

Comune di Ravenna



**Trascrizione Seduta
- Commissione Consiliare n. 3 -
C.C.A.T. Urbanistica, Rigenerazione Urbana,
Agricoltura e Agroalimentare
del 15 Luglio 2026**

[Il verbale si compone di NR. 24 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 24]

**VERBALE COMMISSIONE**

**APPROVATO IN C.3 IL
30/07/2026**

In data **mercoledì 15 luglio 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. PD n. 324/2026 – APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 4, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380;
3. Varie ed eventuali.

PRESIDENTE: Nicola Grandi

ASSESSORE: Massimo Cameliani

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. Valeria Galanti, Dott.Sa Alessandra Savoia, Arch. Raffaella Bendazzi, Ing. Gloria Ghiberti.

ESPERTI ESTERNI: 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), Arch. Roberto Scaini (per il gruppo Partito Repubblicano Italiano), Benedetti Gianluca (per il gruppo Viva Ravenna).

SEGRETARIO: Caterina Gramantieri

Presiede la seduta il Vicepresidente di Commissione: GRANDI Nicola.

Il Vicepresidente 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	15:31	17:00
Ancisi Alvaro		Ancisi – Lista Per Ravenna	x (remoto)	15:00	17:00
Bombardi Igor	Cortesi Luca	Partito Democratico	x	15:00	17:00
Donati Filippo		Viva Ravenna	/	/	/
Esposito Domenico Antonio		Partito Democratico	x	15:00	17:00
Fabbri Guido		Partito Democratico	x	15:00	17:00
Francesconi Chiara		Progetto Ravenna	x (remoto)	15:00	17:00
Gallonetto Igor		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	17:00



Grandi Nicola (presidente)		Fratelli d'Italia	x	15:00	17:00
Moretti Pietro Maria		Fratelli d'Italia	x (remoto)	15:00	17:00
Perini Daniele		Ama Ravenna	x (remoto)	15:23	17:00
Spadoni Gianfranco		Lista per Ravenna – Lega – PDF	x (remoto)	15:17	17:00
Staloni Nicola		Alleanza, Verdi e Sinistra	x (remoto)	15:00	17:00
Stucci Francesco		Partito Repubblicano Italiano	x (remoto)	15:00	17:00
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese e Lidi	x (remoto)	15:00	17:00

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

Vicepresidente Grandi:

Buonasera a tutti. Buonasera di nuovo a tutti, allora siamo qui per la convocazione della Commissione 3, *Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Agricoltura e Agroalimentare*, in modalità mista, convocata come all'ordine del giorno, l'approvazione dei verbali, che non ne abbiamo,

2 punto dell'O.d.G.: discussione del PD 324/2026, ovvero l'approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, anche detto REC, cosiddetto REC.

Vicepresidente Grandi:

Ciao Veronica. Sì, eccola qua. Presente a distanza.

Allora, diamo il benvenuto e ringraziamo per la presenza l'ingegner Galanti, l'architetta Bendazzi e l'ingegner Ghiberti. Poi sono presenti i tre esperti Calistri, Guerrieri e Focaccia, se non erro. E guardando anche da distanza direi che ho detto tutti. L'Assessore Cameliani ha annunciato il suo arrivo in lieve ritardo, però mi ha contattato per dirmi che possiamo iniziare i lavori. Adesso io inizio dando la parola, non so a chi, quindi chi comincia? Immaginavo, dottoressa Galanti.

Ingegnere Galanti:

Buon pomeriggio a tutti. Oggi trattiamo l'argomento del nuovo regolamento edilizio comunale che, diciamo, entrerà in vigore nel momento in cui verrà pubblicato l'avviso di adozione sul BUR del PUG che è stato adottato ieri pomeriggio. Quali sono le Leggi di riferimento, diciamo, che regolamentano il nuovo regolamento edilizio comunale? Partiamo col DPR 380 del 2001, che è il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, che in particolare all'articolo 4, comma 1sexies recita che "il Governo, le Regioni e le Autonomie locali concludono in sede di Conferenza dei Servizi unificata accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti". Poi successivamente abbiamo anche la Legge Regionale 15 del 2013, la famosa semplificazione della disciplina edilizia, che poi è stata successivamente integrata e modificata dalla Legge Regionale 12 del 2017, dove all'articolo 2-bis fissa l'obiettivo, diciamo, di riformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo quella che è la normativa statale, e in maniera tale che tutti i Comuni, diciamo, della Regione Emilia-Romagna adottino un regolamento comunale che riunifichi in un unico provvedimento quelle che sono le disposizioni regolamentari in campo edilizio. E quindi anche in questo caso abbiamo appunto l'obiettivo di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni in materia edilizia, nonché uguale trattamento anche



per quanto riguarda i soggetti coinvolti, e soprattutto l'obiettivo della semplificazione dei procedimenti edilizi. Abbiamo infine anche la DGR 922 del 2017 che ha aggiornato la DGR del 2010, che ha approvato l'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia e nell'allegato 1 ha approvato lo schema di regolamento edilizio tipo. Il RUE del Comune di Ravenna sappiamo è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 2009 ed era stato redatto in base ai principi e ai sensi della Legge Regionale 20 del 2000 e conteneva già al suo interno quello che era il regolamento edilizio. La Legge della Regione Emilia-Romagna, la n. 24 del 2017, la disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, ha abrogato la Legge Regionale 20, la Legge Regionale 19 del '98, e ha stabilito, sancito, che il regolamento edilizio comunale non costituisce più strumento urbanistico e deve essere approvato a parte con una delibera di Consiglio Comunale. Naturalmente si deve coordinare con le norme previste dal PUG in modo coerente per gli aspetti di competenza dei due strumenti. Quindi ci troviamo oggi a discutere appunto del nuovo regolamento comunale che è stato redatto appunto in base allo schema del regolamento edilizio tipo previsto dalla DGR 922 e che è composto da una parte principale che è il regolamento edilizio comunale e da cinque allegati, in particolare l'allegato 1, riduzione dell'impatto edilizio e metodologie di calcolo, l'allegato 2, il piano del colore, l'allegato 3, procedure per i progetti complessi, l'allegato 4, abaco del processo tipologico, linee guida per gli interventi sugli edifici di valore relative ai corti, l'allegato 5, il contesto di riferimento paesaggistico, e poi abbiamo sempre all'allegato 5 una tavola, la tavola 1, che riguarda le infrastrutture verdi e blu e paesaggi locali. Con l'approvazione di questo nuovo regolamento edilizio comunale viene abrogata la parte terza, cioè la disciplina edilizia che era contenuta all'interno del RUE, nelle norme tecniche di attuazione, e anche i due allegati, l'allegato F ed H, che facevano parte del quaderno del RUE. È stato acquisito anche il parere della CQAP, che nella seduta del 6 luglio ha espresso parere favorevole con alcune osservazioni che in gran parte sono state recepite. Sono stati richiesti anche i pareri della Consulta e delle Circoscrizioni e quindi diciamo dobbiamo procedere appunto con l'approvazione di questo nuovo regolamento. Preciso che appunto questo regolamento edilizio comunale entrerà, come ho già detto all'inizio, in vigore dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione del PUG, in base a quanto disposto dall'articolo 5, comma 2, del vigente statuto comunale.

Vicepresidente Grandi:

Grazie mille. Dottoressa Galanti, grazie. E vediamo se c'è qualcuno che vuole integrare degli uffici? No? Ok. Allora direi che, preso atto dell'introduzione, la parola passa ai consiglieri o agli esperti, a chi si vuole prenotare. Vedo prenotato il geometra Calistri, gli concedo la parola.

Geometra Calistri:

Grazie Presidente, buon pomeriggio a tutte e a tutti. Niente, io ho guardato, insomma penso come tutti noi, il regolamento e da quello che posso vedere c'è stato questo passo verso la semplificazione dovuto essenzialmente all'uso di questo schema tipo allegato alla DGR 922 che dovrebbe portare noi tecnici ad avere, a lavorare nello stesso modo in tutti i Comuni, dove troveremo l'indicazione di quello che cerchiamo quasi nella stessa pagina. Questo penso che sia una cosa molto importante. Da quello che ho potuto notare in questo regolamento del Comune di Ravenna, quindi che segue, sì, questo schema tipo, però secondo me in alcuni casi, opportunamente secondo me, in quanto penso che questo schema tipo non sia tassativo, ha introdotto alcuni capitoli magari peculiari del nostro Comune. Intendo ad esempio il capitolo sulle banchine della Darsena di Città, o anche il capitolo sul corretto inserimento paesaggistico. Insomma, alcuni capitoli secondo me che vanno a integrare molto bene quello che poteva essere lo schema tipo. Ho visto che ci sono naturalmente, come immaginavamo, dei comportamenti da tenere nella progettazione, anche delle prestazioni insomma da raggiungere. Queste prestazioni mi sembra di aver letto che sono tutte prestazioni non quantitative e secondo me questo potrebbe essere anche un bene. Ma più a livello di comportamenti e da valutare progetto per progetto. Ecco, questo è quello che ho visto io. I principi generali, diciamo, sempre indicati nella Legge Regionale, io li ho visti tutti, insomma, la semplificazione, l'integrazione con quello che era il PUG e molti altri requisiti, insomma, io li ho visti tutti. Quindi,



diciamo, una prima impressione, naturalmente i dubbi ci sono e sono dovuti appunto a questo nuovo strumento che, come diceva prima l'ingegnere, si distacca un po' da quello che è il RUE. Però io penso che siano tutti dubbi che possono essere superati anche dalle prime consulenze che faremo in Comune.

Vicepresidente Grandi:

Grazie, Geometra Calistri. Altri?

Commissario Ancisi:

Chiedo la parola io.

Vicepresidente Grandi:

Alvaro.

Commissario Ancisi:

Avevo già letto nella premessa che è stata consultata la CQAP, che si è espressa il 6 di luglio. Avevo già chiesto all'ingegnera o architetta Bendazzi, non saprei, di poter vedere lo schema dei pareri, cioè come sono stati recepiti i pareri della CQAP. Che non sono neanche pochi, peraltro. Cioè c'è una dimostrazione grafica solo di questo, oppure bisogna andare a cercare dentro l'intero REC? E comunque, noi abbiamo ricevuto in visione questo regolamento che non ha una data, non ha data. Il REC definitivo è questo che ci avete inviato oppure è un altro che tiene conto dei pareri della CQAP?

Vicepresidente Grandi:

Un attimo che abbiamo una risposta. L'architetto Bendazzi.

Architetto Bendazzi:

Buonasera a tutti. Allora, ho ricevuto la sua e-mail questa mattina e le ho risposto indicandole che nel Cloud, nel quale è già stato precedentemente inviato tutto il materiale ai consiglieri, era stato già aggiunto il documento comparato con le proposte di accoglimento delle indicazioni della CQAP evidenziate in rosso nel documento. Quindi il documento è stato reso disponibile appena è stato predisposto dopo gli incontri della CQAP e dopo aver valutato quale era l'indicazione da inserire nel REC e dove inserirla. È stato disposto sia il documento comparato dove le trova evidenziate in rosso che il documento in bianco e nero finale che sarà quello allegato alla delibera. Ecco, che è quello allegato alla delibera. Quindi lei trova tutto nel cloud che è stato reso disponibile.

Vicepresidente Grandi:

Grazie.

Commissario Ancisi:

A me sembra di dover guardare l'intero volume, però ripeto, questo volume qui l'abbiamo avuto prima del 2 luglio. Questo qui che ho in mano l'ho stampato prima del 2 luglio, ce n'è quindi uno diverso. Che sia poi ConsigliCloud sempre aggiornati, non ne dubito, non ne dubito. Io, la mia domanda è se questa versione che noi abbiamo avuto prima del 2 luglio è diversa, ovviamente, che penso che sia diversa da quella definitiva.

Architetto Bendazzi:

Sì, quella che avete avuto in prima battuta ovviamente era diversa perché la CQAP si doveva ancora incontrare. Dopodiché la CQAP ha espresso parere, abbiamo accettato diverse indicazioni della CQAP che sono state integrate



nel documento ed è stato aggiornato il Cloud con la documentazione della CQAP aggiornata sia in formato comparato, quindi dove sono riportate evidenziate in rosso le modifiche, che in formato bianco e nero.

Commissario Ancisi:

Architetta, ho capito. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Ha chiesto di intervenire l'Architetto Guerrieri, ne ha facoltà, gli do la parola.

Architetto Guerrieri:

Grazie, Presidente. Io mi aspettavo, lo dico, ci fosse un po' una presentazione divisa per paragrafi. Invece mi sembra di capire che il documento lo abbiamo visto, lo abbiamo letto, ed è questo. Quindi mi permetto di fare, non dico il rompiscatole, ma di accendere un po' la discussione. Io ho alcuni punti su cui vorrei chiedere dei chiarimenti, o perlomeno cercare di sottolineare alcuni aspetti che secondo me possono essere migliorati con una lettura, con una interpretazione più chiara, per fugare alcuni dubbi. Quindi con uno spirito collaborativo e contributivo rispetto al testo, sennò rischiamo di dire va bene così com'è e non andiamo avanti. Invece a me preme magari focalizzare alcuni punti su cui poi magari ci chiariamo oggi o in futuro su questi aspetti. Io ne ho diversi sui vari capitoli, li presento tutti e poi facciamo un po' per volta? Lo chiedo un po' come metodo perché non ne ho uno, ne ho almeno 4 o 5 che vorrei sottoporre alla vostra attenzione, lo dico così, eh.

Vicepresidente Grandi:

Magari ci dite basta voi se ritenete che sia sufficiente. No, basta nel senso ci fermiamo, sennò a me va bene anche che facciamo tutte insieme.

Architetto Guerrieri:

Sì, vabbè, il più spinoso è forse il primo.

Vicepresidente Grandi:

Scusi, Architetto, allora la Dottoressa ci dice che ne facciamo uno alla volta, anche per chiarezza forse è meglio. Così ne facciamo uno alla volta, botta e risposta. Grazie, scusi.

Architetto Guerrieri:

Allora, il primo, forse più spinoso, riguarda il RIE, l'applicazione del RIE. Nel senso che io, ma anche altri tecnici, non abbiamo chiarissimo i margini di applicazione del RIE. Ci è chiaro per il nuovo, ci è chiaro per una ristrutturazione pesante. Siamo un po' preoccupati sull'applicazione per interventi minori. Per cui, se io ho un fabbricato con un piccolo ampliamento di non dico il tamponamento di una loggia, ma come mi sembra di aver percepito anche con elementi di arredo, quindi il pergolato per il posto auto, è soggetto all'applicazione del RIE. È un'edilizia libera, ma leggendo il testo mi sembra di capire che è comunque soggetto al RIE. Quindi entriamo in un meccanismo per cui il cittadino privato che compra la casetta da giardino da OBI, per capirci, poi mi deve fare la verifica del RIE. Se noi facciamo questa verifica del RIE su un fabbricato esistente, rischiamo che anche i 4 metri quadrati della casetta non abbiano i requisiti, temo. Mi spaventa un po' questo aspetto, che ci andiamo a incartare con un meccanismo che, se applicato in modo molto rigido, rischia di essere penalizzante anche per gli interventi minori che magari per buon senso potremmo essere favorevoli a consentire. Però ripeto, non ho una simulazione, non ho questa certezza, ma se ho capito bene io con gli arredi da giardino devo comunque verificare il RIE. Quindi ripeto, la casetta, il pergolato mi richiedono la verifica poi di tutto il lotto e la situazione esistente potrebbe essere fortemente critica rispetto a un soddisfacimento del RIE. Questo era il primo tema. Vado avanti, vado in ordine?



Vicepresidente Grandi:

No, abbiamo detto che facciamo una alla volta, quindi direi che... Architetto Ghiberti, ingegnere, no, sì, scusi.

Ingegnere Ghiberti:

Buongiorno a tutti. Allora, sì, abbiamo aggiunto che comunque tutto quello che è edilizia libera, oltre al Codice Civile e ovviamente all'autorizzazione paesaggistica, quando occorre, deve rispettare anche il RIE, perché comunque abbiamo consentito che per ogni area di pertinenza, per assurdo, uno possa installare un pergolato, una pergotenda con le lamelle orientabili, una casa da giardino. Quindi non considerare più la permeabilità del terreno solo perché si parla di attività edilizia libera, va contro quelli che sono i primi principi fondanti del PUG. Quindi, presupposto il fatto che il pergolato, per esempio, è totalmente permeabile, quindi non c'è chissà che RIE da dover verificare, l'unica cosa che ci sembra forse che possa essere posata su una superficie permeabile è al massimo la casetta da giardino, perché anche una pergotenda si posa su una pavimentazione già pregressa, diciamo così. Non so se mi seguite. Quindi sì, il RIE va verificato quando è necessario. Cioè, non so se vi spaventa il RIE, perché comunque è una cosa nuova per tutti e lo capisco, però non è così complicato in realtà verificarlo e rispettarlo soprattutto, perché comunque rientra per esempio la chioma degli alberi a crescita, diciamo, avvenuta. Quindi anche solo se scegliete un albero in più e la casetta da giardino, le due cose... adesso non posso farvi i calcoli in questo momento qui, però ecco, non è che è così difficile recuperare i 4 metri quadri della casa da giardino. Comunque non c'è una pratica edilizia, non c'è un calcolo, non vi veniamo a casa a chiedere il foglio. È per comunque mettere l'attenzione sul fatto che la permeabilità dei suoli è per noi cosa fondante.

Commissario Moretti:

Posso?

Vicepresidente Grandi:

No, un attimo, uno alla volta. Allora, prima ha chiesto di intervenire l'Architetto Guerrieri, e poi io da remoto ho sentito parlare ma non capisco chi si prenoti.

Commissario Moretti:

Sono io, non riesco a prenotarmi. Moretti.

Vicepresidente:

Alla la parola prima a Guerrieri, e poi te la do. Allora prima di Moretti c'è l'Architetto Pettinato che ha diritto di parola, quindi le do la parola.

Architetto Pettinato:

Salve, buon pomeriggio a tutti. Allora, sulla questione del RIE sono un po' perplessa anch'io, come il mio collega, perché in realtà viene coinvolta tutta quell'attività che riguarda le ristrutturazioni. Le ristrutturazioni pesanti, che possono essere anche il cambio d'uso senza opere, passano attraverso una ristrutturazione e nel REC come nel PUG si richiama appunto, si contempla l'applicazione del RIE. C'è un articolo nel REC che parla, B21, che parla di un 30%, ma ne parla per le dotazioni territoriali, per il calcolo delle dotazioni territoriali. Non parla di escludere il calcolo del RIE. Per cui effettivamente sarebbe opportuno, a mio avviso, verificare un po' se è possibile escludere questo calcolo per una soglia minima delle superfici edificate, non so, una franchigia, per esempio, la valutazione di una soglia minima dove appunto non applicare il RIE o una percentuale rispetto agli ampliamenti che possono essere la chiusura di una loggia, non solo in attività libera, quindi che hanno proprio una titolarità. Questo secondo me va affrontato o va chiarito, eh. Poi ho altre cose, ma andiamo per gradi. Grazie.



Vicepresidente Grandi:

Allora, poiché abbiamo detto di rispondere un punto alla volta, l'Architetto Pettinato, un attimo. No, Dottoressa Galanti, mi sono confuso, cioè devo dare la parola a lei.

Ingegnere Galanti:

Allora, per quanto riguarda il RIE, dobbiamo far riferimento anche alla normativa del PUG, perché all'articolo 1.12.4 si dice chiaramente che il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo e con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio. Però gli interventi che dicevi tu, Giusy, la chiusura di una loggia o di un portico eccetera, si parte dal presupposto che quelle aree siano già pavimentate, quindi tu stai facendo una chiusura. Quindi ancorché l'intervento possa essere inteso come ristrutturazione, non è una ristrutturazione che va ad intervenire su superfici da pavimentare, cioè sono già pavimentate. Quindi a questo punto non lo devi verificare in quel contesto, lo devi verificare nel caso in cui fai un ampliamento vero e proprio che allora incrementi la superficie impermeabile e a quel punto ti devi porre il problema della verifica del RIE.

Architetto Pettinato:

Sì, se posso chiarire. Sì, io adesso sono stata molto in superficie, però un ampliamento anche di piccola entità presuppone comunque l'ampliamento all'interno di una zona consolidata che ha già pavimentazioni al suo interno, per cui io devo comunque calcolare un RIE su una situazione esistente già pavimentata magari con altre problematiche tipo, non so, vasche di laminazione, perché noi calcoliamo anche la permeabilità dei suoli in base alle vasche di laminazione. Quindi noi abbiamo un doppio canale di controllo che secondo me ci sono delle interferenze. Quindi io propongo una franchigia, però questa è al vaglio di voi, insomma, delle vostre intenzioni. Ecco, io proporrei una franchigia. Grazie, non intervengo più.

Vicepresidente Grandi:

Grazie a lei. Allora...

Commissario Ancisi:

Chiedo la parola perché non riesco a farlo in altro modo.

Vicepresidente Grandi:

Allora, io da remoto non vi vedo. Adesso ho sentito che c'è Ancisi, lo metto in coda perché prima abbiamo Moretti. Quindi la parola al Commissario Moretti.

Commissario Moretti:

Grazie, mi sentite?

Vicepresidente Grandi:

Sì, sentiamo, sentiamo.

Commissario Moretti:

Perfetto. No, effettivamente non sembra funzionare il CONsigliCloud per prenotarsi. No, ma molto brevemente, molto veloce, perché la questione della casetta dell'OBI che è stata sollevata en passant da Guerrieri nel suo intervento e dopo la risposta che è stata data dall'Architetto, mi ha fatto un attimo sobbalzare sulla sedia, se ho capito bene, ma spero di aver capito male a questo punto. E soprattutto mi ha fatto sobbalzare quando l'Architetto



ha detto: "noi vogliamo porre l'attenzione sulla permeabilità del terreno, pilastro insomma del PUG", e va bene, ormai l'abbiamo imparato tutti. E quindi io chiedo una specifica: chi un domani dovesse andare all'OBI piuttosto che al Tecnomat, o piuttosto che dove vuole andare a comprare la casetta di 4 metri quadrati, 2x2, o uno e mezzo per uno e mezzo, quello che è, per porla nel suo giardino cosa deve fare? Deve fare qualcosa? Deve passare in una qualche maniera da qualche ufficio del Comune? Questa è la prima domanda. E seconda domanda è, e qua ammetto la mia ignoranza, ci mancherebbe altro, come sempre faccio, è: ad oggi, che quindi il PUG ancora non c'è, qualcuno che va all'OBI e compra la casetta deve passare da qualche ufficio del Comune? E terza domanda: se fosse se qualcuno che compra la casetta deve passare dall'ufficio del Comune, realisticamente, l'Amministrazione quanto ritiene che le persone passeranno dal Comune per andare a porre una casetta da 200 euro all'interno del loro proprio giardino privato? Queste sono tre semplici domande molto terra terra e molto fuori dal, come dire, dal linguaggio più tecnico degli interventi che mi hanno preceduto. È proprio una domanda terra terra, concreta. Grazie.

Vicepresidente Grandi:

Allora, intanto diamo il benvenuto all'Assessore Cameliani. Vuole rispondere? Sì, stiamo andando uno alla volta perché è un po' più chiaro finché riusciamo.

Ingegnere Galanti:

Allora, volevo rispondere in merito alla casetta. Allora, fino a 4 metri quadrati è attività edilizia libera, quindi non deve passare da nessun ufficio comunale, costituisce arredo e quindi la può andare a comprare direttamente. Naturalmente non deve superare questa dimensione perché altrimenti sarebbe soggetta a un titolo abilitativo. Se è di 4 metri invece no, non deve presentare nulla in Comune. È chiaro che preferibilmente questa casetta andrebbe collocata su una superficie già pavimentata per non aumentare, diciamo, la superficie impermeabile. Però non deve presentare nulla. È chiaro che in un secondo momento, quando avrà necessità magari di realizzare un intervento soggetto a titolo abilitativo, quale una ristrutturazione, un ampliamento nell'edificio ad esempio principale, e in quel caso dovremmo verificare quella che è la superficie permeabile, allora lì probabilmente si porrà il problema del rispetto del RIE. Ma fino a quel momento non deve presentare alcuna pratica, quindi non deve passare dal Comune.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. Si era prenotato il Consigliere Esposito, poi c'è Focaccia. Allora la parola passa all'architetto Focaccia. Passo anche lui, allora torniamo al Consigliere Ancisi.

Commissario Ancisi:

Sì, io semplicemente vorrei chiedere, perché non riesco a sintonizzarmi su questa riunione, ma vedo che gli esperti, i colleghi discutono di come migliorare questo, per me, secondo testo del REC dopo il primo. Ma lo possiamo ancora fare? Si può ancora modificare? O è una discussione accademica? Questa è la domanda.

Vicepresidente Grandi:

E potrebbe rispondere, sì, no, se vuole, se ritiene. La dottoressa Galanti, prego.

Ingegnere Galanti:

Se è possibile modificarlo nel contenuto, siamo qui apposta, nel senso che se c'è la necessità di fare delle integrazioni o delle precisazioni o delle aggiunte siamo ancora in tempo, siamo qui apposta direi, quindi la discussione serve anche a questo.



Vicepresidente Grandi:

Grazie. Prego Assessore.

Assessore Cameliani:

Di solito non intervengo nella CCAT, però se la domanda tanto è retorica è evidente quella del Consigliere Ancisi perché è qui dal 1968 e conosce i regolamenti meglio di tutti noi. È evidente che il regolamento REC è un regolamento come tutti gli altri e viene naturalmente approvato dal Consiglio Comunale, che è l'organo sovrano. Noi qui siamo nelle Commissioni preposte, nella Commissione. Se la tematica dove credo voglia arrivare è quella di dire che ci sono state delle modifiche dalla CQAP, sì, è vero, ma vi sono state prontamente fornite. È anche vero che da parte della Commissione Consiliare, della Segreteria, è stato fornito a tutti i Consiglieri comunali e anche agli esperti che sono nella CCAT la bozza del regolamento prima della delibera, appena era stato licenziato dagli uffici, mi pare fosse stato il 2 o il 3 di luglio, in modo tale che dal 2 o il 3 di luglio ad oggi i tecnici, i Consiglieri comunali potevano cominciare naturalmente a guardare il regolamento senza naturalmente quelle modifiche apportate dalla CQAP che sono state fatte successivamente ma che poi dopo vi sono state inviate. Per le procedure stavolta siamo stati proprio negli atti come il Consigliere vuole. La Giunta si riunisce il 5 di luglio alle ore 11 per la delibera della REC, alle ore 12, credo 12:30, la segreteria della Commissione CCAT invia la delibera licenziata appena dalla Giunta ai Consiglieri con anche il regolamento e le modifiche della CQAP. Quindi diciamo tutto è stato fatto nei tempi e nelle modalità prestabilite. Come abbiamo detto tante volte anche in precedenza, naturalmente, e ringrazio gli uffici qui presenti, la Dirigente, le varie Funzionarie dell'edilizia privata ma anche dell'urbanistica, il lavoro del REC è stato un lavoro che è arrivato fino al giorno in cui ve l'abbiamo inviato. Appena il testo è stato disponibile, quindi era il 2 di luglio, io stesso ho consigliato, ho detto naturalmente di inviarlo anche senza la delibera di Giunta che è stata fatta solo in data 5.

Vicepresidente Grandi:

Grazie, Assessore. Altri? Architetto Guerrieri.

Architetto Guerrieri:

Sì, così magari chiudiamo l'argomento. La prima, una considerazione. La seconda, una domanda. La considerazione è che il RIE non è propriamente la permeabilità dei suoli. Su questo dobbiamo essere chiari, ma si parla di dilavamento, quindi di contenimento della velocità dell'acqua che defluisce, perché il tetto verde non porta l'acqua nel terreno. È un concetto che integra l'invarianza idraulica che noi già abbiamo, in cui il RIE sicuramente favorisce, rallentando il deflusso dell'acqua, l'invarianza idraulica, perché l'acqua arriva ancora più lentamente, quindi ancora a maggior ragione verrà defluito in modo corretto e avremo meno rischi di allagamento, cosa di cui sicuramente abbiamo bisogno. Se ho ben capito, quindi io faccio una sorta di foto aerea del mio lotto perpendicolare, fotografo una situazione esistente e tutto quello che riesco a fare su quello che ho già pavimentato in qualche modo è libero. Nel senso, considero anche lo sporto di gronda. Se all'interno dello sporto di gronda chiudo, tampono delle logge, chiudo dei porticati, ho una situazione già pavimentata e faccio il pergolato dove già pavimentato, diciamo queste zone qui dovrebbero essere libere, non dico libere, ma perlomeno non dovrebbero avere incidenza sullo stato attuale, sempre che io faccia un RIE 1 e un RIE 2, eccetera. Nella peggiore delle ipotesi, mi permetto questa considerazione, se devo montare la mia casetta e soddisfare un RIE, posso piantumare degli alberi da un'altra parte, vincolando quegli alberi piantati. Posso piantarli ovunque, cioè nel mio... finito.

Vicepresidente Grandi:

Se vogliamo dare una risposta. Prego, si prenoti. Dottoressa Galanti.



Ingegnere Galanti:

Allora, in merito al primo punto delle considerazioni fatte, ovviamente uno può installare quella che magari è attività edilizia libera, ad esempio torniamo alla casetta, l'esempio della casetta, sulla pavimentazione già esistente, purché anche questa sia legittima. Cioè, nel senso che noi la fotografia che facciamo del lotto in esame deve essere sempre una fotografia che rappresenta uno stato legittimo e quindi nell'ipotesi in cui tutte le pavimentazioni lo siano ecco che è possibile fare l'installazione di una casetta attività edilizia libera. L'altro punto è dove piantare le piante, tendenzialmente nel lotto però. Cioè andrebbero in alternativa, come prevede il RUE, ecco, il valore del RIE può essere raggiunto con interventi di mitigazione, ovvero tramite interventi di alberatura e quant'altro, preferibilmente nel lotto, ecco, in questione.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. Altri? Se qualcuno deve intervenire da remoto, faccia un cenno vocale perché non vi vedo. Niente. Architetto Guerrieri.

Architetto Guerrieri:

Ormai faccio la parte dell'agitatore. Questo è un chiarimento molto veloce. All'articolo 4.5.2 si parla della ricollocazione degli edifici interessati da opere pubbliche in zona rurale. Articolo C4.2: norme per la ricollocazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie, idrauliche. Si dice che possono essere ricollocati nei tessuti da rigenerare, eccetera. Non vado oltre. Cioè lascerei comunque aperta la possibilità, che forse è già implicita ma chiedo conferma, di poter delocalizzare il fabbricato demolito all'interno della mia proprietà, purché al di fuori della zona di esproprio. Sono un agricoltore, ho un fondo molto grande, il mio fabbricato e parte del fondo deve essere adibito a cassa di colmata, cassa di espansione. Il fabbricato che io devo demolire, che non sia vincolante che io lo debba spostare nei tessuti da rigenerare, ma che io possa ricostruirlo sempre nella mia proprietà, al di fuori dell'area interessata dall'esproprio. Non so se sono stato chiaro. Se ho un fondo o altri fondi, poter ricollocare l'immobile comunque nella mia proprietà.

Vicepresidente Grandi:

Chi risponde?

Ingenere Galanti:

Diciamo che qui dice che in conseguenza dei provvedimenti espropriativi, quindi stiamo parlando di un edificio che deve necessariamente essere demolito perché vi è la necessità di realizzare opere pubbliche. È chiaro che fuori dall'area d'esproprio, purché il tessuto abbia sempre la stessa funzione, nel senso che, non so, magari è uno spazio rurale e dobbiamo attraverso un intervento di ristrutturazione ricostruttiva spostarlo, però fuori dall'area d'esproprio e sempre dentro diciamo al tessuto di appartenenza del precedente, di quello che è stato demolito, si può valutare attraverso l'intervento di ristrutturazione ricostruttiva. È chiaro che qui ti dice possono essere collocate, cioè è chiaro che se tutta l'area di tua proprietà è compresa nella fascia espropriativa, l'unica possibilità rimane quella di collocarle fuori in tessuti da rigenerare. Però se ci sono altre aree fuori dall'area d'esproprio si possono valutare.

Architetto Guerrieri:

Vado avanti. Interverrà l'ANAC per monopolio, insomma. Articolo G1.1.5, ventilazione e ricambi d'aria. Io sollevo un tema che non è propriamente del REC, ma magari colgo l'occasione. Noi attualmente abbiamo vigente il DM del '75 che impone un ottavo di illuminazione e di aerazione a tutti i locali. Viviamo un po' la contraddizione che i nuovi fabbricati di classe energetica più elevata hanno spesso la ventilazione forzata, quindi hanno infissi non apribili, ci sono luoghi chiusi con ventilazione meccanica integrale, che è in contraddizione con quello che dice il DM '75. Per



cui il tecnico che certifica l'abitabilità e il rispetto di tutte le norme, anche di igiene, tra cui il DM '75, in realtà dichiara un falso. E quindi il REC, magari se potesse aprire una finestra sulla alternativa o della deroga a questa norma, non so se sia possibile, perché è un Decreto nazionale, però ad oggi tutti i locali che non hanno un ottavo di ventilazione sono non conformi. Noi non ci siamo mai posti... vedo che anche Paolo fa sì con la testa, non ci siamo mai posti in particolare il problema, ma qualche vigile edile me l'ha sollevato ed effettivamente, se io faccio una classe A avanzata con ventilazione forzata, in questo caso l'ottavo non mi viene concesso, proprio viene escluso perché devo avere un impianto di ventilazione forzata e quindi esclude i ricambi d'aria naturali che sono quelli previsti 50 anni fa dal DM '75. Quindi chiedo se fosse possibile, se si può valutare una formula per dire che il DM '75 per l'aria ventilazione forzata può essere derogato in presenza di un impianto meccanico che garantisca le stesse prestazioni.

Vicepresidente Grandi:

Su questo gli uffici hanno detto che si prenderanno il tempo di verificare, poi risponderanno. Adesso non so la modalità che riterranno. Certo, prego, Focaccia.

Architetto Focaccia:

Sottolineo solo la necessità, mi associo alla necessità dell'approfondimento, anche perché tutto ciò che è direttamente responsabilità ovviamente del Comune è un tema, ciò che passa invece per normativa all'AUSL, c'è un approccio in questo momento diverso dagli anni scorsi. Quindi ci troviamo anche di fronte a due situazioni distinte, ecco. E quindi sarebbe opportuno tentare di dare organicità al tema. Certamente, per tutta una serie di tipologie di attività residenziali, ma vedi anche le commerciali, ma le direzionali importanti dove la meccanizzazione è sempre più spinta, mantenere l'apertura dell'ottavo è sempre più difficoltoso. Fra l'altro, con interlocutori che non sono di Ravenna, a volte bisogna fare le botte perché ci ritengono dei matti. E quindi un tentativo di riordinare il tema sarebbe molto auspicabile.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. Altri? Lei Guerrieri ha finito? Sì, ne hai ancora? Sì, vai, vai.

Architetto Guerrieri:

Ne ho ancora un po', poi se siete stanchi, mi rimandate via. Articolo G1.2.2, risparmio e riuso delle acque. Per come l'ho letto, mi sembra di capire che in caso di semplice ristrutturazione, perché qui non si parla di ristrutturazione pesante o di ristrutturazione demolitiva e ricostruttiva, si debba realizzare un impianto di recupero delle acque piovane. Rischia di essere lodevole, però molto gravoso per chi fa un intervento di ristrutturazione limitato. Attualmente l'apertura di una porta finestra su una finestra in ristrutturazione, una scala esterna in ristrutturazione, a fronte di un intervento, mi vien da dire, di poche migliaia di euro, dover fare tutta l'impiantistica collegata a un recupero delle acque piovane rischia di essere un impegno, come dire, non proporzionale rispetto alle intenzioni dell'intervento. Quindi cercare di in qualche modo tarare questo obbligo su interventi di ristrutturazione pesante o demolitiva e ricostruttiva, e di non mantenerlo come cogente per tutti gli interventi di ristrutturazione, che a volte sono interventi veramente limitati. Rischiamo di chiedere un qualcosa di eccessivo e di, in questo caso non è neanche di chiedere tanto, è di limitare o impedire un intervento magari lodevole di miglioramento di un fabbricato perché il privato si trova ad affrontare un onere eccessivo legato all'impiantistica del recupero delle acque piovane. Mi collego anche con l'altro punto collegato che è il recupero del 50% delle acque grigie, che non ho capito bene se è per tutti gli interventi, per le ristrutturazioni, per le nuove costruzioni, che rischia di essere, e nello stesso punto, ancora più oneroso e gravoso e impegnativo, soprattutto perché se il recupero poi mi obbliga ad avere un recupero di acque anche interne, vuol dire dover intervenire, rifare anche gli impianti interni al fabbricato. Quindi inviterei a cercare... cioè cerchiamo di definire un perimetro di intervento e



di obbligo che sia circoscritto agli interventi sicuramente di nuova costruzione immagino, e di ristrutturazione pesante, ma di alleggerire, di non gravare anche gli interventi più ridotti, più modesti.

Ingenere Galanti:

Sì, adesso qui non era specificato, però sicuramente gli interventi di nuova costruzione e per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia, intendiamo la ristrutturazione edilizia dove si interviene quasi completamente sugli impianti, una ristrutturazione globale che interessa un po' tutto l'edificio, perché è sempre ristrutturazione anche se si apre una finestra, però se si apre una finestra, non abbiamo la pretesa che venga cambiato completamente l'impianto idrico-sanitario. Quindi qui ci si limitava a dire, quando fai un intervento di nuova costruzione stai attento a questi aspetti. E la ristrutturazione, però ristrutturazione pesante, ecco, diciamo così. E se intervieni sicuramente su tutta l'impiantistica, questo sì, altrimenti no.

Vicepresidente Grandi:

Prego.

Dottoressa Savoia:

Sì, volevo solo precisare questo, Guido. Correttissima infatti la precisazione. Tieni presente che in ogni caso il termine ristrutturazione pesante è un'altra cosa. Qui parleremmo di ristrutturazione importante, comunque che vada a intervenire, come diceva l'ingegnere Galanti, su tutta una serie di assetti, appunto ivi compresi quelli impiantistici, quindi una ristrutturazione di larga scala, perché oggi in verità con una ristrutturazione leggera, cosiddetta leggera, puoi fare il mondo. La pesante ha i parametri stabiliti dal Testo Unico, è un'altra cosa. No, giusto per chiarire il distinguo.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. Ha chiesto di intervenire, credo, il Consigliere Spadoni.

Commissario Spadoni:

Sì, grazie Presidente. Ma io non nascondo e faccio mie anche le perplessità e le motivazioni del capogruppo Ancisi, nel senso che noi abbiamo un documento che è un documento che non è stato arricchito da eventuali altri pareri, per cui un testo definitivo non l'abbiamo di fatto, per cui si va un po' così a lume di naso. Io mi permetto di richiamare l'elaborato allegato 4, un problema che mi sta abbastanza a cuore, che è stato anche oggetto peraltro di interrogazioni, anche di dibattito all'interno del Consiglio Comunale, mi pare in sede di Commissione o di petizione, non ricordo bene, e riguarda il punto 2 dell'allegato 4, ossia delle antenne delle stazioni radiobase o quelle delle telefonie. Purtroppo Ravenna è circondata da questi impianti che sono davvero antiestetici, anche poco gradevoli, devo dire, come impatto anche visivo. Per cui io chiedevo espressamente se questi suggerimenti che vengono dalla competente Commissione sono stati recepiti in termini di mitigazione di questi impianti stessi, che sono veramente un bruttorio, a cominciare da quello di Viale Randi, ma di tanti altri che non sto a dire. I suggerimenti che emergono dalla Commissione... vabbè, insomma, la Commissione competente, mi pare che siano molto utili e valga la pena di assecondarli e di recepirli a livello di regolamento. Volevo chiedere se questo è già stato fatto oppure se è ancora in fase di discussione. Grazie, comunque ringrazio.

Vicepresidente Grandi:

Grazie a lei, Consigliere Spadoni. Chi risponde?



Ingenere Galanti:

L'allegato 4 però riguarda l'abaco del processo tipologico e quindi riguarderebbe gli interventi sugli edifici di valore e relative corti. Quindi il tema delle antenne qui non viene affrontato. E quindi intendeva questo allegato dove sono... o intendeva il parere della CQAP? Cioè il parere della CQAP che è stato dato favorevole con le condizioni, però ecco ce l'ho sotto mano, si parlava di “considerando le difficoltà di mitigazione di tali impianti per dimensione e forma in considerazione del territorio pressoché pianeggiante del Comune di Ravenna, dovranno essere scelte opportune localizzazioni che minimizzino per quanto possibile l'impatto visivo, prediligendo aree già infrastrutturate tipo le aree industriali e assi strutturali, evitando collocazioni visibili in lontananza dai centri urbani, dalla viabilità pubblica, vicinanza aree boscate e aree rurali aperte”. Quindi per quanto riguarda questo tema l'abbiamo già affrontato in diverse situazioni, abbiamo visto che essendo le antenne della telefonia di interesse pubblico abbiamo un po' le mani legate. Nel senso che anche quando avevamo lo strumento vigente, che c'era solo non il PUG ma il RUE, avevamo appositamente predisposto degli articoli che riguardavano questi impianti, proprio le antenne di telefonia in particolar modo, ma poi abbiamo avuto dei ricorsi su alcuni dinieghi che avevamo fatto per il mancato rispetto di queste normative che erano specifiche del nostro strumento urbanistico, e abbiamo dovuto fare un passo indietro proprio perché, anche con l'aiuto dei nostri legali, per quanto riguarda questa tematica non possiamo limitarle, dobbiamo per forza così svilupparle un po' su tutto il territorio comunale. Sì, con particolare attenzione magari in determinate situazioni di vincolo, però non è che abbiamo la possibilità di mettere delle norme particolari sulle antenne.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. La parola al consigliere Esposito.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Innanzitutto buonasera. Buonasera Presidente, buonasera Assessore, tecnici, colleghi. No, la mia è una precisazione rispetto alla discussione che abbiamo intavolato sulla base della domanda, sulla precisazione dell'architetto Guerrieri. Cioè, non ho compreso una cosa: le valutazioni che ci avete posto rispetto alla differenza che si intende porre tra ristrutturazioni importanti e interventi limitati, era l'intenzione di un'interpretazione oppure vi riferivate all'esigenza di cambiare il testo? Non l'ho capito.

Ingenere Galanti:

No, secondo me è già chiaro, nel senso che così come è stato scritto “nuova costruzione e ristrutturazione”, noi per ristrutturazione intendiamo esclusivamente quegli interventi di cui parlavamo prima, che riguardano una ristrutturazione che interessa tutto l'edificio, non soltanto una finestra, una porta, etc.. Quindi nel momento in cui viene sostituito completamente un impianto, è un discorso, nel caso in cui viene aperta una finestra è un'altra cosa. Quindi noi lo intendiamo in quegli interventi lì. Non abbiamo bisogno... cioè, nel senso che per noi è già chiaro, ecco, che deve essere interpretato così.

Vicepresidente Grandi:

Consigliere Fabbri.

Commissario Fabbri:

Sì, chiedo scusa, Presidente, colleghi, ma è stata un po', come dire, stimolata la mia pessima vena avvocatessa e quindi dovevo chiedere una precisazione, perché questa interpretazione limitante del concetto di ristrutturazione edilizia deriva da un, come dire, un ragionamento teleologico, cioè sulla funzione di quella norma, o trae una qualche conferma da qualche altra parte? Perché personalmente né nelle definizioni che stanno all'inizio del REC né nella interpretativa regionale e del Comune di Ravenna, io ho trovato una limitazione simile. Anzi, mi pare che



generalmente sia considerata ristrutturazione edilizia, come diceva l'architetto Guerrieri, o comunque sia stata considerata in passato anche l'apertura di una nuova finestra e gli altri esempi che faceva l'architetto. Quindi volevo capire insomma come si intendeva dare sostanza a questa interpretazione che io condivido, ma che forse dovrebbe essere esplicitata in un qualche modo.

Assessore Cameliani:

La Alessandra Savoia è la storica avvocatessa che noi abbiamo dell'edilizia privata, quindi la ringrazio di essere qui. È una memoria storica e non è scontato che nell'edilizia vi siano anche figure così qualificate che accompagnano anche questi percorsi che non riguardano solo i tecnici, ingegneri e architetti, ma anche la parte giuridica. Quindi lei e la Galanti e le altre Funzionarie possono rispondere alle sollecitazioni che derivano dai Consiglieri di maggioranza.

Dottorssa Savoia:

Ringrazio l'Assessore. Allora, volevo chiarire questo perché purtroppo c'è ancora molta confusione su alcune linee di demarcazione. In verità, come dico sempre ormai, in edilizia ci sono 50 sfumature di edilizia e spesso anche edilizia acrobatica. Detto questo, l'apertura di una singola apertura puntuale, quindi la modifica puntuale di una bucatina, di per sé non fa (*inc.*) . Noi questo l'abbiamo da sempre sostenuto. Adesso c'è anche, ovviamente, in coerenza con la modifica normativa che c'è stata, insomma, negli ultimi anni nella definizione degli interventi. È ovvio che se sono più bucatine, o comunque se quella bucatina è inserita in un insieme sistematico di opere, allora è ovvio che siamo nella ristrutturazione. Il senso di questa norma, a volte purtroppo si cerca anche di trovare come dire, un senso logico nelle cose per evitare appunto di creare effetti vessatori. Quindi, come diceva l'ingegner Galanti, è ovvio che il senso deve per forza essere in questi termini, cioè io metto mano, faccio un insieme sistematico di opere, metto mano agli impianti, faccio una ristrutturazione che non si può non si chiama pesante, ma una restituzione importante, è ovvio che io devo adeguarmi nei termini richiesti dalla norma. Diversamente no. Se necessita un piccolo chiarimento, come nostra consuetudine da parecchi anni, noi possiamo meglio, diciamo così, precisarlo all'interno del nostro vademecum. Conoscerete il famoso vademecum operativo del SUE che da tanti anni, che adesso dobbiamo aggiornarlo, aspettavamo proprio di aggiornarlo in funzione del nuovo REC e del PUG, quindi è inutile uscire prima. Sicuramente questo potrebbe essere, se i colleghi sono d'accordo, potrebbe essere diciamo un punto di precisazione se, ripeto, si ritiene diciamo doveroso intervenire insomma con una ulteriore precisazione. Non so se mi sono spiegata, grazie.

Vicepresidente Grandi:

Direi di sì. Architetto Focaccia.

Architetto Focaccia:

Noi adesso stiamo sollevando alcuni punti, altri ve li manderemo in questi giorni ovviamente perché siamo consapevoli della necessità superiore di contenere i tempi e corredare il PUG che è stato approvato ieri di un REC, quindi ovviamente nei limiti. Però ecco, noi riteniamo che su una serie di punti ci sia anche la necessità non solo del vademecum, ma di una modifica normativa del REC, del testo. Quindi questa è un'esigenza tecnica, credo supportata dalla parte politica.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. Consigliere Esposito.



Commissario Esposito Domenico Antonio:

No, io mi unisco alle parole dell'architetto Focaccia per fare una precisazione invece più politica, perché condividiamo pienamente gli obiettivi che questo pezzo di norma si prefigge, ed è cosa buona e giusta cercare di incrementare quanto più possibile la permeabilità e la capacità dell'edificato di recuperare acqua in tutte le forme plausibili e sfruttarla come i tempi ci chiedono di fare. Quindi sul piano politico c'è piena condivisione. Il punto è che la stessa esigenza la sentiamo rispetto all'ipotesi di scongiurare qualsiasi tipo di stortura che potrebbe prevedere davvero per molti cittadini di andare incontro a un investimento che è realmente sproporzionato rispetto all'intervento. E siccome anche voi avete condiviso nella sostanza la questione producendo un discernimento rispetto agli interventi, crediamo sia proprio consono modificare la norma. Quindi io mi associo alle parole dell'architetto Focaccia.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. Architetto Guerrieri.

Architetto Guerrieri:

Un chiarimento a questo punto, anche sulla base di quello che abbiamo detto prima. All'articolo G6.3, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al servizio degli edifici, si dice che per l'installazione su edifici della città storica... no, non era questo, era comma 2. "I pannelli solari fotovoltaici a copertura dei posti auto pertinenziali non incidono sulla permeabilità dei suoli", quindi sono esenti dal RIE? Punto di domanda. O devo comunque considerarli? Perché a questo punto se faccio il pergolato, deve avere la pavimentazione, faccio il RIE. Se ci metti il fotovoltaico, sono esente. Magari un chiarimento per la prossima volta, insomma, lo approfondite.

Ingenere Galanti:

E' una scelta per incentivarli, quindi non incidono sulla permeabilità dei suoli. È sempre quello, è l'articolo, se vai a vedere, il concetto del RIE viene ripreso nel PUG all'articolo 12.4, il cui titolo è "permeabilità dei suoli". Quindi questo discorso non si applica per quanto riguarda i posti auto pertinenziali, cioè i pannelli fotovoltaici sulla copertura di... esatto, non è soggetto.

Architetto Guerrieri:

Velocissimo. Articolo H3, sanzioni. Si ricorda l'obbligo di mantenere in cantiere l'originale, si deve tenere in cantiere l'originale del titolo del permesso di costruire. Specificherei anche in formato digitale, visto che ormai viaggia tutto in formato digitale, il formato cartaceo ormai è quasi sparito. Quindi se arrivano i Vigili in un cantiere, se il cantiere può esporre il permesso di costruire anche su un supporto informatico, che venga comunque considerato valido.

Ingenere Galanti:

Stavo ancora pensando al discorso dei parcheggi pertinenziali, perché i pannelli a copertura non sono completamente... non costituiscono una tettoia, per cui ci piove dentro sostanzialmente. Quando si montano, si montano in maniera tale che non costituiscano una copertura omogenea. Solitamente vengono montati in maniera tale che fra un pannello e l'altro, o fra una coppia di pannelli, rimanga la possibilità di... tendenzialmente, ecco, forse anche per questo discorso qua, che non incidono sulla permeabilità.

Architetto Guerrieri:

Penultima cosa. Se ho letto bene, negli accordi operativi e nei permessi di costruire convenzionati è prevista la cessione contestuale alla firma della convenzione delle aree per le opere pubbliche. Io temo che questo qui possa essere una situazione complessa dal punto di vista della gestione. Noi veniamo da anni in cui ogni PUE e PUA,



diciamo, aveva un progetto iniziale che però nel corso dell'esecuzione aveva mille modifiche, ma anche per richiesta da parte degli uffici, per cui la mobilità decideva di modificare una rotonda, decideva di fare delle strade un po' più larghe, la pubblica illuminazione aveva bisogno magari di una cabina Enel, per cui etc. Per cui trovo che possa essere estremamente vincolante e controproducente dover fare la cessione delle aree subito, che poi vengono modificate. Cioè, si fa un frazionamento per cedere le aree al pubblico, dopodiché il pubblico me le deve rendere disponibili al soggetto attuatore. E qui chiederei se il soggetto attuatore a quel punto è libero di intervenire o è soggetto alla normativa sugli appalti pubblici. E poi, una volta finito l'intervento, verificare tutto quello che si è costruito, scoprire che sicuramente ci sono state delle modifiche rispetto al progetto iniziale, per poi rifare un frazionamento e modificare gli atti di cessione al pubblico. Io temo questo rischio. Se ho letto bene e si parla di cessione contestuale delle aree, questo rischia di essere come dire, una complicazione non da poco nell'attuazione poi degli interventi di accordo operativo. Non è così, c'è l'obbligo di cessione, a fine lavori si fa il collaudo e successivamente l'attuatore cede le aree con un frazionamento finale in cui si verifica in modo puntuale tutto quello che è stato realizzato e che sia conforme. Se noi chiediamo al soggetto attuatore di cedere immediatamente le aree, vuol dire che dopo lui deve operare intanto su aree che sono di proprietà del Comune, e quindi solleva un problema di disponibilità dell'area, perché a questo punto ci vorrà un atto formale in cui il Comune, che adesso è proprietario di quell'area, la rende disponibile per i lavori. Ripeto, apro una parentesi: a questo punto io che intervengo su un'area del Comune per fare un'opera pubblica lo posso fare come soggetto privato o devo fare tutta la norma degli appalti pubblici per intero? E ogni variante fatta nell'esecuzione dei lavori, come spesso accade, perché magari HERA mi chiede una modifica su una rete infrastrutturale, perché Enel mi chiede una cabina in più che poi devo cedere, mi comporterà comunque a fine lavori degli ulteriori frazionamenti, dei correttivi, per un ulteriore passaggio dal notaio di cessione finale. Secondo me chiedere la contestuale cessione alla firma della convenzione è un aggravio che, come dire, ci complica la vita, non dà dei vantaggi e complica un po' la vita sulla gestione futura dell'intervento. Però un'opinione personale, lo sollevo, non so se altri condividono questa perplessità.

Architetto Bendazzi:

Allora, dunque, questa cosa è stata una scelta perché in passato abbiamo avuto difficoltà nella formulazione attuale, quindi abbiamo ipotizzato con questa nuova modalità di poter ottenere subito le aree anche se poi dopo il progetto non va avanti. Quindi il Comune ha già ottenuto la parte pubblica. Si è già portato a casa la parte pubblica. È la sottoscrizione della convenzione davanti al notaio, è quella che ti dice che poi dopo tu puoi operare semplicemente avendo in carico la gestione dell'area fino alla sua completa realizzazione. Queste cose sono scritte non solo nell'articolo 5.1, che è quello che tu hai citato, ma sono scritte anche nell'articolo 5.5, nell'articolo 5.6 e 5.7. Se vuoi li leggo tutti, così magari possiamo guardare meglio.

Architetto Guerrieri:

È la modalità che mi sembra molto vincolante e difficile. Io sto seguendo adesso una sessione di un collaudo, una strada che era nata a 10 metri, poi in sede di esecuzione dei lavori è stata allargata a 13 su volontà della mobilità. Cioè, non è che allargo la strada a 13 metri, ti faccio subito i frazionamenti, ti do 3 metri in più. A fine lavori si quantifica tutto quello che è lo standard previsto dal progetto iniziale e si fa la cessione alla fine. Non so quali casi non si sia riusciti a reperire le aree.

Ingenere Galanti:

No, però scusa se ti interrompo. Secondo me, nel momento, cioè prima del rilascio del permesso di costruire, cioè tu hai fatto un progetto che viene rilasciato dopo che è stata stipulata la convenzione. No, cioè, il progetto c'è già. Non è che facciamo... il parere della mobilità, come dicevi tu adesso, è già stato acquisito. Non è che viene acquisito dopo. Cioè, io non mi porto a casa delle aree se sopra non c'è un progetto che comunque viene... cioè, la



convenzione è fatta per quello. Cioè, c'è qualcosa che il Comune si porta a casa ma contestualmente viene approvato un progetto. Quindi se vi è la necessità di acquisire dei pareri, vengono acquisiti prima. Poi può succedere che in corso di realizzazione probabilmente ci possono essere delle modifiche, quello può essere. Però a bocce ferme, cioè una volta che hai stipulato la convenzione, il progetto c'è già un progetto.

Vicepresidente Grandi:

Architetto Focaccia.

Architetto Focaccia:

Sì, come si capisce abbiamo condiviso varie delle nostre preoccupazioni perché i temi sono già come tecnici, ci siamo anche confrontati. Sì, per noi questo dal punto di vista tecnico ovviamente, ma pensando anche al disincentivo imprenditoriale sulla rigenerazione bisognerebbe farci una riflessione ulteriore. Ci sta molto a cuore la tutela dell'obiettivo pubblico, ovviamente, però ci sta a cuore anche la fattibilità. Ecco, noi temiamo che questo sia un ulteriore elemento di complicazione negli sforzi di investimento sul nostro territorio. Perché le complicazioni tecniche? Intanto, appunto, bisogna chiarire se l'appalto non cambia di natura rispetto anche al DPR, perché fino alla soglia europea oggi il privato può intervenire. Dopo, punto interrogativo. Questo però è un approfondimento che si può fare, e questo è un primo aspetto, perché se cambia anche quello, veramente, allora dopodiché gli imprenditori li andiamo a cercare in un altro Comune. Ma va bene, questo si può approfondire. L'altro aspetto operativo, perché purtroppo anch'io per esperienza, insomma, un po' gli anni ci sono, nessuna urbanizzazione, pur col progetto e pure con delle fideiussioni che sono passate negli anni dal 100% al 130% garantiti, sono arrivate come sono partite. Io sfido chiunque, non ce n'è una. Quindi si tratterebbe perlomeno di passare due volte dal notaio. Ecco, vuol dire allungare ulteriormente i tempi. Mettere a disposizione del pubblico subito un'area vuol dire anche sono attività necessarie comunque, ma si allungano di nuovo i tempi le opere di bonifica, le bonifiche belliche e le valutazioni archeologiche. Temo che a quel punto il Comune le voglia vedere prima. Quindi tutto il ciclo lo allunghiamo di sei mesi, un anno sicuro, mettendoci due volte il notaio e queste attività disgiunte dal ciclo edilizio normale. E quindi ripeto, ci sta molto a cuore la tutela dell'acquisizione delle aree a fine giro, diciamo. Farlo preventivamente è una ulteriore tutela, ma c'è anche il rischio di complicare abbastanza quello che invece vorremmo anche vedere fare, cioè gli interventi di rigenerazione. Quindi io chiederei anche qui insomma di soppesare bene la cosa.

Vicepresidente Grandi:

Grazie architetto. Guerrieri.

Architetto Guerrieri:

Ho l'ultima, con gioia degli uffici. Allegato sulla disciplina paesaggistica, chiederei di togliere dal paesaggio locale 5 la Pialassa Piomboni per la parte naturalistica. Mi sono permesso di fare, è un ideogramma l'individuazione delle aree. Attualmente nel paesaggio locale 5, area del porto, è compresa tutta la Pialassa dei Piomboni. Chiederei la modifica, insomma, di stralciare la parte della Pialassa Piomboni, quella vincolata, SIC-ZPS etc., e di collegarla alla pineta, piuttosto alla pineta di Marina di Ravenna, anche per dare un segnale, perché tenere la zona SIC-ZPS all'interno del porto mi comprenderà Cameliani, che rischia di dare, come dire, anche adito a male interpretazioni. Per cui vi lascio anche lo schema, così è più chiaro di tante parole.

Assessore Cameliani:

Su questa è una cosa tecnica ma anche politica. Credo che ci si possa guardare. Noi proprio domani partiremo una delibera di sviluppo dell'area produttiva della Pialassa del Piomboni, l'ex Carni, che abbiamo già visto in CCAT. E però c'è anche una parte, diciamo, ambientale. Quindi dal mio punto di vista non credo che ci siano problemi.



Vicepresidente Grandi:

La parola va al geometra Calistri.

Geometra Calistri:

Grazie, Presidente. Volevo anch'io, stimolato insomma dall'intervento di Guerrieri, condividere qui con voi in aula alcune precisazioni. Sono più che altro delle precisazioni riguardo insomma a qualche articolo secondo me molto importante del REC, che vanno praticamente, secondo il mio parere, però poi qui gli uffici poi vedranno se ritengono giusto quello che propongo, che vanno a dare una migliore interpretazione a quello che dice la norma. Un aspetto quindi molto importante del REC è a pagina 15, quando parla degli edifici esistenti. Praticamente abbiamo due riferimenti temporali, pagina 15, il B12 edifici esistenti, e lo avevamo anche nel RUE, e quindi non è una novità, ci siamo abituati insomma a questi due riferimenti temporali ormai. Però, siccome alla lettera A viene riportato, che è quello ante 42, viene riportato alla fine la dicitura “per quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente all'epoca”, secondo me sarebbe il caso anche di citare la stessa frase anche nel punto B. Perché se si lascia così, si legge: “Alla data entrata in vigore del 67, per gli immobili realizzati nel territorio rurale e comunque al di fuori dei centri abitati”. Punto. E il dubbio potrebbe essere: centri abitati, guardo il cartello che c'è adesso. Mentre invece secondo me anche qui sarebbe il caso di aggiungere quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente all'epoca. Magari vi dico anche le altre due cose. Allora, l'altro è anche questo qui, secondo me è un parametro molto importante, che è la superficie fondiaria. Giustamente, proprio nella pagina iniziale, la pagina 13, la superficie fondiaria viene detto, insomma, viene riportato che bisogna andare a leggere la DGR 922 del 2017. Perché ne parliamo? Perché della superficie fondiaria è importante, nel senso che deve essere inequivocabile, cioè deve essere quello controllabile dagli uffici, secondo me. Quindi se andiamo a leggere (*interferenze audio da remoto*) quello che dice la DGR, dice che la superficie fondiaria inizia subito col dire che è una superficie reale di una porzione di terreno. Allora, un po' il mio percorso, nel senso che i catastali, mio padre lavorava al catasto, però superficie reale bisogna che ci intendiamo cosa vuole dire, perché superficie reale vuole dire quella che deriva...

Commissario Moretti:

Scusate, scusi Calistri se la interrompo, riuscite a mutare Ancisi? Sennò da remoto non si sente assolutamente nulla. Scusatemi, scusi se l'ho interrotta, ma non si sente veramente nulla. (*interferenza audio da remoto*).

Vicepresidente Grandi:

Non si può perché... (*interferenza audio da remoto*).

Commissario Moretti:

E allora attendiamo che si muti lui, perché da casa non si sente nulla, insomma.

Commissaria Francesconi:

Bisognerebbe dirglielo, anche perché noi sentiamo quello che dice.

Commissario Moretti:

No, no, a posto, si è mutato. Non so come ma si è mutato. Bene, grazie. Scusi Calistri che l'ho interrotta.

Geometra Calistri:

La ringrazio Moretti, se non si sentiva ha fatto bene a interrompermi. Quindi dicevamo, parlavamo della superficie fondiaria, dell'importanza insomma che questa superficie fondiaria sia una superficie controllabile, inequivocabile. E al momento l'elemento che diciamo che è usato è quello, è la visura catastale, quello dell'Agenzia del Territorio,



sezione delle Entrate. Come è scritto anche nella postilla a piè pagina, ed è questa secondo me che dovrebbe magari andare ad individuare più precisamente cosa si intende per superficie reale, sembra quasi, ma questa è una mia interpretazione che riporto qui, sembra quasi che da questa postilla uno possa rilevare il proprio terreno, le recinzioni, gli assi dei fossi, e dire che quella è la superficie posta a base della superficie fondiaria, e quindi posta a base della progettazione. Ricordo che dalla superficie fondiaria vengono i metri quadri che si può costruire, il verde. Sarebbe più opportuno, per evitare questo errore, secondo me, che io ritengo un errore, insomma, potersi basare su un rilievo fatto dal privato e dato al Comune, Comune che non ha la possibilità di controllarlo. E quindi invece di dire di fare una rilevazione, di dire almeno di questa rilevazione di portarla agli atti. È un tipo particellare molto semplice, si presenta al catasto e uno ha la visura catastale aggiornata con il proprio rilievo. Questo qui sarebbe secondo me una sorta anche da parte del Comune di tutela, in modo tale che si dia effettivamente la superficie reale del lotto, perché altrimenti il rischio è che io rilevo il lotto, anche insomma facendo un rilievo anche preciso al centimetro di quello che è la recinzione, ma la recinzione purtroppo non è il confine, quindi non è la mia superficie. Spero di essere stato chiaro. L'altra precisazione invece è a pagina 30, praticamente al punto in fondo, al punto 6, c'è scritto il comma e l'articolo EC.1: "Possono essere ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel presente articolo per complessi di edifici purché l'intervento sia soggetto a PAIP, accordo operativo o piano di costruire convenzionato". Secondo me qui ci stava bene aggiungere "fermo restando il DM 1444 del 1968", perché magari uno non si creda che possa fare tutto quello con l'accordo operativo. L'ultima è a pagina 53. A pagina 53 invece troviamo quello che non si può fare nei locali seminterrati e interrati. Non possono in ogni caso essere adibiti ad uso principale per funzioni abitative o ad esse assimilabili. Cioè, negli interrati non si possono fare usi principali per funzioni abitative. Che se non mi è sfuggito qualcosa, negli interrati si possono fare solo i garage e i posti bici, per quello che abbiamo insomma votato nel PUG. Quindi scrivere ad uso principale per funzioni abitative, io ho provato a cercare una lista degli usi principali nella Regione, da tutte le parti, però non l'ho trovata. Quindi se è una tavernetta o qualsiasi altro locale lavanderia sia fra gli usi principali per funzioni abitative, non l'ho trovato. Quindi anche qui, sempre per il discorso che dicevo all'inizio, per evitare interpretazioni, magari se è vero che si possono fare solo garage e posti bici, magari scrivere che si possono fare queste cose qui, per evitare che magari uno possa pensare si possa fare altro. Grazie.

Vicepresidente Grandi:

Chi risponde? Se volete rispondere. Prego.

Dottoressa Savoia:

Allora parto dal fondo. Locali seminterrati, interrati, l'uso principale credo che ormai, come dire, sia un dato conclamato e conclamabile, cioè deriva dal DM del 1975, l'uso principale, l'uso secondari. Ovvio che i vani principali sono i vani con permanenza, quindi il soggiorno, la camera da letto, la cucina, tutto quello che è vano principale, uso principale. E quindi a me sembra che sia abbastanza chiara la formulazione. Poi, come dire, alzo le mani, ecco, non mi sembrava che questa dicitura potesse dare adito a equivoci interpretativi su un concetto di vano principale, di uso principale. Vano principale, uso principale, quindi con permanenza di persone, soggiorno, camera da letto, cucina e...*(intervento fuori microfono)* lavanderia è un accessorio. *(intervento fuori microfono)* non so, Valeria, quindi...

Ingenere Galanti:

io dicevo basta aggiungere ai sensi del DM 1975, se vogliamo fare una precisazione poi richiamiamo il DM, così siamo certi che per locale principale intendiamo quelli. Ecco, così non ci sono...



Dottoressa Savoia:

Allora edifici esistenti. Qual è la preoccupazione? Perché mi sembra che abbiamo ripreso la dicitura del RUE. Qual è la preoccupazione? Giusto per capire meglio la preoccupazione che avevi evidenziato?

Geometra Calistri:

Allora, la preoccupazione è questa: nella frase dove si parla del 1967 si cita centri abitati. Questi centri abitati bisogna collocarli nel tempo, a mio avviso, perché altrimenti si rischia un'interpretazione diversa da quella che vogliamo magari noi. Però questo era il dubbio. Quindi, siccome è stato scritto sopra, nella riga sopra, di dire di guardare i centri abitati nell'epoca del regime, su Ravenna parte dal 1942, ce n'è uno ogni 20 anni, usare il piano regolatore attinente, come scritto nella riga sopra, attinente all'epoca in cui io realizzo l'abuso, perché è lì che si guarda il centro abitato. Altrimenti potrebbe esserci, come dicevo prima, il dubbio che il centro abitato sia il cartello che vedo adesso del paese.

Dottoressa Savoia:

Posso? Qui noi abbiamo scritto fiumi di parole, nel senso che nel sempre già citato vademecum, abbiamo precisato, perché il tema, come sapete, dell'ante 1967 è sempre stato un tema molto caldo. E vi ricordo anche che è stato un passo avanti importante nel momento in cui abbiamo sdoganato questo spartiacque per gli immobili appunto in territorio rurale, comunque fuori dai centri urbani. Allora, come abbiamo scritto nel vademecum, noi che cosa prendiamo come riferimento? Il concetto di aggregato. Quindi non basta vedere nelle tavole del Quaroni, che poi il Quaroni ha avuto quei 20 anni di gestazione dall'approvazione, o nelle tavole famose dei primi anni 1970 di perimetrazione dei centri del forese. Bisogna cercare di localizzare, di contestualizzare e capire, diciamo così, quel fabbricato oggetto di approfondimento, se una volta, diciamo, ipotizzata la sua costruzione, faccio un esempio, fine anni 1950, che già in quel delta un po' borderline, comunque era all'interno di un aggregato. Noi purtroppo spesso abbiamo questi punti di criticità, insomma, che poi voi tecnici come sapete, quando ci diciamo aiutateci ad aiutarvi, cioè capire, localizzare, capire se in quel momento storico quell'immobile si inseriva in un contesto di aggregato riconoscibile. Questo è il senso del centro abitato, perché anche se fosse per esempio all'interno o fuori dalla perimetrazione, magari invece in quel periodo storico della sua costruzione era riconoscibile un aggregato. Quindi il senso è questo. Adesso io francamente così non saprei quale ulteriore specifica inserire, formalizzare all'interno del REC, posto che comunque tutte queste precisazioni da molti anni direi sono contenute puntualmente all'interno del vademecum. Poi sentiamo le colleghe cosa ne pensano, e per carità, ci mancherebbe, però su questo, ripeto, fiumi di parole. Quindi il punto non è quello che scriviamo, perché noi qui lo possiamo scrivere in mille modi. Il punto è fare una ricerca puntuale e capire quel fabbricato che noi andiamo ad analizzare, quando è stato costruito, e capire se in quel momento che diciamo spesso questo ci capita soprattutto per i centri del forese, che ne so, San Pietro in Vincoli, Santo Stefano, cioè centri dove erano un po' e un po', campagna ma era anche aggregato riconoscibile. Ecco, quindi secondo me il lavoro delicato è proprio questo, cioè riuscire a contestualizzare, allora le mappe di impianto, le caratteristiche, insomma ci sono tanti elementi. Ecco, poi qui mi fermo.

Ingenere Galanti:

Mi è parso di capire che Calistri volesse soltanto aggiungere, com'era nel punto A, “per quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente all'epoca”. Secondo me intendeva quello, cioè la verifica che noi facciamo in merito a questi fabbricati, soprattutto quando non troviamo niente a seguito dell'accesso agli atti, è di darci dimostrazione del fatto che se nel tessuto urbanizzato deve essere ante 1942 e quindi probabilmente non c'era necessità del titolo edilizio. Invece, come abbiamo poi precisato bene, come diceva la dottoressa Savoia nel vademecum, per quanto riguarda gli edifici rurali al di fuori del territorio urbanizzato dimostrarci appunto che erano ante 1967. Semplicemente per parità ho capito che il punto A e il punto B potessero essere resi omogenei aggiungendo



semplicemente anche nel secondo punto B, per quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente. Mi pareva che fosse questo il chiarimento, che in realtà è quello che ci siamo detti e che utilizziamo anche oggi. L'abbiamo precisato, c'era nel RUE, nel nostro vademecum. Quindi per le verifiche noi adottiamo queste modalità e quindi mi sembra... *(intervento fuori microfono)* No. *(intervento fuori microfono)*.

Commissaria Francesconi:

Noi non sentiamo niente da remoto.

Dottoressa Savoia:

Chiedo scusa, anche se ho un timbro molto alto. Chiedo scusa. Allora, dicevo, questa precisazione, ma io, ripeto, sono, come noto, molto elastica. Allora, a mio avviso non mette valore aggiunto questa precisazione per i motivi che ho detto, in quanto gli obiettivi da verificare nei casi dubbi sono, e le ricerche da fare, sono quelle che ho detto prima. Perché? Perché se quel fabbricato, ed è capitato più di una volta, io me lo ritrovo apparentemente sì all'interno, me lo posso trovare anche all'interno della perimetrazione del centro del forese di riferimento, adesso dico San Pietro in Vincoli, dico una frazione a caso. Ma questa perimetrazione è degli anni 1970, 1972, sono la delibera della perimetrazione. Ma se quel fabbricato in verità è stato costruito nel 1955, può essere invece che nel 1955 fosse fuori, quindi, o viceversa, comunque io me lo ritrovo, spesso si guarda il Quaroni, sì, è fuori dal Quaroni, ma comunque era già in un aggregato riconoscibile. Quello che voglio dire, lo ripeto, non basta lo strumento urbanistico quanto desumibile da queste cartografie che abbiamo citato, Quaroni, perimetrazione dei centri del forese, etc. Va fatto uno studio puntuale che parte dall'esatta, o comunque più precisa, contestualizzazione temporale, cioè quando mi nasce quell'edificio e capire se era all'interno di un aggregato riconosciuto o comunque era in territorio, in spazio bianco, quindi in territorio extraurbano, quindi rurale. Secondo me questa è la sfida su cui purtroppo in questi ambiti dobbiamo cimentarci. E quindi ripeto, non basta avere a riferimento un elaborato cartografico.

Vicepresidente Grandi:

Grazie. L'architetto Guerrieri ha finito. Io credo che se non ci sono più richieste di intervento possiamo passare alla richiesta di parere. Vuole dire qualcosa, Assessore?

Assessore Cameliani:

Allora, visto anche le sollecitazioni che sono arrivate, visto anche il fatto in una logica anche di apertura, come dicevo all'inizio del discorso, dal mio punto di vista, poi naturalmente sono i commissari che devono decidere, le chiedo, Presidente, di non andare subito a parere, ma di fare un'altra Commissione in cui affrontiamo anche le sollecitazioni che sono venute dai tecnici. Questo è quello che almeno io come rappresentante della Giunta vorrei dire, e poi rimettere i pareri alla prossima seduta che in via preliminare io avevo avuto cura già di prenotare per la data del 20 di luglio.

Vicepresidente Grandi:

Sì, direi che non ci sono... No, vai vai.

Commissario Esposito Domenico Antonio:

Era semplicemente perché giustamente l'Assessore sottolineava che è una decisione nostra e io volevo a nome del Partito Democratico confermare e ringraziare la posizione e l'Assessore per la sua posizione. Crediamo sia consono posticipare alla CCAT successiva, quindi siamo assolutamente d'accordo.



Vicepresidente Grandi:

No, mi pare anche comunque una cosa ragionevole. Quindi chiudiamo qui la Commissione e rimane fissata la data del 20, che comunque rimane quella la data di riferimento, poi ce ne sarà un'altra il 30, quello è un altro discorso, solo se necessaria. Quindi teniamo le due Commissioni per aver modo di sviscerare il discorso. Io a questo punto, se non ci sono interventi, prendo atto del fatto di rimandare l'acquisizione dei pareri e chiudo qui la Commissione. Grazie a tutti, soprattutto ai Funzionari intervenuti e all'Assessore. Buona serata.

=====

La seduta termina alle **17:00**

Firmato
Il VicePresidente della
Commissione Consiliare n. 3
Nicola Grandi

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 15/07/2026 del Comune di Ravenna; e si compone, complessivamente, di nr. 23 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