

# **Città di Ravenna**



## **Trascrizione Seduta - Commissione Consiliare 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare del 17 Dicembre 2025**

[Il verbale si compone di NR. 48 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 49]



**VERBALE COMMISSIONE**  
**APPROVATO IN C. 3 IL 08/01/2026**

In data **mercoledì 17 dicembre 2025, alle ore 14:30** si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Ravenna, la riunione "**Commissione Consiliare 3**" dell'organo **COMMISSIONE 3 - C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare**

**per discutere il seguente O.d.G.:**

1. Eventuale approvazione di verbali di sedute precedenti;
2. Proseguimento illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al **PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 5/11/2024**, come dal seguente elenco:  
GRUPPO 4 Esame delle osservazioni normative multiple di soggetti singoli;
3. Varie ed eventuali.

**PRESIDENTE:** Igor Bombardi

**ASSESSORE:** Massimo Cameliani

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. Daniele Capitani

**ESPERTI ESTERNI:** Dott.ssa Donatella Iseppi (per il gruppo Forza Italia), Arch. Vittorio Valentini (per il gruppo Ancisi – Lista per Ravenna), Arch. Paolo Focaccia (per il gruppo Partito Democratico), Arch. Guido Guerrieri (per il gruppo Progetto Ravenna), Arch. Giuseppina Pettinato (per il gruppo Ama Ravenna) Geom. Valerio Calistri (per il gruppo Alleanza Verdi e Sinistra), Ing. Andrea Barbieri (per il gruppo La Pigna-Città, Forese e Lidi), Alessandro Garofalo (per il gruppo Lista per Ravenna – Lega – PDF), Arch. Roberto Scaini (per il gruppo Partito Repubblicano Italiano), Benedetti Gianluca (per il gruppo Viva Ravenna).

**SEGRETARIA:** Benedetta Di Filippo

**Presiede la seduta il Presidente di Commissione: BOMBARDI Igor.**

**Il Presidente della Commissione 3 procede all'appello nominale per la verifica dei presenti.**

Cognome e Nome	Delegato	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
<b>Ancarani Alberto</b>		Forza Italia	x	15:03	17:24
<b>Ancisi Alvaro</b>		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	14:38	17:24
<b>Bombardi Igor</b>		Partito Democratico	x	14:30	17:24
<b>Donati Filippo</b>		Viva Ravenna	/	/	/
<b>Esposito Domenico Antonio</b>		Partito Democratico	x (remoto)	14:30	17:24
<b>Fabbri Guido</b>		Partito Democratico	x	14:30	17:24
<b>Francesconi Chiara</b>		Progetto Ravenna	x (remoto)	14:56	17:24
<b>Gallonetto Igor</b>		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	14:30	17:24



<b>Grandi Nicola</b>		Fratelli d'Italia	x (remoto)	14:30	16:51
<b>Moretti Pietro Maria</b>		Fratelli d'Italia	x	14:39	17:24
<b>Perini Daniele</b>		Ama Ravenna	x (remoto)	14:48	17:24
<b>Spadoni Gianfranco</b>		Lista per Ravenna – Lega – PDF	/	/	/
<b>Staloni Nicola</b>		Alleanza, Verdi e Sinistra	x	14:30	17:24
<b>Stucci Francesco</b>		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:06	17:24
<b>Verlicchi Veronica</b>		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	14:30	17:24

I lavori hanno inizio alle ore **14:36**.

**Punto 1 all'O.d.G.:** Eventuale approvazione di verbali di sedute precedenti.

**Il Presidente:**

Abbiamo da portare in approvazione due verbali delle sedute precedenti, la seduta del 4 dicembre 2025 e la seduta del 10 dicembre. Sono, come già fatto per tutte le sedute del PUG, trascrizioni complete della seduta che mettiamo in votazione. Vi sono astenuti o contrari? Nessuno.

Quindi approviamo i due verbali all'Unanimità.

**Punto 2 all'O.d.G.:** Proseguimento illustrazione e votazione delle osservazioni presentate al **PUG riassunto parzialmente con Delibera di Giunta n. 536 del 5/11/2024**, come dal seguente elenco:

GRUPPO 4 Esame delle osservazioni normative multiple di soggetti singoli;

**Il Presidente:**

Oggi seguiamo l'analisi delle osservazioni del gruppo 4, sempre osservazioni al PUG, osservazioni singole accolte in parte. Diamo il benvenuto anche al Consigliere Ancisi che è appena arrivato e do la parola all'Ingegnere Capitani per la ripresa dei lavori.

**Ingegnere Capitani:**

Salve. Buon pomeriggio a tutti e buon lavoro. Ripartiamo da un'osservazione **ID 390**. È un'osservazione che coinvolge più articoli in quanto osservazione multipla e io quindi provvederò, come l'ultima volta, nel caso dell'osservazione multipla, a leggervi com'è stata, tra virgolette, smontata l'osservazione con il parere sulle singole sotto-osservazioni, chiamiamole così, per semplicità. La 390, il primo punto che viene trattato è l'articolo 154, dove si chiede di precisare meglio come si determinano le quantità edificatorie generate da edifici non più funzionali all'attività agricola. L'esito parziale dell'osservazione, in questo caso, di questo primo pezzettino dell'osservazione è accolta, si propone di accogliere l'osservazione, la motivazione: la demolizione di edifici non più funzionali all'attività agricola e non facenti parte di un'azienda agricola, possono generare quantità edificatorie da utilizzare altrove. Queste sono computate con riferimento alla tipologia dell'edificio e la necessità o meno di effettuare bonifiche. È chiaro che non è il piano che progetta dove allocare queste superfici. Si faranno poi dopo con degli accordi operativi, permessi questi convenzionati. Questo lo aggiungo io. È stato modificato, quindi, l'articolo 154, comma 1 del testo della disciplina. Vedete la parte rossa, sostanzialmente? 154, comma 1. Quindi, sostanzialmente, è stata introdotta la quantificazione delle quantità di superficie che può essere presa e trasportata. Questo si muove nell'alveo di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 5, lettera E, della Legge Regionale 24/17, quindi non è che ci inventiamo niente di strano. È una Legge Regionale. È stata predisposta questa quantificazione di superficie che può essere recuperata facendo un distinguo tra edifici, tra territorio, altri edifici e necessità di bonifiche, in

[Pagina 3 di 53]



base alle metrature chiaramente delle superfici che si vogliono recuperare, poiché c'è un tetto massimo stabilito dalla Legge Regionale che dice il 20% massimo della superficie coperta può essere recuperato, di cui un 10% solo nel caso siano necessarie bonifiche. Bonifiche, tra le principali che possiamo immaginarci sono le coperture in amianto, che spesso riguardano le strutture piuttosto anziane, ormai come età che sono state realizzate in passato. Quindi questa parte qua è la risposta, sostanzialmente, che si intende fornire alla richiesta dell'operatore economico che poi è un professionista nel caso di specie che ha fatto la richiesta di specificare meglio le quantità massime che si possono recuperare e dettagliarle meglio rispetto a quelle già previste dalla Legge Regionale. La prima risposta, la vedete nera, era già nel testo assunto, citava solo i massimi regionali che si potevano andare a recuperare. In questo caso abbiamo dettagliato perché volevano una specifica e abbiamo fornito una specifica. Procederei con l'altra sotto-osservazione. Oppure, Presidente, vuole...

**Il Presidente:**

Ha chiesto il Consigliere Ancisi di intervenire su questa prima parte. Prego, Ancisi, ha la parola.

**Commissario Ancisi:**

Parlo da uomo della strada. Quindi ci sono degli edifici, insomma, d delle aree edificate che sono state abbandonate, no?

**Ingegnere Capitani:**

Aree agricole. Siamo in area agricola, sono i vecchi manufatti rurali, non più rurali, abbandonati, gliela dico male. Non di valore, chiaramente.

**Commissario Ancisi:**

E sono tutt'ora agricole?

**Ingegnere Capitani:**

Oppure non sono più agricole, ma hanno fatto il cambio d'uso e riabilitazione, ma sono abbandonate. Comunque, per la maggior parte sono ancora catastate come agricole, sì.

**Commissario Ancisi:**

E non possono ristrutturare l'edificio che...

**Ingegnere Capitani:**

Stiamo parlando di edifici che non sono fabbricati che non sono destinati a funzione residenziale e quindi chiaramente possono convertirsi ancora a residenza non agricola ma a civile abitazione, come già spiegato anche altre volte, ma parliamo di capannoni di varie dimensioni, strutture che erano a servizio dell'azienda agricola in qualche modo, che ora chiaramente non svolgono più alcuna funzione di servizio dell'azienda agricola. Faccio degli esempi, giusto per capirci: ex allevamenti, che magari sono in campagna, piuttosto che ex capannoni legati comunque all'attività agricola, non più utilizzati, parliamo di queste cose qua. Ora, lo dico chiaramente, un riuso, passatemi il termine italiano, becero, di queste superfici, a parità di superficie in ambito rurale, non è ammesso dalla Legge Regionale e comunque contribuirebbe ad aumentare uno sprawl urbano importante che alla fine, come ho già detto più di una volta, che ci crediate o meno, vorrà dire tassazione più alta per i cittadini fra un po' di anni. Perché quando si porta un carico urbanistico eccentrico rispetto ai luoghi, mo' che sia della Forese, piuttosto che della Costa o del Capoluogo, vuol dire aumentare le istanze per portare servizi ai cittadini. Quindi, questa scelta della Legge Regionale già nel 2000 fu fatta, a distanza di 25 anni, chiaramente, è una scelta che va riconfermata in maniera importante, che la Legge Regionale ha fatto e oggi ci troviamo di qua oggi.



**Commissario Ancisi:**

Va bene, allora, intanto per capire, perché possa capire qualcosa anch'io. Prendiamo via Antica Milizia, area sud, quasi totalmente urbanizzata, c'è rimasto un lotto agricolo, un lotto ex agricolo, abbandonato, con degli edifici a ad uso agricolo che non vengono più usati, mi applicate questi dogmi, non so, al caso specifico, così capisco meglio.

**Ingegnere Capitani:**

Allora, se non ricordo male, fa riferimento a qualcuno che non ha voluto partecipare al piano particolareggiato quando fu fatto, al COS, che diavolo era, insomma.

**Commissario Ancisi:**

Non ha voluto, questo sarebbe...

**Ingegnere Capitani:**

Per motivazioni sue, che a me non interessa neanche sapere quali siano, comunque non ha partecipato al gioco del COS, in sostanza. Questa domanda me l'ha fatta già qualche Commissione fa, quando ci fu una richiesta di osservazione cartografica che fecero i signori e quindi rinvio alla risposta fornita in quell'occasione. Nel senso che non si può far parte del territorio urbanizzato, rimane un territorio agricolo rurale e quindi farà quello che può fare secondo la norma, insomma, ecco.

**Commissario Ancisi:**

E non rientra in questi casi qui?

**Ingegnere Capitani:**

Ascolti, allora, se è rimasto agricolo ci rientra. Se invece ha un qualcosa che è entrato dentro, ma non ha capacità edificatoria, non lo ricordo a memoria, allora segue la regola specifica di quelli che comunque, pur avendo riconoscimento di non agricolo, non possono crescere rispetto a quello che hanno. Non mi ricordo bene qual è il caso di specie. Secondo me è rimasto fuori dal territorio urbanizzato, però vado a memoria, quindi a memoria potrei sbagliare. Se così fosse, seguo queste regole qua.

**Commissario Ancisi:**

Se è fuori...

**Ingegnere Capitani:**

Segue le regole che le ho raccontato.

**Commissario Ancisi:**

Formalmente perché nella sostanza è allucinante, come in altri casi, se nella forma... *(interventi fuori microfono)* no, scusate se vi disturbo.

**Ingegnere Capitani:**

È dentro, Ancisi, mi confermano che è dentro il territorio urbanizzato, quindi non segue queste regole qua. Ho avuto adesso conferma. È dentro e non segue queste regole qua.

**Commissario Ancisi:**

E quindi? E quindi cosa può fare?



**Ingegnere Capitani:**

Ah, non mi ricordo che tipo di tessuto aveva Ancisi, l'ho detto l'altra volta, ci vado a riguardargli, la porto la prossima volta la risposta, però non me la ricordo a memoria.

**Commissario Ancisi:**

Va bene, se me lo dettagliate, grazie.

**Ingegnere Capitani:**

Ci mancherebbe. Il secondo punto di questa osservazione riguarda invece l'articolo 1.10.2. È segnalato un refuso nella numerazione e quindi chiaramente è accolta. Se apro 1.10.2, si vede cosa è diventato giallo, cosa rosso, si vede subito, è un numerino, mi pare, che viene cambiato, andando a memoria. Invece articolo 1.11 comma 3. Invita a valutare che il contenimento della diffusione insediativa nel territorio rurale non si trasformi o degeneri in un mero abbandono degli insediamenti dei fabbricati esistenti. La risposta è non accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le scelte del PUG. Il contenimento della diffusione insediativa è uno dei principi della 24. È un po' quello che vi raccontavo prima. L'imprenditore agricolo professionale è l'unico titolato a realizzare nuove residenze esclusivamente finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo del suo nucleo familiare. Diverso il discorso sul recupero del patrimonio edilizio esistente legato alla tipologia dell'edificio. Quindi, chiaramente, un recupero tout court di tutto quello che c'è in ambito rurale porterebbe a uno sprawl urbano veramente significativo, la Legge Regionale non lo consente e quindi è inutile che pensate di scrivere cose che non sono consentite a monte.

**Il Presidente:**

Prego Consigliere Moretti.

**Commissario Moretti:**

Allora, l'osservazione era, invita a valutare che il contenimento della diffusione insediativa, quello che ci diceva prima, non si trasformi o degeneri in un mero abbandono degli strumenti. Bene. E voi avete risposto "Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le scelte del PUG. Il contenimento della diffusione insediativa è... delle Leggi regionali. L'imprenditore agricolo professionale è l'unico che realizza nuove residenze esclusiva. Diverso il discorso sul recupero del patrimonio edilizio legata alla tipologia dell'edificio". Bene, okay e questo io lo capisco. Però forse siamo al di fuori di questa osservazione qua. La seconda parte dell'osservazione rimane dal mio punto di vista.

**Ingegnere Capitani:**

No, secondo me no. La risposta data dell'ultima riga che dice: "Diverso il discorso del recupero del patrimonio edilizio esistente legato alla tipologia dell'edificio". Questa è una risposta che dice che si tende a contenere il problema che sottolinea il tecnico, il degenerare in un mero abbandono degli insediamenti dei fabbricati esistenti.

**Commissario Moretti:**

Allora, io credo che di questa cosa ne abbiamo parlato all'inizio.

**Ingegnere Capitani:**

Absolutamente sì, si ricorda bene.

**Commissario Moretti:**



Vado a memoria che io non pensavo così e mi ricordo che anche qualcuno dall'altra parte disse: “Vabbè, ma poi dopo, quando andremo nelle normative, vedrete che ci sarà qualcosa perché nessuno vuole...” perché lei mi dice: “Da parte dei Dirigenti, siamo d'accordo che saranno maggiori costi se si fa troppo insediamento in zone rurali, in zone” e va bene. Dall'altra parte credo che vi debba essere un interesse che non ci siano questi cadaveri in mezzo alla campagna, giusto? Questo. (*intervento fuori microfono*) Vabbè, adesso questo, sì, questo è un caso specifico, adesso non lo ricordo. Però effettivamente non capisco come, cioè, se magari mi spiega come l'ultima riga possa mitigare questo rischio, ecco.

**Ingegnere Capitani:**

Il rimando all'ultima riga lo trovate l'articolo 272, 273 del piano, che è il riuso di edifici ex rurali, passatemi il termine così, non è il termine preciso che usa la norma, ma questa è la sostanza, non di valore storico e 273, invece, di valore storico, dove vengono individuate le funzioni che si possono insediare tese a cercare di evitare il discorso dell'abbandono.

**Commissario Moretti:**

Okay. Ecco, questo chiedevo, perfetto. Ho trovato la norma molto chiara. Grazie.

**Il Presidente:**

Prego. Al microfono, altrimenti non sentono i collegati.

**Architetto Focaccia:**

No, perché è un tema che, come giustamente veniva ricordato, ci aveva preso tutti. Quindi per fare un quadro, per fare il punto di ciò che si può fare. Gli edifici ex agricoli hanno una gamma di usi, credo abbiano anche un numero di unità e per tutti gli annessi non edificio principale, quindi magazzini, pollai, eccetera, c'è una norma per, fra virgolette, insomma, eliminarli queste superfetazioni in genere non portano qualità che però dà anche una certa premialità. Se magari ci dici due parole in più.

**Ingegnere Capitani:**

Sì, volentieri. Allora, il riuso degli edifici in ambito rurale è tema molto complicato, perché sono le due esigenze che già avete trovato, ripeto, già detto un paio di volte, anche oggi è venuta fuori, da una parte il dovere di far riuso per evitare (*inc.*) del paesaggio, dall'altra, in qualche modo, anche il discorso di non proliferare troppo insediamenti in ambito rurale, per le motivazioni che io dicevo prima. Nel caso di specie, il 272, 273 regolano il riuso degli edifici a prevalentemente funzione abitativa, sostanzialmente, di un tipo e dell'altro tipo, regola anche il riuso di quelli che sono gli annessi e quindi tutte quelle piccole strutture a servizio dell'ex azienda agricola con (*inc.*) utilizzare... allora, chiaramente le richieste sono sempre infinite, un punto di equilibrio, almeno secondo me, è stato trovato nel discorso che nel fare pulizia di tutti gli annessi e quant'altro intorno al fabbricato principale che era la residenza dell'agricoltore, tutti i suoi servizi vengono demoliti, si fa un'unità immobiliare nuova da 150 metri quadrati, a fronte della pulizia di tutti le varie strutturine che erano intorno alla corte praticamente. Questo è un compromesso, nel senso che si fa pulizia sul paesaggio, quindi si fa un lavoro di qualificazione del paesaggio, dall'altro non sì, tra virgolette, sperperano superfici regolarmente licenziate illo tempore che nascevano con funzione agricola, non dimentichiamolo, che però hanno perso i requisiti di ruralità e quindi fanno questo edificio da 150 metri il luogo di demolizione della corte che fanno. Però questo riuso, e dopo passo a parlare anche di storici, questo riuso deve essere visto complementare, questa metodologia, complementare rispetto a quelle di cui parliamo oggi, e sottolineato dal tecnico che ci ha fatto l'osservazione, perché lui sta parlando di riutilizzare grandi superfici. Come dicevo prima, ex capannoni, ex allevamenti, cioè strutture consistenti. In quel caso lì la norma regionale pone quei limiti che vedete, sostanzialmente. Invece, nel discorso del riuso del patrimonio edilizio



storico è chiaro che un'apertura più ampia ci vuole, perché se in quello che non è storico io arrivo, la dico male, con una ruspa e tiro giù tutto, e spendo poco a tiro giù tutto, poco, relativamente poco, insomma, quando ho a che fare con beni vincolati non posso stenderli chiaramente, no? Quindi ho delle categorie di intervento che mi costringono ad avere dei lavori che costano di più. Quindi è giusto che siano premiate, incentivate in qualche modo, almeno con gli usi, non con aumenti di superficie, ma con gli usi, perché non potendoli demolire c'è la flessibilità di usi più ampia. Per questo invito a vedere le differenze tra la tabella di usi 273 rispetto a quelli, invece, degli usi 272.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Vi sono altre richieste? Siamo alla prima di oggi, la 390, accolte in parte, gruppo 4, multiple osservazioni presentate da singoli soggetti. Consigliere Gallonetto si è prenotato per l'intervento? Prego.

**Commissario Gallonetto:**

Volevo ricapitolare con l'ausilio dell'Ingegnere Capitani se ho ben compreso anche rispetto a questa ultima differenziazione, poi lui mi correggerà se io non ho capito esattamente come sono le cose. Parto dall'ultimo esempio. Ho un fabbricato agricolo che però è vincolato, naturalmente non lo posso demolire, però non ho magari intenzione di recuperarlo, recupero una parte per poter poi costruire un nuovo immobile ad uso agricolo?

**Ingegnere Capitani:**

No, provo a far chiarezza. Allora, mi rendo conto che il tema non è banale, insomma, però l'ultimo caso che ho fatto è quello che ho detto...

**Commissario Gallonetto:**

Noi non abbiamo la sua preparazione tecnica, quindi capisca anche questo.

**Ingegnere Capitani:**

Io non sono capace a fare l'avvocato, quindi ognuno fa il suo mestiere, insomma, mettiamola così.

**Commissario Gallonetto:**

E quindi deve aiutare lei, perché io non avevo compreso, allora mi aiuti a capire la modalità.

**Ingegnere Capitani:**

Ebbene, allora, il tema è questo qua. Stavo trattando, l'ultimo esempio che ho fatto, è quello dei fabbricati vincolati in ambito rurale. Il fabbricato in ambito rurale si distingue dai primi, cioè quelli non vincolati, perché chiaramente non li posso demolire, come giustamente rilevava anche lei, ma come abbiamo provato a dare un po' di benzina perché ci fosse interesse a mettere mano a edifici vincolati? Ampliando la gamma degli usi. È possibile insediare più usi e diversificati rispetto invece a quelli che sono consentiti degli edifici privi di valore storico che trovate all'articolo 272. Provo a fare sintesi con l'osservazione che lei ha fatto, quello che ha chiesto, la domanda che ha fatto, più che osservazione. Anche in questo caso, qualora mi trovi di fronte ad annessi al fabbricato principale ex agricolo, che non siano vincolati e quello più grande, invece, è vincolato, possono essere demoliti e si può fare un fabbricato di 150 metri massimo, anche se ci sono più superfici in gioco, che va che si vanno a demolire, chiaramente. Il fabbricato nuovo, essendo un fabbricato vincolato, deve stare staccato da quello principale, perché quello principale è vincolato al suo valore, chiaramente non gli possiamo mettere vicino, vicino vuol dire attaccato in sostanza, uno che è nuovo e non ha molta attinenza con quello esistente. Se invece il fabbricato non è vincolato, allora ha un po' meno usi, perché ci vuole meno benzina per stimolarlo, sostanzialmente, perché si spende di meno nel fare il riuso, ma comunque è incentivato il riuso stesso di fabbricati esistenti. Vale sempre la regola che gli





annessi possono essere demoliti per farci un al massimo un fabbricato in più di 150 metri quadrati. Il tema di oggi, invece, era quello delle superfici accessorie, chiamiamolo così, annesse, molto grandi, che non sono... facevo l'esempio, appunto, di capannoni, ex allevamenti e quant'altro, che hanno superfici molto importanti. Capite da soli che se quello diventasse una casa a schiera, sarebbe una cosa, perlomeno inopportuna, mettiamola così.

**Commissario Gallonetto:**

Vado nel pratico, scusi Ingegnere, perché adesso lei mi ha chiarito molto il punto. Ho un fabbricato non vincolato ad uso rurale di 1.000 metri quadri e decido di demolirlo.

**Ingegnere Capitani:**

Residenza o servizi?

**Commissario Gallonetto:**

Servizi.

**Ingegnere Capitani:**

È in uso o non in uso in questo momento?

**Commissario Gallonetto:**

Scelga lei, il mio è un esempio generale, quindi non ho presente un esempio specifico. Se fosse in uso e se fosse non in uso, tutte e due le varianti.

**Ingegnere Capitani:**

Se fosse in uso legittimamente e continua legittimamente a fare il suo uso, anche se nel frattempo, in forza di qualche condono o qualcosa, ha avuto un cambio d'uso verso qualcos'altro di essere agricolo, ci mancherebbe altro, la certificazione del diritto, la legittima affidamento, ce n'è quante ne vogliamo. Se invece è qualcosa di non in uso, allora deve essere portato via dal mondo rurale, se non è vincolato. Come? Con quelle regolette che sono scritte lì, che sono un articolo 154, che è esattamente quello che guardavamo prima, con quelle superfici massime che si possono portar via.

**Commissario Gallonetto:**

E quando dice: "Lo porto in altra sede, lo porto all'interno del territorio..."

**Ingegnere Capitani:**

... con la funzione che può essere produttiva, oppure residenziale, o a servizio, o quello che è, in base alla perequazione. Sono delle tabelle che fanno la conversione, poi, in metri quadrati che si possono costruire dentro il territorio urbanizzato.

**Commissario Gallonetto:**

Okay, la ringrazio per il chiarimento.

**Ingegnere Capitani:**

Ci mancherebbe.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Vi sono altre richieste di intervento su questa prima osservazione? Prego Ingegnere, prosegua.



**Ingegnere Capitani:**

Poi, articolo 1.12.2, recupero dei sottotetti, comma 4. Chiede di estendere la possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ad edifici accatastati alla data di adozione del PUG. Non ammissibile. Perché non ammissibile? L'osservazione è non ammissibile in quanto richiede modifiche non conformi a normativa sovraordinata. La data del 31 dicembre 2013, relativa all'accatastamento degli edifici, è indicata dalla Legge Regionale 11 del 1998 e non può essere modificata dal PUG. Cioè, il riuso di sottotetti è legato ad una norma regionale che ogni tanto viene rinnovata per spostare in avanti l'epoca entro la quale deve essere stato realizzato il sottotetto affinché se ne possa fare un riuso. Generalmente ogni 10 anni si fa sta revisione, insomma, ecco. Quindi non possiamo noi con la norma locale dire che disattendiamo la Legge Regionale spostando la data di realizzazione dei sottotetti per i quali è possibile fare il riuso alla data di adozione, mi pare, assunzione, adozione del PUG, come diceva il richiedente. Quindi qui non è ammissibile, non ci possiamo fare niente, insomma, ecco. Proverei ad andare avanti, Presidente, su questa, non possiamo farci niente, quindi. *(intervento fuori microfono)* Lei ha sempre ottime capacità di sintesi. Questo è. *(intervento fuori microfono)* No, no. Semplicemente c'è uno spostamento in avanti che si fa di quella deadline, ogni X anni viene fatta e quindi... *(intervento fuori microfono)* esattamente, sì. Poi il tema delle falde. Suggerisce di estendere, il termine improprio deroga, anche alla pendenza delle falde nel delegato caso di mantiene limitazione della pendenza della falda prevista 1.14.1 comma 1. Adesso andiamo a leggere 1.14.1 comma 1 è accolta in parte. Si propone di accogliere in parte l'osservazione, la pendenza delle falde di quest'area... quest'area culturale, non so cosa voglio dire, c'è un errore di scrittura sicuramente, comunque la pendenza è stata portata dal 35 al 40%. Abbiamo già fatto questo passaggio in una delle Commissioni precedenti dove è stata aumentata la pendenza delle falde e quindi siamo già andati al 40%. Stiamo ripercorrendo un'osservazione già votata che andava nella stessa direzione di aumentare la pendenza delle falde. Qui c'era un collegamento anche che forse ne parlo anche più avanti, parlo ancora di falda anche più avanti, al discorso delle aperture in falda, che abbiamo già affrontato anche questa, nelle osservazioni precedenti. Poi articolo 1.12.2. Chiede di eliminare la dimensione minima del lotto inedificato nel tessuto urbano in quanto dovranno comunque essere garantiti i distacchi dai confini e/o dai fabbricati. Accolta in parte perché la dimensione minima del lotto inedificato dei tessuti da qualificare per la funzione abitativa viene ridotta a 400 metri quadrati. Se vi ricordate, in sede di assunzione era 500 metri quadrati e anche questa l'abbiamo già osservata con le osservazioni singole, è stata portata a 400 metri quadrati. Si conferma la dimensione del lotto minimo di 1.000 metri quadrati, invece, per le altre funzioni, condizioni per rendere l'intervento sostenibile. Quindi è stato modificato l'articolo 1.12.2 comma 1, magari lo facciamo vedere Paolo, dove si evidenzia come da 500 metri quadrati del lotto libero, come lotto minimo per poter intervenire, fare una nuova costruzione, si è passati a 400. Questa è stata già votata con un'altra osservazione in questa direzione. Poi, siamo sempre nell'1.12.3 comma 2, tema distanze, distanze dalle strade. Adesso questo ve lo spiego un po' meglio perché è un tecnicismo. Chiede di estendere l'allineamento prevalente anche all'edilizia non aggregata. Vi dico la risposta, poi vi spiego, vediamo se è abbastanza chiaro, vi spiego anche un po' meglio cosa vuol dire. Non accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Si conferma l'allineamento prevalente solo per l'edilizia aggregata, in quanto si ritiene che la distanza di 5 metri dal confine stradale sia funzionale ad una buona qualità insediativa. Cosa vuol dire sta roba? È chiaro che se io ho una cortina di edifici che sono tutti a una distanza inferiore rispetto a quella regolamentare dalla strada, non ha senso che un lotto con termine confinante debba andare a 5 metri di distanza. È chiaro che anche lui si può allineare, perché ha un significato, ha un senso. Ma se io ho un solo fabbricato, poi dei vuoti, con un altro fabbricato, poi dei vuoti, e uno di questi fabbricati è più avanti rispetto ai 5 metri, non è che il fabbricato nuovo che vado a fare su un lotto libero, anche lui va a 5 metri, non ha senso. Ha senso quando c'è un'edilizia aggregata, cioè più fabbricati che sono infilati, che stanno tutti nello stesso allineamento, ma non ha senso che in edilizia non aggregata, cioè lotti con fabbricati non uniti, ma ognuno per i fatti propri, ce n'è uno più avanti, anch'io vado più avanti. No, se c'è allineamento, sì, edilizia aggregata, ma se non c'è edilizia aggregata non ha senso che venga mantenuto



l'allineamento. Questo da sempre, da notte dei secoli dei secoli, tutti i piani ragionano in questo senso, insomma, ecco. E quindi questa non è accolta. Poi 1.12.3 comma 3, chiede di equiparare il punto 3B al punto 3A. È il discorso della distanza dei confini dei garage interrati, vi ricordate? Nella prima stesura, in assunzione, c'era che i garage interrati pubblici potevano stare a una distanza inferiore dai confini dei proprietari rispetto ai garage privati. Con l'osservazione che già avete votato, abbiamo equiparato le situazioni e quindi portato alla stessa distanza dei confini il garage, mo' che sia privato pubblico, mo' che sia privato, senza fare distinguo sostanzialmente. Quindi non è la proprietà dei parcheggi, pubblico-privato che fa il distinguo della distanza rispetto ai confini, ma sono equiparati tutti alla stessa distanza, accogliendo, appunto, anche una sollecitazione da parte di questa Commissione Consiliare.

**Il Presidente:**

Consigliere Moretti ha chiesto la parola, prego.

**Commissario Moretti:**

Approfitto che ci siamo tornati sopra, perché se non ricordo male, su questo 1.12.3 comma 3, avevamo detto che bisognava guardarci forse per valutare qualche modifica perché era scritto in maniera non del tutto chiara.

**Ingegnere Capitani:**

Secondo me ci siamo ripassati per il Consiglio, per la Commissione, scusate.

**Commissario Moretti:**

E forse non c'ero io.

**Ingegnere Capitani:**

Bravissimo. Esatto. Ci siamo ripassati. Abbiamo equiparato le due condizioni a quello che è privato, a quello che è pubblico, che vanno tutti e due a mettersi mezzo al confine.

**Il Presidente:**

Sì, Consigliere. Tutte le osservazioni che erano state sospese sono state riprese e votate nelle sedute precedenti.

**Commissario Moretti:**

E quindi è stata modificata?

**Ingegnere Capitani:**

È stato modificata, sì.

**Commissario Moretti:**

Cioè, quindi non è la versione che io ho qua?

**Ingegnere Capitani:**

Non so che versione ha lei, però abbiamo accolto...

**Commissario Moretti:**

Cioè, la versione che c'è adesso è quella buona? Definitiva?

**Ingegnere Capitani:**



Questa pubblicata è quella che consegnata a voi. Quella che scaturisce dall'accoglimento dell'osservazione la stiamo elaborando, non è ancora scritta.

**Commissario Moretti:**

Okay, okay. Va bene, va bene.

**Ingegnere Capitani:**

Stiamo mettendo giù un po' alla volta...

**Commissario Moretti:**

No, ma glielo chiedevo perché io la vedevo...

**Ingegnere Capitani:**

Stiamo cogliendo un po' alla volta recepiamo in base a modifiche che nascono in Commissione, le modifiche al testo, insomma, ecco.

**Commissario Moretti:**

Perfetto. Va bene.

**Ingegnere Capitani:**

Poi, il discorso delle altezze, 1.14.1 comma 1. Ritiene riduttive le altezze indicate che non tengono conto dell'aumento delle dimensioni del solaio a seguito ad appositi impianti. Allora, la motivazione, sulla motivazione non mi soffermo. Vado alla sostanza, se vi ricordate abbiamo accolto l'aumento delle altezze su proposta... (*intervento fuori microfono*) mica siamo fermi, voglio dire, qui il tempo passa. La risposta è si propone di accogliere l'osservazione informando tutte le altezze a chiarimento di criteri di misurazione saranno riportate le esemplificazioni. Comunque abbiamo portato l'altezza... il tema che era rimasto da risolvere era l'altezza della copertura a due falde, se vi ricordate era 150, è portata a 2 metri. Ed è stata votata favorevolmente. Poi dimensioni degli alloggi, anche questa l'abbiamo già vista. Si ritiene che la dimensione minima degli alloggi debba essere ridotta a 28 metri quadrati. Accolta. Si propone di accogliere l'osservazione, la dimensione minima degli alloggi è portata a 28 metri quadrati, come è nel RUE oggi, in sostanza. L'avevamo già vista con un'altra osservazione singola. 1.14.1 comma 2 assi commerciali. Si ritiene sia opportuno ammettere, questa è la richiesta che viene fatta, ammettere la realizzazione di unità abitative indipendenti negli edifici che si affacciano negli assi commerciali o nel portici a uso pubblico. Chiede inoltre di ridurre gli assi commerciali nel centro storico in quanto alcuni non possono definirsi tali. Accolta in parte. Si propone di accogliere in parte l'osservazione, il comma 2 dell'articolo 1.14.7 è meglio precisato: nei centri storici non è ammessa la residenza e piani terra degli edifici che affacciano sugli spazi pubblici, mentre negli altri tessuti sono ammesse le autorimesse connesse all'abitazione ai piani superiori. Alcuni assi commerciali sono stati stralciati. E voi mi chiederete quali. Adesso vi leggo quali sono, quindi potete prendere appunto, sono gli assi che ci hanno chiesto di stralciare anche i geometri. Quindi i geometri hanno fatto un'osservazione molto integrata sugli assi commerciali, quindi su quell'osservazione abbiamo lavorato per fornire la risposta sull'eliminazione di alcuni assi commerciali. Sono stati stralciati l'asse commerciale di Borgo Montone, l'asse commerciale di Via Antica Milizia, parte di Viale Mattei e Via Dante. Via Dante l'avete già vista, perché era un'osservazione cartografica anche, ne abbiamo passato, parlato un po' di tempo fa. Idem, Fornace Zarattini è rimasta solo dove c'è quel tratto residenziale. Abbiamo parlato anche di questo con un'altra osservazione cartografica. Abbiamo usato però l'osservazione dei geometri per fare un po' la sintesi sugli assi commerciali, la vedrete più avanti quella dei geometri, perché quegli ordini professionali insieme sono un po' la summa di tutto, quindi avendo trattato tutti i pezzi, man mano che veniamo avanti, andiamo a sbrogliare anche osservazioni molto complicate, perché sono veramente molto strutturate e non era semplice, fare una comprensione immediata per



non addetti ai lavori, insomma, ecco. Quindi, accolti in parte perché abbiamo tolto alcuni assi commerciali, vi ho fatto un'elencazione, ma l'elencazione precisa la troverete con l'osservazione 197, che è l'osservazione dei geometri ed è stata introdotta la possibilità di... solo nel centro storico c'è questa immutabilità verso il discorso di poter cambiare da negozi a qualcos'altro. Dove non sei nel centro storico puoi fare comunque delle autorimesse connesse alle abitazioni ai piani superiori, cosa che invece non è possibile fare nel centro storico in sostanza. Lo ripeto, il comma 2 del 1.14.7, meglio precisato, 1.14.7 comma 2, nei centri storici non è ammessa la residenza ai piani terra degli edifici che affacciano su spazi pubblici, mentre negli altri tessuti, cioè non nel centro storico, anche se asse commerciale, sono ammesse le autorimesse connesse alle abitazioni ai piani superiori. Questa è tutta l'osservazione 390.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Ha chiesto di intervenire il Geometra Calistri, prego.

**Geometra Calistri:**

Sì, grazie Presidente. Buon pomeriggio a tutti. Questa osservazione multipla è stata molto interessante perché ha toccato tanti punti, insomma, del nuovo PUG e l'ho trovata molto interessante. Anche le risposte degli uffici, le ho trovate tutte coerenti con quello che, insomma, è il nostro pensiero, tranne una che è quella in cui, insomma, se è possibile, avrei, insomma, bisogno di qualche delucidazione in più, che è quella delle dimensioni minime degli alloggi. Avevate indicato nel PUG coraggiosamente, direi, 38... mi giro da questa parte perché le altre Commissioni ho fatto un errore e trovavo molti più spunti di là, spero anche di qua a questo giro.

**Ingegnere Capitani:**

Noto una vena di riferimento all'ultima Commissione.

**Geometra Calistri:**

Ma anche a quelle precedenti. Allora, tornando al discorso dell'alloggio o meno, io da quando lavoro, ho visto che ogni tanto qualsiasi tipo di uffici, di Giunta che si sono susseguiti, hanno provato a dare una certa dignità a questi appartamenti. Quando parlo di dignità, parlo di una metratura accettabile, e avevo visto anche in questo PUG passare, insomma, a questi 38 metri di alloggi minimi. Stiamo parlando di alloggi in nuove costruzioni, oppure alloggi in demolizioni e ricostruzioni quindi parliamo di alloggi che nascono in questo momento, no? E abbiamo 38 metri quadri che vengono riportati abbastanza velocemente, un'osservazione di un privato che dice: "Portatele a 28" e andiamo a 28. Quindi è possibile un attimo giustificare meglio questi 28 che a noi ci sembra poco giustificabile? Dico un'altra cosa, che è subito dopo, se scorriamo in avanti, perché cosa dice qui? Noi ci siamo dovuti adeguare, mi corregga se sbaglio l'Ingegnere, ci siamo dovuti adeguare anche al Decreto Salvini, dove nell'esistente ci dobbiamo subire, lasciatemi passare questo termine, degli alloggi di 20 metri quadri. Allora, io dico, nell'esistente, i garage che diventano abitazioni, è una Legge statale non la dobbiamo scrivere, ma dove abbiamo la possibilità di poter gestire noi i metri quadri l'unico vincolo ce lo dà il DM del luglio 1975, che ci dà un minimo, un minimo di 28. Cosa vuol dire? Che i Comuni non possono fare i 27, ma nulla ci toglie di fare 29. 38 mi sembrava un bel numero. Possiamo un attimo condividere questo mio pensiero, Ingegnere, e magari mi convinco che 28 vadano bene? Grazie.

**Ingegnere Capitani:**

Guardi, io parto con questo presupposto, che: 1) non devo convincere nessuno; 2) il 28 è una scelta, avendo scritto 38, io, insieme a chi chiaramente ha lavorato sul piano, è una scelta che ha risposto all'osservazione. Allora, l'urbanistica, come dico sempre, è tecnica che assiste la politica. Quindi, ragionevolmente, diciamo che sono valutazioni che tengono anche conto del fatto che c'è un'usanza che io possa anche non condividere, ma che non



conta niente il fatto che non la condivida, arrivata qui a Ravenna, secondo me, dopo delle difficoltà che erano nate da un acronimo che voleva dire dimensione media degli alloggi, non mi ricordo come si chiamava, ma non mi interessa neanche saperlo, quella roba là che ha creato un po' di mal di pancia. Quindi, è stata rimossa e portata a 28 metri quadrati. Allora, io non sono particolarmente, se devo guardarla personalmente, particolarmente felice di vedere una città che nasce con appartamenti di 28 metri quadrati. Questo non ci mette mica poco a dirlo, ci mancherebbe altro. Però è anche vero che quello è il minimo di Legge e chiaramente c'è una tradizione che viene avanti da anni qua a Ravenna, che mi dicono non ha prodotto niente di particolarmente disastroso a livello di situazione realizzativa, poi, che come è caduta sul campo e quindi è stato riproposto l'accoglimento di questa osservazione. È chiaro che, come al solito, una proposta di accoglimento, poi la Commissione potrà fare quello che vuole, l'emendamento eventuale potrà fare quello che vuole, ci mancherebbe altro. Quindi, io non ho particolari giustificazioni da portare a questo termine, se non che è tradizione, consuetudine ormai da anni in questo territorio, che probabilmente si è scontrato con un parametro troppo rigido, quindi, come al solito, a eccessiva esigenza si risponde con rigidità dall'altra parte, affinché trovare un punto di equilibrio. 38 mi sembrava un punto di equilibrio, ecco, mettiamola così. Tutto qua, non ho altro da aggiungere, perché vi ho già detto tutto, insomma, ecco.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Consigliere Moretti, prego.

**Commissario Moretti:**

Grazie. Sinceramente per mia convinzione vedendo che l'assist non le arriva da di là, Calistri le arriva da di qua, come spesso accade. Secondo me andando un attimo a scorporare l'1.14.1 comma 1, io posso essere d'accordo con lei. Adesso sui 38, sui 35, sui 40, però, provo a fare un ragionamento di un certo tipo. Posso essere d'accordo negli interventi di nuova costruzione, posso essere d'accordo negli interventi che comportano un incremento di alloggi. Questo, se lo intendo bene, non da tecnico, dovrebbe essere il caso che uno ha un appartamento e da quell'appartamento lo va a dividere e va a creare tre quattro cose, perché, io devo dire la verità, sulla mia pelle, non qua a Ravenna, su un altro immobile che ho nella capitale, già un palazzo dove c'erano già tanti inquilini, ogni 6 mesi ci troviamo quadruplicati gli inquilini, perché da questi appartamenti ne fanno quattro cinque. E quindi sono d'accordo. Ho un attimo di dubbio sulla demolizione e ricostruzione dell'edificio, perché potrebbe anche essere astrattamente che uno effettivamente ha un piccolissimo edificio di quella metratura lì, credo che sia difficile, però astrattamente potrebbe essere, e se vai a modificare la norma e gli metti magari 35 o 38, rischi che quello che c'ha veramente un piccolo edificio... non lo so se possa esistere, però astrattamente, credo di sì, gli vai a impedire la possibilità di farsi, come si chiamava una volta, un piccolo pied-à-terre, insomma, chiamiamolo come vogliamo, un piccolo appoggio, così. Quindi, nuova costruzione sono d'accordo. Incremento degli alloggi sono d'accordo. Devo capire, perché non lo so, non conosco bene la normativa relativa agli ERS, cosa vuol dire che queste dimensioni minime non si applicano agli ERS, non so cosa voglia dire laddove dice vi siano degli spazi comuni condominiali, ma per quello che sono stati gli ERS e per quello che poi gli ERS fanno, l'edilizia ERS fa dopo tot anni che praticamente poi divengono a tutti gli effetti degli edifici privati e vengono venduti come tali, ma vengono venduti poi come tali con tutti dei maquillage neanche tanto tecnici, ma delle porcate permesse poi evidentemente da dei professionisti che permettono queste compravendite, e anche di questo c'ho delle testimonianze dirette che ho visto per il mestiere che faccio, non capisco perché allora poi le misure minime non si debbano anche applicare agli ERS. Quindi, io ci sto a ragionare, poi non so se il 38 è il numero giusto o può magari anche essere il 35, che comunque mi sembrerebbe un passo in avanti. Allora, credo che se dobbiamo andare da 28 a 30, lasciamo il mondo come sta. Da 28 a 35 sarebbe forse un segno che il Comune di Ravenna si vuole identificare come, utilizziamo il termine progressista da questo punto di vista, posso starci. Ho delle riserve, però, sulla demolizione e sulla ricostruzione per i motivi nel senso di concederlo. Però vorrei anche delle rassicurazioni su quello che sono gli ERS, perché per il



trattamento che hanno gli ERS nella vita quotidiana, gli ERS sono trattati alla stregua dell'edilizia privata. Quindi, che non ci veniamo a raccontare che sia diversa cosa, e quindi, se nel concreto una cosa solo perché ha un altro nome, deve avere un'altra normativa, questo non mi pare non mi pare del tutto corretto. Quindi, se volete ragionare, io ci sto.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Consigliere Fabbri e poi Gallonetto.

**Commissario Fabbri:**

Grazie Presidente. Allora, non dico nulla sugli ERS, perché mi risulta abbiano una normativa loro apposita, che io conosco solo proprio in modo molto sommario, quindi non voglio neanche parlare di cose che non conosco. Sul discorso dei 28 metri quadri, a parte che mi pare che per il recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora l'unità immobiliare sia adibita all'alloggio di una sola persona, ci sia la dimensione minima inferiore, no?

**Ingegnere Capitani:**

28 è il monolocale singolo, 28.

**Commissario Fabbri:**

No, perché nella normativa, nel recupero del patrimonio edilizio esistente, per un... allora forse ho capito male io.

**Ingegnere Capitani:**

Dopo c'è il "Salva casa".

**Commissario Fabbri:**

Per unità immobiliari esistenti alla data del 24/05/2024 è consentito il recupero a fini abitativi...

**Ingegnere Capitani:**

Quello è il "Salva casa" il "Salva Salvini" come lo chiamo io.

**Commissario Fabbri:**

Quindi il "Salva Salvini" che ammette i 20 metri, giusto? (*intervento fuori microfono*) Okay. Però comunque tornando al discorso generale dei 28 metri quadri, che comunque è un monolocale, io credo che ci sia da realizzare un contemperamento di interessi, cioè c'è anche chi abita da solo e nei 28 metri quadri ci vuole anche stare, però effettivamente... bè, certo, c'è chi ha le possibilità di comprarsi anche la villa con la piscina e chi non ce l'ha. Ma a parte quello, stavo per dire che anche noi, se ci si vuole fare una riflessione e sospendere provvisoriamente questa osservazione fino a una futura CCAT, noi del Partito Democratico non siamo contrari.

**Ingegnere Capitani:**

Allora, però qui vi spiego solo un tecnicismo, fate come volete, che per me, come ho detto prima, pare anche dispari. Allora, è stata già votata a 28, quindi se la volete cambiarla, secondo me, a sto punto, anche se non sono un giurista, si cambia con l'emendamento, perché è già stata data una risposta a un'osservazione analoga che ha fissato i 28 metri quadrati, la superficie minima, ragione per la quale io nulla in contrario, avevo scritto 38, figuratevi. Quindi, per me, sfondate 40 porte aperte, però se volete cambiarla, a sto punto, secondo me, ci vuole un emendamento, perché dalla carta è già passato a 28. Questo è un ribadire un 28 già dato, in sostanza, ecco, mettiamola così. Fate vobis.





**Il Presidente:**

Consigliere Gallonetto, prego.

**Commissario Gallonetto:**

Era una specifica all'Ingegnere Capitani. Questi 28 metri, dicevamo, sono relativi soltanto a nuovi edifici di costruzione, giusto?

**Ingegnere Capitani:**

No, 28 metri fa riferimento a tutto, anche a un frazionamento, a un fabbricato. A tutto, sì, sì. Non avete delle misure diverse in funzione delle categorie di intervento, anche perché, e qui lo dico, è un po' un fil rouge che lega il piano e la pianificazione. Cioè, quante volte ci siamo scornati con troppi distinguo che alla fine ha richiesto di fare delle varianti. Ricordiamoci che oggi le varianti non se ne fanno o farne è molto complicato, quindi lo strumento più è snello, meno arzigogoli fa e più facilmente si userà poi in futuro. Ricordiamoci questa cosa. Però, ragazzi, come dico sempre, c'è il vostro mestiere anche nel mezzo, quindi fate pure.

**Commissario Gallonetto:**

No, no, certo, era per essere sicuro di avere compreso. Grazie.

**Il Presidente:**

A lei. Moretti.

**Commissario Moretti:**

Io non mi ricordo l'osservazione.

**Ingegnere Capitani:**

ID 404.

**Commissario Moretti:**

Di che gruppo? Cartografica?

**Ingegnere Capitani:**

No, no, normativa e secondo me era la prima puntata della norma. Però qui un po' di tempo fa.

**Commissario Moretti:**

Mi dà un secondo, Presidente, scusi, se la ritrovo.

**Ingegnere Capitani:**

204. Abbiamo sbagliato il 2, scusate.

**Commissario Moretti:**

Vabbè, ci vuole un po' di tempo, dopo ci guarderò. Comunque, al netto di questa, che non è di poco conto, ma è per... no, è per chiedere un chiarimento, scusi, no, questo dopo parlavo, avevo chiesto questo chiarimento, ma forse non aveva capito che era rivolto a lei. Qual è la normativa, invece, delle misure minime negli ERS? Perché l'ultimo capo verso dice: "La dimensione minima e precedentemente indicate non si applicano all'ERS".





**Ingegnere Capitani:**

Non le so fornire la data della Legge però gliela rimedio, semplicemente è diverso perché ci sono degli spazi comuni che quindi cambiano la fisionomia degli spazi che rientrano in abitazione, quindi anche del dimensionamento minimo. Comunque gliela porto al prossimo giro, non mi ricordo qual è.

**Commissario Moretti:**

Quindi potrebbe essere addirittura inferiore?

**Ingegnere Capitani:**

No, no.

**Commissario Moretti:**

Quindi è superiore.

**Ingegnere Capitani:**

Sì. Perché c'è il discorso spazi comuni, ha capito? Quindi non è che si deroga. Quello dei 28 metri quadrati è come dicevo Calistri prima, un DM del '75, glorioso DM del '75 che è ancora lì dopo 50 anni. A quello ci sono le norme igienico sanitarie, non è che si deroga in qualche modo, rimangono lì. L'ERS, la dimensione dell'alloggio cambia perché può contare anche su spazi comuni che invece gli appartamenti privati non possono avere, insomma, ecco, tra virgolette privati, passate nel corpo, dato che han capito.

**Commissario Moretti:**

No, adesso vedo che parlano, quindi non lo so... bisogna capire eventualmente se ci può essere accordo lo strumento. Io ho questa riserva sulla demolizione e ricostruzione, come ho detto prima, anche se non so se questa cosa che nella mia testa è astratta, non so se poi dopo nel concreto possa verificarsi, non so. Magari se mi aiutate voi tecnici a ragionare sul punto se effettivamente potesse essere però io non ci vedo nulla di male, perché ripeto, stiamo parlando di interventi comunque di nuova costruzione di frazionamento. Faccio un altro discorso che esce qua dall'edilizia dell'urbanistica, farebbe anche bene al mercato, perché poi dopo se uno va a vedere il mercato immobiliare, questi semi-loculi sono anche poi venduti a dei prezzi spropositati, cioè hanno un valore al metro quadrato di molto superiore di quello che è un appartamento da 70 metri, magari nello stesso complesso o in una zona della stessa tipologia, delle stesse finiture e che costa, non dico la metà, ma può arrivare a costare anche un 20-30% in meno, ma perché sfruttano il fatto che il prezzo, essendo pochi metri quadrati, rimane sempre contenuto. Quindi, secondo me, innalzare un pochino, un pochino, adesso non dico portare a 50 metri, ma ragioniamo sui 35, sui 36, sui 37, sui 38, sarebbe anche positivo per tutto il mercato immobiliare. Almeno, io la penso così.

**Ingegnere Capitani:**

Dico due cose a chiarimento. Uno che la metratura minima fa riferimento indipendentemente dalla categoria dell'intervento. Quindi 28 metri quadrati a prescindere dal tipo di intervento che fai, se è demolizione e costruzione, se è un cambio d'uso, se è un frazionamento, se è una manutenzione straordinaria, quello che volete, insomma. L'altra cosa che dico è questa. Invito, casomai vorreste rivedere questi numeri, a stare sui numeri del DM. Non inventiamoci numeri a capocchia, 37, 35, che alla fine non sposta niente rispetto a 38. Questo è un mio male che ho proprio, un male del mio male, della mia bestia personale che sono io, cioè, stiamo su numeri già conclamati e noti, così da evitare polemiche e rottura di scatole, detto in italiano, perché se mi appoggio a numeri già consolidati, son quelli. Poi scelgo quello più alto, quello più basso. Tanto, scusate, cosa cambia da 28 a 33 o da



33 a 38? Da 28 a 35, 7 metri, da 35 a 38, 3 metri, niente, cosa cambia? Cioè 3 metri quadrati, ragazzi, è nulla se ci pensate.

**Il Presidente:**

Calistri prego.

**Geometra Calistri:**

Sì, grazie. Fa piacere aver aperto un attimo il dibattito e sentire che si possa ancora, insomma, fare qualcosa, se magari si trova l'accordo su questa metratura. Per andare incontro, insomma, al dubbio che magari ha il Consigliere Moretti, sarebbe sufficiente dire che nel caso di demolizione e ricostruzione, se uno aveva nel fabbricato da demolire un appartamento di 28 metri quadri, lo possa ripresentare nella nuova costruzione. Questo collegamento eviterebbe di fare quello che aveva paventato il Consigliere, di non poterlo più rifare come lo aveva prima. Quindi, secondo me, sarebbe sufficiente mettere questa postilla nella demolizione e ricostruzione.

**Il Presidente:**

Moretti, prego.

**Commissario Moretti:**

Ha ben inteso, quindi, di questa lista di tre, la demolizione e ricostruzione, lasciarla eventualmente fuori e dare la possibilità di lasciare i 28 metri, perché, ripeto, astrattamente, potrebbe succedere. Per la nuova costruzione e il frazionamento, invece, posso già dire che io sono favorevole a emendare, cambiare adesso, non so, dopo lo strumento tecnico quello che deve essere.

**Il Presidente:**

Ancisi prego.

**Commissario Ancisi:**

Io non sono d'accordo sul metodo. Se è già stata assunta un'osservazione che ha fissato qualche cosa che dovrebbe essere in linea continuativa, non avanti indrè, l'ho sempre detto questo. Se questo dovesse essere fatto con un accordo politico, non contate sul sottoscritto.

**Ingegnere Capitani:**

Scusate, sono fatti vostri, ma poi la tecnica alla fine c'entra. Secondo me, la modifica si fa con un emendamento, perché è già stata votata in CCAT sta roba 28 metri. Se adesso votate anche un numero diverso, poi chi vince? Il nuovo numero o il vecchio numero? Adesso, io non faccio l'avvocato, ma secondo me, ci vuole un emendamento per modificare una roba già fatta, già passata in CCAT.

**Il Presidente:**

Non sono se ha terminato.

**Commissario Ancisi:**

Ho detto che non discuto che sia più giusto 28 o 36 o 34 o 35, posso anche riconoscere. Però, se questa Commissione ha già deciso precedentemente di un certo orientamento, io sono contrario ad andare su e giù, questo l'ho detto fino al principio. Sono d'accordo che la nostra maggiore difficoltà è di essere coerenti con quello che è stato fatto prima, perché è difficile seguire tutto e leggere 50 pagine di verbale che... di non so quanti verbali. Però, nel momento in cui sono consapevole che c'è stato già un orientamento assunto, sono contrario a rivederlo



se non ci sono ragioni tecniche, non ragioni politiche, ecco, come possono essere il mercato, tutte queste cose qua, ragioni tecniche. Se è stato un errore tecnico, sì, ma questo me lo deve poi dire l'Ingegnere Capitani. Se, invece, è stata presa già una decisione politica di questa Commissione, sono contrario ad andare avanti e indrè, assolutamente. (*intervento fuori microfono*) No, tanto più, scusate, perché so che se questo passa, passa perché va bene alla maggioranza.

**Il Presidente:**

Non ricordo a memoria onestamente. Staloni, poi Gallonetto.

**Commissario Staloni:**

La 404 l'abbiamo discussa nella Commissione del 21...

**Il Presidente:**

204.

**Commissario Staloni:**

Ah, io ho capito 404, perché 404 non c'è.

**Il Presidente:**

È stato un errore di... non so se deve ancora intervenire Staloni.

**Commissario Staloni:**

No, mi vado a vedere la 204.

**Il Presidente:**

Gallonetto.

**Commissario Gallonetto:**

Io confermo che se ci deve essere un orientamento condiviso per la modifica si fa con un emendamento, non è che si possa fare qui. Certo, è interessante il fatto di aver approfondito in questa sede questo aspetto sul quale sicuramente occorre diversificare come dicevano altri colleghi, cioè è chiaro che se c'è un proprietario che ha già un immobile di 28 metri quadrati e deve fare una demolizione e ricostruzione, non si può danneggiare lo stesso chiedendoli di portarlo poi successivamente a un numero diverso, quindi bisognerà fare un emendamento che tenga conto anche di questa situazione, tutt'altro che singolare, ma sicuramente astratta, ma che non può essere frutto di un vuoto normativo.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Moretti ancora.

**Commissario Moretti:**

Sì, allora, ho ritrovato i miei appunti finalmente, la 204 e non ho problema a dire che io a quella lì ho votato favorevolmente. Oggi, invece, non ho altrettanti problemi a dire che ragionata la cosa e guardata bene nello specifico, con tranquillità, ragionando tutti quanti insieme, mi vede invece favorevole ad un aumento, quindi, in una qualche maniera, io sto rinnegando il voto che ho dato io stesso, non è che l'ha dato qualcuno per me 20 giorni fa. Io lo rinnego oggi perché è stata ragionata. Senza voler riaprire polemiche, questa è dimostrazione ulteriore che



in questa Commissione in particolare, fretta e bene non stanno insieme, ma molte cose vanno ragionate. Comunque, detto questo, io adesso trovandoci in questo impasse carpendo, poi magari mi sbaglio, che c'è la volontà di alcuni Gruppi di portare una modifica, non so quale possa essere lo strumento tecnico, perché effettivamente quello che avete detto, essendoci un voto favorevole della Commissione, quindi a meno che... anzi, a meno che, non è non credo che voi avete votato contrariamente alla controdeduzione degli uffici, insomma, quindi effettivamente è passato favorevolmente e quindi ci sarebbe questo, non è che vince se oggi votiamo la modifica e poi vince su quell'altra cosa. Quindi io lo strumento non lo so, alzo le mani e credo che sia a sto punto qua deve essere un emendamento votato in Aula, in Consiglio e che dovrà essere votato e poi vedremo se troverà il favore del Consiglio, insomma, quindi così andiamo anche avanti, insomma. Non credo che ci sia altro da dire oggi.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Fabbri, comunque sì, io ho dato anche il tempo che si è dedicato al dibattito, chiederei di arrivare comunque a un parere dei Gruppi alla fine degli interventi. Fabbri.

**Commissario Fabbri:**

Ma dunque, allora, anche noi abbiamo votato a favore di quella pregressa che adesso al momento io non mi ricordavo, devo dire onestamente. Dopodiché approfondendo la cosa e parlandone, io non ho qui l'intenzione o la volontà e non posso esprimere l'intenzione o una volontà emendativa. Quello che esprimo è una volontà di ritenere utile un approfondimento. Essendo a nostro avviso, cioè l'avviso del mio Gruppo, utile un approfondimento, comunque ne abbiamo già parlato approfonditamente, direi, oggi per cui il nostro parere su questa cosa qui sarà in Consiglio. Nel frattempo faremo un approfondimento delle ragioni della diminuzione a 38 o a 28 che possono anche essere validissime, ma vogliamo andarci a guardare bene. Dopodiché il nostro Gruppo valuterà se adottare una proposta di emendamento in Consiglio o se confermare le scelte degli uffici all'esito delle valutazioni tecniche che faremo con i nostri esperti.

**Il Presidente:**

Grazie Fabbri. Staloni.

**Commissario Staloni:**

E allora, sono andato anch'io a vedere nello storico, anche noi abbiamo votato a favore, poi però siamo andati a vedere l'osservazione, c'era di mezzo il "Salva Casa" c'erano di mezzo tutto una serie di robe. Quindi noi adesso ci riserviamo di preparare un emendamento a questa osservazione qui sulla dimensione minima degli alloggi.

**Il Presidente:**

Consigliere Gallonetto.

**Commissario Gallonetto:**

Sì, io questa in realtà vedo che avevo scritto in Consiglio, ma al di là di questo do già anticipatamente il mio parere su questa Presidente, cioè in Consiglio, anche noi prepareremo un emendamento pianificato anche sul discorso precedentemente fatto, anche perché mi sembra che se c'è una larga convergenza, questo è molto positivo perché si rafforza giustamente l'interesse per l'emergenza casa e per il valore casa da parte di tutti i Gruppi. Grazie.

**Il Presidente:**

Grazie a lei, ho registrato il suo parere. A questo punto procederei nel raccogliere anche i pareri degli altri Gruppi. Fratelli d'Italia, in Consiglio. Ancarani, Forza Italia.



**Commissario Ancarani:**

In Consiglio. Rilevo, fatemelo dire, che abbiamo appena saputo che ci saranno ben due emendamenti su una osservazione. Non ne avevo ancora sentito parlare, quindi invece ce n'è una che avrà ben due emendamenti.

**Il Presidente:**

Ancisi glielo chiediamo dopo. Consigliera Verlicchi.

**Commissario Verlicchi:**

In Consiglio, grazie.

**Il Presidente:**

A lei. Staloni.

**Commissario Staloni:**

Noi andiamo in Consiglio per le motivazioni dette prima.

**Il Presidente:**

Sì, grazie. Consigliere Stucci, la vedo collegato.

**Commissario Stucci:**

In Consiglio, grazie.

**Il Presidente:**

Consigliere Perini.

**Commissario Perini:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Donati è assente. Consigliere Francesconi. Ancisi, vuole esprimersi?

**Commissario Ancisi:**

Io sono favorevole a mantenere l'indirizzo assunto con la precedente osservazione, di cui mi ricorderete il 404...

**Il Presidente:**

204.

**Commissario Ancisi:**

In ogni caso per non modificare orientamenti politici già assunti su un caso specifico a fronte di un altro caso specifico nominativo, a un precedente carico, fatto normativo... ho perso il filo. Sono comunque contrario e quindi favorevole a questa osservazione, perché non ci deve essere contraddizione, fa un orientamento assunto su un caso nominativo in ragione di un altro caso nominativo, ecco. Non è il nome che può far cambiare il voto l'espressione di un Consiglio Comunale. Non è questione di destra o di sinistra, cioè io non...



**Il Presidente:**

Provo a richiamare la Consigliera Francesconi.

**Commissario Francesconi:**

Igor, ti ho detto in Consiglio.

**Il Presidente:**

Grazie.

Allora, la successiva, quindi, ridò la parola all'Ingegnere, è la **ID 423**.

**Ingegnere Capitani:**

La 423, dove viene enucleata in 6 sotto-osservazioni, chiamiamole così. Io ve le racconto tutte. Una è legata al tema delle falde, quindi ancora una volta 1.14.1 eliminare la possibilità di realizzare una sola apertura per scale di accesso al tetto, l'abbiamo già accolta con un'osservazione precedente, quindi si propone di eliminare la possibilità di realizzare una sola apertura per vano scale, viene modificato l'1.14.1 comma 1 terza interlinea comunque in perfetta continuità. (*intervento fuori microfono*) È già stata l'altra volta.

**Il Presidente:**

La 430 siccome era breve, l'abbiamo fatta come ultima la settimana scorsa.

**Ingegnere Capitani:**

Quindi, diciamo che il primo pezzo, cioè chiede l'1.14.1 di eliminare il fatto che si possa fare una sola apertura per vano scala. Abbiamo già accolto questa con un'osservazione precedente, quindi sarebbe una riconferma. C'è ancora il tema dimensione minima dell'alloggio, quindi se l'altro è andato in Consiglio andrà anche questa qua probabilmente, perché si parla ancora dei 28 metri quadrati minimi, due, occorre riportare la norma a detta di chi fa l'osservazione, che quindi era accolta in continuità con l'osservazione già sviluppata la volta precedente, ma ci si rimette chiaramente a quello che l'assemblea intenderà fare. Posti auto pertinenziale. C'è la richiesta di eliminare il discorso del sotto sagome in merito ai parcheggi interrati, lo spiego meglio, e non accolta comunque. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando la scelta del PUG. Il comma non impedisce di realizzare posti auto interrati anche fuori sagoma, ma premia quelli sotto sagoma, in quanto conferiscono una maggiore permeabilità che nel caso dei cambiamenti climatici è apprezzabile. Questo è legato al discorso che i parcheggi interrati pertinenziali in sagoma non vanno in indice, tra virgolette, e quindi invece se sono fuori sagoma, ma vanno in indice, quindi fanno ST. Chiedo scusa, e fa riferimento a una richiesta di... è stato modificato l'articolo 652 comma 1 della discipline revisioni con un'altra osservazione abbiamo fatto questa modifica, questa è in continuità. Altezze. Nell'articolo 343 si chiede di portare a 3 metri e 50 le altezze massime degli edifici in tessuto a bassa densità. È accolta in parte, perché? Perché l'altezza viene portata a 6,90, per i tessuti uno due piani fuori terra, ma con i distinguo che c'avevo prima, cioè nel tetto a due acque si aggiunge 2 metri, anziché 1,50. E quindi questa è in perfetta continuità con quella votata. Parcheggi pubblici. Si chiede all'articolo 652 di ridefinire in riduzione le dimensioni dei parcheggi pubblici. 652 si propone di accogliere in parte l'osservazione, dimensioni dei parcheggi pubblici è rimandata a disciplina del PGTU, come avevamo già parlato anche un'osservazione precedente, di qualche puntata fa. Abbiamo tolto la dimensione minima dei parcheggi pubblici perché c'è un altro strumento comunale che norma le dimensioni minime dei parcheggi pubblici e quindi si rimanda allo strumento comunale vigente. Quindi è stato modificato in questo senso l'articolo 652 comma 1. L'ultima è quella che chiede infine chiede di chiarire se i posti auto pertinenziali per le funzioni residenziali debbono essere per forza in spazi chiuso. È accolta in parte. Per quanto riguarda i posti auto pertinenziali, sono relazionate all'intervento edilizio. Devono verificarsi le seguenti condizioni: nel caso di nuova costruzione sul lotto libero, ristrutturazione edilizia con demolizione e



ricostruzione, aumento delle superfici degli edifici, deve essere garantito almeno un posto auto chiuso per alloggio e per le superfici indicate a tabella 5. Negli interventi di aumento unità immobiliare, cambio d'uso, un posto auto per alloggio può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato. Quindi, per dire che anche qui si chiedeva se per la funzione residenziale, di chiarire se i posti auto pertinenziali debbono essere per forza in spazio chiuso, quindi abbiamo dato risposta dicendo che è funzione dell'intervento che si fa. È chiaro che se faccio una nuova costruzione sul lotto libero, è una cosa che può essere assimilata a demolizione e ricostruzione, o aumento di superfici dei fabbricati. Nel caso, invece... e va garantito un alloggio uno chiuso, e per le superfici, almeno un posto auto chiuso per le superfici a tabella 5. Invece, negli interventi di aumento unità immobiliari, cambio d'uso, un posto auto per alloggio può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato. Questa è la narrazione di quanto questa osservazione chiede in maniera spacchettata. C'è chiaramente anche qui il riferimento alla dimensione minima di 28 metri quadrati, quindi immagino che come minimo finisca come la volta precedente.

**Il Presidente:**

Ha chiesto la parola Moretti.

**Commissario Moretti:**

Grazie. Scusi Ingegnere, su quest'ultima non ho capito una cosa. Possiamo leggere l'osservazione, scusi, a sinistra? "Infine chiede se i posti auto pertinenziali per la funzione residenziale debbano essere per forza in spazio chiuso". Benissimo, questo. E voi dite: "Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Per quanto riguarda i posti auto pertinenziali, sono... nel caso di nuova costruzione sul lotto libero, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, aumento delle superfici degli edifici, deve essere garantito almeno un posto auto chiuso per alloggio e le superfici" va bene. "Negli interventi con aumento unità immobiliare e cambio d'uso, un posto auto per alloggio può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato". Allora, qua il discorso non c'entra niente, ma per capire dove voglio andare a parare. Io sulla nuova costruzione sull'otto libero posso essere d'accordo e sono d'accordo. Sulla demolizione e ricostruzione non sono d'accordo, perché astrattamente si potrebbe configurare che uno ha la possibilità di abbattere e ricostruire, ma non è detto che abbia lo spazio per fare un posto auto chiuso all'interno.

**Ingegnere Capitani:**

Ma io ricordo a tutti che i posti auto chiusi in sagoma non vanno in indice.

**Commissario Moretti:**

Ho capito, però non è detto che ci sia proprio lo spazio.

**Ingegnere Capitani:**

Se lei rimane demolizione e ricostruzione, nella peggiore delle ipotesi rimane nella sagoma che ha, nella peggiore delle ipotesi, a meno che non abbia già un'altezza esorbitante che ha passato l'altezza massima consentita, a piano terra sa che può mettere, e da qualche parte c'è scritto, che non va in indice e c'è un piano per fare i parcheggi sostanzialmente.

**Commissario Moretti:**

Ho capito. Prendiamo una di quelle piccole palazzine che ci possono essere qua a Ravenna in migliaia di punti diversi. Lasciando il discorso del centro storico, non centro storico. Benissimo. L'abbattiamo, a volte si vedono anche, passi per una strada che ci passi tutti i giorni, ci passi la mattina dopo, dici: "Ma lì c'è un buco, cosa hanno fatto?" Non so se a voi è successo, ma a me... io sono abituato a guardare a destra e a sinistra, vedo che c'è un buco.





**Ingegnere Capitani:**

Bè, quello si chiama rigenerazione molecolare, avercene.

**Commissario Moretti:**

No, ma a, allora avercene, però allora non dovevate dare la possibilità in Via Ravegnana di abbatterle quelle cose lì, che io me la ricordo che fece una osservazione che non l'avete accolta su Via Ravegnana, non dando la possibilità di andare... ecco, erano quella relativamente al fatto che tutte quelle palazzine su Via Ravegnana, voi le consideravate, adesso dico storiche, ma non erano storiche, quindi non davate la possibilità di...

**Ingegnere Capitani:**

Ah, ho capito, quello è fabbricato. Quello è un po' bruttarellò, mettiamola così.

**Commissario Moretti:**

Quelle che fan schifo. Non avete voluto dare la possibilità di andare a cambiare le bucature tra le altre. E io dissi: ma se voi non andate a dare il cambio delle bucature, chi è che va a mettere i soldi per abbattere, ricostruire per tirare su uno schifo uguale a prima? Bene, quindi se lei era d'accordo con me, doveva dovevate venirmi dietro e cambiare quella cosa lì. Ma comunque, prendiamo quegli schifi lì. Benissimo. Io abbatto e quelle lì solitamente sono piano terra, piano uno, alcune forse vanno a piano due, ma soprattutto sono strette, quindi non hanno delle gran metrature. Sono case tendenzialmente lunghe e strette. Benissimo. Cosa facciamo? Lì obblighiamo al piano terra a fare un posto auto al piano terra, se io leggo la norma come la debbo leggere. Mi scusi.

**Ingegnere Capitani:**

No, no, scusi niente, assolutamente, ci mancherebbe, ogni richiesta di chiarimento va bene. Nel senso che io però faccio fatica ad andare oltre un certo limite, nel senso che la spiegazione l'ho fornita, potete fare la modifica che ritenete opportuno. Volete mettere un posto auto fuori e uno dentro? Cioè, uno fa quello che ritiene opportuno, insomma, ecco. Questa non ricordo se l'abbiamo già passato o no, però, voglio dire...

**Commissario Moretti:**

Io sto facendo un altro tipo di ragionamento. Dico che laddove c'è una nuova costruzione sul lotto libero, mi trova pienamente d'accordo perché c'è del lotto libero e uno deciderà e si farà le sue misure bene o a pensare magari anche se ha la possibilità di andare sotto, non lo so, mille ipotesi diverse. Laddove invece c'è già un qualcosa magari di vecchio, che uno ritiene di andare a dire: "Mi piace stare qua, però è tutta da rifare, la butto giù, la ricostruisco" gli stiamo andando a dire che magari non se la ricostruisce più con quei metri quadrati di vivibilità, di casa, di appartamento che aveva prima, ma se la ricostruisce al netto di quello che è il posto auto che dovrà fare necessariamente. Questo non mi trova d'accordo. Quindi io dico che proprio mancano le misure. A volte possono mancare proprio le misure per far sì che per questa norma sia ben applicata, insomma. La nuova costruzione non è la demolizione con ricostruzione. Questo sto dicendo io. Come dicevo poi prima, riguardo ai 28 e 30 metri, insomma, è la stessa identica cosa. Cioè, è più una rigenerazione, per come la intendo io, la demolizione con ricostruzione, è più una rigenerazione che una nuova costruzione. Non so se questo caso do l'assist io a qualcuno dall'altra parte, però ragioniamo, perché poi dopo si rischia che non che, come diceva lei prima, scusi Ingegnere, e diceva, che bello... come l'ha chiamata la ricostruzione, come l'ha chiamata?

**Ingegnere Capitani:**

Rigenerazione molecolare.

**Commissario Moretti:**





Rigenerazione molecolare, poi dopo se uno ha questi limiti qua, io penso che in certe situazioni sarà anche difficile perseguire questa via qua. Quindi io su questo non sono d'accordo.

**Il Presidente:**

Grazie. Vi sono altre richieste? Allora, passiamo ai pareri. Mi segno il parere di Alleanza Verdi e Sinistra, in Consiglio. *(intervento fuori microfono)* È la seconda osservazione, la 423, sì. Abbiamo terminato la discussione e ora chiedo i pareri ai Gruppi. Partito Democratico. *(intervento fuori microfono)* 390, quella precedente, Ancisi. Ne abbiamo fatte due oggi. La prima è la 390 e ora la 423, non ci siamo mossi da lì per il momento. Partito Democratico, Consigliere Fabbri, scusi.

**Commissario Fabbri:**

No, niente, si figuri. E dunque, al netto della questione dei 28 metri quadri che, come detto per l'osservazione che precede, ci riserviamo una valutazione, le altre osservazioni di questa multipla, siamo favorevoli.

**Il Presidente:**

Mi dice l'ID di quella dei 28 metri?

**Ingegnere Capitani:**

No, no, attenzione. Qui se va in Consiglio il 28, va in Consiglio tutta, perché l'osservazione è una, l'ID è uno, quindi va in Consiglio.

**Commissario Fabbri:**

E allora per coerenza rispetto a quella di prima...

**Il Presidente:**

In Consiglio. Fratelli d'Italia.

**Commissario Moretti:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Ancarani.

**Commissario Ancarani:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Gallonetto.

**Commissario Gallonetto:**

In Consiglio, specificando che come quella precedente, ma anche come quella dove magari qualche Consigliere si era espresso favorevolmente il novembre, non sono sulla soggettività. È chiaro che sarà emendata anche quella di novembre, perché tutti devono ricevere lo stesso trattamento.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Consigliera Verlicchi.



**Commissario Verlicchi:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Grazie. Consigliere Stucci.

**Commissario Stucci:**

In Consiglio. È evidentemente legata proprio a quella che abbiamo parlato prima, quindi in Consiglio.

**Il Presidente:**

Consigliere Perini.

**Commissario Perini:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Consigliera Francesconi.

**Commissario Francesconi:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Grazie. Ancisi non l'avevo chiamata. Prego.

**Commissario Ancisi:**

Mi sono un po' perso. Era stato chiesto un parere prima. Pensavo che avevo già espresso un parere prima, sempre su questa, poi che ci che siano frazionate...

**Il Presidente:**

No, allora, le osservazioni multiple sono osservazioni che hanno all'interno diverse parti, quindi il parere che ha chiesto prima, in cui lei mi ha detto che intende votare come quando ha votato per la 204, io così l'ho registrato, era riferito al dibattito precedente che era scaturito sull'osservazione numero 390. Raccolti quei pareri, siamo andati avanti, l'Ingegnere ha esposto il contenuto dell'osservazione 423 e ora ho chiesto i pareri per la 423. Vi è concordanza da parte dei Gruppi, in questo caso.

**Commissario Ancisi:**

423 adesso?

**Il Presidente:**

Sì.

**Commissario Ancisi:**

Se questa è la materia, voglio solo ricordarmi che sono favorevole a non cambiare un'espressione precedente per ragioni non tecniche, ma politiche, ecco.



**Il Presidente:**

Registro lo stesso tipo di parere. Ancarani, prego.

**Commissario Ancarani:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Grazie.

La successiva è la ID 325.

**Ingegnere Capitani:**

Ha 7 sottopunti. La prima dice: con riferimento identificativo catastale dell'azienda che fa questa osservazione, chiede la variazione della tipologia di tessuto contigua all'area produttiva artigianale, rendendo il tessuto produttivo artigianale o in subordine ambito periurbano o produttivo agricolo per la cerniera. Stiamo parlando di un'osservazione che è arrivata anche cartografica che abbiamo già visto, ma non posso farvi i nomi e cognomi chiaramente, dove praticamente c'è un'attività insediata che ha di fianco un lotto agricolo. Ci chiede di vedere riconoscersi questo lotto agricolo di fianco già come produttivo, ma sapete che laddove non c'è niente di regolamento insediato e non può che essere agricolo sostanzialmente. Insediato come attività produttiva in questo senso. Quindi non possiamo accogliere la possibilità di dargli un lotto artigianale contiguo a quello che ha già. Inoltre, come seconda osservazione chiede che in questa zona devono essere ammissibili nuovi interventi che siano adiacenti ad aree produttive insediate, entro una distanza di un chilometro e mezzo dal perimetro del sito produttivo esistente, quindi chiede un'altra cosa, chiede che oltre al lotto contiguo diventino produttivi anche lotti in un ambito di un chilometro e mezzo. Anche sta roba qua chiaramente non è accoglibile. La risposta: si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Il PUG non perimetra la nuova urbanizzazione nel caso di attività di imprese insediate. Gli interventi possono essere attuati con procedimento unico, articolo 53 o con accordo operativo. La Legge Regionale 24 riferisce l'ampliamento nell'area di pertinenza della stessi in lotti contigui circostanti, ovvero in area collocata in prossimità della medesima attività. Non è più consentito fare un ampliamento di attività aziendale, diciamo, un po' a costellazione, mettiamola così, con lotti che sono da una parte e dall'altra, ma che non siano contigui. Un'altra osservazione, si muove l'articolo 291 comma 2, suggerisce di aggiungere un comma 2 bis, 291 comma 2, 2 bis per la formazione che deve recitare: "Per la formazione di nuove unità aziendali gli imprenditori agricoli associati che svolgono solo attività connesse possono dimostrare la conduzione di terreni o di allevamenti attraverso i soci dimostrando la relazione". Questo (*inc.*) di piano. Qui ci sono delle Leggi Nazionali e Regionali, infatti si propone di rimandare ad altro, di rimandare alla disciplina nazionale e regionale in materia specifica. L'intervento dovrà essere coerente con le Leggi Nazionali e Regionali e con l'utilizzo del PRA, che è il piano di riconversione ed ammodernamento. Un'altra dice, la 271, nelle funzioni rurali aggiungere impianti per la valorizzazione anche ai fini energetici dei residui e sottoprodotto agricoli ed agroalimentari o per l'efficientamento e l'autonomia energetica delle imprese agricole. Anche qui si rimanda ad altro. Si propone di rimandare la disciplina nazionale e regionale. Relativamente alle rinnovabili in continua evoluzione si rimanda alle disposizioni regionali in materia. Vi aggiungo anche che è appena uscito un Decreto Legge sulle rinnovabili, Decreto Legge quindi non è ancora Legge, che modifica ancora in maniera sostanziale una precedente Legge dello Stato che è stata impugnata dal TAR del Lazio con riferimento alle aree idonee per andare a installare le FER, quindi energie rinnovabili. Quindi siamo in un momento di fervente modifica e bulimia normativa da parte del normatore che non riesce a trovare una quadra rispetto a quali aree si possano ritenere idonee o non idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile. Un'altra dice, sempre 271, nelle funzioni rurali modificare la funzione F2.6. Cosa dice questo F2.6? Dice: "Impianti di lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici" eliminando le parole limitatamente "Alla produzione



aziendale tipiche”. Allora è parzialmente accolta, nel senso che togliamo la parola “Tipiche” ma è fuori da ogni dubbio che un'attività di trasformazioni di prodotti agricoli che non sia connessa all'azienda agricola, debba andare a finire in un'area produttiva, non possa essere trattata in campagna. Se esiste già chiaramente con un articolo 53 si potenzia, ma se non esiste non si insedia in campagna. Fatemi utilizzare questo termine un po' arcaico, poco tecnico, però ci capiamo tutti, per fare degli insediamenti produttivi. Articolo 2.4 comma 2, dopo le parole “Dell'attività agricola” aggiungere “O” quindi possa diventare “La realizzazione di nuovi fabbricati soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo all'esistente attività agricola” noi avevamo scritto “E di quelle ad essa connesse” invece viene proposta “E/o di quelle connesse” nel senso che si propone di non accogliere l'osservazione confermando la scelta del PUG. Gli interventi edilizi a servizio della produzione agricola sono disciplinati dall'articolo 295 e sono quelli del coltivatore diretto o chiamatelo come vi pare, però che risponde sostanzialmente a quella forma giuridica. 2.4 comma 1, invece aggiungere al primo punto elenco dopo le parole “L'attività agricola” la parola “O” quindi diventerebbe 2.4 comma 1 “L'attività agricola e/o le attività ad essa connesse”. È un po' il giochino che si proponeva prima, giochino in senso buono, ci mancherebbe. Si propone di non accogliere in questo caso chiaramente in coerenza col punto precedente, l'osservazione confermando la scelta del PUG. Gli interventi edilizi a servizio della produzione agricola sono disciplinati 295, cioè solo l'imprenditore agricolo a titolo principale o chiamato coltivatore diretto come vi pare a voi. Quindi complessivamente l'osservazione è accolta in parte, con questa enucleazione che vi ho proposto. Fan tutti riferimento al mondo prettamente rurale, a meno quelle iniziali che ci chiedevano delle aree produttive a costellazione o limitrofe ad un insediamento già regolarmente insediato, ma siamo comunque in ambito rurale sostanzialmente.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste di intervento? Allora passo a chiedere il parere ai Gruppi sull'osservazione 325. Partito Democratico.

**Commissario Fabbri:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Fratelli d'Italia in questo momento è fuori, lo recuperiamo. Ancisi, qui non vuole esprimersi. Ancarani.

**Commissario Ancarani:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Gallonetto.

**Commissario Gallonetto:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Verlicchi.

**Commissario Verlicchi:**

Favorevole.

**Il Presidente:**



Staloni in questo momento è fuori. Stucci.

**Commissario Stucci:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Perini. Francesconi.

**Commissario Francesconi:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Moretti.

**Commissario Moretti:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

La successiva, quindi è la **ID 420**.

**Ingegnere Capitani:**

Sì. Ci sono 3 sottopunti di questa osservazione. Sintesi osservazione, il primo punto è: il complesso edilizio è inserito nell'ambito ad alta vocazione produttiva agricola e di valore storico e architettonico. Chiede il riconoscimento della dotazione territoriale istruzione. Non accolta, ma non perché siamo cattivi. Si propone di non accogliere l'osservazione. Si precisa però che nonostante l'edificio sembri non essere più utilizzato da anni, la funzione D3, che è quella della scuola, tra le altre c'è anche la scuola dentro, è ammessa per gli edifici di valore storico. Questo edificio, come dichiarato dal soggetto, è di valore storico, quindi il fatto che gli manchi la I di istruzione che ha facoltà di censimento dell'attuale, mettiamola così, non ce l'ha, in quanto sembra non essere tale in questo momento, ma non perde questa facoltà, quindi non gli è limitato niente un domani se voglia essere scuola. È fuori dal TU e quindi non sono rappresentate le dotazioni fuori dal TU, e però la funzione di D3, quella della scuola, può essere regolarmente insediata essendo un patrimonio storico. Quindi non è accolta quella richiesta, ma non gli si vieta la possibilità di farlo. Tecnicamente parlando non è accolta. Poi dice di ampliare le funzioni ammesse negli edifici specialistici civili alle seguenti: A4, B4, C2, F5. Accolta in parte. Poi andiamo a vedere anche cosa sono le definizioni A4, B4, C2, F5. Allora si propone di accogliere in parte l'osservazione. Tra le funzioni ammesse nelle funzioni specialistiche civili sono ammesse A4, B4 e C2. Si modifica l'articolo 273 comma 2 lettera G. Praticamente non gli si dà F5 perché? Perché F5 si potrebbe fare anche allevamento, e sul tema degli allevamenti siamo già tornati precedentemente, c'è tutta una disciplina che deriva anche dal PTCP. E quindi non si possono fare. Ma vista la funzione che questa struttura può avere è ammessa la fattoria didattica, quindi se la facoltà è quella di utilizzare con finalità scolastiche e formative è ammessa la fattoria didattica, quindi può comunque essere... si può fare una diciamo, una formazione, un'educazione con gli animali in sostanza. Quindi è parzialmente accolta perché si accoglie A4, B4, C2, ma non si accoglie F5. Andiamo a leggere la definizione di A4, B4 e C2 che ci togliamo ogni dubbio. Allora... leggi tu per favore.

**Intervento:**

A4, le residenze speciali, quali ERP, altre tipologie di ERS. Poi abbiamo la B4. La B4 sono altre strutture per il soggiorno temporaneo e foresterie. Poi la C2, artigianato di servizio alla persona e laboratoriale.



**Ingegnere Capitani:**

Okay, perfetto. Diciamo, quindi vengono accolte delle funzioni che sicuramente sono compatibili e l'F5 aprendo anche l'allevamento, anche intensivo, non l'abbiamo data, ma c'è l'F3 consentita che può fare assolvere la finalità che pare essere più simile ad una funzione scolastica o parascolastica. L'ultima, invece, è accolta, segnala un refuso articolo 273 comma 1, dove viene indicata la funzione B7 anziché B8, assolutamente corretta, quindi viene accolta quest'ultimo punto dell'osservazione. Complessivamente accolta in parte, perché se è una non accolta all'inizio, anche... non accolta tecnicamente perché chiedeva esplicitamente il simbolo di dotazione a scuola, ma nell'ambito rurale non ci sono, ma tecnicamente lo può fare perché la funzione D3 nel patrimonio storico si può sempre insediare. La seconda, invece, è quella accolta in parte perché abbiamo messo la funzione A4, B4, C2, ma non l'F5, che sono gli allevamenti, e la terza, invece, è accolta perché c'è un refuso nella normativa come ho scritto in assunzione.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste? Se non vi sono pareri, come sembra, chiedo quindi di esprimersi ai Gruppi. Partito Democratico.

**Commissario Fabbri:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Fratelli d'Italia.

**Commissario Moretti:**

In Consiglio.

**Commissario Francesconi:**

Igor, posso darti il parere che devo fare una telefonata urgente? Sono Francesconi, favorevole.

**Il Presidente:**

Grazie Consiglieri. Ancarani.

**Commissario Ancarani:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Consigliere Gallonetto.

**Commissario Gallonetto:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliera Verlicchi.

**Commissario Verlicchi:**

Favorevole.



**Il Presidente:**

Grazie. Staloni.

**Commissario Staloni:**

Parere favorevole a questa qui che è la 420, poi anche favorevole alla 325 che non c'ero.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Stucci.

**Commissario Stucci:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Perini lo recuperiamo.

Prego Ingegnere. La successiva è la **ID 396**.

**Ingegnere Capitani:**

Enucleata in 5 micro-osservazioni. Il primo fa riferimento... chiede nel caso di frazionamento di unificare le dimensioni minima dell'unità abitative in edifici storici e non storici. L'esito è accolta. Si propone di accogliere l'osservazione, articolo 28 comma 3, che poi andremo a leggere. La dimensione minima degli alloggi, nel caso di frazionamento di edifici storici è ridotta a 150 metri quadrati. È modificato l'articolo 28 comma 3 lettera A e C. Quella dopo, errore materiale. È segnalato un errore materiale all'articolo 2.10.1 comma 1, accolta anche questa. Errore materiale, chiaramente accolto. Altezze. Articolo 2.10.1, ritiene non adeguata l'altezza massima di 6,70. Accolta. Si chiede poi di accogliere l'osservazione riformando tutte le altezze col discorso dell'osservazione già passata in Commissione Consiliare il 21, quindi con quella modifica nel fabbricato A, col tetto a capanna per intenderci. E quindi con la modifica dell'articolo 2.10.1 comma 2, in elaborazione appunto per le modifiche sollecitate dalla Commissione. 2.10.1 comma 3 non condivide il limite delle tre unità abitative nei frazionamenti degli edifici del territorio rurale, chiede se la dimensione minima è 150 metri sia riferita al fabbricato o all'unità abitativa. Chiede di togliere sia il numero di unità immobiliari che è la dimensione minima. Questa non è accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando la scelta del PUG. Un eccessivo frazionamento degli edifici nel parco rurale potrebbe comportare un incremento di fusione insediativa che contrasta con la Legge Regionale 24. I 150 metri quadrati sono riferiti ad ogni unità immobiliare. Quindi il chiarimento di 150 metri che fa riferimento alla singola unità immobiliare, la dimensione che deve avere, non viene accolta la possibilità di togliere il limite dei 150 metri quadrati e di togliere il limite delle tre unità immobiliari. Perché di questi limiti? 150 metri perché siamo in ambito rurale. Se vogliamo fare lo spezzatino anche in ambito rurale, probabilmente è un'operazione che va ben oltre i problemi che ci siamo posti prima. *(intervento fuori microfono)* Sui 28 metri quadrati. E le tre unità immobiliari perché molto spesso vorrebbe dire fare dei condomini in ambito rurale, cosa che non è sicuramente una situazione consona ad un mondo rurale. Basta guardare il territorio, non solo questo ma anche limitrofe, vecchie pianificazioni non ponevano un limite all'unità immobiliare e i risultati sono sotto gli occhi di tutti. Poi c'è l'articolo 2.10.2 comma 3. Ritiene che per gli edifici con l'originaria funzione di servizio alla produzione agricola, quindi originaria funzione di servizio alla produzione agricola, sia limitante consentire unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero di mezzi per il mantenimento del fondo. Si ritiene opportuno consentire di convertire in abitazione anche tali fabbricati nel rispetto dell'architettura delle zone agricole. Si chiede inoltre la possibilità di mantenimento del comma 5 dell'articolo 4.3.3 del vigente RUE, in edifici non agricoli e relativa possibilità di ampliare l'SC esistente fino a 50 metri quadrati. Accolta in parte, nel senso che il comma 4 riporta parte di quanto indicato alla Legge Regionale 24 articolo 36 comma 5 lettera C. Si prevedono inoltre premialità



coerenti con la 24 per la rimozione di tutti gli edifici di servizio non utilizzati nella corte rurale, ma non si accoglie l'una tantum, non so come diavolo si chiamasse, che era previsto nel RUE per ampliare i 50 metri i fabbricati esistenti, mi pare in periurbano nel RUE fosse possibile questa cosa e il riuso anche di fabbricati non ad uso residenziale, appartenenti a vecchie aziende agricole per farci degli edifici residenziali. Vi ricordo che questa possibilità è stata lasciata solo per gli edifici a originaria funzione non abitativa, ma di valore storico. Allora, al fine di stimolare il riuso è consentita anche la residenza in questi fabbricati che originariamente non avevano funzione abitativa ma di servizio, ma avendo valore e per non perderli come memoria storica del territorio, si è data sì è data la possibilità di inserire anche la funzione abitativa, ma anche altre funzioni.

**Il Presidente:**

Grazie. Consigliere Moretti.

**Commissario Moretti:**

Sì. Torno a quella precedente per qualche chiarimento, perché per come l'ho capita non sono molto d'accordo. Parto dalla fine della vostra motivazione, i 150 metri quadrati sono riferiti a ogni unità immobiliare, giusto?

**Ingegnere Capitani:**

Sì.

**Commissario Moretti:**

Questo lo confermate voi, perché discende dalla Legge Regionale oppure è...

**Ingegnere Capitani:**

No, la misura non discende da Legge Regionale. 150 metri. 150 metri è un'unità di misura che ci siamo dati come dimensionamento di un alloggio in un ambito rurale, che abbiamo uniformato, guardando anche la prima osservazione, chiede di unificare il dimensionamento, guardate la prima, chiede unificare il dimensionamento del minima della unità abitativa di edifici storici e non storici. Bene, l'accolgo. Tra l'altro era 180 metri quadrati, è stata passata a 150 metri quadrati in riduzione, ma se un fabbricato storico comincia a fare tanti spezzatini, perdi il valore storico sostanzialmente. È molto probabile che venga perso, mettiamola così.

**Commissario Moretti:**

No, ma io adesso non sto parlando di tanti. Io sto parlando di un edificio in quell'ambito di 200 metri quadrati complessivo l'edificio, se leggo la norma io non posso dividerlo e non posso frazionarlo, e quindi vado ancor più nel concreto della sostanza, due figli con le loro famiglie che ricevono in eredità un edificio di questo tipo e gli piace stare in campagna, vogliono stare in campagna, e avrebbero tranquillamente la possibilità di fare di questo edificio due appartamenti distinti da 100 metri quadrati, che dal mio punto di vista, ritengo che sia dignitoso, perché se questo PUG ritiene dignitoso che siano 28 metri quadrati, non vedo come non possa essere dignitosi i 100 metri quadrati, questo non lo permette con due effetti. Con due effetti. Il primo effetto, secondo me, naturalmente, posso anche sbagliarmi, il primo effetto è quello che comunque andiamo, secondo me, a fare un qualcosa che non è ben fatto nei confronti di queste persone che si trovano in questa situazione qua. Ma il secondo effetto è che diamo poi nel concreto non tanto la... possibilità è sbagliato, però facciamo sì che poi nel concreto vengano a verificarsi delle situazioni di non rispetto di quello che è la normativa. Perché allora quel punto lì, uno se lo andrà a dividere come vuole, si terrà solo un contatore dell'acqua, si terrà solo un contatore della luce, si metterà i suoi defalcatori e le sue cose e vivrà in uno stabile da 200 metri che catastalmente appare come essere stabile unico, ma in realtà, se uno poi va a verificare, al suo interno vi sono due unità abitative differenti. Io capisco che la Legge e i Regolamenti devono essere di portata generale e astratta, ci mancherebbe altro, però mi pare anche che andare





a fissare il minimo di 150 metri quadrati, ancorché siamo in ambito rurale, ancorché siamo in situazione determinate, sia elevato. Quindi non dico che andava ripreso il famoso 28, però, secondo me, un 75-100 metri quadrati sarebbe stato più consono a quello che possono essere le situazioni, come quella che ho descritto poc'anzi, insomma. 150 inizia a essere... cioè, vuol dire che fino a 300 metri quadrati di edificio, e non è poco, uno può mantenere solo un'unità abitativa, cioè leggiamolo in questi termini qua. Fino a 299 metri e 99 uno può mantenere solo un'unità abitativa. Poi dall'altra parte vado tre articoli dietro e leggo 28, siamo in altri ambiti vabbè, ma la stessa cosa varrebbe anche se fosse stato 38, non è che cambia il coso, e qua vuole dire che abbiamo un'abitazione potenziale 10 volte tanto i 38 metri quadrati, praticamente. Ed è solo una. Se fossimo in un altro ambito, di quei 300 metri ne potremmo arrivare a fare 9-8. Dato che in questi ambiti rurali vedo più facile che si verifichino delle situazioni come andavo descrivendo io, ho fatto un quello che potrebbe essere, secondo me, un tipico esempio, lo ribadisco, due fratelli che hanno il loro nucleo familiare, che ereditano dai genitori, magari ancora in vita, che quindi gli vanno a lasciare un immobile di questo tipo qua di 290 metri quadrati, non hanno la possibilità di regolarizzare, quindi stare regolari nella Legge e nei Regolamenti, non hanno la possibilità di farlo, perché la Legge ti dice: "No, l'unità abitativa deve essere di minimo 150 metri". Io farei una riflessione sul punto. Cioè, mi sembra che ci sia veramente una discrepanza veramente importante rispetto ad altri ambiti, mo' che siano 28 oggi, mo' che li vendiamo e diventino 38. Quindi, io farei un ragionamento, non vuol dire andare ad abbassare un po' quella soglia dei 150 a 90, 75, 100. Non vuole andare a dire: facciamo una diffusione di abitatività. No, vuol dire, secondo me, ragionare col buon senso e su quelle che possono essere le situazioni. Lo stesso principio si potrebbe poi applicare in maniera diversa al discorso delle tre unità abitative, che mi può trovare comunque più d'accordo, perché comunque tre unità abitative, insomma, inizia a essere in dei casi abbastanza limitati e ristretti. E questo non lo condivido appieno, ma posso capirne il senso. Per quanto riguarda i 150 metri quadrati unità abitativa, che ripeto, va vista non tanto come i 150 metri, ma va vista come un edificio di 299,99 metri, che può essere solo e soltanto un'unità abitativa e non due. Questo mi lascia più che qualche dubbio.

**Commissario Esposito Domenico:**

Presidente, posso fare una domanda io? Sono Esposito.

**Il Presidente:**

Sì, certo. Prego Consigliere.

**Commissario Esposito Domenico:**

Non trovavo maniera per prenotarmi, ho aperto il microfono e ho parlato. Salve a tutti. Solo una delucidazione per capire se ho capito, poi una domanda solo per avere un elemento in più. Allora, noi stiamo ponendo il limite dei 150 metri però solo sugli edifici che hanno un vincolo per carattere tipologico, se non sbaglio, e valore documentario. Dopodiché la... mi confermi se ho capito bene, Ingegnere. La seconda questione che pongo è: nelle nostre campagne, la maggior parte, cioè la dimensione media degli edifici sui quali apponiamo il vincolo di valore tipologico è superiore ai 300 metri, inferiore o siamo lì attorno? Perché io non credo siano molti, ma probabilmente è un'impressione che ho io, non credo siano moltissimi quelli che superano i 300 metri, e questo probabilmente significa sostanzialmente dire che la quasi totalità degli edifici vincolati non possono essere frazionati, ecco. Quindi una riflessione tra lo stato dell'arte e degli edifici vincolati nel nostro territorio e la dimensione che andiamo ad imporre. Questo, solo questo.

**Ingegnere Capitani:**

Allora, l'osservazione fa riferimento a uniformare la dimensione minima dei 150 metri tra quello storico e quello non storico, quindi il dimensionamento c'è anche su quello non storico. Aggiungo che i fabbricati vincolati sono molto grandi nel territorio ravennate, hanno dimensioni molto considerevoli. Quindi se si abbassa troppo la soglia



dell'appezzatura dei 150 metri, rischiamo di avere parecchi fabbricati che diventano numericamente più importanti. Poi è vero che, come dice il Consigliere Moretti, manteniamo fisso il tre, come limite, quindi ce la giochiamo poi col limite del tre.

**Commissario Esposito Domenico:**

Quindi, Ingegnere, mi sta dicendo che il vincolo vale anche sugli edifici non vincolati?

**Ingegnere Capitani:**

Sì, c'è anche su quelli non vincolati, certo, perché il frazionamento... tanto per capirci, so che dico cose antipatiche, ma faccio un ingegnere che fa urbanistica, quindi sono antipatico per definizione. Lo sprawl urbano è una delle iatture più grandi che la pianificazione pregressa ci ha consegnato, che noi dobbiamo provare a gestire, ed è molto difficile, ma sicuramente incentivare il frazionamento non fa altro che aumentare questa eccentricità baricentrica del carico urbanistico rispetto a dove stanno i servizi. Quindi io sarò antipatico, lo dico, ma questo è il risultato sostanzialmente.

**Commissario Esposito Domenico:**

No, ma non è mica una questione di simpatia o antipatia, ci mancherebbe altro.

**Ingegnere Capitani:**

Scusate, chiudo dicendo e ribadendo che vale il limite sia per l'uno che per l'altro, dico anche un'altra cosa: a maggior ragione sui vincolati. Io lo so che anche qui sono molto antipatico, ma fa parte del mio ruolo. Un edificio vincolato è vincolato non perché è bello con le buature, con il marcapiano, o con un trave in legno che esce dal cornicione, perché questo lo capisce anche mio figlio che ha 8 anni, il più piccolo, 3 e mezzo, quello di 11 già ha fatto un up grade, e riesce a capire che è bello anche perché ha una partizione interna di murature importanti in una posizione, perché magari sotto c'era una stalla con dei pilastrature in una posizione, piuttosto che altro. C'è una scala interna di distribuzione degli spazi, che portava ai piani di sopra, fatto in un certo modo. È questo è il valore di un bene vincolato, non è solo di una casa colonica banalmente, che sono molto belle, non solo le buature, con le mie piattebande raffinate, le travi in legno, queste cose qua. Quelle sono elementi di contorno che tutti capiscono. Ma la cosa che più difficilmente scappa la comprensione è che quando proponiamo, passatemi il termine culinario, uno spezzatino, alla fine andiamo a compromettere queste realtà. C'è poco da fare. Scusate lo sfogo.

**Commissario Esposito Domenico:**

Ma no, Ingegnere, la ringrazio per la dedizione.

**Ingegnere Capitani:**

Mi duole il dente, c'è poco da fare.

**Commissario Esposito Domenico:**

Due questioni però, perché prima di tutto, ci mancherebbe altro, non è una questione di antipatia o simpatia, è una posizione che l'ufficio esprime in quanto... però io quando facevo la riflessione rispetto alla dimensione, non era certamente per dire che io sono favorevole allo spezzettamento dei beni vincolati, che hanno valore tipologico. Era per dire se la dimensione nella maggioranza dei casi sottostà ai 300 metri, facciamo prima a vietare il frazionamento piuttosto che inserire una cifra che non è indicativa della realtà. Dopodiché, però, in un ragionamento più complessivo, io condivido le ragioni di fondo, sono perplesso però sui beni non vincolati, nel



senso che, viva Dio, se c'è un valore tipologico, quel valore va preservato, e come benissimo dice lei, nel momento in cui si fraziona un edificio in maniera anche incongrua, è molto probabile che i valori e le caratteristiche tipologiche vengano alterate, e questo non si può permettere. Dopodiché, però, estendere questo vincolo a tutti gli edifici, anche quelli... cioè, faccio un esempio: noi abbiamo degli edifici non vincolati che hanno metrature importanti, e che un unico investitore, un unico cittadino/ cittadina fa fatica ad acquistare da solo per la sua riqualificazione e ri-funzionalizzazione. Capita spesso volte che un casale non vincolato, con caratteristiche edilizie di scarsissima qualità, venga acquistato magari da due famiglie o da tre per poter essere ristrutturato e rimesso in sesto. Se questa norma impedisce ciò, non ne sarei troppo contento, non credo ci si stia guadagnando troppo, perché lì non c'è un grande carico urbanistico in aggiunta. Stiamo riuscendo a sistemare dei casali che in alternativa per una sola famiglia sarebbe molto difficile acquistare o anche solo ristrutturare data la metratura. Io pongo all'attenzione di tutta la Commissione questo ragionamento, e almeno io personalmente mi prendo del tempo per ragionarci e per rifletterci su. Vi ringrazio.

**Il Presidente:**

Grazie. Staloni.

**Commissario Staloni:**

Grazie. Allora, qui dopo posto che noi siamo d'accordo con le controdeduzioni dell'ufficio, ma un motivo c'è, cioè nel senso, il Presidente della Commissione avrà presente sicuramente quel manufatto che è nella via Viazza, il famoso ferro di cavallo, no? Ce lo diciamo così. Qui, Moretti, è stato applicato quello che stai chiedendo tu. Cioè, un'enorme struttura a ferro di cavallo storica, bellissima da vedere, l'hanno tutta frazionata, come dici te, perché appunto, si vede che ai tempi non c'era la metratura minima. Ci saranno, secondo me, se va bene, 30, 40 appartamenti. Te lo dico io, 30, 40 appartamenti, ci metti 10 minuti ad arrivare al cancello con la macchina, perché a sinistra hai tutti i contatori, non finiscono più. E ci vanno quegli esseri umani che a te piacciono poco, proprio perché costa poco, perché sono piccoli, sono dei loculi, eccetera. Gli extracomunitari, sto parlando di quelli. Visto che parlavi sempre tanto di degrado le volte scorse, no? Ecco, succedono quelle cose lì. *(intervento fuori microfono)* Ma certo che è una battuta. I manufatti, gli edifici storici e non, ma spesso non sono storici, che sono le classiche case, quelle agricole, dove tu c'hai il corpo centrale con le due stalle laterali, quelli lì arrivano a 300, 400 metri, anche 500. Lì comunque, con questo vincolo qui, tre appartamenti glieli fai. Il problema è se gliene vuoi far 10, è quello il problema. Perché dopo lì ci ritroviamo degli alveari, che diventano quello, in edifici che hanno una loro storicità, anche se non sono vincolati, e questo qui è una deturpazione, secondo me, di quella che può essere l'architettura rurale che abbiamo nelle nostre campagne che è molto bella. Cioè lì, se tu e qui mi rifaccio a quello che diceva Esposito, cioè, quando arriva l'investitore, arriva una famiglia che vogliono comprare in due o tre, in due o tre, ti compri il tuo manufatto, il tuo edificio rurale, la classica casa colonica, ci fai due o anche tre appartamenti... adesso io prendo l'esempio di miei amici, ne hanno comprato uno che ci volevano fare la fattoria dei sogni, 500 metri quadrati. Te lì in tre famiglie, ce la fai a comprarla, e riesci a farci anche tre appartamenti. Mi sembra sufficiente in campagna. Poi è chiaro che un altro ragionamento si fa in altre parti. Quello sul quale vorremmo ragionare, ma non è il caso di questa osservazione, è avere messo in territorio rurale quelli che erano insediamenti lineari, infatti su questo qui ci faremo un ragionamento poi, dove si vanno ad applicare gli stessi vincoli. Questo qui è un'altra roba.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliere. Architetto Focaccia, prego.

**Architetto Focaccia:**



No, intanto un chiarimento più tecnico. Io facevo fatica a capire che la norma vale anche per quelli non vincolati, quindi magari chiedevo agli uffici di specificare meglio se è il caso, perché personalmente non riuscivo a capirlo perché lo vedevo tutto in un contesto degli storici vincolati e quindi non riuscivo a ricondurlo anche all'altro caso.

**Ingegnere Capitani:**

2.10.1.

**Architetto Focaccia:**

Ah, ecco. Va bene. Invece, nel merito anch'io condivido parte già è stato detto anche dagli interventi precedenti, comunque anche dall'Ingegnere Capitani, che la maggior tutela al rischio del frazionamento è sugli edifici tipologici di valore storico. Su questo, credo sia un principio inalienabile. Su invece quelli non vincolati condivido la necessità di evitare, ovviamente, i grandi frazionamenti, assolutamente. Poi sulla dimensione ottimale, in base alle dimensioni medie degli edifici colonici, vabbè, insomma, al solito, quando si mette un numero, si può un po' valutare, ecco. Se devo dire proprio spassionatamente, ecco. Però la ratio generale della norma io la condivido.

**Il Presidente:**

Grazie. Moretti.

**Commissario Moretti:**

Premesso che volente o nolente quando metti un numero per qualcuno non ci prenderai mai, e su questo credo che sia abbastanza scontato dirlo. Allora, tornando un attimo seri, però, ci sono un paio di questioni. Allora, sì, è vero quello che... adesso io quell'intervento lì che hanno fatto, che non lo conosco, quindi non... se l'hanno fatto, evidentemente, gli hanno dato la possibilità di farlo, la normativa è diversa, adesso, insomma, è tutt'ora in vigore un'altra normativa e va bene. Dici bene, c'è l'edificio colonico da 500 metri quadri che ti dà la possibilità di farne tre. Ma c'è anche l'edificio colonico da 445 metri quadri, che a quel punto lì ti dà la possibilità solo di farne due. Io ragionavo sul punto e poi dopo... questo adesso in generale, poi dopo arrivo al discorso anche dei vincolati o non vincolati. Quindi, ragiono in generale, dico, secondo me, mantenendo fisso il parametro dei tre, che per certe metrature comunque rimane poco, nel senso che per fino a, possiamo dire, fino a 500-600 metri quadri, va bene il tre, ma se hai una cosa mastodontica tipo quella che dicevi te prima, è sbagliato quel tipo di frazionamento lì, però da come mi descrivi te, una cosa lunghissima, adesso io ripeto, non la conosco, non so neanche dove sia, forse, però, lì una cosa da sei, sette sarebbe stata dignitosa. (*intervento fuori microfono*) Ecco, bene, sarebbe stata dignitosa. Quindi qua mi sembra che si vadano a mettere giù dei numeri, come dicevo prima, a prescindere non vanno mai bene, per qualcuno non andranno mai bene, però dei numeri, trattando il tutto come se fosse da 200 metri fino a migliaia di metri. Ma è evidente che è un range, a mio modo di vedere, troppo largo per trattarlo con un numero unico, con due numeri unici, i 150 e le tre unità abitative, perché tre unità abitative in 500 metri sono giuste o forse potrebbero... non dico troppe, ma vanno bene, tre unità abitative in 1.500 metri, capiamo che stiamo parlando... ci scappa da ridere, no? Perché banalmente vuol dire 500 per 3, 1.500 metri. Quindi, secondo me, qua, ho visto che in alcuni ambiti hanno fatto degli scaglioni, questo poteva essere un ambito di fare qualche scaglione, non dico di farne 50, ma qualche scaglione. Per quanto riguarda il limite delle unità abitative. Per quanto riguarda, invece, le metrature, dicevo prima accettiamo, e sono convinto che la cambieremo i 38 metri perché siamo in certi ambiti, andare a 10 volte tanto... ripeto, io non considero i 150, ma considero nove volte tanto, perché ne devo considerare 299. 299, quindi vuol dire nove, otto volte e mezzo tanto, nove volte tanto, mi sembra che ci sia una bella difformità. Quindi se male accettiamo i 30, i 28, anzi non accettiamo i 28 e ci di forse di buon grado accettiamo i 38, ma magari qualcuno di noi non è neanche del tutto soddisfatto, dall'altra parte mi sembra che sia esagerato, poi però, da accettare all'incontrario i 299. Faccio una considerazione, invece, sul vincolato o sul non vincolato. Adesso mi dispiace che non c'è l'Ingegnere che magari che ho seguito con interesse quello che diceva in merito a



quello che è la bellezza del vincolato, che non sta solo nella forma esterna, nelle bucatore, ma anche sta all'interno. Sì, ma allora, se vuoi mantenere quel tipo di bellezza, secondo me, fai una cosa unica, non dai la possibilità di... ecco che è tornato l'Ingegnere.

**Ingegnere Capitani:**

Scusate, ma faccio una pausa ogni tanto.

**Commissario Moretti:**

Io la faccio dopo. No, dicevo, Ingegnere, parlavo del vincolato. Lei mi dice, e io ci sto, il vincolato non è bello solo quello che tu che vedi dall'esterno, ma ci sono delle caratteristiche anche internamente, benissimo. Però, e sicuramente è così e io sono posso essere d'accordo con lei, forse, però, già anche concedere di andare a dividere, frazionare fino anche a un massimo di tre e anche nei 150 metri, se rimanessero tali, rischia di andare in una qualche maniera a deturpare questa bellezza. Quindi, se si vuole mantenere il vincolato com'è, lasciamo il vincolato com'è.

**Ingegnere Capitani:**

Io capisco la volontà che avete di perfezionare il più possibile lo strumento e colgo l'opportunità delle sollecitazioni che arrivano per cercare di tirar fuori il meglio che posso o che possiamo. Ma c'è sempre da tenere in piedi un po' di equilibrio e io per definizione sono un po' cerchiobottista, nel senso che devo provare a mantenere un equilibrio rispetto a quelle che sono le cose. Concordo con la sua posizione, ma fino a un certo punto, nel senso che capisco la sua esigenza che si fidi più del mio della sua, oppure parimenti, sono esigenze, ma è anche vero che c'è qualcuno che si chiama Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, Sovrintendenza, che poi si esprimono in funzione del livello di vincolo di queste strutture. Ragione per la quale, è giusto lasciare con me un minimo di flessibilità, un minimo. Anzi, a me piace cambiare questo termine in duttilità, più che in possibilità, ma comunque c'è qualcuno che poi ci dice, se stiamo passando il limite con questi 150 metri e quindi eccessivo spezzettamento con le tre rispetto a quella particolare tipologia, piuttosto che no. Quindi, secondo me, è giusto che lo strumento dia un minimo di spazio che poi in sede attuativa troverà una sua definizione più precisa. Poi, oh, io vi dico, mi fermo qui perché capisco che ognuno di voi ha una propria sensibilità e ci mancherebbe altro, viva Dio, però, a un certo punto oltre io faccio fatica ad andare.

**Commissario Moretti:**

Io, infatti, l'ho espresso prima, quando lei era fuori, ho detto che però rischiamo così di avere, e non entro sul discorso dello storico, ma di avere questi edifici di diverse metrature, molto diverse, e lasciamo un range troppo grande. Forse sarebbe stato il caso, magari, di scaglionare qualcosa, perché io posso stare sul discorso delle tre in un edificio fino a 600-700 metri quadrati, ma in un edificio, come ricordava prima Staloni, di non so quanti metri quadrati, che oggi gli hanno fatto evidentemente una porcata, ancorché io non la conosco, ma per come la racconta una porcata, ma mi pare essere una cosa molto grande, lì, evidentemente, in un edificio di quello stesso tipologia, di quelle stesse metrature, andare a fissare un limite di tre scappa da ridere, è una barzelletta a mio modo di vedere.

**Ingegnere Capitani:**

Non può scappar da ridere. Sa perché non può scappar da ridere? Perché l'ambito rurale non è fatto per questo tipo di interventi. Il limite è quello. L'ambito rurale non è fatto per questo tipo di interventi. Quegli interventi lì si fanno nel territorio urbanizzato, non si fanno in campagna. Quindi, tre è un numero che già è considerevole, che serve per poter stimolare un po' di riuso, gliela dico male. Se lei mette anche lì 5, 7 o 10, ci viene fuori una roba che non va bene.



**Commissario Moretti:**

Ma a parte che non ho detto 10, c'è differenza. Come c'è differenza tra 100, 120, 150, scusi. Se siamo stati mezz'ora prima a fare la differenza tra 28, 35 o 38, quindi, penso che ci sia anche differenza tra dire 100 e 150 o dire tre, piuttosto che dire cinque. Non mi sembra fare tutto sto super condominio, anche se in un edificio di 1.000 e passa metri arrivi a fare cinque appartamenti di frazionamento, da 200 metri l'uno. Non mi sembra tutto sto grande edificio. Anzi, mi sembra un riuso, mi sembra la possibilità... oppure diciamo, e su questo possiamo essere anche d'accordo, non so, che noi non vogliamo che la gente stia in campagna. Bè, alla fine, se così vai a restringere, vuol dire che la gente non sta in campagna. A volte la gente va in campagna per diversi motivi. Uno è quello che dicevi te prima, lì è l'eccesso, evidentemente, per motivi di costo, di valore. Ma c'è gente che va in campagna anche perché sta bene in campagna, cioè sta bene in campagna, gli piace la vita all'aria aperta, gli piace la vita tranquilla, fuori dal caos. Abbiamo della gente che sta in mezzo al bosco, voglio dire, cioè, insomma, il mondo è poi bello perché è vario. Evidentemente non c'è la corsa della gente a voler andare in campagna, e quando parlo di campagna, in questo caso qua, non parlo di territorio urbanizzato nel Forese, parlo proprio di campagna. Non dico che c'è la fila, non sto dicendo che c'è la fila, però, qualche utente, secondo me, c'è. E andare in un edificio da 1.000 metri e oltre, andare a fare un frazionamenti da cinque unità abitative, non mi sembra tutto questo andare a fare un super condominio. Come, allo stesso tempo, mi sembra che prevedere che un edificio da 290 metri quadrati possa avere due unità abitative e non solo regolari... perché poi dopo quello che è il rischio, poi possiamo anche dire, ce ne fregiamo, non dovrebbe, ma possiamo anche dire che ce ne fregiamo, poi me ne sto zitto e vado a fumare, però dopo, poi si rischia che la gente fa la stessa identica cosa di quello che la Legge non consente, ma la gente fa lo stesso poi la stessa identica cosa. Perché tanto lo sappiamo, poi se ci vogliamo mettere le mani alle orecchie, agli occhi, le fette di salame, di prosciutto, facciamo quello che vogliamo. Però essere così rigidi in un range così ampio, secondo me, mi pare un po' esagerato. Ecco, io dico questo, riflettiamoci. Grazie.

**Il Presidente:**

Prego Scaini.

**Esperto Scaini:**

Grazie. Porto una testimonianza di ieri pomeriggio, ero in una riunione sulla questione della mancanza di alloggi e c'erano degli alloggi che si potevano trovare alla Rossetta, in campagna e il Comune sta predisponendo del co-housing. Questo appartamento in cohousing che stanno costruendo è un appartamento con tre camere da letto e due bagni. Quindi stiamo parlando di una dimensione che probabilmente è inferiore a 150, sicuramente inferiore a 150 metri quadri. Ragione per cui anch'io credo che, visto che costruire in campagna comunque costa e comunque va risolto il problema della mancanza di alloggi, credo che una leggera riduzione su quanto diceva, ad esempio, come superficie l'Avvocato Moretti sia opportuna. Grazie.

**Il Presidente:**

Vi sono altre richieste? Allora, andiamo ai pareri. Moretti, che è uscito dall'Aula, Fratelli d'Italia, ha espresso parere in Consiglio. Proseguo, allora, con Ancarani.

**Commissario Ancarani:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Ancisi vuole esprimersi? Non vuole. Gallonetto, 5 Stelle.



**Commissario Gallonetto:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Verlicchi.

**Commissario Verlicchi:**

In Consiglio, grazie.

**Il Presidente:**

Staloni.

**Commissario Staloni:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Stucci.

**Commissario Stucci:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Francesconi.

**Commissario Francesconi:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Perini. E anche il Partito Democratico.

**Commissario Esposito Domenico:**

Noi saremo per il Consiglio.

**Il Presidente:**

Andiamo alla successiva, **ID 175**.

**Ingegnere Capitani:**

Allora, questa è nucleata in cinque sottopunti. Verte tutta sul turismo all'aria aperta, sostanzialmente. Il primo sottopunto propone la riformulazione dei seguenti commi del 2.11.2 della disciplina. Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono un'area attrezzata del territorio rurale e nei tessuti turistici, per l'accoglienza turistica quali campeggi, agriturismo, villaggi turistici, anche nella declinazione di glamping, come ricettività a bassa densità, in strutture turistiche di servizio e ricettivi esistenti. Quindi, ripropone questa formulazione. Noi diciamo già previsto quanto richiesto. Quanto richiesto è già previsto dalla disciplina del PUG, in particolare al 2.11.2, come giustamente cita lui. Questo per quanto riguarda chiaramente il territorio rurale. Invece, nel territorio urbanizzato 362. Il glamping non è una struttura a sé stante, ma è una tipologia di alloggio associata a un campeggio o un agri-campeggio, quindi è una specifica che non ha senso mettere in normativa, in quanto è già una tipologia particolare





di campeggio sostanzialmente, o agri-campeggio, quindi scrivendo campeggio e agri-campeggio copriamo anche i glamping. Seconda. In tali aree sono emessi gli interventi di cui la Legge Regionale 16. Gli interventi di qualificazione dei campeggi e agri-campeggi esistenti e quelli per la formazione di impianti ricettivi all'aria aperta di nuova previsione dovranno prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edifici. I materiali utilizzati dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico. Si demanda ad altro. Si demanda ad altro l'inserimento del paesaggio è un tema che non riguarda solo i campeggi, ma tutti gli interventi del territorio rurale che potrà essere specifico oggetto del regolamento edilizio comunale. Quindi vuol dire, sono elementi di dettaglio, non di pianificazione e quindi non ha senso che stiamo dentro lo strumento di pianificazione, che per definizione è più rigidamente modificabile rispetto a uno strumento regolamentare che è più facilmente modificabile. Terzo punto, in particolare i campeggi all'interno delle pinete sono soggetti anche alla disciplina del 254. Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le scelte del PUG. Tutti i vincoli presenti nell'area dei campeggi dovranno essere rispettati, non solo quelli relativi alle pinete. Quindi è già previsto quanto richiesto. Quindi ho sbagliato di non accogliere, è già previsto quanto richiesto, l'osservazione confermando le scelte del PUG, tutti i vincoli presenti nell'area dei campeggi dovranno essere rispettati, non solo quelli relativi alle pinete. Altro punto. I campeggi di nuova previsione potranno essere insediati con la procedura articolo 53, che dovrà individuare la localizzazione, l'entità e le caratteristiche delle opere da realizzare, nel rispetto della disciplina regionale in materia e l'intervento soggetto a VASAT. Si propone di cogliere in parte l'osservazione, si precisa che le nuove strutture ricettive all'aria aperta sono ammesse esclusivamente nella tipologia degli agri-campeggio e nel recupero del patrimonio edilizio esistente storico, secondo la disciplina della Legge Regionale 4/2009 e DGR 987/2011. Allo scopo bisogna vedere il testo disciplinato comparato, soprattutto l'articolo 2.11.2 modificato il comma 4 che andiamo a leggere ed è accolto in parte perché può fare riferimento solo all'agri-campeggio perché sono le tipologie che vengono ammesse come nuova realizzazione e poi in quel particolare contesto. Quindi Paolo se mi fai un passaggio sul comma 4 ti ringrazio.

**Intervento \_\_\_\_\_:**

Nuove strutture ricettive all'aria aperta sono ammesse esclusivamente della tipologia degli agri-campeggi e nel recupero del patrimonio edilizio storico, secondo la disciplina della Legge 4/2009 e DGR 987/2011.

**Ingegnere Capitani:**

Grazie. Vado al quinto. Per i complessi ricettivi dell'aria aperta, esistenti, ho sempre sostenuto l'opportunità, laddove se ne diano le condizioni, che aree limitrofe ad essi, le quali non risultano attrezzate o lo siano per attività pubblico-private, che non abbiano un carattere di imprescindibilità o risultino dismesse rispetto alle loro funzioni istitutive, siano rese disponibili per l'ampliamento di tali impianti turistici. Nel dar corso alle modifiche urbanistiche che possono determinare l'ampliamento di impianti turistici esistenti, si dovrà aver riguardo a consentire quelle misure di assestamento che possano eliminare gli eventuali ostacoli della saldatura fisica fra l'impianto esistente e la parte di ampliamento. Ad esempio, rimuovendo tratte di viabilità non essenziali dal punto di vista funzionale, concessione in proprietà della stessa, quando sia pubblica e così pure per aree di sedime di condotte sotterranee abbandonate, flusso di terreno, manufatti tecnologici dismessi e relitti edilizi di qualsiasi altra natura, associando le modifiche di disegno urbanistico alle modalità agevolate delle cessioni patrimoniali collegate e conseguenti quando si tratti di area proprietà pubblica. Allora, questa non è accolta perché non è una questione che può essere regolamentata a monte dagli strumenti di pianificazione. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. L'ampliamento di strutture turistiche all'aria aperta esistenti potrà essere oggetto di articolo 53 e sarà valutato caso per caso. Non è che adesso posso dirvi, c'è una strada che non mi interessa più, la tolgo perché così ti amplio in continuità, perché è un pezzo di terra che voglio farci i campeggi nell'ampliamento dall'altra parte della strada, la strada mi verrebbe a dividere la struttura vecchia da quella nuova, cioè, come faccio a dirlo adesso? Questa roba qui sarà valutata caso per caso, quando arriverà l'articolo 53 consentirà gli ampliamenti di strutture





turistiche e si farà la valutazione del caso. Anche perché lì, nel caso specifico, si sarà in grado di soppesare l'interesse pubblico di queste iniziative. A monte, a una norma di carattere generale, sicuramente non coglierebbe l'obiettivo auspicato magari in sede di presentazione delle singole istanze. Io ho finito.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Geometra Calistri, prego.

**Geometra Calistri:**

Sì, solo un chiarimento sul punto 4 e 5 che mi sembrano collegati fra loro. Dove si parla appunto della possibilità dell'articolo 53. Prima quando abbiamo letto, insomma, la nuova disciplina di come viene vista dopo questo parziale accoglimento della prima, ho visto che è stata depennata appunto la possibilità dell'articolo 53 che era presente nella disciplina del è stato tolta. Ed è stata proprio il motivo per cui noi l'accogliamo in parte. Chiedevo questo. Quindi una assicurazione un nuovo campeggio di fianco a uno esistente non può essere richiesto con l'articolo 53.

**Ingegnere Capitani:**

Un nuovo campeggio che non è ampliamento, un nuovo campeggio a sé stante. Non è l'articolo 53, no, è un accordo operativo di fatto a tutti gli effetti. Invece l'articolo 53 è solo per ampliare quello esistente.

**Geometra Calistri:**

Perfetto. Ecco, un chiarimento perché mi era sfuggito questo passaggio che secondo me è importante.

**Il Presidente:**

Grazie. Consigliere Gallonetto.

**Commissario Gallonetto:**

Grazie Presidente. Volevo una spiegazione. Articolo 2.11.2 che cosa significa parco rurale?

**Ingegnere Capitani:**

Il parco rurale è tutto l'ambito agricolo del territorio di Ravenna, è chiamato in maniera poetica parco rurale.

**Commissario Gallonetto:**

Grazie per la spiegazione poetica.

**Ingegnere Capitani:**

Il colpevole sono io, lo dichiaro subito, il colpevole sono io.

**Commissario Gallonetto:**

No, ma non è mica un colpevole. Era per capire.

**Il Presidente:**

Ci sono altre richieste? Passo allora ai pareri. Partito Democratico.

**Commissario Fabbri:**

Favorevole.



**Il Presidente:**

Fratelli d'Italia.

**Commissario Moretti:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Ancisi vuole esprimersi?

**Commissario Ancisi:**

Sì, non mi esprimo però chiederei conferma che la 256 che aspetto da anche già dalla seduta scorsa non mi sia sfuggita mentre ero in bagno.

**Il Presidente:**

Non le è sfuggita perché risulta...

**Commissario Ancisi:**

Aspetto con pazienza.

**Il Presidente:**

Non è ancora stata esaminata. Ancarani, Forza Italia.

**Commissario Ancarani:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Gallonetto, 5 Stelle.

**Commissario Gallonetto:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Consigliera Verlicchi, La Pigna.

**Commissario Verlicchi:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Staloni.

**Commissario Staloni:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Stucci.



**Commissario Stucci:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Francesconi.

**Commissario Francesconi:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Grazie Chiara.

Direi che possiamo avere il tempo di farne un'ultima, la 395. Prima, Ingegnere, se mi lascia qualche minuto, visto che abbiamo ancora quasi tutti i Gruppi, dagli uffici mi chiedono di comunicarvi una richiesta, ovvero, siccome il blocco delle cartografiche è terminato da qualche settimana, gli uffici invieranno la richiesta di recupero dei pareri che non sono stati espressi per varie ragioni. E quindi, con riferimento alle osservazioni del PUG per le quali i rappresentanti dei Gruppi Consiliari erano assenti durante le sedute oppure non hanno espresso il parere demandandolo in Consiglio, allo scopo di agevolare la votazione delle osservazioni medesime durante la seduta del Consiglio Comunale, si segnala che appunto, nei prossimi giorni gli uffici invieranno via mail ai commissari l'elenco delle osservazioni cartografiche non votate, chiedendo loro di compilarlo e inserendo, nel caso nel frattempo abbiate espresso o vogliate esprimere un parere, dopo analisi, dopo studio e confronto sulle varie osservazioni, anch'io vi chiedo di poter rispondere agli uffici in modo da poter avere poi per il Consiglio la possibilità di raggruppare le varie osservazioni in pacchetti per agevolare il lavoro. Prego Ingegnere Capitani.

**Ingegnere Capitani:**

Allora, la prossima ha 12 sottopunti, si riferiscono a quelle cartografiche...

**Commissario Ancisi:**

... su cui non si è espressa la Commissione.

**Il Presidente:**

Su cui i Gruppi in Commissione non hanno espresso un parere che sia favorevole o contrario.

**Commissario Ancisi:**

Quindi tipo il rinvio al Consiglio.

**Il Presidente:**

Esatto, anche il rinvio al Consiglio o non volersi esprimere, le arriverà Ancisi un elenco dove le si chiede se nel frattempo può voler dare un parere che sia favorevole o contrario. O anche chi è assente, chiaramente, cioè tutti i le osservazioni che non hanno un parere favorevole o contrario, vengono ri-sottoposte per cercare, appunto, di avere la maggior omogeneità possibile.

**Commissario Moretti:**

Quindi mi chiameranno...

**Il Presidente:**

Le arriverà via mail un elenco in cui esprimere.



**Commissario Moretti:**

Per chiedere di esprimermi o favorevolmente o contrario. Quindi in Consiglio io non posso andare?

**Il Presidente:**

No, non è che non può andare. Lei può andare. Il discorso è se nel frattempo da quando si è analizzata l'osservazione, si vuole esprimere un parere che sia favorevole o contrario, gli uffici possono raggruppare, quindi, per pacchetti le varie osservazioni e ridurre i tempi del lavoro del Consiglio, perché se ci sono pareri omogenei da parte dei Gruppi usciti dalla Commissione e in dibattito e successivamente, questi emendamenti che hanno parere favorevole per i Gruppi 1, 2, 3, parere contrario per i Gruppi 4, 5, 6, vengono raggruppati e la discussione quindi diventa omogenea e più svelta.

**Commissario Moretti:**

Io capisco il senso e la richiesta e posso essere anche astrattamente d'accordo e quindi di venire incontro ai lavori e tutto quanto. Ma se poi dall'altra parte chi deve venire incontro alle esigenze e agli accordi che si sono fatti, anche solo pensando da gennaio di iniziare a mettere due sedute a settimana, non viene incontro alle mie esigenze. Quindi scordatevi che io do parere, scordatevelo, ve lo dico subito. Anzi, se questa cosa verrà confermata, un secondo dopo che verrà confermata, io dalla seduta subito immediatamente successiva inizierò a fare, dicendogli e chiedendogli scusa e dicendoli che forse aveva ragione fin dall'inizio, a fare come fa il Consigliere il Capogruppo Ancisi, che neanche dico "In Consiglio" proprio non mi esprimo. Così le andiamo a discutere una per una, perché non le potete più accorpare, senza in questo modo andare a ledere quelli che sono i miei diritti e i diritti del mio Gruppo, ancorché di minoranza, cosicché le andiamo non accorpare e andiamo a discutere una per una. Bene, perché se gli accordi si fanno e vengono rispettati da tutti, ancorché non sono già stati rispettati fin dalla settimana dopo degli accordi, ma facciamo finta di niente, bene, e io posso venirvi dietro, ma se gli accordi non vengono rispettati, oppure vengono rispettati a vostra maniera, non pensate che da parte mia avrete alcun assist o alcun tipo di agevolazione. Basta, possiamo andare avanti per quanto mi riguarda, naturalmente.

**Il Presidente:**

Andiamo avanti, ma io ho piacere che rimanga agli atti che le minacce ancorché velate alla Presidenza non sono gradite. Quindi un approccio che sia "Se arriva a questo allora io non faccio, se arriva a questo io non faccio" i lavori si sono svolti, siamo andati avanti. La Presidenza di questa Commissione non gradisce un dialogo di questo genere, Consigliere.

**Commissario Moretti:**

È la Presidenza che sta andando contro quelli che sono degli accordi che sono stati presi, perché solo il pensiero che da gennaio la CCAT si debba ritrovare tutti i lunedì e tutti i giovedì, a gennaio, quando questa era un'eventualità dall'accordo che si sarebbe verificata solo ed esclusivamente verso la fine, verso febbraio, quindi non preventivamente a gennaio, quindi vuol dire che sta... quindi io non sono io che minaccio, siete voi e lei nello specifico che....

**Il Presidente:**

Lei sta parlando di accordi che non sono all'ordine dei lavori. Adesso non ci sono convocazioni, non ci sono ancora.

**Commissario Moretti:**

Ve lo dico io, le vogliono fare tutti i lunedì e tutti i giovedì, due volte a settimana.



**Il Presidente:**

Possiamo fare l'ultima, Consigliera Verlicchi, voleva intervenire?

**Commissario Verlicchi:**

Sì, grazie, se possibile. Sì, io credo di aver visto già arrivare una mail dagli uffici di questa natura nelle scorse settimane, però probabilmente è stato il mio incubo.

**Il Presidente:**

Le spiego meglio. Dagli uffici, siccome le prime sedute eravamo tutti in rodaggio, passatemi il termine, credo che per alcuni voti contrari non ho chiesto qual era il...

**Commissario Verlicchi:**

Può essere, sì.

**Il Presidente:**

Nel merito dei voti dei voti contrari espressi senza la proposta del Gruppo che si esprimeva in maniera contraria agli uffici, gli uffici nel merito hanno chiesto di recuperare qual era il parere diverso da quella.

**Commissario Verlicchi:**

Sì, sì, sì, sì, no, ma questo, allora, non ho avuto le trabecole, probabilmente si è arrivato, l'ho vista in sfuggita. Devo dire lungi da me dal difendere il Presidente, che non è compito mio, ma questa è una prassi che io non comprendo, ma che era già in uso, chi come me ha fatto precedenti consiliature sa che non dipende dal Presidente Bombardi, ma per strumenti urbanistici piuttosto complessi, c'è sempre stato chiesto laddove non avevamo espresso in Commissione per vari motivi un parere o favorevole o contrario, preventivamente la seduta del Consiglio Comunale di esprimere il parere. Quindi è già stato fatto in passato. Io continuo a non capirne la ratio, poi, meglio, il Presidente ha spiegato la ragione, ottimizzare i tempi di discussione in Consiglio Comunale, tutto quello che vogliamo, però francamente, ripeto, continuo a non capirne al 100% l'utilità. Dico solo che però è già stato fatto in passato, quindi non è una novità della presidenza Bombardi, ecco, era solo per dire questo, purtroppo.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliera. Prego Ingegnere, abbiamo quindi l'ultima della giornata che è la **ID 395**.

**Ingegnere Capitani:**

Sì, sono 12 sottopunti. Allora, il primo è segnale il refuso all'articolo 321. È accolta, si propone di accogliere l'osservazione e si corregge il refuso che è stato appunto fatto in sede di assunzione, quindi prima stesura con la riassunzione del piano. Poi articolo 324, edifici o complessi a valore architettonico monumentale, chiede di aggiungere tali interventi ammessi, anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. Allora, questo è già previsto quanto richiesto, perché gli edifici in oggetto sono assoggettati a restauro scientifico. Le categorie di interventi inferiori sono sempre ammesse. Una volta che io do il limite più alto della categoria di intervento che è ammissibile, è chiaro, quelli sotto sono ammessi. 325. Stessa cosa. 325 edifici o complessi storico artistico architettonico, chiede di aggiungere tra gli interventi ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche questo è già ammesso quanto richiesto, perché sono fabbricati soggetti a (*inc.*) conservativo, è chiaro che manutenzione ordinaria e straordinaria sono inferiori e quindi sono sempre consentiti. Analogamente per l'articolo 326, edifici documentari o tipologico, chiede di aggiungere tra gli interventi ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche qui già previsto quanto richiesto. Questi interventi sono assoggettati a restauro conservativo, edilizia conservativa, è chiaro che tutti gli interventi sotto sono assentiti. Tra l'altro abbiamo proceduto ad eliminare la dizione del restauro conservativo, in quanto, essendo comunque ammesso, potrebbe ingenerare confusione. 327, edificio (*inc.*)



edificazione. Chiede di aggiungere fra gli interventi ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria. Stessa cosa di prima. Sono ammessi interventi di restaurazione edilizia, senza ampliamento di volume, pertanto tutti gli interventi inferiori sono ammessi. Stessa cosa al punto dopo 328, edifici incompatibili con il contesto. Chiede di aggiungere fra gli interventi ammessi anche manutenzione ordinaria e straordinaria. È ammessa ristrutturazione edilizia senza incremento di volume, a maggior ragione le categorie inferiori sono ammesse. Quindi è già previsto quanto richiesto. Chiede che nei lotti ineditati, interventi di nuova costruzione sia assoggettato a PDC non convenzionato. Allora, si accoglie in parte perché è funzione della dimensione del lotto, come già specificato nella norma. Chiede che nel lotto ineditato l'intervento nuova costruzione sia assoggettata al PDC non convenzionato, articolo 342. Anche qui è accolta in parte, perché dipende da quanto è grande il lotto e da che tipo di funzione vuoi insediare. Queste vanno a toccare le varie funzioni che si insediano e dice, poiché era stato riportato in tutti i permessi di costruzione convenzionato nel caso di nuova costruzione, è accolta in parte, perché questo non è corretto, ma è corretto legarlo alla dimensione del lotto. Stessa cosa per il punto successivo, il 343, esattamente uguale. Poi passa al 351, 352, 353. Ritene che fissare l'altezza massima di 10 metri, 16 metri e 50 e 22,50 sia molto vincolante quando poi si deroga alle altezze di edifici esistenti se superiori. Questa la spiego bene, perché è più complicata. Si propone di accogliere in parte le altezze, sono state uniformate. Nello specifico le altezze indicate sono riferite a 351 per le funzioni direzionali private, 10 metri e 10. 352 per le funzioni produttive commerciali, 16,50. 352, 353, funzioni turistiche ricettive, 22,40. E riconoscere comunque le altezze degli edifici esistenti non è una deroga. È già esistente, è fabbricato più alto, quindi se faccio un'operazione di costruzione, mi riattesto sull'altezza esistente, quindi è scorretto il termine deroga. 382. Ritene il limite dell'altezza di 20 metri, di 40 metri per i sistemi di magazzinaggio verticale vincolante per l'area pertanto chiede di eliminare il riferimento all'altezza. Accolta in parte. Si propone di cogliere in parte l'osservazione. In realtà l'altezza dell'edificio è portata a 50 metri, può essere superata con la presentazione di un piano aziendale. Comunque l'articolo 382, comma 1, lettera A nell'articolo 382, comma 1, lettera A, viene specificato questa cosa. Tant'è vero che è modificato il 382 comma 1, punto 1, lettera A, che adesso andiamo a guardare e vediamo come viene modificato. Qui stiamo parlando di ambito portuale, vado a memoria, e parliamo di sistemi... abbiamo già affrontato questo tema dell'altezza anche in un'altra occasione. Quando sono oggetti che sono volumi edilizi puramente legati a strumenti, che sono elementi tecnologici, che sono canne fumarie, che sono sistemi di magazzinaggio verticali, che sono silos, che diavolo so, sono comunque strutture che non sono palazzine di uffici, men che meno residenze e quant'altro, sono attrezzature tecnologiche, mettiamola così, ecco. Poi l'ultima è, invece, legata al 311, che abbiamo l'articolo che abbiamo passato in rassegna la volta scorsa. Chiede la possibilità di presentare domande di proroga in prossimità della scadenza o delle relative varianti per un titolo rilasciato con le norme vigenti al momento del suo rilascio, anche qualora fosse in contrasto col nuovo PUG. Questo perché si tratta di un titolo legittimamente rilasciato. Questa non può essere accolta. Qui c'è Giurisprudenza a iosa. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando la scelta del PUG. Per Legge un piano attuativo ha varietà di 10 anni della sua approvazione, con tutte le proroghe che a Ravenna sono concesse e in più quelle che vengono dai vari Decreti a partire da Monti in poi. Ciascuno ci ha messo un po' di proroghe. Quindi le durate delle convenzioni sono quelle. Se scatta un nuovo piano, tu ti mantieni viva la tua convenzione, fai quello che devi fare, bene. Se lo fai decadere, ti adegui per forza alla normativa nuova. Cioè, una normativa sopravvenuta non è saltata dal fatto che il fabbricato è nato con un vecchio fabbricato, non lo... scusate, con una vecchia norma, non lo ho completato, voglio usare ancora la vecchia norma per completare il fabbricato. Finita, 12 punti. Molte erano ripetitive perché erano su diversi tipologie di fabbricati, la stessa cosa, manutenzione ordinaria e straordinaria. Inizialmente c'era un refuso. Poi il permesso di costruire convenzionato c'è un refuso nei vari tessuti, è solo legata alla dimensione del lotto, scattare al permesso di costruire convenzionato, piuttosto che al permesso di costruire ordinario per fare nuova costruzione. Le altezze ve l'ho raccontate. Poi l'ultima era quella di poter continuare a fare varianti a titolo abitativo, varianti sostanziali a titolo abitativi già rilasciati con la vecchia normativa anche alla nuova normativa. Questo non è possibile, insomma, anche le convenzioni valgono finché valgono le convenzioni bene, dopodiché si applica il nuovo piano. Non bisogna



farsi scadere i vecchi titoli abitativi, in sostanza, ecco. La dico male, ma questo è l'esito. Non lo dice Ravenna, non lo diciamo noi per la prima volta, questa volta, lo dicono le norme subordinate, insomma, le sentenze anche che chiaramente stanno sopra noi. Quindi, complessivamente, accolta in parte.

**Il Presidente:**

Grazie Ingegnere. Vi sono richieste? Altrimenti procediamo con i pareri per l'ultima osservazione. Partito Democratico.

**Commissario Fabbri:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Fratelli d'Italia.

**Commissario Moretti:**

In Consiglio.

**Il Presidente:**

Ancisi vuole esprimersi? Ancisi non è in Aula. Ancarani in Consiglio. Consigliere Gallonetto, Movimento 5 Stelle.

**Commissario Gallonetto:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Consigliere Verlicchi, La Pigna.

**Commissario Verlicchi:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Staloni, Alleanza Verdi Sinistra favorevole. Stucci, Partito Repubblicano.

**Commissario Stucci:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Francesconi.

**Commissario Francesconi:**

Favorevole.

**Il Presidente:**

Grazie Consigliera. Dovevamo chiudere alle 17:30, come da convocazione, siamo nei tempi. La prossima sarà l'8 di gennaio, quindi ricominciamo l'8 di gennaio, vi arriverà la convocazione come di consueto. Terminiamo, auspicabilmente, l'analisi di questo gruppo 4 delle osservazioni multiple proposta singoli. Arriverci a tutti e buone feste.





=====

La seduta termina alle **17:24**.

Firmato  
Il Presidente della  
Commissione Consiliare n. 3  
Igor Bombardi

Firmato  
La Segretaria  
Benedetta Di Filippo



**Il verbale sopra riportato costituisce la trascrizione integrale del dibattito sviluppatosi durante i lavori di Commissione 3 – C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare, con riferimento alla seduta del 17/12/2025 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 49 pagine, compresa la copertina e la presente dichiarazione, ed è stato elaborato dalla società:**

**Microvision S.r.l. – Via W. Tobagi, 12  
94016 Pietraperzia (EN)**

**Mail: [direzione@microvision.it](mailto:direzione@microvision.it) – PEC: [microvision@pec.it](mailto:microvision@pec.it)**



Si integra il verbale della seduta con la votazione delle osservazioni trattate in data odierna:

**OGGETTO: ID 390**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico				X	
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano				X	
Gruppo Ama Ravenna				X	
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna				X	

**OGGETTO: ID 423**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico				X	
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra				X	
Gruppo Partito Repubblicano Italiano				X	
Gruppo Ama Ravenna				X	
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna				X	

**OGGETTO: ID 325**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 420**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 396**



Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico				X	
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				

**OGGETTO: ID 175**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle				X	
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi				X	
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				



**OGGETTO: ID 395**

<b>Gruppi Consiliari presenti</b>	<b>favorevole</b>	<b>contrario</b>	<b>astenuto</b>	<b>In CC</b>	<b>assente</b>
Gruppo Partito Democratico	X				
Gruppo Fratelli d'Italia				X	
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia					X
Gruppo Forza Italia				X	
Gruppo Movimento 5 Stelle	X				
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	X				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	X				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna	X				
Gruppo Viva Ravenna					X
Gruppo Progetto Ravenna	X				