

Città di Ravenna



**Trascrizione Seduta
- Commissione Consiliare 3 -
C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana,
Agricoltura e Agroalimentare
del 19 Gennaio 2026**

[Il verbale si compone di NR. 43 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 43]

Elaborazione e Trascrizione a cura di: *Microvision S.r.l. – Via W. Tobagi, 12 - 94016 Pietrapertzia (EN)*



VERBALE COMMISSIONE

APPROVATO IN C. 3 IL 26/01/2026

In data **lunedì 19 gennaio 2026, alle ore 15:00** 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 3B Esame delle osservazioni normative multiple di (ordini, enti, associazioni ed inerenti il Porto);
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
Ancarani Alberto		Forza Italia	x (remoto)	16:06	18:05
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x	15:15	18:05
Bombardi Igor		Partito Democratico	x	15:00	18:05
Donati Filippo		Viva Ravenna	x (remoto)	15:00	18:05
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x (remoto)	15:00	18:05
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:00	18:05
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	15:00	18:05
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	18:05
Grandi Nicola		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:00	18:05



Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:20	18:05
Perini Daniele		Ama Ravenna	x	15:00	18:05
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x (remoto)	15:00	18:05
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x (remoto)	15:00	18:05
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:00	18:05
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:00	18:05

I lavori hanno inizio alle ore **15:15**.

Il Presidente:

Abbiamo da proseguire i lavori dell'ultima Commissione di giovedì, quindi sempre al **gruppo 3B: esame delle osservazioni normative multiple di ordini, Enti, Associazioni inerenti anche al porto**. Prego, Ingegnere.

Ingegnere Capitani:

Buonasera a tutti. Ricomincerei quindi dalla **ID 307**. La 307 suddivisa, sapete che siamo nelle multiple, ormai ci abbiamo fatto la mano a questa tipologia di osservazioni, e leggerò come è stata spaccettata sostanzialmente questa osservazione, sia su proposta dei privati che anche per coerenza di tematiche proposte. Quindi, la prima sotto-osservazione, chiamiamola così, riguarda l'ambito della Darsena città: chiede conferma che il permesso di costruire previsto dall'articolo 3.10.2, comma 4, possa riguardare esclusivamente l'area di proprietà del consorzio, senza il coinvolgimento delle proprietà confinanti.

Bene, è già previsto quanto richiesto. La disciplina prevede che, se il progetto è coerente con la tavola della strategia e la disciplina dell'articolo 3.10.2, possa attuarsi con PdC convenzionato, indipendentemente dalle proprietà coinvolte. Il coinvolgimento di altre proprietà dovrà avvenire qualora il progetto non riesca ad esaurirsi nell'area di proprietà. Secondo sottopunto. In generale sto raccontando i sottopunti, è una multipla come le ultime che abbiamo fatto, Ancisi. Darsena città sempre: valore da attribuire all'elaborato grafico della strategia SQ.05A. Propone una serie di modifiche sia alle tavole che alla disciplina, tra cui eliminare la simbologia relativa alla distanza degli edifici dal Candiano, rigida campitura verde e l'obbligo di proporre le aree verdi secondo la tipologia indicata nella tavola. Questa non viene accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le scelte del Piano. Nella tavola di strategia e nella disciplina si è cercato di chiarire quali sono le invarianti che devono essere rispettate e quali tematismi che indicano la garanzia di una continuità da rispettare. È stato anche chiarito all'articolo 3.10.1 che il Masterplan è un'opportunità e non un obbligo. Dico solo che chiaramente il progetto della Darsena muove i suoi passi a partire dal POC della Darsena. Alcuni pezzi si sono realizzati e altrimenti non era possibile pensare di impostare una strategia di rigenerazione quando alcuni tasselli sono andati già al loro posto. La terza chiede di precisare che le aree pubbliche da cedere nella Darsena città sono esclusivamente quelle derivanti dalla legislazione subordinata. Qui c'è un errore chiaramente: 30 metri cubi... metro quadro su metro quadro è 30 metri quadrati per abitante equivalente, invece, nella norma regionale, e un metro quadro su ogni metro quadro per il terziario commerciale. Questa chiaramente non viene accolta. Dico chiaramente perché in un ambito di rigenerazione dove bisogna cercare di qualificare quella che è la parte di città pubblica, chiaramente questa sarebbe una proposta in controtendenza. Le dotazioni minime da cedere sono, come per tutti i progetti complessi, quelle indicate alla tabella 5 derivanti dalla Legge 24, fermo restando quanto previsto dall'articolo 1.5.2. Quindi nella sostanza rimane confermata la norma così come assunta, come per il punto precedente. Darsena città sempre: chiede di ampliare le funzioni ammesse in sinistra Candiano con le



funzioni A1, che è residenza, A2, sono abitazioni collettive o della memoria, la C2, C14 e E2. Poi andiamo a vedere le funzioni, così le mettiamo bene in mente. Le E2 limitatamente alle medio-piccole di vendita. Accolta in parte. L'unica funzione che non si è accolta tra quelle proposte è la funzione C14, che adesso andiamo a vedere cosa riguarda. Quindi segniamo la norma in fondo negli usi, così vediamo a cosa equivalgono quegli usi che vi ho novellato prima. C14: attività di ricerca. Sto enucleando i sottopunti, siamo sempre alla 307. Quindi ampliare la gamma delle funzioni A1, A2, C2, C14 e E2. L'unica che non abbiamo preso su è la C14. La A2 cos'è che non mi ricordo più per precisione? A2: residenza breve. La C2 invece? Artigianato e servizio. Ok. E quindi in cascata è stato modificato l'articolo 3.10.2, comma 3, per ammettere queste funzioni che vi ho raccontato adesso. Il punto dopo chiede di eliminare l'intero articolo 6.5.2 su dimensione e caratteristiche dei parcheggi pubblici e pertinenziali, in quanto ritenuti disciplinati da Leggi nazionali e regionali. Non accolta. Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le scelte del PUG. È facoltà del PUG disciplinare la dimensione e caratteristiche dei posti auto pubblici e pertinenziali, in quanto strettamente relazionati al carico urbanistico. L'articolo 6.5.2 è stato in parte modificato, rimandando per alcune caratteristiche al PGTU. Avete già visto questo tipo di situazione anche le volte precedenti. E quindi questa non accolta. La successiva chiede di rivedere gli indici perequativi, in quanto ritenuti troppo bassi per la Darsena di città, e propone un incremento dell'indice di base, ma non degli indici di sostenibilità. Accolta in parte. Gli indici del PUG sono volutamente articolati in due valori, al fine di attribuire quantità edificatorie premiali agli interventi di qualità che attuano la strategia. Non sono riferiti solo ai valori economici, ma soprattutto agli obiettivi del PUG. È stata rivista la tabella 1. Tabella 1 modificata nella disciplina tenendo conto di questa sollecitazione prodotta non solo da questo istante, ma anche da altri. L'ultima, sempre con riferimento Darsena città, chiede di tener conto nella formulazione normativa che gli ambiti densamente edificati si trovano in una posizione giuridico-urbanistica sostanzialmente diversa dalle aree libere da urbanizzare. Pertanto propone di introdurre una disposizione del tipo: fermo restando gli indici di sostenibilità massimo costruibile, le superfici e i volumi esistenti nell'area da rigenerare, ivi comprese quelle demolite nel passato aventi consistenza accertata da documentazione probante, integrano in aumento l'indice di base perequativo assegnato all'area. In sostanza, questa osservazione mira a non solo prendere l'indice sostanzialmente che è attribuito appunto come indice di partenza di base perequativo dell'area, ma aggiungere anche tutte quelle volumetrie che a vario titolo sono state demolite nel passato che ancora insistono su quell'area. Questa osservazione non è accolta per la motivazione che do. È ovvio che gli interventi di rigenerazione hanno problematiche e costi differenti da quelli di nuova urbanizzazione. Infatti il PUG introduce indici diversi per le due fattispecie. Negli interventi di rigenerazione l'edificato esistente non è considerato, sia che sia ancora presente sia che sia stato demolito, con l'eccezione degli edifici di archeologia industriale di valore storico che possono essere rifunzionalizzati. Quindi nella sostanza l'osservazione accolta in parte, c'è un già previsto quanto richiesto, ci sono due accolte in parte e ci sono una, due, tre, quattro non accolte. Farei vedere, giusto perché modificato, l'articolo 3.10.2, comma 3, dove si vede l'inserimento delle funzioni che prima vi ho citato: A1, A2, C2 e E2, con l'esclusione della C14. Ricordo anche che le E2 in piena coerenza con quanto già sviluppato in destra Candiano nelle sessioni di lavoro precedenti, quando si è richiesto l'inserimento delle medio-piccole di vendita nella parte centrale della Darsena. Sì, c'è questa parte che vedete in rosso, è con l'inserimento delle funzioni. È rimasta E2 limitatamente, appunto, alle piccole strutture di vendita.

Il Presidente:

Grazie, Ingegnere. Chiedo se i Gruppi hanno richieste in merito a questa prima osservazione, la 307, esposta dall'Ingegner Capitani. Non vi sono richieste, quindi chiedo l'espressione dei pareri sulla 307 accolta in parte dagli uffici. Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Favorevole.



Il Presidente:

Consigliere Ancisi?

Commissario Ancisi:

In realtà sono sette, otto decisioni, nove, non lo so, ognuna ha la sua autonomia, no?

Il Presidente:

No, questa è una... le osservazioni multiple sono state registrate, l'abbiamo detto anche nelle precedenti sedute in cui c'erano le multiple. Un soggetto ha presentato una richiesta con questo elenco di punti in cui fare delle proposte di modifica o delle richieste. Quindi gli uffici l'hanno numerata come la richiesta di un soggetto con quell'elenco che l'ingegnere ha proposto.

Commissario Ancisi:

E nella scheda?

Il Presidente:

E nella scheda c'è tutto.

Ingegnere Capitani:

Ci sono i sotto-pareri e il parere complessivo con tutte le sotto-motivazioni.

Il Presidente:

Esatto.

Commissario Ancisi:

Va bene. Però uno potrebbe anche differenziare il suo parere volendo.

Il Presidente:

Io, infatti, ho chiesto se c'erano degli interventi...

Commissario Ancisi:

No, no, va bene, non è il mio caso, ecco, insomma, va bene.

Il Presidente:

Lei Ancisi, già che ha la parola...

Commissario Ancisi:

Confermo.

Il Presidente:

Come la settimana scorsa lei conferma di non volersi esprimere. Fratelli d'Italia?

Commissario Moretti:

Idem. Buongiorno a tutti.



Il Presidente:

Buongiorno.

Commissario Moretti:

Non è cambiato nulla rispetto alla settimana scorsa e quindi noi continuiamo a non esprimerci. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere Spadoni? Ancarani è assente. Consigliere Gallonetto?

Commissario Gallonetto:

Favorevole. Favorevole ai pareri degli uffici.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliera Verlicchi?

Commissario Verlicchi:

Buon pomeriggio a tutti. Confermo anch'io come la settimana scorsa che non esprimerò parere per questa seduta. Grazie.

Il Presidente:

Consigliere Staloni?

Commissario Staloni:

Sì, favorevole, se mi sente.

Il Presidente:

Sentito, grazie. Consigliere Stucci?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Donati c'è, sì? E Consigliera Francesconi.

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie Consigliera. Quindi lo ridico così che resta a verbale, **i gruppi di opposizione anche per questa seduta non intendono al momento esprimere pareri**. Quindi non vi chiamo, nel caso intervenite voi per esprimere un parere.

La successiva, se leggo bene l'elenco, è la ID 285. Sì. Prego.

Ingegnere Capitani:

ID 285 E questa è un si demanda ad altro con il parere complessivo. Adesso vado a enuclearvi tre sotto-punti della richiesta dell'istante. Analizzati i servizi ecosistemici forniti sul suolo, si chiede che si cancellino quanto più



possibile le previsioni che manomettano suolo vergine al contempo gravando sulle risorse idriche, come ad esempio, solo per citarne una, il COS 12 che interessa il lido nord di Casalborsetti. Questa chiaramente è una cosa che non può fare il PUG, per questo si demanda ad altro. Si propone di rimandare alla Legge 24. Il PUG attua la disciplina transitoria indicata nella Legge Regionale e non ha la facoltà di eliminare dei piani in corso di validità. Secondo è: che gli stessi servizi ecosistemici vengano valutati almeno in stima approssimativa anche relativamente alle alberature urbane, con particolare riguardo a quelle presenti da decenni sul territorio, in modo da poter quantificare, tra le altre cose, la mitigazione delle isole di calore presenti nel centro urbano, ben individuabili nelle cartografie dedicate alla temperatura, ad esempio elaborato QC02 ambiente e clima, tavola 02C Land Surface Temperature, studio delle temperature del suolo tramite Landsat 8. Si propone di rimandare a uno specifico regolamento. Il tema potrà essere opportunamente approfondito nel regolamento del verde, dimensione che gli è propria. L'ultima: che l'attenzione alle alberature e agli alberi presenti da più tempo o storiche si traduca in tutte le parti del PUG che ne fanno riferimento in prescrizioni riguardanti gli interventi edilizi di ristrutturazione/nuova costruzione affinché questi vengano impostati tenendo prioritariamente come obiettivo la conservazione per quanto più possibile delle alberature presenti. Prescrizioni riguardanti i lavori alle strade che possano tener conto in modo efficace sia di non danneggiare gli alberi presenti, sia per i progetti di nuova sistemazione di conservare quanto più possibile dette alberature applicando tutte le più moderne tecniche di arboricoltura disponibili: barriere anti-radici, ancoraggi, eccetera. In particolare si pone come obiettivo di invertire la tendenza ormai consolidata agli abbattimenti indiscriminati (alberi usa e getta) e alla crociata contro il pino domestico, *Pinus pinea*, la quale, alimentata da paure e informazioni quantomeno parziali, rischia di spogliare la città tra le più inquinate d'Italia di un patrimonio rilevantissimo sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico che simbolico e storico, proprio dove ce n'è più bisogno. Anche questo si demanda ad altro, una osservazione molto puntuale sul verde da piano tematico più che da piano urbanistico generale. I temi segnalati non sono oggetto di PUG ma di altri regolamenti tra i quali quello che si segnala è il regolamento del verde, ma quello che aggiungo a voce, così non è scritto, alcune grandi città hanno incominciato a fare anche i piani del verde, quindi veri e propri piani regolatori del verde. E quindi anche qui si demanda ad altro.

Il Presidente:

Grazie Ingegner Capitani. Vi sono richieste da parte dei gruppi in merito a questa osservazione? Quindi preso atto che le opposizioni non vogliono esprimersi, chiamo gli altri gruppi. Partito Democratico?

Commissario Esposito Domenico:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Forza Italia è assente, sì. Consigliere Gallonetto, Movimento 5 Stelle?

Commissario Gallonetto:

Come sottolineato dall'Ingegner, non essendo competenza del PUG per questo genere di osservazioni, favorevole al parere degli uffici che demandano ad altro.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Staloni?

Commissario Staloni:

Favorevole.



Il Presidente:

Consigliere Stucci? E Consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Commissario Spadoni:

Anch'io Presidente mi astengo come i colleghi della minoranza.

Il Presidente:

Grazie Consigliere Spadoni.

Commissario Stucci:

Stucci favorevole, grazie.

Il Presidente:

Ottimo, grazie. **Non intende esprimere parere neanche il Consigliere Spadoni, sì.**

Commissario Spadoni:

Grazie Presidente, grazie.

Il Presidente:

A lei.

Procediamo quindi con la successiva, ID 462.

Ingegnere Capitani:

Sì, la **ID 462** si demanda ad altro perché è un'osservazione che è pervenuta, tra virgolette, impropriamente, perché secondo la metodologia della Legge 24 le osservazioni degli enti competenti a vario titolo a esprimersi sui piani si esprimono in sede di CUAV. Quindi questa osservazione, osservazione di Arpae, questa come le altre osservazioni che infatti non sono pervenute dalla Sovrintendenza, dell'USL e degli altri, del Consorzio di Bonifica, del Genio Civile, fatemelo chiamare ancora così, questi si esprimono in sede di CUAV. Quindi anche quella di Arpae è un si demanda ad altro perché se ne terrà conto sicuramente in sede di CUAV dove questi enti che vi ho citato hanno parere consultivo e partecipano, appunto, ai lavori del Comitato Unico di Area Vasta che sarà quell'organo che valuterà il piano dopo l'adozione e avrà 120 giorni di tempo per esprimere il proprio parere sul piano, fatto salvo interruzioni dovute a richieste di chiarimenti, di integrazioni e quant'altro. Quindi su questa si demanda ad altro nel senso che si demanda al momento del CUAV.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Siamo alla 462. Vi sono richieste da parte dei gruppi? Procedo quindi a chiedere il parere al Partito Democratico.

Commissario Fabbri:

Favorevole.

Il Presidente:

“Favorevole”. Movimento 5 Stelle, Consigliere Gallonetto?



Commissario Gallonetto:

Come la precedente, viste le motivazioni, favorevole al parere d'ufficio.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere Staloni?

Commissario Staloni:

Favorevole.

Il Presidente:

Consigliere Stucci?

Commissario Stucci:

Favorevole.

Il Presidente:

E Consigliera Francesconi?

Commissario Francesconi:

Favorevole.

Il Presidente:

Grazie a tutti.

Abbiamo ora la 300... no, scusate, la ID 240.

Commissario Spadoni:

Non sto a ripetere Presidente, credo che sia già scontato quello che le dicevo prima. Grazie.

Il Presidente:

Consigliere, l'avevo detto prima, non so se lei mi ha sentito.

Commissario Spadoni:

No, forse non l'ho sentito, mi scusi.

Il Presidente:

Non chiedo, avendo espresso voi i gruppi di opposizione l'intenzione di non esprimersi, evito la ridondanza di chiedere il parere.

Commissario Spadoni:

Chiedo scusa, non avevo capito.

Il Presidente:

In caso invece vogliate esprimervi, vi invito a farvi avanti, ecco.

Commissario Spadoni:



La ringrazio, la ringrazio.

Il Presidente:

A lei Consigliere, non si preoccupi. Prego Ingegnere.

Ingegnere Capitani:

La ID 240 è piuttosto articolata perché è di un ordine professionale. Quindi ve la enucleo pezzo per pezzo aiutandovi, almeno spero, nella comprensione, andando a citare anche delle osservazioni che abbiamo già esaminato in qualche modo, poi vi dirò a che titolo e cioè con quale esito, chiedo scusa, già in passato. Perché chi ha formulato probabilmente questa osservazione per conto dell'ordine professionale ha lavorato anche a titolo personale, quindi è sostanzialmente per più del 90% un copia e incolla e vi segnalerò a quali osservazioni appartengono i relativi copia e incolla e quali sono invece le uniche tre osservazioni che sono proprie solo di questo documento e non di osservazioni che già sono state poste all'esame di questa Commissione. Quindi sono tanti punti, andrò con adagio e proverò a raccontarveli tutti quanti chiaramente. La prima sub-osservazione riguarda l'articolo 1.5.4. Vi dico già che è stato modificato l'articolo 1.5.4, comma 1, nella disciplina che avete già a disposizione. Allora, chiede di precisare meglio come si determinano le quantità edificatorie generate da edifici non più funzionali all'attività agricola. Si propone di accogliere l'osservazione. 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 alla necessità o meno di effettuare bonifiche. Quindi andiamo a vedere l'1.5.4, comma 1, che adesso lo troviamo, un attimo di pazienza. La parte chiaramente dell'osservazione che è stata meglio specificata è quella parte sotto sostanzialmente e dice che gli edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione alla data di approvazione del PUG, se localizzati in prossimità di ciclovie o riferimenti ad altre tipologie e alle seguenti tipologie: fabbricati a servizio agricolo, stalla, fienile, deposito, magazzino, possono essere oggetto di recupero per le funzioni indicate all'articolo 2.7.4. Poi c'è anche la parte sopra che fa la quantificazione sostanzialmente di questi oggetti, in cosa possono essere trasformati, partendo da tettoie, il recupero del 5% della superficie coperta, altri edifici il 10%. Se hai necessità di bonifiche fino a 1.000 metri quadrati il 5%, comunque oltre i 1.000 metri quadrati il 10% complessivamente. Non possono comunque superare il 20% della coperta, di cui un 10% sono nel caso sia necessario bonifiche. Questo è sul dettato della Legge regionale quando va a narrare del recupero degli edifici non più funzionali all'attività agricola che si trovano in ambito rurale. Allora, questa come le prossime che vi dico fino a dove, sono questa e altre cinque, le abbiamo esaminate con l'osservazione 390, fino alla sesta sostanzialmente della 390. Allora, l'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 e dei fabbricati esistenti. Questa 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. L'imprenditore agricolo professionale è l'unico titolato a realizzare nuova residenza esclusivamente finalizzata al soddisfacimento del fabbisogno abitativo del suo nucleo familiare. Diverso è il discorso sul recupero del patrimonio edilizio esistente legato alla tipologia di edificio. Quindi la nuova edificazione residenziale in ambito rurale la fa solo il coltivatore diretto, per intenderci. L'altra, 1.12.1, comma 4, chiede di estendere tale possibilità di recupero a fini abitativi di sottotetti a edifici accatastati a data adozione del PUG. Questa, anche questa l'abbiamo già vista con la 390, ve la rispiego un attimo. La legge regionale fissa di volta in volta, ogni 4 o 5 anni esce una versione aggiornata della Legge regionale, forse anche 10, che dice a quale data è possibile avere accatastato un sottotetto e poter fare un riuso a fini abitativi approfittando di alcune deroghe che la Legge regionale stessa consente. Quindi non è una facoltà del Comune poter modificare questo limite temporale e quindi non è ammissibile, non possiamo in qualche modo dire un qualcosa che deve dire una Legge sovraordinata. La data del 31 dicembre 2013 relativa



all'accatastamento degli immobili, oggi vigente, è indicata nella Legge Regionale 11/98 e non può essere pertanto modificata dal PUG. Analogamente dicasi per i parametri indicati 1.12.1, comma 4. Quindi questa qui è roba di volontà sovraordinata sostanzialmente, non di volontà comunale. Un altro tema riguarda la pendenza delle falde che, se vi ricordate, abbiamo già visto a più riprese. Suggerisce inoltre di estendere la deroga anche alla pendenza delle falde, nel denegato caso di mantenere la limitazione delle pendenze delle falde prevista all'1.14.1, comma 1. Il termine deroga qui è improprio chiaramente, accolto in parte. La pendenza delle falde di questa area culturale è del 35-40%. Si veda il testo disciplina comparato. Cioè è stato aumentato il limite della pendenza, è stato portato al 40%. Si poneva qui di estendere la deroga, non c'è bisogno di nessuna deroga sostanzialmente, quindi è stato modificato, lo andiamo a vedere, l'articolo 1.14.1, comma 1, terzo interlinea. Come vedete è stato cancellato, prima c'era 35 ed è passato al 40%. Quindi l'avevamo già vista in sede di altre osservazioni, oltre alla 390 che abbiamo già esaminato. Poi il tema del lotto edificato. L'articolo 1.12.2 chiede di eliminare dimensione minima del lotto edificato dei tessuti urbani, in quanto dovranno comunque essere garantiti i distacchi dai confini e/o dai fabbricati. Si propone di accogliere in parte l'osservazione. Quindi accogliere in parte. La dimensione minima del lotto edificato nei tessuti a qualificare per la funzione abitativa viene ridotta a 400 metri quadrati, in sede di assunzione era 500 metri quadrati. Si conferma la dimensione del lotto minimo di 1000 metri per le altre funzioni, condizione per rendere l'intervento sostenibile. Si veda il testo disciplina comparato. Quindi articolo 1.12.2 comma 1 lettera A è stato portato da 500 a 400 la dimensione minima del lotto inedificato per poter essere edificabile, sotto i 400 non lo è, e invece è stato mantenuto i 1000 metri per le altre funzioni. Sono stati previsti 500 metri quadrati nel caso in cui si faccia degli interventi complessi con rigenerazione, andando a memoria. Nel caso di lotto di intervento complesso di rigenerazione o di nuova urbanizzazione è rimasto 500 metri. Poi 1.12.3 comma 2, così esauriamo questo primo pacchetto osservazioni che apparteneva all'osservazione 390 che era stata già votata precedentemente. Si propone di non accogliere... distanza dal confine e dalla strada, chiede di estendere l'allineamento prevalente anche all'edilizia non aggregata. Questo mi ricordo che ve l'ho raccontata, in sostanza cos'è l'allineamento prevalente fronte strada cosa vuol dire? Vuol dire che se ho un gruppo di case che sono una attaccata all'altra, è giusto che da un punto di vista spaziale e anche da un punto di vista giuridico venga mantenuto questo allineamento, chiaramente perché c'è un elemento prevalente e non ha neanche senso fare, quando ho un allineamento prevalente battezzato, anche se non a distanza dalla strada, vengono creati dei vuoti o un disegno urbano molto frastagliato e particolare. Nel caso di specie si vorrebbe applicare questa regola, cioè dell'allineamento fronte strada, anche quando non c'è un'edilizia aggregata. A questo punto però sarebbe una deroga al Codice della Strada in sostanza, perché chiaramente vorrebbe in qualche modo andare ad occupare quelle che sono appunto le distanze dei corpi stradali che fuori dal territorio urbanizzato sono delle fasce di rispetto e dentro sono delle distanze che sono fissate dagli strumenti di pianificazione. Quindi non viene accolta questa osservazione, si conferma l'allineamento prevalente solo per edilizia aggregata, in quanto si ritiene che la distanza di 5 metri dal confine stradale sia funzionale a una buona qualità insediativa. Sempre distanze, questa dei confini privati, chiede di non inserire in fondo... ah sì, mi fermo. 390 finiva quella che avevamo fatto prima. Quindi più 390, vi dico altre cinque che sono la 10, la 11, la 12, la 13 e la 14, quindi sono cinque non quattro. Allora questa qui l'avete sempre vista nella 390, l'articolo 1.12.3 comma 3 chiede di equiparare il punto 3B al punto 3A relativamente alle distanze dei confini di proprietà. Cos'è questa roba che ho detto? Sono le famose distanze delle parti interrate degli edifici se sono destinate a parcheggi pubblici o parcheggi privati. Avevamo scritto in sede di assunzione parcheggi pubblici possono andare fino a un metro e mezzo dal confine, parcheggi privati invece 5 metri dal confine. Se non ricordo male è stato già accolto con una precedente osservazione, la 390 appunto, è stato accolto il discorso... no, la 390 è sospesa, la 390 è sospesa perché sono altri numeri. Quindi comunque ne avevamo parlato comunque, c'era la possibilità appunto, e non so se un'altra osservazione aveva già parlato di questa cosa, di poter andare a un metro e mezzo dal confine sia che i parcheggi fossero pubblici o privati. L'ufficio propone di accogliere questa istanza. C'erano delle altre osservazioni simili mi dicono, che abbiamo già esaminato perché erano singole. E quindi avevamo accolto



questa prospettiva, insomma, ecco. Poi 1.14.1 comma 1 ritiene riduttive le altezze indicate che non tengono conto dell'aumentata dimensione dei solai in seguito alla posa di impianti. Questa è accolta, se vi ricordate sulle altezze abbiamo già fatto un'ampia disquisizione aumentando anche di un mezzo metro se non ricordo male la copertura a due falde, sono state aumentate anche le altezze rispetto all'assunzione per le varie tipologie di coperture che i fabbricati possono avere. Nel caso di specie si propone di accogliere l'osservazione uniformando tutte le altezze a chiarimento dei criteri di misurazione, chiaramente avremo degli schemi esemplificativi che riprendono i regolamenti e le DAL regionali e anche il regolamento edilizio. Quindi viene modificato l'articolo 1.14.1 comma 1 che vi riproponiamo e che avete già visto appunto in sede di valutazione di questa osservazione e anche di altre. 1.14.1 ritoccate le altezze come vedete e poi è stato aggiunto... questo qui era il testo prima che passasse chiaramente per la Commissione Consiliare che ha proposto l'innalzamento nelle coperture a due falde non da 150 ma 200 centimetri sostanzialmente, per poter accogliere tutto la sistemazione nuova che i fabbricati hanno in relazione anche alle esigenze maturate nel tempo del rispetto delle varie normative. Poi andando avanti l'1.14.1 comma 1, siamo ancora nella pendenza delle falde, ritiene che la pendenza delle falde minore o uguale al 35%, così come era scritto in sede di riassunzione, e il divieto di realizzare asole in falda vincolante per il progettista, chiede inoltre di togliere il vincolo di una sola apertura in quanto tale disposizione sembra in contrasto con le norme igienico-sanitarie. Abbiamo accolto l'osservazione, la pendenza delle falde va ancora dal 35 al 40%, si elimina il divieto di realizzazione di asole in falda, si elimina la possibilità di realizzare una sola apertura per vano scala, anche se non in contrasto con le normative igienico-sanitarie. Si veda il testo disciplina comparato. Siamo al 1.14.1 comma 1 terzo punto e c'è l'elenco. Praticamente sì, la pendenza delle falde eravamo prima, eravamo lì. È stato tolto tutta questa parte che narrava appunto dei vincoli di cui si lamentava l'istante. Poi dimensione degli alloggi, ritiene che la dimensione minima degli alloggi debba essere ridotta a 28 metri quadrati. Allora, gli uffici hanno proposto per l'accoglimento. Questo è uno dei temi secondo me sulla quale questa osservazione 390 è stata rimandata al Consiglio e non ci si era espressi. E come dicevo prima, la 390 è parte integrante e sostanziale di questa osservazione che stiamo guardando oggi. E si vede il testo di disciplina comparato. In sede di assunzione avevamo posto, appunto, noi 38 metri quadrati, poi in accoglimento da parte degli uffici un'osservazione si è portata a 28 e su questa osservazione qua invece è stata chiesta una valutazione ulteriore, sostanzialmente i Consiglieri dovranno fare un'altra valutazione per capire se 28 era la metratura giusta o non era la metratura giusta, sulla 390. Vado avanti. Assi commerciali. 1.14.1 comma 2. Ritiene sia opportuno ammettere la realizzazione di unità abitative indipendenti negli edifici che si affacciano negli assi commerciali o nei portici di uso pubblico. Chiede inoltre di ridurre gli assi commerciali nel centro storico in quanto alcuni non possono definirsi tali. Questa osservazione gli uffici propongono di accoglierla in parte. Il comma 2 dell'articolo 1.14.7 è meglio precisato: nei centri storici non è ammessa la residenza al piano terra di edifici che affacciano sugli spazi pubblici, mentre negli altri tessuti sono ammesse le autorimesse connesse alle abitazioni ai piani superiori. Alcuni assi commerciali sono stralciati e come avevamo già visto anche l'altra volta nel testo di disciplina comparato. Quindi per questa motivazione accolta in parte questa osservazione. Con questa ultima illustrazione si chiude il contenuto dell'osservazione anche dell'osservazione 390, mentre adesso vado avanti a raccontarvi l'osservazione, appunto, che questo ordine professionale ha presentato nella sua interezza. Questo che vi ho raccontato fino adesso, quindi compreso dei 28 metri quadrati, compreso gli assi commerciali, compreso quello di cui vi ho raccontato, pendenza delle falde, altezza dei fabbricati e tutto quello che vi ho detto, era già copia e incolla dell'osservazione 390. Adesso vi sotoporrei anche le uniche tre richieste che non trovano spazio in altre osservazioni, che sono il punto 7, cioè distanze dai confini di proprietà. Chiede di inserire in fondo solo per lotti entrambi edificati. Vi spiego meglio cosa vuol dire: sostanzialmente c'è da garantire una distanza dai confini dei fabbricati pari a 5 metri, chiaramente quando facciamo un fabbricato nuovo. E l'istante dice: solo se entrambi i lotti sono inedificati. Questa si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del piano, si conferma la distanza dai confini di proprietà di metri 5 anche nel caso di lotti edificati, condizione essenziale per non ledere diritti altrui, con le eccezioni indicate all'ultimo periodo del comma 2 che possiamo



andare comunque tranquillamente a leggere. Distanze, l'articolo delle distanze. Qui non è citato qual è l'articolo... ah sì, perché non viene accolta, quindi siamo rimasti sul tema come è stato assunto il piano originariamente. Cioè voleva ridurre questa distanza dal confine della strada, dai confini di proprietà, scusatemi, e proponiamo di non accogliere questa istanza per le motivazioni di cui sopra, cioè i 5 metri paiono una distanza necessaria per non ledere diritti altrui e di garantire anche la vivibilità degli spazi sostanzialmente. Distanza delle pareti finestrate. Qui siamo in pieno tema del 1444 del '68, articolo 9. Si chiede di chiarire se si tratta di pareti finestrate... ah, se le hai trovate sì, facciamo vedere. Scusate, torniamo un attimo alle distanze dai privati. Quindi distanza di proprietà ≥ 5 metri. È inoltre consentita l'edificazione in aderenza solo a seguito del progetto unitario tra i confinanti, secondo quanto sarà specificato nel REC, sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti per diverse specifiche funzioni. Quindi sostanzialmente vengono ribaditi i 5 metri. Quello dopo invece, distanza tra pareti finestrate, come dicevo pieno tema del 1444 del '68, dice: chiede di chiarire se si tratta di pareti finestrate dello stesso fabbricato o di fabbricati diversi. La risposta è che ci si rimanda ad altro perché nella definizione del 1444 del '68 che troviamo risposta. Al comma 2 è riportato, sempre nel 1444 del '68, DPF distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore di 10 metri, ovvero quanto indicato all'articolo 9 del DM non si comprende pertanto la richiesta di chiarimento, cioè noi rimandiamo direttamente alla lettura del 1444 del '68 che parla di edifici, non di pezzi di uno stesso edificio o di pareti di uno stesso edificio. L'ultima che non trova spazio in nessuna osservazione è questa: indice di visuale libera. Chiede di mantenere la specificazione presente nel RUE: il criterio non si applica nel caso di rientranze dello stesso corpo di fabbrica con profondità non superiore alla loro larghezza, fermo restando un distacco minimo di 3 metri. Rileva che sono citati manufatti edilizi per i quali ad oggi non è richiesto il rispetto dei distacchi dai confini, tipo chiede di mantenere l'articolo 2.1.2, secondo 1.2 del comma 3 del vigente RUE, essendo manufatti di modesta entità. Questa si propone di non accoglierla confermando le scelte del PUG in aderenza col 1444 del '68 che parla di edifici, non di parti di edifici, e quindi fare riferimento alla scrittura, appunto, del Decreto Ministeriale. Vado avanti.

Adesso procediamo nella lettura delle osservazioni che trovano spazio in un'osservazione che già è stata sottoposta a questo Consiglio che è la **ID 396**. Chiede, nel caso di frazionamento, di unificare la dimensione minima delle unità abitative in edifici storici e non storici. Si propone di accogliere l'osservazione. All'articolo 2.8 comma 3 la dimensione minima degli alloggi nel caso di frazionamenti di edifici storici è ridotta a 150 metri quadrati. Quindi sostanzialmente è unificato quello che era il tema degli edifici storici e non storici. In quelli storici prima era 180 metri quadrati, è stato portato uniformando a quello dei non storici a 150 metri quadrati. È modificato l'articolo 2.8 comma 3 lettere A e C. Prova ad aprirlo per favore? Articolo 2.8 comma 3 lettere A e C. Vedete, alla A e C trovate 150 uguale in tutte e due le lettere, sia alla A che alla C, nel tipo di fabbricato, quindi, edilizio. Poi, Articolo 2.10.1, tema delle altezze. Ritiene non adeguata l'altezza massima di 6,70 metri. Accolta. Si propone di accogliere l'osservazione uniformando tutte le altezze a chiarimento dei criteri di misurazione, sono riportate, come dicevo prima, delle esemplificazioni che traggono la loro origine dal... regionale su come si misura l'altezza. È modificato l'Articolo 2.10.1 comma 2 e quindi è stata modificata questa altezza di 6,70 metri. Sempre nell'osservazione 396, avevamo... magari ripassiamo, scusami, il 2.10.1, andiamo a vedere quella 6,70 metri cosa è diventata. 2.10.1 comma 2. Grazie. L'altezza edifici, qui siamo negli edifici con genere funzione abitativa, passa da 6,70 a 6,90 o quella dell'edificio esistente se superiore. Questo non l'abbiamo toccato, era così già in sede di assunzione. Poi, ritiene non coerente con la filosofia del piano limitare i frazionamenti degli edifici nel territorio rurale, chiede di eliminare il numero di alloggi e la dimensione minima. Allora, si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Ricordiamo che contenere la diffusione insediativa è uno dei principi della 24, ragione per la quale si ritiene di non dover accogliere questa parte di osservazione così come formulata. Nella 396 avevamo anche parlato di edifici rurali, all'Articolo 2.10.2 comma 3, ritiene che per gli edifici con originaria funzione di servizio alla produzione agricola sia limitante consentire unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero 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 del mantenimento del comma 5 di cui all'Articolo 6.3.3 del vigente RUE inerente gli edifici non agricoli e relativo alla possibilità di ampliare la SC esistente fino a 50 metri quadrati una tantum. Qui è accolta in parte come proposta dell'ufficio. È integrato l'Articolo 2.10.2 comma 4. Il comma 4 riporta parte di quanto indicato nella 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 e quindi andiamo a leggere il comma 4 così come proposto. Inoltre, a fronte della totale demolizione di tutti gli edifici privi di valore con originaria funzione di servizio alla produzione agricola che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini presenti nella corte rurale, è ammessa la ricostruzione delle superfici demolite fino ad un massimo di 150 metri quadrati di ST per funzioni abitative e di servizio alla residenza. In assonanza con quanto, anzi, in coerenza con quanto detto alla 24, l'ampliamento di edificio abitativo esistente può essere fatto in questo modo, questi 150 metri quadrati se partiamo da un fabbricato privo di valore esistente o di un edificio separato dall'edificio principale se questo è di valore. Cioè io posso demolire tutto quello che mi trovo nella corte della ex azienda, lo posso demolire, ricostruirne 150 metri, se il fabbricato principale è privo di valore vado in aderenza al fabbricato principale, se invece è di valore costruisco un fabbricato a sé stante perché chiaramente non posso andare a inficiare il valore del fabbricato esistente. E l'ampliamento una tantum lasciamo stare, nel senso che è stato fatto questo tipo di lavoro, cioè si è fatto a fronte di una pulizia si fanno 150 metri di superficie, fermo restando che nel piano non ragiona in SC ma ragiona in ST. All'Articolo 3.2.1.E2 c'è un riferimento tra parentesi. Vabbè, questa è accolta, è un refuso sostanzialmente, va corretto il refuso. Articolo 3.2.1 sono state tolte delle parentesi, quindi era chiaramente un refuso che c'era. Articolo 3.2.4, edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale, chiede di aggiungere fra gli interventi ammessi anche la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria. Anche questa appartiene all'osservazione 396, se vi ricordate ne avevamo discusso, è un già previsto quanto richiesto. Quanto richiesto è già previsto dalla disciplina del PUG, in particolare gli edifici in oggetto sono assoggettati a restauro scientifico, categorie di intervento inferiori sono A e B che quindi sono sempre ammesse, cioè tutte le categorie che sono sotto il restauro scientifico chiaramente possono essere realizzate. 3.2.5, edifici e/o complessi storico-artistico e architettonico, chiede di aggiungere tra gli interventi ammessi anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. Vale il discorso fatto prima, è un già previsto quanto richiesto, quanto richiesto è già previsto dalla disciplina del PUG, in particolare gli edifici in oggetto sono assoggettati al restauro scientifico-conservativo, le categorie inferiori sono sempre ammesse, categorie inferiori di intervento chiaramente. 3.2.6, edifici di valore documentario o tipologico, chiede di aggiungere fra gli interventi ammessi anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. In analogia, un già previsto quanto richiesto, anche la frase è la stessa, specifico solo che questi fabbricati sono assoggettati al restauro e risanamento conservativo, quindi tutti gli interventi di livello inferiore sono consentiti. 3.2.7, edifici di recente edificazione, chiede di aggiungere fra gli interventi ammessi anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria. È un già previsto quanto richiesto, vale quanto detto prima, questi edifici sono assoggettati alla ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e quindi tutti gli interventi di rango inferiore sono consentiti. Articolo 3.2.8, sono edifici incompatibili con il contesto, chiede di aggiungere fra gli interventi ammessi anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, anche questo è un già previsto quanto richiesto, e in analogia a quanto disposto sopra, anche questi edifici sono assoggettati alla ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e quindi tutte le categorie meno importanti sono ammesse. Articolo 3.4.1.. 3.4.1 chiede che nei lotti inedificati l'intervento nuova costruzione G sia assoggettato a PdC non convenzionato. Questa è accolta in parte, si propone di accogliere in parte l'osservazione, all'articolo 3.4.1 comma 3 è stata fatta la modifica al punto 5, quindi lo andiamo a vedere, relativamente ai lotti inedificati viene precisato che l'intervento edilizio si attua con riferimento all'area di intervento, secondo quanto disposto dall'1.12.2, si vede il testo disciplina comparato. Quindi proviamo andare a vedere il 3.4.1 comma 3 punto 5, così vediamo come abbiamo recepito le modifiche proposte dall'istante. Allora, è questo qui: nei lotti inedificati gli interventi di costruzione di nuovi edifici si attuano con riferimento all'area di intervento indicata 1.12.2 con le seguenti



limitazioni e... vabbè, e sotto ci sono le altezze in funzione delle destinazioni d'uso e va bene. Però la parte che veniva richiesta era appunto quella di togliere il discorso del PdC convenzionato ed è stata descritta appunto in questo modo, con riferimento all'area di intervento, voi lo sapete già che in funzione della dimensione del lotto sostanzialmente l'area di intervento, il titolo abitativo cambia anche perché cambia la tipologia di intervento da diffuso a complesso. Vado avanti. Articolo 3.4.2 è sulla falsa riga di quanto detto sopra, come pure il 3.4.3, che adesso vi vado a leggere. 3.4.2 dice: chiede che nei lotti inedificati l'intervento di nuova costruzione sia assoggettato a PdC non convenzionato. La risposta è del tutto identica a quella che vi ho fornito nel punto precedente. Come pure il 3.4.3, articolo 3.4.3 che vi vado a leggere: chiede che nei lotti inedificati l'intervento di nuova costruzione G sia assoggettato a PdC non convenzionato. Queste ultime tre che vi ho detto, che fanno riferimento al titolo abilitativo per poter realizzare dei fabbricati, sono tutte accolte in parte con le modifiche proposte al 3.4.1 comma 3 punto 5 che abbiamo letto adesso. Poi c'è 3.4.2 comma 3 punto 5. Poi 3.4.3 comma 3, anche, va bene, e finisce lì. 3.4.1, 3.4.2 e 3.4.3. Sono sempre gli stessi, cambia solo gli usi se non mi ricordo male. Va bene. Cambiano le tipologie dei tessuti, correttamente sì. E analogamente lui ha fatto richiesta chiaramente su tutti i tessuti e su tutti i tessuti abbiamo fornito la risposta coerente. Città della produzione. Siamo al 3.5.1, 3.5.2 e 3.5.3, degli articoli. Ritiene che fissare l'altezza massima di 10 metri, 16,50 e 22,50 sia molto vincolante quando poi si deroga all'altezza di un edificio esistente se superiore. Allora, dopo andiamo a vedere questi articoli, cominciamo col 3.5.1 comma 3 punto 2, così vediamo subito cosa succede. La risposta è accolta in parte, si propone di accogliere in parte, le altezze sono state tutte uniformate nello specifico. Le altezze indicate sono riferite a: 3.5.3 punto 5 punto 1 per le funzioni direzionali private con altezza 10,10; 3.5.2 per le funzioni produttive C e commerciali con altezza 16,50; 3.5.2, 3.5.3 per la funzione B turistico-ricettiva altezza 2,40. Riconoscere comunque l'altezza degli edifici esistenti non è una deroga, è proprio una scelta del piano e anche un mantenimento del principio del legittimo affidamento, cioè io ho un fabbricato che a una certa altezza, nato in una certa epoca, che è conforme alla disciplina vigente in tutto e per tutto, e non si capisce perché un piano che debba fare rigenerazione e riqualificazione, qualificazione diffusa del patrimonio edilizio, debba in qualche modo penalizzare chi vuol provare a fare interventi che comunque non sono interventi gratuiti. È modificato di conseguenza questo articolo 3.5.1 ma anche gli altri chiaramente gli vanno dietro in funzione con le modifiche che vi ho appena enucleato. Sempre l'osservazione 395. Articolo 3.8.2. Ritiene il limite all'altezza dei 20 metri o di 40 metri per sistemi di immagazzinaggio verticale vincolante per l'area, pertanto chiede di eliminare il riferimento all'altezza. Allora, questa viene accolta in parte perché si propone di accogliere in parte l'osservazione, l'altezza degli edifici è portata a 50 metri e può essere superata con la presentazione di un piano aziendale. Si vede il testo disciplina comparato, lo andiamo a vedere, articolo 3.8.2 comma 1. punto 1 lettera A. E qua, praticamente si è passati da 20 a 25, fatti salvi sistemi di immagazzinamento e compagnia, e poi questo qua da 40 a 50 metri, fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticale, corpi tecnici, la cui realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano aziendale, che era rimasto scritto, c'era già nel piano di assunzione. E comunque con PdC convenzionato. Sì, ovvio, per forza, perché le altezze comunque sono considerevoli. Poi, articolo 3.11. Chiede, e questa è l'ultima dell'osservazione 395 che avete già visto le volte precedenti mutuata in questa osservazione qua che è la 240. E dice: chiede la possibilità di presentare domanda 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 con il nuovo PUG. Questo perché si tratta di un titolo legittimamente rilasciato. Questa osservazione non può essere accolta, almeno l'ufficio propone di non accoglierla perché normativamente non ci sta. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Per legge un piano attuativo ha validità 10 anni dalla sua approvazione, ragione per la quale questi sono i termini nei quali si muove il titolo abilitativo conseguente e quando se ne fanno delle modifiche, le modifiche devono essere varianti non sostanziali, sto aggiungendo, le varianti sostanziali non si fanno se è subentrata una nuova norma che contrasta con le previsioni previgenti che hanno dato il via libera al titolo abilitativo in parola. Così abbiamo esaurito anche la precedente osservazione 395 e approcciamo invece altri punti che riguardano, che avete già visto anche in



un'altra osservazione, la 415. L'articolo 6.2.2 comma 5 si ritiene non ragionevole l'assenza di limitazioni per tali elementi. Di cosa parliamo? Parliamo di attrezzature, chioschi, edicole e quant'altro, che sono comunque oggetti che gravano, come adesso vado a raccontare, su una particolare tipologia di aree. Come indicato al comma 5, le tipologie e caratteristiche costruttive dei chioschi eccetera all'interno di aree pubbliche attrezzate F, G, H sono indicate nel regolamento edilizio e in altri specifici regolamenti; in altri specifici regolamenti, perché ciascun regolamento si porta dietro la sua tipologia edilizia. Pensiamo ai chioschi delle piadine piuttosto che alle edicole piuttosto che altre tipologie edilizie tipiche che hanno questo carattere di precarietà e temporaneità e che molto, molto spesso si trovano a gravare in qualche modo con contratti di concessione su aree pubbliche, che siano demanio comunale o demanio marittimo, comunque sempre demanio e sempre pubblico. Poi, all'articolo 6.3 comma 2 l'osservante contesta il fatto che tutti gli interventi che comportano un aumento di carico urbanistico debbano realizzare e cedere o monetizzare le dotazioni territoriali. Chiede pertanto di eliminare il comma 2. Chiede inoltre la salvaguardia, non applicazione di tale prescrizione, dei titoli in corso di validità e rilasciati, per i quali possano essere fatte anche varianti sostanziali. Vedete che viene fuori quel termine che vi ho detto prima che non era stato citato nel sottopunto precedente ma viene fuori subito, variante sostanziale. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del PUG. Quanto richiesto è in contrasto con la strategia del PUG che attua la 24. Si ricorda che le dotazioni si calcolano per differenza, si fa inoltre presente che ultimato il periodo transitorio non sono possibili varianti sostanziali alle convenzioni in essere. Allora, giusto per specificare che non è possibile esimersi dalle dotazioni territoriali. Come abbiamo già detto, sotto certe soglie sono monetizzabili, sopra devono essere obbligatoriamente realizzate e cedute al Comune, ma non è giusto che un intervento non partecipi alla costruzione della città pubblica o alla qualificazione della stessa. Anche perché non dimentichiamo che ogni volta che arriva un fabbricato, si modifica un fabbricato in aumento di carico urbanistico, arriva un gravame per la collettività. Articolo 6.3 comma 4 ritiene che nella tabella 5 le dotazioni pubbliche e private indicate siano estremamente elevate per le abitazioni. I valori dovrebbero essere per lo meno dimezzati. Analogamente per le funzioni di servizio, ricreativi eccetera, chiede di rivedere questi valori nella tabella 5 in maniera drastica. Di precisare per le discoteche di un posto auto ogni 4-5 persone di capacità ricettiva prevista o autorizzata. Questa è accolta in parte. Allora, non devono essere confuse le dotazioni pubbliche da quelle private, che sono i posti auto pertinenziali. Le pubbliche sono calcolate secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 24. Per la funzione abitativa, le attrezzature e spazi collettivi con riferimento a 30 metri quadrati per ogni abitante, considerando 50 metri quadrati di ST per abitante teorico, che corrisponde a circa 60 metri quadrati di dotazione minima per aree pubbliche ogni 100 metri quadrati di superficie totale ST. Quindi, 60 metri quadrati di dotazione ogni 100 metri di ST. Mi fermo un attimo per dire che chiaramente vengono, come specificato, defalcate quelle dotazioni territoriali già conseguite, dovute alla funzione già insediata e alla consistenza edilizia già insediata. I valori per i posti auto pertinenziali sono calcolati con riferimento alla Tognoli, quindi alla 122 dell'88. Infine, i parcheggi per i P1 sono le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che si applicano solo nel caso di interventi complessi, non nel caso di interventi diffusi. Si precisa che per la funzione direzionale D3, i posti auto pertinenziali sono quantificabili in un posto auto ogni 4 di capienza e basta guardare che adesso facciamo il testo di disciplina comparato. E' precisata la Tabella 5, modificata all'Articolo 6.5.3 comma 6. 6.5.3 comma 6. E' quella che dice: per le funzioni di tipo direzionale è aggiunto, limitatamente alle sale da ballo, devono essere garantiti i seguenti minimi: negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o ampliamento, un posto auto ogni 4 persone di capienza. Quindi questa è una modifica che l'ufficio propone di accogliere. Poi, all'Articolo 6.5.1 chiede di specificare cosa si intende per interventi complessi o per interventi diffusi. Qui si propone un già previsto quanto richiesto, perché all'Articolo 1.8.1 vengono definiti gli interventi diffusi e complessi. Andiamo avanti nell'ultima che avevate già in qualche modo vista, che è la 415, che è all'Articolo 6.5.2 chiede di incrementare la dimensione minima dei parcheggi pubblici per tener conto delle dimensioni delle auto attuali. Chiede di ridurre la dotazione dei posti auto pertinenziali in quanto ritenuta eccessiva. C'è questa visione: il pubblico deve fare più grandi i parcheggi e il privato ne deve fare di meno. Viene



accolta in parte l'osservazione. 6.5.2: la dimensione minima dei posti auto dei parcheggi pubblici è stralciata dalla disciplina in quanto è già disciplinata dal PGTU, che appartiene chiaramente ai nostri colleghi delle infrastrutture delle strade, quindi loro hanno un regolamento già che stabilisce dimensioni dei parcheggi e quant'altro. La dimensione dei posti auto pertinenziali è stata meglio precisata. Si fa comunque presente che, al di là della dimensione minima indicata per il posto auto, la superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali non potrà essere inferiore alle quantità indicate in tabella che derivano dalla Legge Tognoli. Quindi non è che possiamo contrastare la Legge Tognoli e fare meno parcheggi quantitativamente parlando in termini di superficie rispetto a quello che la Legge dello Stato prevede.

Articolo 6.5.3 comma 3. Si chiede di annullare questa imposizione che vieta la sostituzione di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirle con i posti auto all'aperto. Accolta in parte, si propone di accogliere in parte l'osservazione. Infatti ti chiedo, Raffaele, se riesci ad aprire l'Articolo 6.5.3 comma 3. Quanto richiesto è ammissibile esclusivamente nel rispetto delle altre condizioni indicate nel comma. Si vede il testo di disciplina comparato. Lo andiamo a leggere, l'abbiamo visto anche l'altra volta, ma lo andiamo a riguardare.

Allora, 6.5.3 comma 3 dice che per le funzioni abitative devono essere garantite le seguenti quantità e posti auto minimi. Negli interventi di cui alle lettere A, B e C del precedente comma, e lo andiamo a vedere qual è, le superfici indicate nella Tabella 5 occorre, insomma, farle. Devono comunque essere garantiti almeno un posto auto chiuso per alloggio. Invece, interventi B ed E, che andiamo a vedere al punto dopo, del comma 1, le superfici indicate a Tabella 5, un posto auto per alloggio deve essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato. Guardiamo chi sono A, B e C: nuova costruzione su lotto libero, ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione e aumento della superficie degli edifici relativamente alla sola parte in incremento. Le altre invece sono: aumento unità immobiliare e cambio d'uso. Quindi due diverse tipologie per la possibilità di avere o no posti auto all'aperto in luogo dei posti auto, appunto, al chiuso.

Poi, Articolo 6.5.4 comma 1 esprime seri dubbi sulla sostenibilità delle dotazioni minime di parcheggi per biciclette. Al comma 2 chiede di eliminare l'obbligo di copertura nel caso i posti bici siano realizzati all'aperto. Si propone di non accogliere l'osservazione confermando le scelte del piano.

L'ultima di questa istanza, grande istanza, l'Articolo 6.5.5 chiede di specificare con chiarezza cosa si intende con "si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino a dimensione inferiore a". Questo è un già previsto quanto richiesto. Quanto richiesto significa che è facoltà dell'Amministrazione accettare o meno la proposta di monetizzazione avanzata dal privato, fermo restando le soglie che abbiamo già più volte affrontato. Farei un riepilogo per agevolare un pochettino anche la narrativa rispetto alle altre osservazioni che avete esaminato e vi dico, se volete prendere nota, che giusto come riepilogo il punto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 e 14 ve li ho già narrati nell'osservazione 390. Invece 15, 16, 17, 18, ve ne ho già parlato con la 396. Invece la 19 fino alla 30 con la 395. Le rimanenti con la 415. Quindi questa è per agevolarvi rispetto anche ai voti che avete già espresso in occasione delle altre osservazioni che sono passate all'esame di questa Commissione Consiliare, perché questa, essendo frutto dell'assemblaggio di più osservazioni scritte in maniera identica, a meno delle tre che adesso vi ricordo, che sono la 7, la 8 e la 9 che non hanno trovato invece copertura anche in altre osservazioni per agevolare il vostro lavoro, insomma, ecco, quelle che avete già visto, quelle su cui vi siete espressi, quelle su cui andavate in Consiglio, in modo da potervi regolare anche su espressione del parere su questa osservazione.

Il Presidente:

Ringraziamo l'Ingegner Capitani. Vedo prenotati da prima il Consigliere Gallonetto, a cui do la parola. Consigliere Gallonetto, prego.

Commissario Gallonetto:

Grazie, Presidente. Intanto ringrazio anche l'Ingegner Capitani, anche se devo dire che questa osservazione è un'osservazione, appunto, multipla e piuttosto anche complessa nel dettaglio. Io, in realtà, volevo solo chiedere



relativamente all'osservazione nel punto 1, quindi punto accolto relativo al... eccola qua, la 1 parco rurale chiede di precisare meglio come si determinano quantità edificatorie eccetera. Nel rimando che ci aveva fatto vedere l'Ingegnere diceva, oltre alla sottoclassificazione di quanto eventualmente risulta la superficie rispetto alla demolizione di quei manufatti, possono essere oggetto articolo 2.7.4. Volevo capire l'articolo 2.7.4.

Ingegnere Capitani:

Lo andiamo a riprendere, Consigliere, un attimo solo.

Commissario Gallonetto:

No, no, mi scusi, ma sennò è difficile stare dietro...

Ingegnere Capitani:

Sì, il primo però fa riferimento all'1.5.4.

Commissario Gallonetto:

Sì, quello ce l'ho. Quello ce l'ho.

Ingegnere Capitani:

Va bene. Il 2.7.4 è l'elencazione delle funzioni che sono ammesse nel Parco Rurale. Allora ho capito cosa vuol dire lei, Consigliere. Dice: nella risposta alla prima si fa riferimento alle funzioni 2.7.4, giusto?

Commissario Gallonetto:

Sì.

Ingegnere Capitani:

Ok. Quindi quel recupero di superficie con quelle regolette...

Commissario Gallonetto:

Sì, che avevamo visto.

Ingegnere Capitani:

Nell'1.5.4, le funzioni che sono insediabili sono quelle che sono...

Commissario Gallonetto:

Quindi il 5% fino a 1.000 metri quadrati?

Ingegnere Capitani:

Esattamente, il 10 si arriva...

Commissario Gallonetto:

Esatto.

Ingegnere Capitani:

Le più basse e poi c'è un 10% in più che può essere dato solo in caso di bonifiche. Quelle superfici là possono essere impiegate allorquando.... adesso vado a riprendere anche l'1.5.4 perché vado a memoria, ma narra delle ciclovie, se non sbaglio, dice che per gli edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di



dismissione alla data di approvazione - questo è il comma 3, se vede - localizzati in prossimità di ciclovie, riferibili alle seguenti tipologie: fabbricato ad uso agricolo, stalla o fienile, deposito o magazzino, possono essere oggetto di recupero con quelle funzioni 2.7.4. Si potrà chiedere: perché avete limitato solo a quelli che si trovano in prossimità delle ciclovie piuttosto che a questi ambiti così particolari? Perché stiamo parlando di recupero di superfici e di volumi comunque che sono importanti nel mondo rurale per attività non agricole. E quindi una funzione di prevalente interesse pubblico comunque a supporto di questa scelta ci deve essere. E si è citato, si è fatto riferimento ai percorsi legati alla prossimità di ciclovie o comunque di percorsi che sono legati alla fruizione ciclo-turistica e turistica del nostro mondo rurale. E sono tutte le funzioni citate al 2.7.4, insomma, ecco.

Commissario Gallonetto:

Quindi funzioni abitativa, abitazione bed and breakfast, quelle... ecco, un attimo così, così me le fotografo.

Ingegnere Capitani:

Abitazioni e bed and breakfast, ma esclusivamente nei nuclei perimetinati come edificato sparso e discontinuo. Ad esempio gli impianti sportivi scoperti, i campeggi se presenti, strutture di accoglienza per la fruizione turistica quali centri visite, centri didattici, educazione ambientale, strutture per ospitalità per ciclo-turisti...

Commissario Gallonetto:

Quindi sempre funzionali a quella utilità pubblica che lei accennava, appunto, già ricompresa nella narrazione.

Ingegnere Capitani:

Sì, in più ci sono anche le funzioni D3 che sono delle funzioni servizio, pubbliche e private, ivi comprese attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, inclusi gli impianti per raccolta... vabbè, smaltimento rifiuti che c'entra poco con la fruizione turistica, ma che comunque sono cose che servono, per quella agricola pure servono. E poi abbiamo pubblici esercizi, bar ristorante, esclusivamente nei nuclei perimetinati come edificato sparso e discontinuo. E poi impianti di carburante e di raccordo, va bene, e le funzioni rurali. Quindi sostanzialmente le funzioni più impegnative come stress da carico urbanistico, che sono abitazione e bed and breakfast e sono pubblici esercizi bar ristorante, esclusivamente nei nuclei perimetinati come edificato sparso e discontinuo, perché sono quelle parti di territorio rurale che hanno un'infrastrutturazione tecnologica minima, che sono magari scarico delle acque, piuttosto che i servizi pubblici, gas, energia elettrica e quant'altro che sono strutturati e quindi che sono in grado di fornire una risposta alle necessità di queste situazioni che possono sorgere in nome del riuso sempre

Commissario Gallonetto:

Bene, la ringrazio.

Il Presidente:

Grazie Consigliere, grazie anche all'ingegnere. Si è poi prenotato anche il Consigliere Fabbri a cui passo la parola. Prego Consigliere.

Commissario Fabbri:

Grazie Presidente. Devo dirle ingegnere che non è stato banale riuscire a seguirla, ecco, onestamente.

Ingegnere Capitani:

Non lo è stato per me che sono cotto, quindi immagino per voi.



Commissario Fabbri:

No, ma lei però è un ingegnere, io sono un vile avvocato e quindi, insomma..

Ingegnere Capitani:

Questo, Fabbri, mi consenta la battuta, le fa onore questo riconoscimento della difesa...

Commissario Fabbri:

Dunque, io mi permetto di farle perdere due o tre minuti per riepilogare un attimo quindi alcune cose. Se ho capito bene, mi corregga se mi sbaglio, ce ne sono una parte che derivano dalla 395 e nelle quali il parere che lei ha dato in questa è conforme rispetto a quello che era stato espresso per la 395, giusto?

Ingegnere Capitani:

Sì, sì, assolutamente.

Commissario Fabbri:

Stesso discorso per la 415, con cui verrebbero riconfermate.

Ingegnere Capitani:

Sì.

Commissario Fabbri:

Bene. Ora, ci sono un paio di questioni a mio avviso che attengono a una serie di osservazioni già discusse in precedenza che sono la 204, la 390, la 396 e la 423.. Adesso cerco di ricostruire un attimo.

Ingegnere Capitani:

Sì, se mi dà gli elementi.

Commissario Fabbri:

Ora, nella 204 e la 390, per quello che sono le... e anche la 423, per quello che riguarda le riflessioni che sono emerse anche all'interno del nostro gruppo, attengono tutte alla questione della dimensione minima degli alloggi, i famosi 28 metri. Tant'è che mi sembra che la 204 addirittura proponesse di eliminare la dimensione minima dell'alloggio per portarla a quella stabilita dal decreto Salva Casa.

Ingegnere Capitani:

Sì.

Commissario Fabbri:

Se non mi sono sbagliato. Ora, francamente l'opinione che è maturata è che sarebbe opportuno forse anche aumentare rispetto ai 28 metri le dimensioni minime, per una serie di ragioni che stanno anche, insomma, con evitare fenomeni speculativi o di, insomma, sotto-abitazione. Poi ci rendiamo conto, siamo consapevoli del fatto che questo, diciamo, potrebbe produrre un prezzo per l'entry level, diciamo così, delle case un po' più alto, però l'idea proposta nel nostro gruppo sarebbe quella di aumentare questa dimensione e di portarla... noi come proposta avremmo fatto i 38 metri. Da 28 a 38.

Ingegnere Capitani:

Quindi andare avanti col piano assunto sostanzialmente.



Commissario Fabbri:

Esatto, andare avanti con il piano assunto. Quindi con modifica anche eventualmente dei pareri già espressi per quella serie di osservazioni.

Ingegnere Capitani:

A memoria ce n'è uno.

Commissario Fabbri:

Esattamente.

Ingegnere Capitani:

Ok.

Commissario Fabbri:

Un'altra questione un po' controversa che credo riguardi la 396 è quella della superficie minima di 150 metri per edifici storici posti in ambito rurale... no, storici e non storici posti in ambito rurale.

Ingegnere Capitani:

Sì, sì, l'ho trovata.

Commissario Fabbri:

Io, diciamo, non so se a livello cartografico si possa ripensare a qualche cosa, l'opinione comunque, il parere espresso dal gruppo del Partito Democratico sulla 396, se non vado errato, dove c'era stato un parere in Consiglio rispetto a questo punto, io chiederei di modificarlo in favorevole. Favorevole ai 150 metri.

Ingegnere Capitani:

Ho capito.

Commissario Fabbri:

Anche l'unificazione tra gli storici e i non storici a 150 metri.

Ingegnere Capitani:

Allora, provo a fare un riepilogo di quello che ho capito fino adesso. Allora, sul tema dei 28 metri quadrati sareste favorevoli ad un tornare sul piano assunto, che è 38.

Commissario Fabbri:

Esatto.

Ingegnere Capitani:

Con eventuale rivisitazione di qualche altro parere dato in senso favorevole a 28, giusto?

Commissario Fabbri:

Esattamente.



Ingegnere Capitani:

Sfruttando questa osservazione qua.

Commissario Fabbri:

Sì, adesso io ho cercato di fare un elenco di quelle che risultavano a noi, non vorrei che me ne fosse sfuggita qualcuna, ma risultavano appunto la 204, la 423 e la 396. No, scusi, la 390, rispetto ai 28.

Ingegnere Capitani:

Ok. Poi, rispetto alla parificazione tra fabbricati di valore e non di valore in ambito rurale in tema di frazionamento, sareste favorevoli a quello che ha fatto l'ufficio, cioè accolto l'osservazione del privato che parificava il frazionamento a 150 metri quadrati.

Commissario Fabbri:

A 150 metri quadrati.

Ingegnere Capitani:

Ok. Quindi sostanzialmente riepilogando siete contrari al parere dell'ufficio su questo singolo punto accogliendo i 28 metri quadrati e voi invece volete fare 38.

Commissario Fabbri:

Sì.

Ingegnere Capitani:

Quindi sul punto 13 di questa osservazione qua. Questa qui è quella che discutiamo in questo momento che è la 240, Ancisi. Quindi sul punto 13...

Commissario Fabbri:

È esattamente il punto 13.

Ingegnere Capitani:

...il Partito Democratico non è d'accordo sull'accoglimento dei 28 metri quadrati. Analogamente, perché noi per coerenza abbiamo accolto anche quelle delle altre osservazioni che proponevano i 28 metri quadrati, per quelle che sono già state espresse chiaramente. Se vi siete espressi in Consiglio è l'occasione questa per dirlo, se invece lo avete già dato per favorevole intendete proporre invece in analogia a questa risposta fornita oggi un 38 metri quadrati, giusto?

Commissario Fabbri:

Ha capito perfettamente.

Ingegnere Capitani:

Ok. Esatto. Quindi per quei punti dove l'ufficio ha messo sì 28 voi siete contrari perché volete mantenere i 38. Ok. Poi sui 150 metri quadrati invece siete favorevoli con l'ufficio che accoglieva la parificazione.

Commissario Fabbri:

Sui 150 metri siamo d'accordo con gli uffici per la parificazione, sì.



Ingegnere Capitani:

Ok. Quindi adesso alla luce di questa cosa, poi voi farete... non so se il Presidente deve fare il rito formale del procedimento formale per come accogliere questa modifica. Noi abbiamo capito di cosa si tratta. Quindi sostanzialmente si tratta di capire se volete rivoltare la singola... allora quelle che avete mantenuto in Consiglio le potete votare oggi tranquillamente senza problemi. Sulle altre, in forza di questo, potete modificare quell'altro parere.

Commissario Fabbri:

Io chiederei appunto al Presidente di modificare il parere espresso.

Il Presidente:

Sì. Anche io mi ero appuntato le osservazioni che diceva il Consigliere Fabbri sulla **ID 396** solo il Partito Democratico aveva espresso parere in Consiglio, se ho controllato bene, e vi erano i pareri degli altri gruppi quindi recepisco la modifica di quel parere. La **ID 390** e la **ID 423** invece avevano visto per tutti i gruppi l'espressione di parere in Consiglio quindi ritengo più corretto, visto che c'è questo tema, richiamare anche i gruppi ad esprimersi su queste due osservazioni in coerenza dopo il voto chiaramente che emergerà alla fine del dibattito sulla **ID 240** nel complesso. Alla stessa maniera il Consigliere Fabbri richiamava anche la **ID 204**?

Commissario Fabbri:

Sì, dove quindi il nostro parere diventa contrario.

Il Presidente:

Allora nel caso lì sì, devo richiamarvi per recepire un parere che è diverso a quello già fornito nell'analisi precedente quindi che lo va a sostituire. Quindi ci sono una serie di interventi alla fine dopo vi richiamerò anche per esprimere eventualmente degli altri voti. Non so se ha concluso il Consigliere Fabbri?

Commissario Fabbri:

Sì. Cioè se sono stato sufficientemente chiaro perché oggettivamente non è una giornata in cui trattiamo cose semplici però se sono stato sufficientemente chiaro, sì ho concluso.

Il Presidente:

Per quello che mi compete ovvero, appunto, aver capito quali osservazioni poi devo rimettere in votazione, non so se l'ingegnere deve fornire altre risposte al momento?

Ingegnere Capitani:

No, io ho capito quello che viene chiesto. Chiaramente essendo io stesso insieme al team di progetto ad aver scritto 38 metri quadrati, per quanto ci riguarda nulla osta a tornare ai 38.

Il Presidente:

Grazie ingegnere. Allora, Ancisi un attimo c'è Staloni prenotato, Moretti e poi le do la parola. Prego, consigliere Staloni.

Commissario Staloni:



Grazie. Buonasera a tutti. Allora noi ovviamente avevamo già fatto notare questa cosa dei 38 metri quadrati che noi eravamo contrari ai 28 e ovviamente di rimettere i 38 metri quadrati e quindi questa qui è una delle modifiche che facciamo anche noi. Così come siamo d'accordo sui 150 metri in zona rurale. Inoltre avevamo anche chiesto i fuori sagoma dei parcheggi, cioè di lasciare dentro sagoma i parcheggi pubblici e... cioè lasciare fuori sagoma solo i parcheggi pubblici interrati e lasciare tutti gli altri così come erano. Di conseguenza qui se vengono fatte queste modifiche ci esprimiamo favorevolmente a questa osservazione, altrimenti lasciamo il nostro voto in Consiglio su questa osservazione, la 240.

Il Presidente:

Grazie consigliere. Aspettiamo l'ingegnere se vuole dare una risposta.

Ingegnere Capitani:

Guardo un attimo il punto 35 poi vi faccio l'aggiornamento. No, qui fa riferimento al DCP. Distanze confini privati. Distanze confini privati, aspettate che ci arrivo, abbiate pazienza. Questo qua è il 10ed è inserito nell'osservazione 390 l'altra volta, fermo restando che anche come dicevo prima copia e incolla in questa osservazione qua che è la 240. Quindi 390 c'era il famoso discorso articolo 1.12.3 comma 2 chiede di equiparare il punto 3B al punto 3A relativamente a distanza tra confini di proprietà per le parti interrate maggiore o uguale a un metro e mezzo. Parcheggi pubblici interrati e parcheggi privati. Era questo qua il tema.

Il Presidente:

Se il Consigliere Staloni ha finito... direi di sì.

Commissario Staloni:

Sì.

Il Presidente:

Ancisi ha chiesto la parola perché vuole proporre una mozione d'ordine. Adesso sentiamo in che termini.

Commissario Ancisi:

No, vorrei che si facesse chiarezza sulla procedura. Io finora ho capito che il Gruppo PD e forse altri si differenziano dal parere espresso dall'ufficio per la 240 e quindi estensivamente anche la 204. Parlo della differenza fra l'espressione di parere del PD contrario al parere dell'ufficio scritto nella scheda. Io nulla in contrario a correggere il parere che esprime un Gruppo anche retroattivamente, però sia ben chiaro che... a me poi non interessa dopo se è 38, 50, 14 o eccetera eccetera. Se qualcuno diverge dal parere che finora abbiamo tenuto a base dell'andamento di questa Commissione, peraltro con il nostro giudizio non favorevole perché doveva essere il parere della Giunta, però siamo andati avanti così. Voglio che sia ben chiaro che chi esprime parere contrario o diverso da quello che ha prodotto l'ufficio la variazione la porta in Consiglio, cioè deve presentare un emendamento, eh. Non c'è altra strada. Cioè vi prego di non continuare con l'arroganza che avete manifestato finora. A meno che il Dirigente non modifichi...

Il Presidente:

Consigliere Ancisi...

Commissario Ancisi:

A meno che non sia il Dirigente a modificarla.



Il Presidente:

Consigliere, le sto...

Commissario Ancisi:

Mi complimento per la recita ma badate che questa materia non...

Il Presidente:

Ma le sto rispondendo.

Commissario Ancisi:

Potete fare tutto quello che volete, avete la maggioranza però seguiamo il modo di operare che ci avete imposto dal principio alla fine.

Il Presidente:

Allora, Consigliere, non mi pare che ci siano state delle imposizioni di niente, se non i lavori di indagine e conoscenza delle osservazioni e di quello che gli uffici hanno ritenuto di valutare. La Commissione, come è già successo, può esprimersi in maniera favorevole o contraria al parere degli uffici. In quello che il Consigliere Fabbri chiede, non fa una proposta emendativa con dati differenti, ma chiede che rispetto a quello che gli uffici avevano accolto con... me la segno perché a memoria non sono andato, la 204, che era un'osservazione accolta che diceva di modificare il termine dei 38 metri quadrati così come scritto nel PUG in 28, il Consigliere Fabbri dice oggi che il parere che vorrebbe modificare è quello di non accogliere questa modifica a 28 ma di restare sul testo che era la prima scrittura del PUG. Non è una forma emendativa questa.

Commissario Ancisi:

A me non interessa.

Il Presidente:

No, no, interessa perché lei parlava di emendamenti. Nel non accogliere qui questo parere, in automatico il testo non si modifica, non è una questione di emendamenti.

Commissario Ancisi:

Non abbiamo detto finora, scusi Presidente, non abbiamo detto finora: io sono contrario perché voglio che sia in un altro modo. Nel verbale risulta contrario o favorevole eccetera eccetera. Non si è mai detto cosa di alternativo uno proponeva. Per cui tutto quello che diverge dal parere della scheda che è scritto nella scheda, che finora è stato il nostro Vangelo, uno può essere contrario, ma se vuole che il Consiglio cambi l'impostazione proposta ognuno deve presentare un emendamento.

Il Presidente:

Allora, gli emendamenti non si presentano in Commissione ma eventualmente si presentano in Consiglio.

Commissario Ancisi:

Va benissimo. Voglio che sia chiaro, voglio che sia chiaro.

Il Presidente:

Sì, ma quello che volevo dire io è che dalla Commissione, quando cambiano i pareri i Commissari rispetto agli uffici, in Consiglio arriva un testo diverso che è frutto dei lavori della Commissione, che non è un emendamento,



ma il testo finale prende in carico quello che i Commissari decidono qui esprimendo un parere. Altrimenti la Commissione non avrebbe senso. Il senso che noi diamo a questi lavori è quello di confermare il testo che qui si sta analizzando per arrivare in Consiglio o modificarlo, e quindi in Consiglio arriva un testo con le modifiche che si sono discusse in quest'Aula qui, accettando o non accettando il parere degli uffici, perché di questo parliamo. Noi Commissari stiamo avallando o chiedendo di non avallare il parere degli uffici che scrive la norma, perché le osservazioni hanno prodotto modifiche alla riassunzione del PUG. Se queste modifiche delle osservazioni alla maggioranza dei Gruppi con i pareri non vanno bene, si torna al testo della norma prima che le osservazioni abbiano fatto una modifica. Capisco magari che il passaggio sia non lineare da comprendere, ma esplicito meglio per evitare dei problemi quello che è la valenza del lavoro di questa Commissione. Nello specifico, il Consigliere Fabbri in questo caso non proponeva un emendamento con una metratura differente da quello che era scritto nel testo del PUG prima che gli uffici accogliessero l'osservazione, chiede di non accogliere l'osservazione e quindi ha ribadito che si torna al testo originale.

Commissario Ancisi:

Ma chi lo dice? Lo dice lui finora.

Il Presidente:

No, lo dice la logica con cui lavora questa Commissione.

Commissario Ancisi:

Ma no, lo dice la vostra logica. Lo dice la vostra logica.

Il Presidente:

Se avesse proposto 50 metri... no, Ancisi, le dico l'ultima cosa per chiarezza. Se il Consigliere avesse proposto 50 metri, che è una misura che in quel punto non...

Commissario Ancisi:

Finora non abbiamo mai messo a verbale una proposta diversa da quella proposta dall'ufficio...

Il Presidente:

Non è un emendamento.

Commissario Ancisi:

Si è detto contrario, favorevole, punto e basta. Quindi questo va in Consiglio. Ci mancherebbe che adesso...

Il Presidente:

Non è un emendamento, Ancisi. Allora, infatti, come ho detto, io richiamerò poi i Gruppi a volersi esprimere su queste osservazioni. Qui non parliamo di emendamenti, qui parliamo di pareri.

Commissario Ancisi:

Noi ci esprimiamo sul parere dell'ufficio tecnico.

Il Presidente:

Sul parere alla valutazione delle osservazioni. Se Fabbri come PD vuole cambiare il parere alla 204, io glielo chiedo e poi lo verbalizzo. Ha solamente detto questo il Consigliere Fabbri. Non ha parlato di emendamenti.



Commissario Ancisi:

E dopo in Consiglio farà l'emendamento.

Il Presidente:

Ma non è quello che stiamo parlando adesso.

Commissario Ancisi:

Quando Moretti ha detto contrario, per esempio, tante altre cose, dicendo anche perché, cos'è che va in Consiglio? Qui si vota solo sul parere dell'ufficio tecnico, non sul parere che ha espresso qualcun altro, perché non si è mica votato quando noi abbiamo detto contro, non si è mica espresso un parere. Si è espresso il voto, anzi il parere, solo sulla proposta del... ma insomma, a me sembra di essere all'asilo infantile, guardate.

Il Presidente:

Ancisi, io ho rispiegato il tutto, quindi adesso...

Commissario Ancisi:

Ma cosa vuoi spiegare? Cosa vuoi spiegare?

Il Presidente:

Spiego quello che c'è da spiegare, Consigliere. Moretti, prego.

Commissario Moretti:

Allora, proviamo un attimo a ricomporre le cose. Allora, vabbè, ammetto che come al solito quelli del PD sono dei fenomeni perché vogliono far proprio una modifica che è stata proposta da me, dal sottoscritto, di intesa con Staloni come giustamente l'ha ribadito lui e il loro esperto, e adesso la vogliono far propria, ma vabbè, soprassediamo su questo. Io sono d'accordo, l'ho già detto che ero d'accordo, quindi figuriamoci. Però c'è un problema di fondo che l'ho già detto anche l'altra volta: sarebbe un errore madornale portare a 38 lasciando anche la demolizione con ricostruzione. Io avevo già parlato di questa modifica che sarebbe stato necessario fare e mi sembrava che ci fosse accordo anche su quella. E quindi adesso non voglio entrare nel discorso di Ancisi, anche se in parte io lo condivido anche perché qua non è ben capito cosa si dice di sì e cosa si dice di no, ma soprassediamo un attimo su questa cosa qua. Secondo me su questo discorso dei 28 o 38 c'è bisogno di un emendamento, ovvero riportare a 38 per quanto riguarda la nuova costruzione e il frazionamento, e io sono pienamente d'accordo, ma per quanto riguarda la demolizione con ricostruzione, secondo me sarebbe necessario andare a creare una sotto categoria, diciamo, e lasciare quei 28. Perché sennò si rischia di tagliar fuori qualcuno astrattamente che magari oggi effettivamente c'ha quella metratura lì, demolisce e ricostruisce ma non ha la possibilità con le nuove norme poi ricostruendo di avere lo stesso utilizzo. Quindi vorrei una parola sul punto, se possibile, dal Dirigente e una parola sul punto anche da parte degli altri. Fermo restando che questo è un discorso già fatto, mi sembra, tre o quattro Commissioni fa, adesso non mi ricordo, e mi sembrava che questa differenziazione avesse trovato l'accordo più o meno di tutti, insomma. Quindi io, ripeto, sono molto d'accordo sui 38, che possono essere anche 40, non è quello il discorso, però magari per comodità può essere lasciato 38. Però secondo me bisogna fare quella modifica lì e creare una sotto categoria per quanto riguarda la demolizione con ricostruzione. Perché non posso... è un qualcosa che c'è già, che viene demolito e ricostruito, ma viene fatto anche nell'interesse non solo del singolo ma può essere potenzialmente fatto anche nell'interesse della collettività: risparmio energetico, ammodernamento, un discorso anche di bellezza estetica. Quindi non è solo l'interesse del singolo ma l'interesse magari anche di tutta la zona della collettività. Però non puoi andargli a dire: no, però te demolisci e ricostruisci, non so, un manufatto che è 35 metri quadrati che magari oggi aveva la



possibilità di avere quell'uso lì, lo vai a demolire e ricostruire perché lo devi ricostruire uguale e non hai più quell'uso lì. Non credo che sia... cioè mi sembrerebbe completamente sbagliato. Quindi così facendo si andrebbe a fare un errore incredibile. Quindi io sono ben d'accordo, però bisogna fare questa differenziazione qua. Vorrei magari una parola sul punto da parte del Dirigente. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere Moretti. Non so se l'Ingegnere preferisce dare qualche spunto prima di ridare la parola a Fabbri e ad Ancisi che si sono ri-prenotati. Chiedo all'Ingegnere se ritiene, sennò...

Ingegnere Capitani:

Faccio sfogare tutti e poi faccio un giro finale tecnico e vi do un riferimento.

Il Presidente:

Va bene. Consigliere Fabbri, prego.

Commissario Fabbri:

Grazie Presidente. Dunque, a me dispiace di aver causato tutta questa agitazione con urla e strepiti. In realtà volevo precisare una cosa che, come ha detto lei Presidente, io non esprimo una proposta di modifica rispetto al PUG che è stato riassunto e rispetto al quale qui in Commissione noi stiamo esaminando le osservazioni. Quindi io chiedo semplicemente, cambiando un parere precedentemente espresso da favorevole a contrario, che resti inalterata la previsione originaria dei 38 metri. Essendo che resta inalterata la previsione originaria contenuta nella proposta che oggi viene esaminata in Commissione e che poi verrà esaminata domani in Consiglio con i rilievi della Commissione stessa, io non ritengo che vada presentato alcun emendamento. Comunque la cosa sarà valutata nel merito, il parere che qui viene espresso è quello. Rispetto a quello che diceva il Commissario Moretti, personalmente... adesso se l'Ingegnere Capitani vuole esprimersi da un punto di vista tecnico, io non sono certamente un tecnico, parto dalla considerazione che generalmente quando si demolisce integralmente e si ricostruisce si va nella disciplina del nuovo. Poi io non so quanti casi possibili come quelli che diceva il Commissario Moretti se esistano, se vi siano queste possibilità di problematiche, non ne ho idea. Aspetto un parere tecnico. Tendenzialmente resterei ancorato al principio che se uno demolisce e ricostruisce entra nella disciplina del nuovo. Ecco, questo sì però che eventualmente richiederebbe un emendamento trattandosi di disciplina diversa rispetto a quella prevista lì. E quindi se verrà presentato sarà valutato come tutti gli altri. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Ancisi, prego.

Commissario Ancisi:

Io non discuto nel merito, dico solo che fino ad oggi la Commissione si è espressa solo sul parere espresso dall'ufficio. E questo è quello che è andato a verbale. Se poi nella trascrizione ci sono le ragioni per cui quel Gruppo non è stato d'accordo o gli altri Gruppi, siamo di fronte a migliaia di pagine, siamo di fronte a migliaia di pagine, anzi, forse centinaia sicuramente, molto centinaia sicuramente, questo non legittima che si vada in Consiglio Comunale con qualcosa di diverso dalla proposta su cui ci siamo espressi. Poi lo stesso Moretti su questa stessa materia ha espresso divergenze dal parere dell'ufficio, ma mica si è votato su quello che ha detto lui. Ma comunque io non vedo quale sia il problema veramente, non credo che saranno centinaia queste cose. Non credo ci siano problemi di approvazione o no da parte di quello che presenta la maggioranza. Io chiedo di seguire un andamento lineare che non può essere... d'altra parte la legge regionale è impostata in modo tale che il Consiglio Comunale si pronuncia solo sulle osservazioni. È scritto anche abbastanza chiaramente. Non è che si



pronuncia sul piano, in questo caso riassunto, il piano urbanistico in questione. Non si esprime. Se noi vogliamo cambiare qualche cosa lo cambiamo cambiando gli emendamenti, discutendo le osservazioni, così come ce l'abbiamo... condividendole quasi sempre credo n Consiglio. Non l'ho mica composta io la scheda. Se l'avessi composta io avrei scritto, lasciando in bianco, parere della C.C.A.T. come c'era nei precedenti piani urbanistici. C'era anche il parere della C.C.A.T. insieme al parere del Consiglio Territoriale, per esempio. Però c'era il parere espresso dalla Commissione. Ma qui ci siamo espressi sempre e solo sulla proposta dell'ufficio tecnico, tant'è che ha relazionato sempre il dirigente dell'ufficio tecnico, non ha relazionato l'Assessore come è stato nelle precedenti occasioni. Per cui noi possiamo essere d'accordo o non d'accordo sul sistema, ma il sistema non l'ho imposto io, diciamo l'ha suggerito il Presidente. È il Presidente in questo caso che ha il compito di organizzare i lavori della Commissione, ma che sia quello almeno fino alla fine sennò qui... se uno della maggioranza che si mette d'accordo con AVS e con gli altri sette nani, che io chiamo gentilmente, insomma, senza offesa e viene qua... adesso noi qui non possiamo fare le statuine. Cioè dovete avere un po' di rispetto anche per la minoranza. Quindi finora mi pare sia l'unico caso che si sia proposto. Ognuno ne può presentare anche cento degli emendamenti, sia ben chiaro, di questo genere qui che oggi viene fuori non credo ce ne siano tanti. Per cui, per esempio, se su questo dei 28 o dei 38 si va in Consiglio e qualcuno presenta un emendamento si potrà discutere anche fra maggioranza e opposizione tenendo conto anche del parere che hanno espresso gli altri. Questo è, diciamo, il percorso democratico. E poi vince la maggioranza evidentemente. Nulla toglie che la minoranza qualche volta possa anche convincere la maggioranza. Nulla toglie. Qualche volta ci sono riuscito anch'io. Ma negli altri piani urbanistici sì, c'era un diverso approccio, Focaccia me lo può testimoniare. Oggi non è così, ma non l'ho impostato io così l'andamento della Commissione. Io chiedo che sia solo lineare e basta. Se adesso si deve andare a vedere dentro le trascrizioni, non dentro il verbale, non dentro il verbale sintetico, perché noi non approviamo mica il verbale. Lo dice lui che è un verbale, non lo dice il regolamento. Il regolamento dice verbale sintetico. Se voi mi volete dire che 75... no, volete che... 47, 61, 56, 76, 75, 72, 54, 51, 62, 52 pagine siano un verbale sintetico come dice... no, però questo è un discorso che non voglio rifare oggi. Però non è che mi andate a prendere il fascicolo a 72 pagine e dite che la Commissione poi aveva deciso qualcosa di diverso da quello che propone il dirigente. A meno che non sia il dirigente a modificarla. Lo ripeto ancora, non cambio mica, l'ho sempre detto e noi ci esprimiamo su questo. Quindi a me sembra di non mettere nessun ostacolo, anzi di semplificare la materia visto che non sarà poi così... mi sono meravigliato di questo caso, ma non ce ne saranno molti altri. Affrontiamolo ma con linearità, ma è il Consiglio la sede in cui alla fine si può anche discutendo nel Consiglio arrivare ad un emendamento. Non è che si perda tempo. Se si volesse perdere tempo in Consiglio Comunale staremmo qui una settimana. E non sono così masochista, ecco. Vabbè che io poi mi porto dietro sempre il lavoro, quindi insomma per me non cambia molto. Però siete disponibili a stare qui anche di notte? Io sì.

Il Presidente:

Grazie Ancisi. Mi ripeto un'ultima volta solamente per fare chiarezza. Gli emendamenti sono materia del Consiglio, non della Commissione. I Commissari possono decidere di cambiare un parere già espresso. Il fatto che se un parere cambia di segno per i voti della maggioranza porta nel testo della norma una modifica, è lo stesso concetto del parere della C.C.A.T. delle revisioni precedenti, perché gli uffici fanno una proposta di analisi del documento che viene in Commissione. Se i Commissari coi loro pareri producono delle modifiche di fatto perché invece che accogliere quanto gli uffici hanno scritto, ed è quello che leggiamo, respingono, non accolgono, il testo che arriva in Consiglio è chiaramente modificato dal lavoro della Commissione, perché ci si esprime sul parere e quindi non è un emendamento, ma è il frutto dei pareri di maggioranza e di opposizione. Solo questo è il concetto che esprimevo. Se lei non è d'accordo è il suo... (*intervento fuori microfono*) ma non è contrario al regolamento o al modo con cui stiamo lavorando, è esattamente in linea, Consigliere. Ha chiesto la parola il Consigliere Gallonetto, prego.



Commissario Gallonetto:

Grazie Presidente. Ma io credo che in realtà stiate dicendo la stessa cosa ma non riuscite a capirvi. E cioè noi siamo chiamati in Commissione a dare o parere favorevole o in Consiglio e se motiviamo un parere contrario dobbiamo dare l'alternativa, cioè la ragione del parere contrario. Abbiamo fatto così in tutte le Commissioni, cioè contrario al parere degli uffici perché in realtà si propone questa linea di pensiero che è contraria al parere degli uffici. Quindi questo lo sappiamo. È chiaro che uno nel corso delle Commissioni può, soprattutto anche in quelle dove si era espresso in Consiglio, poi cambiare quel parere, renderlo o favorevole non aggiungendo niente o contrario e aggiungendo come preventivato in Commissioni precedenti da altri colleghi, penso proprio a quello dei 38 o 28 o dei 150 metri, l'avevamo motivato come anche una richiesta poi successiva in Consiglio di emendamento. Quindi state dicendo la stessa cosa dal punto di vista della Commissione. È evidente che poi quel parere in Commissione nulla ha a che fare con l'oggetto di una modifica invece strutturale che si porta con un emendamento in Consiglio a varie osservazioni. Quindi io in realtà credo che stiate dicendo la stessa cosa sia lei Presidente sia il Commissario Ancisi. La Commissione ha un effetto valutativo su un'osservazione nella quale uno può anche non esprimendo parere favorevole riportarsi in Consiglio e in Consiglio eventualmente lì cambiarla in favorevole o emendarla, oppure può se esprime contrarietà in Commissione riportare la motivazione della contrarietà suggerendo un'alternativa diversa visto che è contrario e se rimarrà su quel punto come sui 28, 38 o i 150 proporrà un emendamento in Consiglio dove arriverà il PUG e tutte le osservazioni e dove lì si andrà a votare sulle stesse. Quindi semplicemente per dire che secondo me state dicendo la stessa cosa ma forse non c'è una serenità per capirlo, ma credo che stiamo dicendo tutti la stessa cosa. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Commissario Gallonetto. Ha chiesto la parola l'Architetto Pettinato, prego.

Architetto Pettinato:

Grazie Presidente. No, io faccio una riflessione di carattere generale invece. Precisazioni così puntuali all'interno delle norme, cioè fissare dei limiti così definiti degli alloggi fra 38, 28, hanno solo l'effetto a mio avviso di limitare la flessibilità progettuale non solo di noi tecnici ma anche di chi è l'esecutore degli interventi. Secondo me sarebbe opportuno una maggiore libertà di scelta e una migliore adattabilità alle specifiche esigenze dei singoli casi. Non andiamo a definire troppo queste situazioni così precise e puntuali. Questo è il mio pensiero. Grazie Presidente.

Il Presidente:

Grazie Architetto. Ancisi si era ri-prenotato, prego.

Commissario Ancisi:

La collega esperta per esempio non dice di lasciare la norma com'era prima, dice che bisognerebbe renderla più flessibile. Quindi qui insomma c'è un po' di varietà di opinioni. Però io ho già detto, non so se il voto contrario, il parere contrario della Commissione a maggioranza sia da intendersi come contrario al parere dell'ufficio ma con la conseguenza che si torna alla norma in vigore prima, in vigore a tutt'ora, non lo so ecco. Su questo si potrà discutere, ma diversamente no, ecco, ci vuole assolutamente l'emendamento. Per esempio quello che dice l'esperta richiederebbe un emendamento e forse anche Moretti... se ci sono da fare dei distingui.

Il Presidente:

Moretti e poi Staloni.



Commissario Moretti:

Sì, proprio un minuto, scusatemi. Prima ho ragionato sul merito, adesso volevo ragionare invece sul discorso della forma. Allora, da quanto ho capito, la linea della maggioranza e anche del Presidente è quella di dire: se il voto della maggioranza, quindi del Gruppo PD sostanzialmente, è contrario al parere degli uffici, torna in vigore il testo inizialmente assunto. Ok, e questo capisco che voi dite. Se invece la Commissione a maggioranza dà parere favorevole, rimane al parere degli uffici, rimane naturalmente in vigore cioè viene portato in Consiglio il testo con il parere assunto dagli uffici... allora però io vi faccio una domanda: se tutti i Gruppi, ed è successo, danno parere in Consiglio al parere degli uffici, cosa succede? Come viene portato il testo in Aula? Viene portato il testo dell'ufficio dicendo: è stato dato parere in Consiglio oppure viene retrocesso al testo assunto e viene detto: però gli uffici avevano portato un altro testo per il quale si è deciso di lasciare parere in Consiglio? È evidente che non può girare così come dice lei, Presidente, e come dicono quelli della maggioranza. Ovvero, secondo me, se ho capito bene il ragionamento di Gallonetto, che secondo me era quello che si avvicinava di più a come la penso io, oggi viene dato il parere di tutti i Gruppi o di chi lo vuole dare. Il testo rimane quello cioè rimane questo qua modificato. Arriverà in Consiglio e quando si tratterà il punto, il Consiglio voterà definitivamente in base a quello che ha espresso la Commissione, ma anche non tenendone conto perché poi dopo comunque non è che il voto di Commissione è vincolante in nessun modo, ma il voto dovrà essere fatto sulla controdeduzione dell'ufficio. Non può essere fatto che se oggi il PD dice: "No, io sono contrario" allora facciamo rinascere un testo. Un testo che è stato sostituito, tra l'altro, proprio dagli uffici. Scusate, provate a ragionare, perché se no, ripeto, e partite da questo punto qua per fare il vostro ragionamento: ma se i pareri di tutti i Gruppi, e in particolare il parere della maggioranza, poi non stiamo a guardare il discorso di tutti i Gruppi, ma guardiamo la maggioranza perché tanto si decide a maggioranza, ma se il parere della maggioranza è in Consiglio, e raramente, ma mi pare che sia successo che il Gruppo PD abbia dato parere in Consiglio, scusate, che testo viene presentato al Consiglio? Perdonatemi. Andrebbe bene presentare sia il testo inizialmente assunto, sia andrebbe bene presentare il testo successivo alla controdeduzione dell'ufficio. Andrebbero bene tutti e due, quindi quale verrebbe scelto? È evidente che non può essere così. Quindi, secondo me, il testo che deve essere portato poi al voto del Consiglio è questo con le controdeduzioni e le modifiche apportate dagli uffici. Poi dopo, naturalmente, emendamento per emendamento oppure si farà per gruppi, non lo so, qua è tutto un casino, quindi non l'abbiamo ancora capito, si dirà: per questo emendamento, per questi gruppi di emendamenti c'è stato il parere della maggioranza che è stato favorevole; per questo gruppo di emendamenti c'è stato un parere in Consiglio; per questo gruppo di emendamenti la maggioranza si è dichiarata contraria. Ma non è che con il voto di oggi della Commissione a maggioranza negativo allora facciamo rinascere il vecchio testo. Non può essere così, è evidente che non può essere così, proprio per il ragionamento al contrario che vi ho fatto. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Commissario Staloni, prego.

Commissario Staloni:

Mi ero prenotato ma poi mi sono s-prenotato, però visto che sono qua, la domanda è: quindi come si fa? Tutto qua, finito. Perché a me mi va bene presentare gli emendamenti, presentare gli emendamenti per ogni osservazione, mi va bene che venga modificata qui, ma poi bisogna modificare anche le altre che facevano riferimento ai 38 metri. Mi va bene tutto, chiedo solo spiegazioni e lascio la parola agli altri.

Il Presidente:



Adesso, dopo che è finito il dibattito, finite le eventuali risposte che l'ingegnere o l'assessore vorranno dare ai Consiglieri, chiederò il parere sull'osservazione 240, che è quella presentata oggi. Poi mi sono appuntato quelle che citava il Commissario Fabbri, quindi richiederò se i Gruppi vogliono eventualmente cambiare il parere che avevano già espresso. Parliamo di pareri, non parliamo di emendamenti.

Commissario Moretti:

Si, ma scusi Presidente, non mi sono ri-prenotato, ma se cambiano il parere stesso e danno questo voto negativo, cosa succede al testo? Come viene portato il testo in Aula? Non riesco a capire questo, mi sfugge.

Il Presidente:

Io l'ho spiegato prima, provo a rispiegarlo.

Commissario Moretti:

No, ma io non sono d'accordo e su questo le ho spiegato anche il perché non sono d'accordo. Scusi, se lei ragiona capirà che il mio ragionamento è corretto e che quindi non può essere così. Perché se allora tutti si votano in Consiglio, che testo porta in Aula? Ragazzi o ragioniamo o non ragioniamo.

Il Presidente:

Commissario, io non è che debba dare spiegazioni diverse da quelle che è il funzionamento dei lavori, perché questo faccio. Però la Commissione esprime dei pareri. I pareri possono essere unanimi o divisi in maggioranza e opposizione di parere e la Commissione non ha un effetto neutro nel momento che esprime un parere. Se un parere è a maggioranza contrario a quello degli uffici che sulla base di quei pareri hanno scritto il testo, il testo di conseguenza al parere potrebbe cambiare dalla versione che arriva in Consiglio. Questo è l'effetto che i pareri della Commissione possono produrre sul testo, e non lo decide il Presidente, è così per il funzionamento stesso della Commissione. Non parliamo di emendamenti, parliamo di pareri. Ora, se ho chiarito questo, chiedo se l'Ingegnere ha necessità di dare delle risposte ulteriori, così anche l'Assessore, prima di chiedere i pareri ai Gruppi.

Ingegnere Capitani:

Si, giusto due cose perché vi lascio con molto piacere tutta la caciara politica. Ma per quanto riguarda la questione del contributo della Commissione Consiliare, vi ricordo che già durante questi lavori di Commissione Consiliare, relativamente proprio nella slide che voi avete pubblicata, c'è espresso il contributo della Commissione Consiliare rispetto al tema dell'altezza dei fabbricati. Se vi ricordate, il nostro testo era 150 centimetri nel caso di due falde, la Commissione Consiliare ha chiesto di portare a 2 metri quella misura. Io ho detto: "Sono favorevole". E a quel punto, come giustamente rilevava il Commissario Ancisi dal mio punto di vista, il contributo della Commissione Consiliare, al di là del fatto che sia favorevole o contrario oppure produca modifiche, viene riportato nel parere della scheda, come è capitato sempre le altre volte e come capita questa volta. Anche le altre volte il parere della scheda arrivava una volta che era avvenuto il passaggio in Commissione Consiliare. Di questo non c'ero, ma ne sono certo perché ho guardato i lavori fatti le volte precedenti sugli altri strumenti di pianificazione. Quindi la Commissione Consiliare, se c'è un'osservazione e intende produrre una risposta differente rispetto a quella degli uffici, può lavorare su quella osservazione. Se invece non c'è osservazione e vuol produrre una modifica del testo, fa l'emendamento in Consiglio Comunale, non c'è altro modo di modificare il contenuto. Quindi l'avete visto, è pubblicato, l'abbiamo affrontato qui per il discorso delle altezze. Analogamente in questo caso, dico che se mi fosse richiesto: "Non ci va bene 28, vogliamo mettere 38" il mio parere sarebbe favorevole, lo dico fin da adesso, senza problemi. Rispetto al fatto invece... poi dopo vi lascio la parola e non ho niente da aggiungere perché tanto le questioni tecniche ormai sono belle che finite. Per



quanto riguarda il discorso della... quindi riepilogando, il parere della C.C.A.T. ci va sempre nelle schede e viene riportato dopo che è avvenuto il passaggio in C.C.A.T., perché altrimenti non si potrebbe riportare nulla. La C.C.A.T. esercita il suo compito se intende produrre delle modifiche. Quello che propone la C.C.A.T. viene messo ai voti e se passa ed è tecnicamente sostenibile, va riportato nella norma. Invece, per quanto riguarda... è già successo in questa Commissione rispetto a questo piano una volta. Per quanto riguarda invece il discorso che sia Moretti che Fabbri poi accennavano al discorso dei 38 metri: "Va bene, però demolizione e ricostruzione no". Per me è una scelta puramente politica perché tecnicamente, sinceramente i 38 metri potrebbero andar bene in caso di demolizione e ricostruzione oppure anche se non c'è demolizione e ricostruzione. A me non sposta. Se è solo un frazionamento, ad esempio, a me non sposta nulla. È chiaro che per una linearità interpretativa della norma e una semplicità interpretativa, più misure mettiamo e più confusione facciamo. Come pure aggiungo questo dettaglio: ho sentito una cifra diversa dal 38, come pure 40. Io ve lo dico, voi fate quello che volete, io scrivo quello che volete voi, ma sappiate che tutte le volte che ci distacchiamo da un orientamento di carattere subordinato, ci esponiamo a delle critiche. Per cui perché non 40, non 42, non 45? Ricordo a tutti che il PUG non ammette varianti di questa minutaglia. Il PUG fa delle varianti, eccome se può fare le varianti, ma le fa su tematiche importanti, modificando la strategia e comunque lavorando con un percorso normativo di andata variante estremamente complicato. Non come si faceva prima, un'altra roba. Il Piano Urbanistico Generale non a caso ragiona a maglie larghe. Ragiona a maglie larghe perché c'è la strategia che fa da supporto a tutto quanto il mondo creato e poi le altre questioni sono questioni di dettaglio. Basta, non dico più niente perché poi parlo troppo e vi tedio.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Non so se l'Assessore vuole intervenire, essendo il dibattito... grazie.

Assessora Cameliani:

Condivido. È inutile che, come diceva il Dirigente, ritorniamo sempre sugli stessi punti. Condivido la sua linea interpretativa che ha appena delineato adesso.

Il Presidente:

Grazie Ingegnere. Quindi, per i Gruppi che intendono esprimere un parere e se non cambia... i Gruppi di opposizione hanno dichiarato di non volersi esprimere oggi in Commissione. Porto a...

Commissario Moretti:

Sì, io non mi esprimo e continuo a non esprimermi, però se voi fate la modifica perché il PD vota contrariamente, deve essere messa come osservazione maggioranza della C.C.A.T., come è stato fatto nell'osservazione 114 che è stata inserita dagli uffici. Punto e basta. Non è che fate rivivere il testo precedente facendo finta di nulla. Io dico solo questo. Io dico solo questo perché il Consiglio deve sapere perché c'è quel testo lì.

Ingegnere Capitani:

Chiedo scusa, Consigliere Moretti, assolutamente va citato che la Commissione consiliare che porta a 38 metri quadrati contro il parere dell'ufficio che era 28.

Commissario Moretti:

No, ma lei Ingegnere dice bene, lo dice lei, lì invece il Presidente e la maggioranza volevano far rivivere il vecchio testo facendo finta di niente, che non può essere così. Cioè deve essere dato atto perché viene riportato indietro. Fermo restando che è come se fosse un'altra osservazione questa a tutti gli effetti e infatti così deve essere interpretata. Punto, basta. Questo è il discorso che, almeno io, dicevo anche prima così. Punto e basta. Fermo



restando che nessuno mi ha ancora spiegato se tutti dicessero in Consiglio che effetto avrebbe sul testo dire se la maggioranza della Commissione si esprime per il Consiglio.

Ingegnere Capitani:

Moretti, allora la leggo io sopra... se tutti dicessero in Consiglio ci va il testo contro-dedotto proposto dagli uffici.

Commissario Moretti:

Ma ci potrebbe andare anche il testo base.

Ingegnere Capitani:

No. No, perché la proposta in C.C.A.T. è questa e in Consiglio quindi ci va questo. E discutete su questo.

Commissario Moretti:

No, no, ma attenzione Ingegnere, non ci stiamo capendo. Con la precisazione che lei ha fatto nella 114 va benissimo ed è chiaro e secondo me è corretto fare così. Io non voglio che la modifica venga fatta senza inserire che la C.C.A.T., che la modifica è stata inserita dalla C.C.A.T. in accordo con l'ufficio. Io chiedo questo, punto e basta.

Ingegnere Capitani:

Io concordo con lei. Concordo pienamente con lei.

Commissario Moretti:

Io chiedo questo, punto e basta. Io dico: non mi va bene che venga riportato il testo, quello che voi avevate cancellato accogliendo la controdeduzione, e si faccia finta di niente. Io voglio che sia inserito esattamente come è stato messo nella 114, così ci capiamo. Punto e basta. Io sto dicendo questo. Grazie.

Il Presidente:

Consigliere Fabbri.

Commissario Fabbri:

Allora, tanto per mettere le cose in chiaro, le modalità tecniche, guardate, a me appassionano poco. Quello che vorrei fosse chiaro è siccome io nelle mie... diciamo forse ho delle idee confuse ma ne ho poche e mi limitavo a quelle. Io credevo di essere qui per esaminare delle osservazioni rispetto alle quali gli uffici fanno delle proposte di modifica del testo che possono essere approvate o respinte dalla Commissione, la quale poi, come spiegava il Presidente, ha anche una possibilità di modificare. Ora, la proposta derivante dalle osservazioni di modificare la dimensione minima degli alloggi rispetto ai 38 metri che erano scritti nel PUG come è stato riassunto, adesso trova la contrarietà del Partito Democratico che vorrebbe restare su quei 38 metri lì. Secondo me è il rigetto, sebbene con un parere modificato dopo, comunque è una proposta di rigetto parziale di alcune osservazioni, perché la 420 riguardava solo... no, non la 420, la 204 riguardava solo quella. Le altre erano osservazioni multiple che riguardavano altre cose e quindi la modifica del parere del Gruppo del PD si limita a quello che riguardava i 28 metri, cioè la sub-osservazione, la parte di osservazione multipla che riguardava i 28 metri, questo lo vorrei mettere in chiaro, di modo che su quello noi siamo contrari. Siccome i testi modificati dagli uffici con le osservazioni che gli uffici propongono di accogliere sono delle proposte, io chiedo semplicemente che questa proposta di modifica di riduzione dai 38 ai 28 ai 20, come diceva la 204 eccetera, non siano accolte e che quindi si tengano i 38 metri che erano nella previsione originaria. Poi volete specificare che la C.C.A.T. si è espressa nel senso di mantenere i 38 non accogliendo quelle osservazioni o non accogliendo quelle parti di osservazione?



Come volete, cioè il verbale secondo me non è un problema grosso, il succo a mio avviso deve restare quello. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei Consigliere. Ancisi, poi chiedo i pareri.

Commissario Ancisi:

Io credo che, se non sarà l'unico caso, ce ne saranno pochi altri. Se la maggioranza di questa Commissione esprime parere contrario alla proposta dell'ufficio, finora mi pare sia la prima, non so se saranno anche delle altre, che questo riconduce al piano proposto dalla Giunta. Noi stiamo discutendo il piano proposto dalla Giunta. È questo il nostro Vangelo, non il piano assunto o addirittura il RUE o non so quello che è attualmente ancora in vigore sul vecchio PSC. Noi ci esprimiamo, e lo dice la legge... la Giunta propone il piano, esamina e produce anche una proposta di decisione sulle osservazioni che in questo caso, diciamo, è stata demandata dalla Giunta al Dirigente, ma è sempre la Giunta la persona giuridica, che oggi si esca, forse per l'unica volta o per poche altre, dicendo anche qualcosa in più del voto contrario perché la maggioranza del Consiglio. Quindi evidentemente il PD è la maggioranza di Giunta, non è d'accordo con quello che propone l'ufficio, ma vuole modificare quello che dice il piano, questo deve risultare chiaramente, ecco. Come risulta in realtà il regolamento del Consiglio Comunale parla di un verbale sintetico. Ritorniamo sempre qui però, non ne scappiamo. Il verbale sintetico in effetti si adegua bene anche a questa impostazione. Se questo testo deve andare a finire in una trascrizione di 70 pagine... non lo so, ecco, io non la ritengo valida la trascrizione, io ritengo valido il verbale sintetico. Si è ancora in tempo di farli a tutti. Qui è stato molto facile affidare ad una ditta esterna la trascrizione letterale, però non è questo che serviva a questa Commissione. Ve ne accorgete anche voi adesso, che avremmo bisogno di verbali sintetici per andare a trovare la 204, la 390, la 396 eccetera. Io non lo so, a questo punto una deviazione secondo me del binario in più rispetto alle altre non mi fa neanche produrre la necessità di ulteriori reazioni. Per me sarebbe molto più chiaro visto anche come abbiamo proceduto finora e con delle trascrizioni che non sono il verbale sintetico, meno appigli, cioè, secondo me sarebbe bene che ce ne sarà una, il PD o AVS o chi vuole fa l'emendamento in Consiglio Comunale. Però, ripeto, non sarà questo che fa... (*intervento fuori microfono*) sì, sì, sì può fare anche come dice... in questo caso sì, se vuole specificare. Ma potrebbe anche non specificare che si rifà al piano assunto allora o al PSC, adesso non ho ancora capito, ecco, quello che vuole. Ma può anche dire: io invece che 28 voglio fare 35 o 38, con un emendamento si può fare tutto quello che vuole e secondo me, visto che non dovremmo discutere tante volte di una situazione del genere, però fate voi. Volete scrivere a verbale, che non è un verbale, fate pure insomma, uno in più o uno in meno non mi impicco su questo, ecco. Certo che però vale quello che voi chiedete, ecco, insomma, quello che la maggioranza decide. Divergendo dal parere dell'ufficio finora si è presentato solo questo caso, faremo così anche per quelli ulteriori, però in modo che sia chiaro, ecco, che sia chiara la procedura. Poi se il verbale non è un verbale finirà nel monte del calderone delle cose contestabili, contestabili anche da chi presenta le osservazioni e non se ne viene accolte. Perché se qualcuno non è d'accordo su questo avrebbe un appiglio in più, lo dico da avvocato, da produrre al TAR, però su questo non mi impicco per niente. Secondo me molto più lineare l'emendamento in Consiglio, su quello non avremmo nessuno niente da discutere. Non so se mi sono spiegato.

Il Presidente:

Consigliere Fabbri, prego.

Commissario Fabbri:

Per chiudere il discorso, io valuterò attentamente i consigli del Commissario Vicepresidente Ancisi. Mi sembra, boh, una discussione un po' strana, vi dico la verità, perché abbiamo discusso tante volte. Io ho sentito tante



volte in Commissione anche componenti dell'opposizione dire: "Ma io spero di riuscire a convincervi a fare questa modifica, a fare quest'altra cosa" e mai si è parlato in precedenza della necessità di fare emendamenti per ogni tipo di modifica che si discostasse dai pareri degli uffici, però ne prendo atto. Siccome io ho poche idee, sapete, sono un po' limitato, io mi limito all'articolo 46 della Legge Regionale, a me pare dica: "L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano esaminata e decise le osservazioni presentate". Nella fase di esame e decisione sulle osservazioni presentate io chiedo che quelle... scusate se mi ripeto per l'ennesima volta, io semplicemente chiedo che quelle osservazioni lì, che riguardavano quel punto lì, siano decise confermando l'impianto originario. Dopo valuteremo se è necessario un emendamento, a me non sembra, ma lo valuteremo.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Moretti ha chiesto di intervenire ancora?

Commissario Moretti:

Sì, sì, un secondo, scusate, perché sennò non riusciamo a chiudere qua la questione. L'ha detto anche Fabbri adesso: l'organo consiliare approvate o non approvate le... adesso non mi ricordo la Legge sotto, approvate o non approvate le osservazioni, i pareri, decide e adotta o non adotta. È evidente. Quindi queste proposte della Commissione a maggioranza devono essere trattate a tutti gli effetti come se fossero delle osservazioni. Chiamatele osservazioni, chiamiamoli emendamenti, chiamateli come volete. Perché scusate, se riprendiamo quella che io citavo prima, la 114, non è che la 114, come nel caso che stiamo parlando oggi, torna sui propri passi, fa tornare gli uffici sui propri passi che quindi all'inizio era 38, poi si era passato a seguito di osservazione a 28 e poi adesso si torna a 38. No, l'osservazione 114 è stata portata come nuovo numero, quindi a tutti gli effetti è stato emendato, voce del verbo emendare, che se non ce l'avete sotto andatelo a vedere sul dizionario, perché è stato creato un nuovo numero. Okay? Quindi non è qua il discorso di dire: "C'era 28 allora si riporta a 38". No, perché gli uffici, a mio parere, avendo portato il parere positivo su quell'osservazione, l'hanno adottato, a tutti gli effetti l'hanno adottato. Infatti se la Commissione non dice niente poi si presenterà davanti al Consiglio con quel parere lì. Quindi io non sto dicendo che non si debba fare o non si possa fare, l'ho proposto io, figuratevi nel merito i 38, quindi... ribadisco, non c'è nessun problema, ancorché io propongo anche un'altra cosa, ma non è quella adesso che stiamo parlando, però la 114 è la dimostrazione di quello che sto dicendo, che ho detto prima e che dico anche adesso sotto un altro aspetto, ovvero che se la Commissione si esprime in maniera difforme da quella degli uffici, ma in accordo poi dopo con gli uffici che gli uffici si rendono disponibili, deve essere segnalato come è stato fatto qua per quei 2 metri lì. Ma in questo caso della 114, sempre parlo, dove è stato portato fuori un numero nuovo, diverso, 2, che non è che era previsto nel testo precedente, ancor prima dell'osservazione, scusate, è una cosa ancora diversa rispetto a quella che stiamo parlando oggi, 28-38. Ma ogni modifica deve essere segnalata così in maniera tale che il Consiglio quando dovrà decidere osservazione su osservazione dirà: "Bene, decidiamo sulla 114, decidiamo sulla 200... quella di oggi prenderà numero 320" non lo so. Benissimo. "Da dove viene questa modifica qua? Questa è una modifica che è stata inserita dalla C.C.A.T. a maggioranza con l'accordo dell'ufficio". Si vota, il Consiglio è favorevole, si adotta, il Consiglio non è favorevole, non si adotta, vengono fatti degli emendamenti, si modificano. Quelli sono gli emendamenti del Consiglio. Però il lavoro della Commissione questo deve essere fatto. Quindi a me sta bene, però come ci siamo capiti prima con l'ingegnere, gli uffici devono portare a conoscenza che quella modifica... quindi il ritorno nello specifico oggi a 38, avviene perché con accordo con la maggioranza della Commissione, in accordo con gli uffici, viene riportata a 38. Punto e basta. Io questo sto dicendo. Mi sembra abbastanza chiara la mia posizione, fermo restando che io poi non mi esprimo sul parere.



Il Presidente:

Sì, sì, ma è chiaro quello che lei ha specificato Consigliere, così come forse lo davo per sottinteso perché è la procedura come poi l'Ingegnere ha mostrato nel caso precedente, se il parere della C.C.A.T. modifica il testo, questo è registrato proprio per la chiarezza del processo e delle informazioni, quindi sì, sarà come...

Commissario Moretti:

E a me va bene, però all'inizio scusate, o non era stato spiegato bene o non era così, qualcuno ha cambiato...

Il Presidente:

C'è stata forse un'incomprensione nel lungo dibattito che c'è stato, ma l'esito finale comunque è quello che lei auspicava perché le modifiche che la Commissione produce rimangono tracciate. Ora quindi chiedo ai Gruppi che si vogliono esprimere il parere sull'osservazione 240 presentata oggi dall'Ingegnere Capitani che poi ha dato seguito a tutto il dibattito. Partito Democratico. Parere sull'osservazione 240, quella multipla presentata oggi

Commissario Fabbri:

È favorevole con quella particolarità, cioè a parte quella sub-osservazione che riguarda il punto che abbiamo trattato finora, cioè i 28 metri di dimensione minima.

Il Presidente:

Quindi l'osservazione dagli uffici è accolta in parte nel suo complesso?

Commissario Fabbri:

Accolta in parte.

Il Presidente:

Il Gruppo Partito Democratico quindi conferma di accogliere in parte e di non accogliere il punto 13, quello che parla dei 28 metri quadrati. Poi abbiamo, vado in ordine con i vari Gruppi, Consigliere Gallonetto, Movimento 5 Stelle. È impegnato in questo momento. Consigliere Staloni.

Commissario Staloni:

Allora, il Consigliere Staloni dice che si esprime... allora, sono stati modificati i 38 metri quadrati, giusto?

Il Presidente:

Allora, l'osservazione... vuole intervenire l'Ingegnere? Sì, che forse la spiega meglio.

Ingegnere Capitani:

Allora, su proposta del Partito Democratico si propone di modificare 28 metri quadrati in 38 metri quadrati per il punto 13.

Commissario Staloni:

Benissimo. Però ho visto che il PD ha dato un parere contrario a un punto, cioè quello dei 28 e 38 metri e ha votato a favore.

Il Presidente:



È favorevole a tutta l'osservazione multipla col parere degli uffici ed è contrario al parere degli uffici nel punto che spiegava l'Ingegnere, perché nell'osservazione si diceva 28 e il Consigliere invece non ha accolto.

Commissario Staloni:

Perfecto. Allora io voto favorevole, ma mi dico contrario al punto 10 e al punto 13. Va bene così? Perché altrimenti sennò mi esprimo in Consiglio.

Il Presidente:

Sì, se questo è il suo parere io registro il suo parere.

Commissario Staloni:

Okay. Allora il parere è questo: favorevole ma contrario al punto 10 e 13.

Il Presidente:

Consigliere Stucci, Partito Repubblicano.

Commissario Stucci:

Favorevole in tutto, anche sul punto 13 dell'ufficio, 28 a noi sta bene. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Perini.

Commissario Perini:

Sì, favorevole e naturalmente sono favorevole anche alla... io prima sono uscito un attimo, sulla variazione che han fatto gli uffici, insomma. D'accordo con gli uffici, non so se mi... perché c'è quella parte lì particolare che ha creato un po'...

Il Presidente:

Si allinea a quello che chiedeva il Partito Democratico, Consigliere?

Commissario Perini:

Yes, yes.

Il Presidente:

Consigliera Francesconi, Progetto Ravenna.

Commissario Francesconi:

Idem.

Il Presidente:

Grazie. Di conseguenza, sulla base di quello che è emerso dal dibattito, io chiedo ai Gruppi se hanno o meno intenzione di modificare i pareri, nel frattempo mi sono fatto aiutare dall'Architetto Bendazzi che ho recuperato, per l'osservazione 204 che è passata in C.C.A.T. il 21 di novembre. Il parere degli uffici era accolto in parte, è stato confermato da tutti i Gruppi tranne Viva Ravenna e Movimento 5 Stelle che erano assenti, Lista per Ravenna che non ha espresso il parere e gruppo Lega Popolo della Famiglia che ha espresso parere in Consiglio. Tutti gli altri



erano favorevoli. Vi sono Gruppi che vogliono modificare il parere? Era l'osservazione singola normativa che proponeva l'introduzione dei 28 metri quadri per gli alloggi. Quindi, Partito Democratico?

Commissario Fabbri:

Ma, io penso di essermi già espresso, nel senso che voto contro cioè voto per non accogliere l'osservazione nemmeno in parte e nemmeno sui 28 metri quadri.

Il Presidente:

Scusate, vi tedio un attimo, ma è per la formalità anche del verbale. Quindi 03 non accogliere. Non chiamo i gruppi dell'opposizione in linea con quello che oggi hanno espresso, cioè di non volersi esprimere. Chiedo al Movimento 5 Stelle.

Commissario Gallonetto:

Presidente, io ero assente come lei giustamente ha ricordato in quella Commissione, quindi rispetto all'osservazione 204, contrario, chiedendo che da 28 metri quadri si arrivi a 38 metri quadri. Grazie.

Il Presidente:

Ho provato a chiamarla prima sulla 240, la multipla di oggi.

Commissario Gallonetto:

Come mi ero espresso in Consiglio in quell'occasione, Presidente?

Il Presidente:

L'ho chiamata ma non ha risposto, quindi... è quella di oggi, sì.

Commissario Gallonetto:

La 240 di oggi, lei dice?

Il Presidente:

Sì, esatto, perché l'ho chiamata ma non mi ha risposto, si vede che non mi ha sentito.

Commissario Gallonetto:

Sulla 240 di oggi, Presidente, in Consiglio.

Il Presidente:

Consigliere Staloni, Alleanza Verdi Sinistra.

Commissario Staloni:

Allora, era quella che si occupava solo ed esclusivamente dei 28 metri quadri che adesso dovrebbero diventare 38, giusto? La 204 del 21/11?

Il Presidente:

Sì.

Commissario Staloni:

Benissimo. Io sono per i 38 metri quadri.



Il Presidente:

Quindi contrario al parere degli uffici con proposta di non accogliere.

Commissario Staloni:

Esatto.

Il Presidente:

Consigliere Perini. Consigliera Francesconi:

Commissario Francesconi:

Idem.

Il Presidente:

Consigliere Stucci.

Commissario Stucci:

Favorevole ai 28.

Il Presidente:

Gli altri Gruppi non vogliono esprimersi. Poi è stata richiamata per le stesse richieste di eventuale modifica di parere la **ID 390** dell'ultima seduta del 2025. Tutti i Gruppi presenti avevano espresso parere in Consiglio. Erano assenti: Viva Ravenna e Lega Popolo della Famiglia e Ancisi non esprime il parere. Quindi, sulla 390 multipla provo a interpretare per evitare di sbagliarmi, il Consigliere Fabbri per il PD proponeva di accogliere il parere degli uffici tranne per lo stesso punto di cui stavamo parlando.

Commissario Fabbri:

Esattamente, Presidente. Noi essendo una multipla eravamo a favore delle altre, diciamo, controdeduzioni degli uffici a parte quella specifica di cui adesso non mi ricordo che numero fosse, le dico...

Il Presidente:

Punto 11, vedo qua nell'elenco.

Commissario Fabbri:

Che riguardava per l'appunto i 28 metri.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Gallonetto.

Commissario Gallonetto:

In questa, Presidente, essendomi pronunciato in sede Commissione, in Consiglio, ma dovendo rivedermela tutta in quanto multipla, mantengo il parere in Consiglio ed eventualmente in sede di Consiglio Comunale o prima darò la risposta agli uffici sul parere. Grazie.

Il Presidente:

Grazie a lei. Consigliere Perini.



Commissario Perini:

Sì, voto con gli uffici.

Il Presidente:

Quindi di accogliere tutto o in linea con quello che diceva il Consigliere Fabbri? (*intervento fuori microfono*) Okay. Quindi favorevole a tutto, quindi di accogliere in parte tranne il punto 11 per la medesima tematica. Consigliera Francesconi.

Commissario Francesconi:

Idem.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere Staloni.

Commissario Staloni:

In Consiglio.

Il Presidente:

Consigliere Stucci.

Commissario Stucci:

Per essere coerente, favorevole su tutto, anche sulla 11. Favorevole al parere degli uffici. Grazie.

Il Presidente:

Parimenti la **ID 423**... aspetta che adesso la recupero... ha avuto lo stesso esito essendo nella medesima giornata. Tutti i Gruppi hanno espresso parere in Consiglio, Ancisi non ha espresso parere, erano assenti Viva Ravenna e il Popolo della Famiglia. Chiedo quindi, vista la medesima tematica, se tutti i Gruppi che vogliono esprimersi oggi si esprimono come per la 390.

Commissario Fabbri:

Allora, per il Partito Democratico sì, come la 290, quindi favorevole all'opinione degli uffici, a parte qui che ce l'ho sottomano, quello che era al punto 2 dell'osservazione multipla che riguarda sempre la dimensione minima degli alloggi.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Gallonetto.

Commissario Gallonetto:

Io mantengo il parere espresso in quella sede, cioè in Consiglio ed eventualmente altre osservazioni saranno poi oggetto di comunicazione o prima o emendabili in Consiglio Comunale. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Consigliere. Consigliere Perini.

Commissario Perini:

[Pagina 41 di 47]



Sì, io sono favorevole. Naturalmente continuo a perseverare l'obiettivo dei 38 perché noi non siamo giapponesi che viviamo nello spazio di 28, non so se è stato chiaro, mi affianco a quello che ha detto l'Avvocato Fabbri.

Il Presidente:

Sì, sì. Consigliere Francesconi.

Commissario Francesconi:

In Consiglio.

Il Presidente:

Consigliere Staloni.

Commissario Staloni:

Su cosa ci stiamo esprimendo? Perché non si è fatto per niente confusione oggi.

Il Presidente:

È la 423, una delle osservazioni che il Consigliere Fabbri aveva richiamato nel suo intervento. Il tema dei 28 metri quadri e sono le osservazioni che appunto hanno avuto da tutti i Gruppi parere in Consiglio. Per coerenza chiedo se volete cambiare parere a fronte del dibattito di oggi.

Commissario Staloni:

Mi esprimo in Consiglio.

Il Presidente:

Grazie. Consigliere Stucci.

Commissario Stucci:

Favorevole al parere degli uffici.

Il Presidente:

Grazie a tutti. Con questo dibattito approfondito siamo arrivati alle 6:00, quindi ritengo di chiudere qui i lavori per il pomeriggio di oggi. Ci aggiorniamo alla settimana prossima. Grazie a tutti. Arrivederci.

=====

La seduta termina alle **18:05**

Firmato

Il Presidente della
Commissione Consiliare n. 3
Igor Bombardi

Firmato

La Segretaria
Caterina Gramantieri



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 19/01/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 42 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 – PEC: microvision@pec.it



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

OGGETTO: GRUPPO 3B ID 307

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

OGGETTO: GRUPPO 3B ID 285

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

**OGGETTO: GRUPPO 3B ID 462**

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

OGGETTO: GRUPPO 3B ID 240

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

* Gruppo Partito democratico - Gruppo Ama Ravenna - Gruppo Progetto Ravenna votano FAVOREVOLE tranne il punto n. 13 con NON ACCOLTA con proposta a 38 metri. ** Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra vota FAVOREVOLE tranne il punto n. 10 e 13 con NON ACCOLTA

**OGGETTO: GRUPPO 3B ID 204 modifica del parere espresso nella Commissione del 21/11/2025**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico		X03			
Gruppo Fratelli d'Italia	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Forza Italia	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Movimento 5 Stelle		X03			
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra		X03			
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	X				
Gruppo Ama Ravenna		X03			
Gruppo Viva Ravenna	NON ESPRIME PARERE				
Gruppo Progetto Ravenna		X03			

GRUPPO 3B ID 390 modifica del parere espresso nella Commissione del 17/12/2025

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

* Gruppo Partito democratico - Gruppo Ama Ravenna - Gruppo Progetto Ravenna vota FAVOREVOLE tranne il punto n. 11 con NON ACCOLTA

**GRUPPO 3B ID 396 modifica del parere espresso nella Commissione del 17/12/2025**

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				NON ESPRIME PARERE	
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				NON ESPRIME PARERE	
Gruppo Progetto Ravenna	X				

OGGETTO: GRUPPO 3B ID 423 modifica del parere espresso nella Commissione del 17/12/2025

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

* Gruppo Partito democratico - Gruppo Ama Ravenna vota FAVOREVOLE tranne il punto n. 2 con NON ACCOLTA