
SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

RESOCONTO INTEGRALE

SEDUTA DI GIOVEDI' 30 MAGGIO 2013

**PRESIDENZA DEL SINDACO
DOMENICO SAVIO CECCAROLI**

INDICE

Approvazione verbali seduta precedente	p. 3	Piano di lottizzazione “San Silvestro” in variante al piano regolatore generale comunale vigente nella frazione di Ca’ Gallo del comune di Montecalvo in Foglia — Approvazione definitiva	p. 6
Comunicazioni del Sindaco	p. 3	Presentazione rapporto relativo ai controlli interni — Presa d’atto	p. 11
Approvazione convenzione per la costituzione di una centrale unica di committenza per l’acquisizione di lavori servizi e forniture ai sensi dell’art. 33, comma 3 bis del D.Lgs. n. 163/2006	p. 3	Interrogazioni e interpellanze	p. 12

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

La seduta inizia alle 21,05

Il Sindaco invita il Segretario Comunale, dott. Ugo Castelli, a procedere all'appello nominale, che dà il seguente risultato:

Ceccaroli Domenico Savio — <i>Sindaco</i>	presente
Paganelli Donatella	presente
Annibali Mauro	presente
Giulioni Christian	presente
Marini Miranda	presente
Del Bianco Vittorio	presente
Andruccioli Renis	presente
Paolucci Luca	presente
Sanchini Mauro	assente
Silvestri Erwin	presente
Montanari Stefano	presente
Sanchini Giuliano	presente
Pittalis Bastianino Marco	presente

Accertato che sono presenti n. 12 componenti il Consiglio e che risulta pertanto assicurato il numero legale, il Sindaco dichiara aperta la seduta, ne assume la presidenza e nomina scrutatori i consiglieri Marini, Paolucci e Silvestri.

E' altresì presente l'assessore Giulio Serafini, non facente parte del Consiglio comunale.

Approvazione verbali seduta precedente

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 1: Approvazione verbali seduta precedente.

Se non vi sono obiezioni, li pongo in votazione.

Il Consiglio approva all'unanimità

Comunicazioni del Sindaco

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 2: Comunicazioni del Sindaco.

Non ho comunicazioni da fare.

Approvazione convenzione per la costituzione di una centrale unica di committenza per l'acquisizione di lavori servizi e forniture ai sensi dell'art. 33, comma 3 bis del D.Lgs. n. 163/2006

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 3: Approvazione convenzione per la

costituzione di una centrale unica di committenza per l'acquisizione di lavori servizi e forniture ai sensi dell'art. 33, comma 3 bis del D.Lgs. n. 163/2006.

Ha la parola il tecnico, Alfonso Sanchini.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. Con il D.Lgs. 163 del 2006 si prevede che i Comuni con popolazione non superiore a 5.000 abitanti ricadenti nel territorio di ciascuna provincia, affidino obbligatoriamente ad un'unica centrale di committenza l'acquisizione di lavori, servizi, forniture nell'ambito dell'Unione dei Comuni di cui all'art. 32 del testo unico di cui al D.Lgs. 267/2000 ove esistenti, ovvero costituendo un apposito accordo consortile tra i Comuni medesimi e avvalendosi dei competenti uffici. In pratica, questo articolo prosegue il principio che vuole che i Comuni associno i servizi. In questo caso si sta parlando della centrale di committenza. La centrale di committenza è in pratica l'organo che dovrà provvedere all'affidamento in appalto e in concessione per la concessione di lavori, servizi e forniture. Quindi gli strumenti che dovrà adoperare la centrale di committenza riguarderanno e le convenzioni Consip, perché le Amministrazioni comunali dovranno comunque procedere all'acquisizione di lavori, servi-

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

zi e forniture con un certo tipo di meccanismo. Quando esisterà una convenzione Consip si dovrà fare riferimento alla convenzione Consip, ad esempio l'acquisto del gasolio per gli automezzi, oppure per il riscaldamento, oppure per l'acquisto di beni c'è il mercato elettronico al quale dobbiamo fare riferimento, nonché l'affidamento dei lavori in base alla normativa di legge.

Il principio penso che sia sano, perché c'è l'obbligo di mettere insieme questo tipo di procedure — affidamento di lavori, servizi e forniture — per risparmiare. I Comuni di cui stiamo parlando, in questo momento sono Montecalvo in Foglia, Petriano e Tavoletto. Auditore ha avuto le elezioni adesso e il commissario non ha aderito alla convenzione, per cui in questo momento non c'è questo Comune.

In pratica, questi Comuni affidano ad un Comune capofila le operazioni per i lavori, servizi e forniture. Il Comune capofila è stato individuato dalle tre Amministrazioni nel Comune di Montecalvo in Foglia. Però diciamo che ogni singola Amministrazione comunale nomina un responsabile del procedimento: se sono lavori sarà il responsabile dell'area tecnica, possono essere anche altri uffici, servizi sociali ecc., comunque vengono nominati i responsabili del procedimento e viene costituita una commissione di gara per l'espletamento delle gare. A ridurre la mole provvede la legge, stiamo parlando di tutti affidamenti sopra i 40.000 euro, quindi appalti di lavori, servizi e forniture, pertanto anche gli appalti dei servizi o la fornitura di beni. Di importo superiore ai 40.000 euro. Al di sotto, in pratica non è che non si esegua più questo tipo di procedure ma sono a carico del singolo ente. Lo prevede la normativa di legge. Sotto i 40.000 euro l'ente può comunque provvedere agli acquisti. Le gare d'appalto o di affidamento dei servizi superiori a 40.000 euro devono essere gestite dalla centrale di committenza. La centrale di committenza in pratica riceve la determina a contrattare dal singolo Comune, che individua in essa le modalità di affidamento dei lavori, il tipo di gara e l'elenco delle ditte. Poi, materialmente la centrale di committenza fa tutte le operazioni relative alla procedura di gara, quindi spedisce le lettere d'invito, esperisce la gara,

crea la commissione di gara, viene fatta la gara e in pratica fa tutte le verifiche della prima fase, finché non si arriva all'aggiudicazione provvisoria. Cosa significa? C'è una prima fase che si chiama aggiudicazione provvisoria. Facciamo un esempio: in una gara viene individuata la migliore offerta e viene stilato un verbale di aggiudicazione provvisoria alla ditta che ha fatto la migliore offerta. Naturalmente vanno fatte poi una serie di procedure di verifica dei requisiti, di comunicazione dell'esito della gara a tutte le altre ditte, di comunicazione alle ditte escluse dei motivi di esclusione, di richiesta di documentazione alla ditta che ha avuto l'aggiudicazione provvisoria di ciò che ha autodichiarato. Ad esempio, i certificati del casellario giudiziale, eventuali carichi pendenti. Queste cose vanno verificate. Dopodiché si procede all'aggiudicazione definitiva. Quindi, nel compito della centrale di committenza — questo è stato fatto per voler togliere un po' di problematiche alla centrale di committenza — di cui noi saremmo il Comune capofila in questa proposta, c'è l'aggiudicazione provvisoria, dopodiché si mandano i documenti alla singola Amministrazione che ha chiesto di fare la gara e l'Amministrazione fa l'aggiudicazione definitiva. E' stato scelto questo modo perché eventuali contenziosi che ci sono a seguito dell'aggiudicazione definitiva, sono sobbarcati dall'ente che poi ha fatto la gara.

Queste, in linea di massima, sono le situazioni principali che vi stiamo proponendo, cioè questa convenzione prevede la costituzione della centrale di committenza di cui il Comune di Montecalvo in Foglia è capofila, per l'affidamento in appalto o in concessione per l'esecuzione di lavori, servizi e forniture al di sopra dei 40.000 euro. Questo è il quadro generale.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Pittalis.

BASTIANINO MARCO PITTALIS. Chiedo se il limite dei 40.000 euro è stabilito per legge o in via convenzionale dai Comuni aderenti.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. E' stabilito dal D.Lgs. 163

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

del Codice dei contratti, che prevede il limite di 40.000 euro per l'affidamento di lavori, servizi e forniture. E' sempre con procedure negoziata, però al di sotto dei 40.000 euro, in pratica può essere fatto anche l'affidamento diretto. Tant'è che questo limite non è uniforme nei regolamenti dei singoli Comuni. Montecalvo in Foglia per esempio ha il limite di 40.000 euro per i lavori e 20.000 euro per i servizi. Quindi, la prima cosa che dovremmo fare sarà far sì che tutte le Amministrazioni comunali adeguino i loro regolamenti. Auditore ha 40.000 e 40.000. Tavoleto ha 40.000 lavori e 20.000 servizi, Petriano ha 40.000 e 40.000. Però la prima cosa che dovremo fare sarà cercare di uniformare tutti i regolamenti, per fare in modo che ci sia un'unica procedura. Comunque il limite di 40.000 euro è stabilito dal D.Lgs. 163. Poi ogni singolo Comune ha un regolamento di attuazione.

Al di sotto dei 40.000 euro — e non rientra nelle procedure della centrale di committenza — può essere esperito un cottimo fiduciario. Cosa significa? Il cottimo fiduciario è una procedura che il Codice dei contratti ha previsto per i lavori "semplici", cioè di poco conto, quindi di importo contenuto al di sotto dei 40.000 euro. Senza particolari opere di carattere specialistico il Comune può eseguire una procedura negoziata, invitando un congruo numero di ditte. Il regolamento prevederebbe minimo 3, di solito noi cerchiamo di attestarci su almeno una decina di ditte che invitiamo, per cercare di dare la più ampia possibilità di ricerca del miglior prezzo. Questo tipo di procedure rimarrà comunque fuori dalla centrale di committenza. Sono procedure veloci che i singoli Comuni potranno fare.

BASTIANINO MARCO PITTALIS. Si risparmia qualche cosa dalla centrale di committenza?

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. In questa fase non è previsto un risparmio, però in un'ottica futura, secondo me è abbastanza palese il risparmio. Faccio un solo esempio: in questo momento stiamo creando solo la centrale di committenza. Quando tutte le associazioni che vogliamo fare andranno a regime, ci sarà, a mio parere, un notevole risparmio di tempo e una notevole migliore specializzazione delle figure. In questo momen-

to gli uffici tecnici hanno la gestione del personale, lavori pubblici, urbanistica, ambiente, manutenzioni, fabbricati ecc. Quando tutto sarà a regime, ci sarà una figura che farà i lavori pubblici, una figura che farà le manutenzioni, una figura che farà la centrale di committenza, quindi in quest'ottica, secondo me, ci sarà un risparmio nelle procedure, che saranno sempre le stesse, non è previsto che ci siano procedure più snelle o diverse, ma secondo me il risparmio viene nel tempo che ci dedicano le persone, perché avendo una maggiore professionalità, una maggiore specializzazione in certi tipi di gara, questo sarà. Vi faccio un esempio: i nostri Comuni che sono piccoli, fanno una gara ogni mese, a esagerare; poi magari, può darsi che facciamo una gara ogni dieci giorni, sperando che si riprendano le attività. Quindi ci sarà una maggiore specializzazione che dovrebbe portare anche a dei risparmi intesi come meno tempo dedicato a certe procedure.

SINDACO. In ogni caso questo è un obbligo di legge. I Comuni sotto i 5.000 abitanti devono comunque creare questi organismi.

Noi intanto approviamo una convenzione fra Tavoleto, Montecalvo e Petriano, in quanto Auditore era in fase di elezioni, adesso anche loro hanno il loro sindaco, quindi molto probabilmente, già negli intenti anche con la vecchia Amministrazione c'era negli intenti quello di fare questa centrale unica di committenza proprio con i quattro Comuni che dovrebbero in qualche modo formare il gruppo aggregativi anche in futuro, fermo restando che Auditore adesso ha una nuova Amministrazione, quindi dovremmo rapportarci anche con lei per capire alcune cose, ma per quello che ci riguarda, nulla è cambiato, al di là delle difficoltà, perché sento tutta una serie di considerazioni che è bene che i consiglieri sappiano. Non solo per riferirlo anche ai cittadini, ma soprattutto per avere una conoscenza specifica. Sento tanti che mi dicono: "Perché non fate la fusione dei Comuni con Tavoleto? Cosa aspettate?". Non confiniamo e la legge nazionale non ci permette di fare la fusione. Noi stiamo anche verificando la possibilità di fare un emendamento alla legge nazionale per creare le condizioni, nei Comuni come i nostri di poter arrivare in futuro a questa

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

situazione, ma non è cosa breve, perché la legge dice che i territori devono essere contigui, confinanti. Si potrebbe dire “Noi siamo praticamente un corpo unico, anche se c’è questa fascia di Urbino”, però se non c’è una normativa che ti dice questo, potrebbe anche succedere che se non confini puoi fare la fusione con Piobbico, e non avrebbe più nessun senso a quel punto. Quindi la normativa è questa. Mentre per l’Unione dei Comuni in qualche modo è bypassabile perché si dice “di norma confinanti”, quindi l’eccezione può esserci, per la fusione abbiamo fatto tutte le ricerche possibili con il segretario, insieme anche con Michele Cancellieri che in qualche modo segue Tavoleto, proprio per verificare, ma non c’è nessuna normativa che prevede questo. Quindi bisogna trovare le condizioni per i casi particolari in cui è evidente che se anche abbiamo una fetta di Urbino che attraversa, il territorio è molto omogeneo. Questo per darvi un’informazione ma soprattutto per poter rispondere a chi potrebbe porre delle domande, perché non è una questione di volontà, in quanto la volontà la esprimono i cittadini con il referendum, quindi alla fine basta indire il referendum, ma la norma legislativa non ce lo permette in questo momento, a meno che a livello nazionale non si modifichi qualcosa. Si tratta di una normativa nazionale, quindi non arriva da Ancona. Intanto andiamo avanti con quello che ci compete, questo è uno degli obblighi che ci compete, abbiamo condiviso di fare noi il Comune capofila. Nelle varie funzioni che si succederanno, se riusciremo a fare questa benedetta Unione dei Comuni avremo modo di integrare tutto insieme ma se dovessimo andare avanti per convenzioni, in questo caso siamo noi capofila, in altre situazioni saranno altri Comuni capofila.

Pongo in votazione il punto 3 dell’ordine del giorno.

Il Consiglio approva all’unanimità

Pongo in votazione l’immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all’unanimità

(intervento non registrato)

SINDACO. La normativa dice che non è una volontà amministrativa. Non so se state seguendo, da anni, Marotta con Mondolfo e Fano: praticamente si deve fare un referendum per dimostrare la volontà dei cittadini di tutto il comune affinché una parte di quel territorio possa essere trasferita ad altro comune. I limiti territoriali vanno cambiati con referendum e con volontà popolare, non può essere un atto amministrativo.

Dott. UGO CASTELLI, *Segretario comunale*. E’ diversa la proprietà dal limite territoriale. Un Comune può essere proprietario di un’area in un altro comune, ma i confini territoriali di quel comune non mutano.

Piano di lottizzazione “San Silvestro” in variante al piano regolatore generale comunale vigente nella frazione di Ca’ Gallo del comune di Montecalvo in Foglia — Approvazione definitiva

SINDACO. L’ordine del giorno reca, al punto 4: Piano di lottizzazione “San Silvestro” in variante al piano regolatore generale comunale vigente nella frazione di Ca’ Gallo del comune di Montecalvo in Foglia — Approvazione definitiva.

Praticamente eravamo già stati in Consiglio comunale l’anno scorso, a settembre-ottobre, più o meno.

Ha la parola il geom. Sanchini.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. Distribuisco le tavole, così ci intendiamo meglio.

Questa proposta di delibera di approvazione definitiva, con accettazione delle prescrizioni provinciali, è il terzo passaggio per il piano di lottizzazione in variante in Consiglio comunale. E’ una normativa di legge che lo prevede, questo non è un normale piano di lottizzazione ma un piano di lottizzazione in variante, per cui la legge prevede una prima adozione in Consiglio comunale, una adozione

definitiva dopo la pubblicazione anche sul giornale. Il terzo e ultimo passaggio, dopo la delibera della Giunta provinciale che approva e dà eventuali prescrizioni, è l'approvazione definitiva in Consiglio comunale. Il Consiglio comunale può approvare definitivamente accettando le prescrizioni provinciali, oppure può approvare il piano senza accettare le prescrizioni provinciali. In questo caso abbiamo proposto l'approvazione definitiva del piano con l'accettazione delle prescrizioni che la Provincia ci ha dato. I passaggi che vi dicevo prima sono stati fatti nel marzo 2012 con la deliberazione di Consiglio comunale n. 7 e nel settembre del 2012 con la deliberazione di Consiglio comunale n. 33. La tavola che vedete non è variata, cioè dalla prima adozione alla fase attuale non ci sono state variazioni nelle tavole progettuali che sono rimaste tal quali. Le prescrizioni riguardano altri elementi che cerco di indicarvi.

In pratica l'Amministrazione provinciale ci ha dato una serie di prescrizioni di carattere geologico, che abbiamo accettato in toto, nel senso che sono tutte prescrizioni che poi richiamano le norme di sicurezza sui cantieri, come ad esempio evitare di fare scarpate con angolo verticale di taglio dei terreni. Quindi sono norme di uso comune per le ditte che eseguono i lavori. Ve ne leggo alcune: "In caso di riporti e sbancamenti di altezza superiore a m. 2 dovranno essere presidiati con adeguate opere di contenimento drenante, dotate di fondazioni ammorsate all'interno dei terreni competenti". Si prevedono tutta una serie di prescrizioni di carattere geologico per l'esecuzione di questo piano di lottizzazione e dell'edificazione dei singoli lotti.

Poi ci sono tutta una serie di prescrizioni di carattere urbanistico, che adesso vi leggo e che abbiamo ritenuto di adottare in toto. In pratica viene detto questo: "Al fine di supportare le scarse risorse d'acqua, dovranno essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua piovana utilizzabile per l'irrigazione delle aree verdi". E' una norma che stanno mettendo dappertutto, in pratica vogliono che ci sia una cisterna per la raccolta delle acque piovane, per cercare di risparmiare il consumo di acqua per l'irrigazione. Così come un'altra norma che la Provincia ormai ripete costantemente: "Per le

aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere garantita una adeguata permeabilità dei suoli e l'impianto di essenze arboree che favoriscano l'ombreggiamento e migliorino la qualità degli spazi". In pratica la Provincia ormai da anni sta mettendo questa norma. I parcheggi non devono essere pavimentati ma devono avere quel grigliato che permette la permeabilità del suolo e la collocazione di piante per l'ombreggiamento. Il materiale e le forme architettoniche degli edifici dovranno essere consoni alla produzione architettonica locale. Quindi sono norme abbastanza "normali". Un'altra norma che viene messa ormai costantemente dalla Provincia è la seguente: al fine di evitare sovraffollamenti e per adeguare le abitazioni alle esigenze dei nuclei familiari, dovranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore a mq. 54, fino a un massimo del 20% di quelli previsti nel piano attuativo. Siccome in passato, soprattutto per le esigenze del mercato, si tendeva, magari, a frazionare notevolmente le unità abitative tenendo una superficie minima di 54 metri o anche inferiore, creando parecchi monolocali ecc., la Provincia ha detto "Siccome vogliamo cercare di migliorare la qualità abitativa ed evitare il sovraffollamento, gli alloggi inferiori ai 54 mq non possono superare il 20% di quello che è previsto nel piano di lottizzazione", così come la Provincia ha precisato che il volume massimo edificabile è 23.400 metri, mentre l'indice edificatorio dovrà essere adeguato in base alla superficie della lottizzazione. Poi ci sono delle indicazioni di carattere urbanistico fornite dalla Provincia. In pratica la Provincia ci dice l'opportunità di collocare il lotto n. 16 in altra posizione, al fine di evitare accessi carrabili in curva.

In merito a queste misure l'ufficio propone l'approvazione definitiva del piano di lottizzazione in variante, con il recepimento di tutte le prescrizioni di carattere geologico e urbanistico che vi ho detto e il recepimento delle indicazioni fornite dalla Provincia, con alcune precisazioni. Ve le leggo: "In merito all'opportunità di collocare il lotto n. 16 in alta posizione, al fine di evitare gli accessi carrabili in curva e dare maggiore tutela alla chiesa di San Silvestro, si ritiene che la posizione del

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

lotto sia stata attentamente studiata per non impattare rispetto alla chiesa di San Silvestro. Relativamente agli accessi del lotto n. 16, gli stessi saranno spostati ai margini del lotto nel tratto di maggiore visibilità, al fine di evitare accessi carrai in curva”. Questo abbiamo ritenuto di precisare, per darvi una spiegazione, perché magari il lotto n. 16 la Provincia ci chiedeva di portarlo qua, ma ci sembrava più vicino alla chiesa di San Silvestro, quindi secondo noi era meglio dire “Portiamo l’accesso nel rettilineo”. Quello è il lotto che è stato indicato. Ancora: “In merito alla necessità di disciplinare gli incroci con la strada esistente esterna al comparto, in particolare quella a monte, escludendo l’accesso al parcheggio dalla viabilità principale, si precisa che si provvederà a realizzare un unico accesso di ingresso e uscita fra i parcheggi e la strada comunale di San Silvestro in posizione con discreta visibilità, evitando di permettere l’uscita diretta dai parcheggi alla strada”. La Provincia aveva paura che da quel parcheggio si potesse uscire direttamente sulla strada senza avere uno stop, quindi creeremo un accesso in uscita e lo stop. Il parcheggio di cui stiamo parlando, è quello più in alto verso Montecalvo. Poi: “In merito alla necessità di prevedere l’accesso carrabile ai lotti 8 e 9 dalla strada esterna esistente...”. Cioè la Provincia ci chiede di prevedere l’accesso dei lotti 8 e 9 dalla strada esterna, quella più vicina alla chiesa di San Silvestro. Noi diciamo: “Questa Amministrazione ritiene di precisare che nella programmazione urbanistica comunale si è prevista la possibilità di realizzare sulla strada esistente un percorso ciclopedonale a servizio della chiesa di San Silvestro, evitando la percorrenza di auto, per cui si ritiene opportuno mantenere invariati gli accessi dei lotti 8 e 9”. Poi: “I marciapiedi dovranno avere continuità in tutta la lottizzazione. Il progetto del verde deve essere completo delle caratteristiche delle essenze arboree di alto fusto e sedi autoctone in cui le prime dovranno avere, al momento della loro piantumazione, un diametro del fusto non inferiore a 10 centimetri, a un’altezza minima di 1,5. Per tutte le essenze piantumate dovrà essere predisposta apposita garanzia di attecchimento”. Questa è un’indicazione che

abbiamo recepito. Poi: “Relativamente alle indicazioni relative alle misure di mitigazione del servizio Via-Vas (valutazione impatto ambientale-valutazione ambientale strategica) della provincia di Pesaro e Urbino si precisa quanto segue: *Nell’area destinata alla realizzazione dei parcheggi dovrà essere garantita la permeabilità. In merito al trasferimento del parcheggio previsto nella zona centrale della lottizzazione in posizione più marginale in modo da garantire superfici a verde meno frammentate si suggerisce di ricollocare il parcheggio al confine del lotto n. 9*”. Quindi il servizio ambientale della Provincia ci chiedeva di spostare il parcheggio, che adesso è previsto nella zona centrale, più vicino alla chiesa. Noi rispondiamo: “Questa Amministrazione ritiene di precisare che nella programmazione urbanistica comunale si è prevista la possibilità di realizzare sulla strada esistente un percorso ciclopedonale a servizio della chiesa di San Silvestro. Pertanto si ritiene opportuno mantenere la posizione del parcheggio, al fine di evitare la percorrenza di auto nei pressi della chiesa di San Silvestro”. Nostra intenzione è quindi quella di mantenere il parcheggio lì, perché prima di tutto è più funzionale alla lottizzazione, in quella posizione, inoltre, se non portiamo il parcheggio vicino alla chiesa di San Silvestro non portiamo neanche le macchine di là, quindi evitiamo, vicino alla pista ciclopedonale, di portare le auto. Poi: “L’abbattimento e il danneggiamento degli arbusti andrà in ogni modo evitato. In merito alla prescrizione di *compatibilmente con le condizioni meteorologiche eseguire lavori di cantiere nel periodo aprile-giugno in modo da limitare l’interferenza con le specie interessate*, si precisa che, al fine di garantire una corretta attività edilizia anche nel periodo primavera-estate, si provvederà ad una programmazione delle lavorazioni nei vari punti della lottizzazione per limitare le interferenze con le specie protette”. Questa era una prescrizione un po’ esagerata, perché d’inverno non si lavora perché non si lavora, in primavera fino a giugno la Provincia vorrebbe che non si lavorasse perché ci sono specie che potrebbero essere danneggiate. In pratica non si lavora quasi mai. Quindi abbia-

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

mo detto “Si farà una programmazione delle lavorazioni per evitare queste cose”.

Queste sono tutte le prescrizioni e le indicazioni che abbiamo recepito con queste motivazioni che vi ho detto.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Giuliano Sanchini.

GIULIANO SANCHINI. Vorrei sapere innanzitutto i tempi di realizzazione previsti per questa lottizzazione per la vendita di questi lotti e soprattutto se sono previste delle opere riguardo alla chiesa o se, momentaneamente solo per le aree verdi davanti alla chiesa. Vorrei sottolineare, comunque, che attualmente non riesco a capire la necessità di accelerare questo progetto, visto che probabilmente non solo andrà per le lunghe, non porterà degli oneri, visto che ci sono tantissimi lotti già vuoti nel comune e tante zone che ancora devono essere completate, quindi vorrei sapere se ci sono delle motivazioni per accelerare questa urbanizzazione.

SINDACO. No, non ci sono motivazioni particolari se non che la questione lì è ferma da tanti anni e tra l'altro i tempi di realizzazione sono stati convenuti: si tratta di partire ad un anno dall'inizio dell'approvazione e dall'anno successivo ancora dieci anni, quindi una cosa che va a finire nel 2025 come tempi di realizzazione.

Rispetto agli impegni che siamo riusciti a prendere con i proprietari dell'area, si tratta più che altro della parte adiacente, in quanto ci siamo preoccupati di uniformare quanto meno l'impianto di illuminazione della zona costruenda con la zona limitrofa, quella di via Giovanni XXIII, via Petrarca, via Leopardi, in modo tale che a suo tempo, quando verranno realizzati gli impianti di illuminazione di quest'area, automaticamente dovranno sostituire anche tutta l'illuminazione che c'è di sotto, per fare un quartiere omogeneo, almeno da un punto di vista illuminotecnico.

Per quanto riguarda il resto, i lottizzanti sono ben consapevoli anche della situazione in cui si sta navigando, perché non è che questo sia un periodo in cui l'edificabilità è così accentua-

ta. Detta oggi, questa è una cosa che potrebbe suonare anche così, ma ricordo che qualche anno fa, quando ancora le cose andavano e quando ancora io non ero neanche Sindaco, sentivo spesso dire che chi ha i lotti non li molla, non abbassa neanche niente, quindi il mercato si è bloccato su dei prezzi così alti che diventa complicatissimo anche su altre aree.

Per quanto riguarda il resto, questi sono i ragionamenti fatti rispetto agli impegni presi su convenzione, su carta da parte dei lottizzanti, poi in linea di massima — ma questo lo dirà il tempo — da parte dell'Istituto Diocesano ci sarebbe anche la volontà, insieme con la Curia, di recuperare, eventualmente, il discorso della chiesa, però su questo non hanno preso degli impegni precisi, anche perché si dice “Non sappiamo il prezzo di realizzazione, non sappiamo tutta una serie di condizioni e soprattutto non sappiamo neanche quando riusciremo e quando andrà a termine questa cosa”, quindi, indubbiamente, i tempi saranno quelli di qualsiasi lottizzazione. Le lottizzazioni hanno una certa durata, che è decennale. Quello che possiamo dire è che rispetto alla nuova zona, anche la parte limitrofa dovrà essere adeguata da un punto di vista illuminotecnico rispetto a queste previsioni.

Non mi addentro più di tanto nelle questioni più specifiche perché ne abbiamo discusso con l'ufficio tecnico e naturalmente in questa disamina ci siamo avvalsi delle competenze del nostro ufficio tecnico rispetto ad alcune questioni che naturalmente andavano approfondite e credo che in linea generale abbiamo convenuto con la Provincia per quelle che erano le prescrizioni, poi condivido la battuta che è stata fatta prima relativa a questi parcheggi con l'erba: vedo che permettono la permeabilizzazione, ma è anche vero che se l'erba non la taglia mai nessuno, diventa una cosa complicatissima. Questa poi non era una cosa che potevamo scegliere o non scegliere ma una prescrizione in quanto tale. Adesso tu hai aggiunto una cosa dal tuo punto di vista tecnico, però d'altronde... Un senso lo avrebbe anche, perché se cementifichiamo tutto al 100% l'acqua non sa dove andare, però è anche vero che se fai delle cose di questo genere, poi necessiti di ulteriore... (*fine nastro*)

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

...con l'erba che c'è cerchiamo di mettercela tutta, ma sicuramente spazi in più non aiutano. Comunque questa è una prospettiva che va da qui al 2025. Tra l'altro non mi pare che poi sul territorio di Ca' Gallo ci siano altre aree. Questa è l'ultima, mi pare, da un punto di vista di piano regolatore.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. Ce n'è ancora un'altra, ma di modestissime dimensioni come zona di espansione. Questa è l'ultima ed effettivamente i lottizzanti, quando sono venuti l'hanno detto chiaramente: sono ben coscienti che vanno ad inserirsi in un mercato che offre in questo momento diverse possibilità. Comunque noi in questo momento approviamo il piano urbanistico, perché questo è quello che ci compete, poi i tempi dei piani attuativi sono stabiliti dalla legge urbanistica.

STEFANO MONTANARI. Quanti lotti ci sono invenduti, più o meno, a Ca' Gallo, oltre a questi, delle precedenti lottizzazioni?

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. Indicativamente circa una quindicina di lotti. (*Interruzione*). Quella è la lottizzazione che dicevo non è mai partita. Quando prima ho detto che c'è ancora una zona di espansione che deve partire, quella non è mai stata lottizzata, sopra la chiesa. Le lottizzazioni esecutive, quindi i lotti in vendita, ci sono nella zona di Pagnoni, nella lottizzazione Sant'Arcangelo e nella lottizzazione Galvani. Poi c'è un piano Ca' Spezie, che prevede degli altri lotti, però ancora non è esecutivo, va rivisto. Comunque, fra tutte due le zone che abbiamo detto, più altri lotti interclusi che ci sono, una quindicina di lotti ci sono, a Ca' Gallo. C'è un lotto del Comune di Montecalvo in Foglia che è pronto per essere venduto immediatamente, a prezzo buonissimo.

GIULIANO SANCHINI. Mi pare di avere capito che gli appartamenti sono previsti nella misura del 20% sui 55 mq? E' una misura troppo bassa. Essendo una zona che dovrebbe essere residenziale, non ad alta densità, non

vorrei che venissero fuori anche lì palazzine con 5-6 appartamenti.

SINDACO. Non più del 20% degli appartamenti può essere sotto quella cifra.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. In pratica, quando viene fatto il piano di lottizzazione, dobbiamo verificare i singoli progetti e scrivere in un registro quanti alloggi: se su una palazzina di quattro appartamenti c'è un appartamento inferiore a 54 mq dobbiamo tenere il conto rispetto alla potenzialità edificatoria della lottizzazione.

GIULIANO SANCHINI. Però potrebbe succedere che il primo lottizzante arriva e dice "Io voglio fare sei appartamenti". Essendo il primo lottizzante rientra nel 20% dell'urbanizzazione, quindi teoricamente può farlo.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. L'indicazione dell'ufficio urbanistico della Provincia è la seguente. Questo tipo di domanda me la sono posta e l'ho fatta all'ufficio urbanistica provinciale: come facciamo a tenere il conto? Effettivamente potrebbe venire il primo che fa una palazzina, ci chiede di fare dieci appartamenti di 50 mq. In totale nel piano di lottizzazione ne sono previsti 50, quindi sarebbe sotto al 20%, ipoteticamente. La risposta dell'ufficio urbanistica della Provincia è questa: bisogna tenere un registro e comunque non si può superare il 20% e comunque l'indicazione del 20%, secondo gli uffici provinciali va valutata di volta in volta nei singoli lotti, nel senso che non bisognerebbe mai superare il 20%. Loro dicono, in pratica, che il primo intervento non potrebbe fare più del 20% degli alloggi che ci sono. Cosa significa? Supponiamo che vengano costruite tre abitazioni di 100 mq, tre villette di 100 mq più altri sei alloggi superiori ai 50 mq, siamo a dieci alloggi già costruiti nella lottizzazione. Ci viene presentato un progetto di una palazzina con due alloggi inferiori a 50 mq, secondo la Provincia possiamo accettare. Mano a mano dobbiamo verificare il parametro. Se invece il primo progetto che ci viene presentato fosse una palazzina con quattro appartamenti, due di

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

80 mq e due di 50 mq, secondo quello che ci ha detto l'ufficio urbanistica dovremmo non accettare.

GIULIANO SANCHINI. Facciano tutti appartamenti da 60 mq. Comunque, per una zona di questo tipo il parametro mi pare un po' basso.

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. Il parametro di 54 mq non è inventato, fa riferimento ai parametri delle unità abitative previsti da un decreto ministeriale del 1975 che stabilisce i mq per persona. In pratica, 55 mq sarebbe la superficie minima per tre persone.

SINDACO. Sono gli stessi metodi che adopera l'Istituto case popolari per assegnare gli alloggi.

GIULIANO SANCHINI. ...una zona residenziale dove dovevano venire delle villette e una zona dove doveva venire l'alta densità, che è quella che poi ha acquistato Marcolini, mi pare. Lì sono state poste delle regole ben precise, in modo che si evitasse di fare una lottizzazione ad alta densità. Vorrei sapere se queste regole si prevede di metterle anche qui o se si dà libero accesso a costruire palazzine da 60 mq che potrebbero anche portare a un tipo di abitazione diversa. Sono state definite in questo caso o sono più permissive rispetto a quelle usate nella lottizzazione di Pagnoni?

SINDACO. Le regole sono quelle che diceva Alfonso adesso. Sostanzialmente, man mano che tu procedi, devi rispettare quel limite del 20%, quindi può darsi che in qualche palazzina ci sia l'appartamento piccolo. Faccio riferimento anche a dove abito io: lì ci sono appartamenti un po' più grandi e un po' più piccoli. (*Interruzione*).

Geom. ALFONSO SANCHINI, *Responsabile ufficio tecnico*. Va distribuito e comunque non può superare l'indice massimo di 2 mc a mq. In pratica, il territoriale è quello che stabilisce la potenzialità edificatoria della lottizzazione. Non so se ricordate: rispetto al volume territoriale previsto alla potenzialità

edificatoria del piano di lottizzazione, mi pare di ricordare 26.000 mc., invece è stato ridotto, ne fanno 23.000, quindi rispetto alla potenzialità edificatoria del piano di lottizzazione, la volumetria che abbiamo concordato... In fin dei conti è un'azione di negoziazione che viene fatta, nel senso che gli standard che il nostro piano regolatore prevedeva sono 1,3 mc per ogni mq, 1,3 mc su mq. (*Interruzione*). L'1,3 è il primo indice, l'unico, obbligatorio, che prevede quanto si può costruire in quella lottizzazione. In tutta la superficie della lottizzazione, compresi strade, verde, parcheggi, quindi nella superficie globale si prende la superficie globale e si moltiplica per 1,3 e quello è il volume massimo edificabile, che è pari a 26.000 mc. Noi abbiamo detto che vogliamo tenerlo più basso di 1,3, quindi in totale si può fare meno volume, in pratica 22.894.

SINDACO. Circa il 10% in meno di quello che era edificabile.

Se non vi sono altri interventi, pongo in votazione il punto 4 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva con 9 voti favorevoli e 3 contrari (Montanari, Pittalis e G. Sanchini)

Presentazione rapporto relativo ai controlli interni — Presa d'atto

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 5: Presentazione rapporto relativo ai controlli interni — Presa d'atto.

Ha la parola il segretario comunale. Praticamente è un nuovo adempimento dal punto di vista amministrativo.

Dott. UGO CASTELLI, *Segretario comunale*. Questa delibera prende atto del controllo effettuato sugli atti adottati dagli organi comunali nel primo trimestre 2013, previsto nel regolamento approvato a gennaio di quest'anno, sul sistema dei controlli interni. Questa è la parte relativa al controllo amministrativo di regolarità amministrativa che viene svolto ogni tre mesi, poi ci sarà il controllo di

SEDUTA DEL 30 MAGGIO 2013

regolarità contabile e se il bilancio verrà approvato entro il 30 giugno di quest'anno, nel successivo verbale dei controlli interni ci sarà anche il controllo contabile sulla verifica del mantenimento degli equilibri di bilancio effettuato dal responsabile con il revisore, previsto ogni tre mesi. Non è stato fatto nel primo trimestre perché non abbiamo il bilancio. Avete avuto il verbale che ho predisposto a seguito dei controlli, sono stati indicati gli atti sorteggiati, suddivisi per delibere di Consiglio, delibere di Giunta, determinazioni adottate dalle varie aree, sono stati sottoposti a controllo i contratti, le ordinanze dei responsabili, le ordinanze del Sindaco, i permessi di costruire e le occupazioni di suolo pubblico. Inoltre sono state sottoposte le delibere di Giunta e di Consiglio che hanno una spesa maggiore ai 40.000 euro. I risultati li potete vedere.

SINDACO. Andrebbe fatta una considerazione. Gli uffici comunali stanno passando più tempo a fornire dati all'Amministrazione centrale, agli organi di controllo e al mondo intero, e sta diventando veramente una cosa insopportabile. Chi segue più da vicino l'Am-

ministrazione sa che in un comune di 2.000 abitanti è impensabile che si debba passare più tempo a spulciare i fogli in continuazione. Perché poi non è solo un organo che te li chiede, sono più meccanismi che si intrecciano. Spendi di più nella pratica che nell'opera. Di contro c'è da dire che con la Consip abbiamo risparmiato. Però se non ci si rende conto a livello nazionale delle cose utili e di quelle inutili, alla fine il risultato è quello che è.

Pongo in votazione la presa d'atto.

Il Consiglio approva all'unanimità

Interrogazioni e interpellanze

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 6: Interrogazioni e interpellanze.

Non vi sono né interrogazioni e interpellanze, quindi vi ringrazio. La seduta è tolta.

La seduta termina alle 22,12