il Piano attuativo. Siccome siamo in procinto di approvare il Piano attuativo e non deve più essere esaminato dal Consiglio Comunale, in conformità alle vostre richieste volevamo fare un'illustrazione veloce del Piano attuativo di Via Roma, in maniera tale che anche i Consiglieri facenti parte della III Commissione urbanistica e lavori pubblici fossero edotti e rispettassimo la vostra richiesta. Se il gentile pubblico ci dà ancora 10 minuti ... (interruzioni) la Giunta, perché lo approva la Giunta, allora significa che se voi non avete la pazienza di avere questa illustrazione, potremo essere per un mese o un mese e mezzo o quello che sia bloccati, perché giustamente aspettiamo di presentarlo, altrimenti alla Commissione la prossima legislatura tocca!

BUCCI MARIO – ASSESSORE: Però riteniamo importante per questo motivo, voi sapete che attualmente la norma dà la competenza alla Giunta per l'approvazione di questo tipo di piani, però ci eravamo presi impegno su vostra richiesta, l'Ing. Magagnini e il Cons. Olivi, questo Piano siccome ha un significato particolare, è in fondo a Via Roma e Via Asiago, ha una valenza di housing sociale importante e anche lì ci vorrebbero, secondo quanto mi risulta, dei finanziamenti pubblici, ci sarà un notevole numero di appartamenti da dare in affitto alle fasce più deboli, passatemi il termine, non è un termine, ma le fasce più deboli sono quelle che hanno bisogno e pare che abbiano i soldi per investire, quindi secondo me non lo dobbiamo bloccare assolutamente. E siccome c'è, questo impegno la Commissione lo esamina, propone, dà dei suggerimenti o altro, la portiamo in Giunta, proporrò di approvarla, però gli diamo il via. Io darei la parola subito all'Ingegnere.

ING. MESSERSI' SIMONE – AREA SERVIZI TECNICI: Siamo in un ambito di ristrutturazione, in una zona B di completamento, soggetta a Piano attuativo, nel caso in cui, come in questo caso, si preveda parziale e totale demolizione, quindi ristrutturazione degli edifici esistenti. Attualmente la situazione è questa: il complesso è un complesso prevalentemente residenziale, con tre diciamo corpi principali e due corpi secondari, destinati a accessori, in parte residenza. Il progetto presentato, che ricalca un po' già quello che era stato in qualche modo anticipato in sede di frazionamento, prevede il recupero ... (intervento fuori microfono) sì ok... (interruzioni) forse vediamo meglio qua ... (interruzioni) esatto sì, dall'accesso attuale, esattamente, gli accessi rimangono quelli attuali sostanzialmente, questo è il percorso pedonale che va verso, questa è Via Roma ... (interruzioni) Allora l'ambito, l'intervento prevede una parziale ... (interruzioni) sì, l'accesso attuale che viene mantenuto è accesso da Via Asiago e Via Roma, quindi qui c'è un accesso esistente e viene riutilizzato l'accesso esistente. Si prevede in parte il recupero delle volumetrie esistenti, quindi con intervento di semplice risanamento conservativo, questo riguarderà in particolare i corpi A e B sostanzialmente che vengono mantenuti gli stessi rispetto alla situazione esistente, mentre c'è appunto un recupero di volumetria dei corpi lungo il confine con le altre proprietà da demolire e ricostruire per realizzare un nuovo corpo di fabbrica, che è collegato, che sarà collegato al corpo centrale. Questa trasformazione quindi dovrebbe portare a realizzare una cinquantina di alloggi, con la possibilità di invece realizzare nella parte più a ridosso di Via Asiago un'area a servizi per la

residenza. Su questa considerazione, è previsto che ...(intervento fuori microfono) l'accesso rimane quello attuale ...(intervento fuori microfono) l'unico accesso carrabile però è questo, perché ... (interruzioni) sì, forse sulla relazione c'è qualche ...(interruzioni) sì esatto ...(intervento fuori microfono) no, perché questo è un percorso pedonale e non si può accedere ...(intervento fuori microfono) sì ... (interruzioni) questo però è un accesso com'è attualmente, nel senso che non è previsto diciamo, loro già utilizzano questo, questa è un'area di un altro proprietario, quello che è stato stralciato da tutta l'operazione con il frazionamento, quindi la possibilità di poterlo modificare ...(interruzioni) però qua c'è la cabina dell'Enel...(interruzioni) adesso valutiamo il discorso dell'accesso ...(interruzioni) ce lo segniamo sì ...(interruzioni) la cabina non fa parte dell'intervento, nel senso che stiamo fuori, e questa è di proprietà dell'Enel, quindi ci vorrà un accordo, prevedere un accordo con l'Enel per trovare un altro accesso ...(interruzioni) l'unico accesso alternativo può essere questo ...(interruzioni) Diciamo che in sede di frazionamento era stata anche valutata l'ipotesi di consentire l'edificazione del terzo corpo di fabbrica comunque a distanza inferiore di 5 metri rispetto ...(intervento fuori microfono) concessa, esatto, quindi è stata istituita la servitù di inedificabilità e nell'ambito anche sempre della delibera di frazionamento si era detto di valutare eventualmente - questo avrebbe comportato una variante urbanistica - una risistemazione del percorso pedonale ...(intervento fuori microfono) questo va un attimino studiato, non nell'ambito del Piano.....

BUCCI MARIO – ASSESSORE: Nella deliberazione... è stata fatta la delibera, o solo una bozza? ... (intervento fuori microfono) sul frazionamento c'è questa ipotesi, questa è l'area di proprietà - riuscite a vedere tutti? - questa forma a trapezio, dove insiste l'attuale campo di bocce un po' sopraelevato, se ci passate a piedi, si vede bene perché il percorso pedonale è bellissimo, dove insiste anche la pista ciclabile, va da quell'incrocio di Via Roma e sbuca fuori verso la piscina, però qui c'è una T dove si continua il percorso e si va verso la scuola di Via Asiago ...(intervento fuori microfono) sì, c'è tutto esistente, questo è esistente ... (interruzioni) scusate, cosa abbiamo detto? Siccome questa è un'area di proprietà comunale e c'è una capacità edificatoria piccolissima, secondo me inutilizzabile, perché già il campo... (intervento fuori microfono) ecco, ma poi il campo sportivo, ho sentito l'Assessore allo sport e dice "già ce l'ha gli spogliatoi, che ci facciamo?", però dice "potenzialmente ce l'avremmo". Un'ipotesi qual è? Era di spostare il percorso pedonale, questo metterlo tangente al confine di proprietà e liberarci più possibilità edificatoria. Sul corpo della delibera è stato messo, non mi ricordo...

ARCH. SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Di valutare in sede di Piano attuativo...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Però questo il progetto non lo prevede?

BUCCI MARIO – ASSESORE: No, però noi ce lo riserviamo.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Avete fatto una scelta di lasciarlo stare dove?

ARCH. SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Per il momento sembrava fosse, andando a fare anche i sopralluoghi sul sito, sembrava che fosse più logico anche per allontanarlo dagli edifici, alla fine anche per te che fai una passeggiata sarà meglio che te la fai tra il verde e il campo di bocce che non appiccicato ...(interruzioni) ci siamo tenuti l'opportunità ... (interruzioni) no, all'epoca ...(interruzioni)

CONSIGLIERE GIAMPAOLETTI MARCO – INSIEME CIVICO: Visto e considerato che gli spogliatoi ci sono e tutto quanto, l'unica soluzione potrebbe essere, magari finanziata o che il Comune finanzia, si mette a posto qui, nello stesso tempo si potenzia la tribuna quella del moscone, no? Quella è una cosa...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Questo paga gli oneri, di solito è giusto che vengano spesi...

CONSIGLIERE GIAMPAOLETTI MARCO – INSIEME CIVICO: Sì, ma la lasci in questo modo, no? Soltanto che qua c'è il problema, sul passaggio pedonale che è brutto, che è stretto, allora si può ampliare questo.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, ma l'idea anche qui era che loro avrebbero sistemato...

CONSIGLIERE GIAMPAOLETTI MARCO – INSIEME CIVICO: Perché lì c'è quell'affare che gira...

BUCCI MARIO – ASSESSORE: Questo non è un problema, avendo fatto la scelta a questo punto che i percorsi pedonali sono fatti e sono belli, perché sono (sic) mantenuti bene...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Lì deve essere previsto, Francesca, qualcosa da parte loro?

ARCH. SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, volevano fare un posto per le biciclette con il bike sharing, insomma volevano fare un qualcosa che si collegasse agli impianti sportivi.

ACCAVALLAMENTO VOCI

ARCH. SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Il progettista è Santerelli & partners, la proprietà è San Marco S.r.l..

ACCAVALLAMENTO VOCI

BUCCI MARIO – ASSESSORE: La cosa importante è rivedere l'accesso, quello è molto molto importante!

ACCAVALLAMENTO VOCI

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Ore 8,20 termina la Commissione dopo l'esame, suggerito dall'Ufficio tecnico, del progetto di recupero degli edifici in fondo a Via Roma. Grazie.

La seduta è tolta alle ore 20.20

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
Paola Cotica