

## **DISCUSSIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 05.08.2013.**

### ***Esce dall'aula il Consigliere Totaro Matteo***

**Sindaco:**” Punto 13° dell'ordine del giorno: “Adozione del Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione denominato “ATR 301 – Battaglia “ di area prevalentemente residenziale località Montanara, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i...”

**Gelati:**”Scusate, quest'adozione, di cui parlerete adesso, sinceramente, io non ho avuto il tempo di guardarla, per cui chiedo se posso uscire, ovvero non partecipo a questo punto....”

**Sindaco:**”Aspetta almeno di sentire l'illustrazione ed esci semmai al momento della votazione....

Visto che ormai è l'una e c'è stato pure anche qualche tentativo di allungare il brodo, invito tutti, maggioranza e minoranza ad interventi concisi.

La parola ancora al relatore l'Assessore Francesco Ferrari....

### ***Esce dall'aula il Consigliere Gelati Luigi***

**Ferrari:**”Cerco di essere il più sintetico possibile, ben consapevole, che comunque il piano attuativo, che andiamo a deliberare è in adozione...pertanto, ci sarà il tempo per le osservazioni ed infine ci sarà il tempo per l'approvazione definitiva. Quindi, sono sempre a disposizione eventualmente approfondimenti...

Allora, il piano che andiamo ad adottare, si chiama Battaglia, è un piano di recupero, è il piano di recupero dell'ex sede municipale, che – io dico – finalmente, viene portato all'attenzione del Consiglio Comunale; è un piano, che così com'è strutturato è conforme al PGT, quindi, la procedura non è in variante rispetto al PGT: prevede, che il collegamento, tra un ambito di trasformazione che si chiama Battaglia in località Montanara, con una zona di trasformazione, che si chiama Generale Dalla Chiesa in località Eremo.....E, perché questo? Perché, quando quest'Amministrazione si era insediata era previsto, che la ristrutturazione dell'ex sede municipale (che è di proprietà privata della ditta che ha costruito questa sede municipale e che in permuta ha avuto appunto la vecchia sede municipale) prevedesse una cubatura, con una determinata superficie lorda, che prevedeva un edificio alto 5 piani con una parte fronteggiante Via Roma ed una parte retrostante dove c'è l'attuale parcheggio.

*L'Assessore Ferrari spiega il piano attuativo servendosi della proiezione di alcune slides*

A seguito di una trattativa con questa ditta, si è riusciti a rivedere questo piano di recupero, tra l'altro prevedendo che una porzione importante di questa ristrutturazione non avvenisse più a Montanara e quindi è stato eliminato un piano dell'edificio fronteggiante Via Roma ed è stato completamente tolto l'edificio che gravitava sul parcheggio retrostante. A seguito di questa riduzione di possibilità edificatoria, che però, la proprietà – cioè la ditta Peregrini – aveva effettivamente “acquistato” - nel senso che c'era stato uno scomputo – le è stata data la possibilità di costruire la stessa volumetria in un'altra porzione di territorio dove era presente un'area di proprietà comunale, che con il PGT è stata trasformata in modo tale che lì possano costruire la volumetria che è stata tolta. Quella volumetria in più che poi avrebbero potuto costruire, dopo non verrà monetizzata, ma verrà scomputata come opere di urbanizzazione.

Andando via veloce, questo piano di recupero che cosa prevede? Prevede, che ad un certo punto la ditta Peregrini retroceda, cioè restituisca, al Comune di Curtatone, l'area indicata in verde (dove c'è l'attuale parcheggio, che è di proprietà loro) e che il Comune ceda alla ditta Peregrini (perché possa costruirci la volumetria che non può costruire a Montanara) questa porzione d'area in località Eremo in Via Dalla Chiesa. Inoltre, è previsto che a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la ditta Peregrini realizzi una serie di opere sulla frazione di Montanara e in particolare: tutta la riqualificazione di via Livorno; che risistemi il parcheggio prima di cederlo al Comune; che riqualifichi la porzione di Sabbionetana costeggiante l'edificio; che inoltre riqualifichi il percorso ciclopedonale nell'altro ambito di trasformazione dell'Eremo; che realizzi l'incrocio tra Via Ateneo Pisano, Via Dei Toscani e la Sabbionetana (questo è un intervento che era già previsto come opera pubblica comunale) ..... Se ricordate, all'inizio l'accordo era che, la ditta avrebbe dovuto cedere al Comune un appartamento da 150.000 euro, invece ora l'Amministrazione ha ritenuto di chiedere in alternativa a quest'appartamento, la messa in sicurezza di tutto l'attraversamento, secondo un progetto che è già stato approvato dall'Amministrazione comunale e che prevede 2 spartitraffico, che fungono anche da isole in modo da consentire l'attraversamento in sicurezza; ci saranno i percorsi pedonali in sicurezza ed una nuova pavimentazione sull'incrocio. Infine, è prevista che venga riqualificata la piazza della Chiesa di Montanara a seguito di una Convenzione che dovremmo fare, con la Parrocchia, per rendere ad uso pubblico, quella porzione di sagrato. Tenete conto che complessivamente, le opere che verranno realizzate ammontano a 612.000 euro e che, invece, quelle che erano le somme dovute dai Peregrini in virtù di questo piano, ammontavano complessivamente a 579.000 euro (tra oneri di urbanizzazione, valore incrementale cioè l'aumento dell'edificazione ad Eremo e la monetizzazione delle aree a servizi a 125 euro al mq). Quindi, il valore delle opere è maggiore di circa 40.000 euro che realizzerà la ditta Peregrini rispetto alle somme che avrebbe dovuto incassare il Comune! Siccome, però, di questi tempi sappiamo bene che le somme, quando entrano nelle casse del Comune si fatica poi a spenderle, perché il patto di stabilità ed altri vincoli finanziari limitano la spesa, allora, una delle strategie che l'Amministrazione ha messo in atto un paio di anni a questa parte è quella che invece che incassare somme per urbanizzazioni eccetera, , queste vengano convertite in opere di urbanizzazione.

Tempistica degli interventi: 15 mesi per l'incrocio e 4 anni per gli altri interventi!

Questo è l'intervento come dovrebbe essere realizzato.....Sono a disposizione"

**Savazzi:** "Vorrei che mi spiegasse meglio la situazione all'Eremo"

**Ferrari:** "All'Eremo c'era un terreno...visivamente, questo è il Caem poi c'è il giardino pubblico con tutto il parcheggio.....Quindi resta tutta quest'area a giardino e una porzione di area (questa) viene ceduta alla ditta Peregrini, perché possa realizzarci queste villette pari alla volumetria che non può costruire a Montanara...Quindi a compensazione..."

**Savazzi:** "Ma perché lì? Avete dimezzato il parco!"

**Ferrari:** "E' una scelta!..."

**Savazzi:** "Avete dimezzato il parco!"

### ***Esce dall'aula il Consigliere Bellelli Davide***

**Ferrari:** "Non è la metà...Comunque..."

**Savazzi:** "E gli standard dove li avete reperiti?"

**Ferrari:** "Gli standard complessivi sono reperiti, in parte a Montanara per 2.086 mq, di cui in parte realizzati (489 mq) ed in parte compensati con la realizzazione di opere (1.597 mq)....Quelle opere che ho detto prima, vengono fatte anche come non indicazione degli standard che non vengono individuati"

**Savazzi:** "Spieghi meglio..."

**Ferrari:** "Ho detto che il piano in meno che viene costruito a Montanara e l'edificio retrostante...."

**Sindaco:** "Grazie...Maffezzoli, prego"

**Maffezzoli:** "Volevo chiedere quando verrà stipulata la Convenzione? E se i 15 mesi per l'incrocio partono dalla data della stipula di questa Convenzione?"

Poi, 4 anni per gli altri oneri, mi sembrano tanti in periodi di vacche magre come questo....Comunque...lo faccio questa domanda: la ditta Peregrini è motivata a fare quello che dice?....Perchè a me sorgono tanti di quei dubbi....."

**Ferrari:** "Allora, qui è presente il progettista Ing. Spezia, che dopo eventualmente potrà rispondere a domande più specifiche. In ogni caso: i 15 mesi partono dalla data di stipula della Convenzione, che verrà stipulata immediatamente dopo l'approvazione definitiva (quindi, ci sarà un altro passaggio in Consiglio dopo che sono decorsi i termini per presentare delle osservazioni); In quanto a Peregrini, ha fretta di partire, perché innanzitutto ha lì un capitale immobilizzato dal 2004 che è rappresentato dall'immobile dell'ex sede municipale; i 4 anni sono stati oggetto di una nostra richiesta di riduzione alla ditta Peregrini, che però ci ha presentato un business plan che prevedeva che i lavori venissero effettuati nei 4 anni, perché una parte di lavori, cioè, la riqualificazione di via Livorno, il parcheggio retrostante e la parte costeggiante via Roma, sono all'interno del cantiere dell'edificio e quindi, il rischio è che nel realizzare i lavori i mezzi rovinino l'opera appena realizzata. Vedremo, se riusciremo, comunque, quanto meno a ottenere qualche opera, che serva almeno a mettere in sicurezza via Livorno, perché effettivamente lì 4 anni così l'asfaltatura non li regge!"

**Sindaco:** "Grazie....Savazzi, prego..."

**Savazzi:** "Sarebbe molto interessante presentare questo progetto agli abitanti di Eremo...Pensate di farlo? Comunque, voi andate ad "affettare" un parco ad Eremo per trasferirne poi i vantaggi a Montanara! Fra l'altro anche vantaggi discutibili, in quanto si vuole intervenire su di un'area di proprietà della Curia per cui ci sarà anche una convenzione....Per cui la prima domanda che faccio è: pensate di presentarlo questo piano agli abitanti?"

**Ferrari:** "Non ho nessun problema a presentarlo!"

**Savazzi:** "Quando?"

**Ferrari:** "Non ho nessun problema a presentarlo, nel senso che era già stato approvato nel PGT, quindi, tutti erano consapevoli (compresi gli abitanti di Eremo) di quello che veniva fatto e lì era il momento di fare delle osservazioni se qualcuno non era d'accordo! Qui ora non si fa nient'altro "che dare gambe" a quello che è stato approvato 1 anno e mezzo fa. Tenete poi conto che i benefici di Montanara sono molto rilevanti: viene mantenuto un parcheggio; viene riqualificata via Roma; viene riqualificato l'incrocio; viene riqualificata via Livorno; viene riqualificato tutto quel centro. Dire che tutto questo non è rilevante per la frazione di Montanara, mi sembra un po' esagerato!"

**Sindaco:** "Guardate, noi questo passaggio, l'abbiamo anche fatto. Recentemente, abbiamo fatto un'assemblea con i cittadini di Montanara e di Eremo in cui è stato presentato questo piano. Quindi il passaggio con i cittadini, noi l'abbiamo già fatto! Oltre al fatto che come diceva anche l'Assessore, voglio ricordare – come anche diceva Maffezzoli che mostrava delle perplessità – che quest'operazione deriva da un'operazione del 2003/2004, mediante la quale l'allora Sindaco Rubini aveva venduto, alienato e permutato il volume e le superfici del vecchio municipio in funzione della costruzione di questa nuova sede comunale. Operazione molto rilevante, che era stata poi ulteriormente corroborata con l'emissione dei BOC (quindi un'operazione molto complessa).....Nell'ambito di questa complessità, si collocava anche la permuta della vecchia sede municipale, con l'impegno vicendevole da parte dell'Amministrazione e dell'Azienda di procedere immediatamente alla valorizzazione di quest'immobile. E successo poi che tutto si è bloccato con la nuova

Amministrazione che è subentrata all'Amministrazione Rubini. Quindi, si è entrati in una spirale di conflitto tra: il Comitato di frazione, la ditta Peregrini e l'allora Amministrazione. Perciò, quando noi siamo arrivati, abbiamo trovato una situazione di stallo che tendeva verso la putredine! Era veramente la guerra di tutti contro tutti! Io avevo detto che questo tema mi preoccupava ancora di più del tema di Levata....Perdonate la battuta, ma questo è assolutamente vero.

Siamo riusciti a sbloccare questa situazione, attraverso tutta questa serie di meccanismi e di compensazioni, che però, devono portare a casa – seppure in tempi diluiti – un risultato. Ed il risultato è esattamente questo: di avere intanto diminuito la volumetria che era prevista inizialmente, che era una volumetria eccessivamente invasiva (erano previste inizialmente certe altezze e 2 corpi di fabbrica). Questa manovra complicata, ci consente di raggiungere in tempi ragionevoli la riqualificazione del centro di Montanara, che è uno degli obiettivi oltre che vedere l'investimento di capitali privati sul nostro territorio. Quindi un'operazione complessa, ma credo foriera di buoni risultati.”

**Savazzi:** “Sul comparto di Eremo non vedo mai questo tipo di piani attuativi! Ad esempio una valutazione sulla viabilistica!”

**Ferrari:** “Viabilità.”

**Savazzi:** “Viabilistica! All'Eremo c'è una viabilistica pericolosa! Quella strada lì - la conosce bene Antonio, perché lui abita a circa 200 metri di distanza - insiste su quell'incrocio dove c'è anche la Caem e quindi quella è una strada d'ingresso. Da questo punto di vista, la viabilistica di quel quartiere – Eremo – sarebbe ancora di più peggiorata per la presenza di quante ulteriori unità immobiliari? Fammi capire quante sono....Sono ad 1 piano o a 2 piani? Quanti abitanti teorici equivalenti sarebbero? Quanti locali? Oppure: quante unità immobiliari?.....Se non siete mai stati ad Eremo, sappiate che lì c'è già una densità abitativa notevole e lì gli standard sono sempre sacrificati a discapito della viabilità.

Vi ricordo che l'area a giardino era stata spostata lì nei pressi della Provinciale (tutta quella zona interna dove ci sono altre aree private che da anni non sono utilizzate)...dunque, allora, poi prendiamo da questa parte di Eremo ed andiamo ad affettare quell'area verde. Mi si dice che non la si affetta a metà, ma se andiamo a guardare bene vediamo che - a occhio – è il 45% dell'area complessiva.....

Allora, quante sono le nuove unità immobiliari previste?”

**Ferrari:** “Allora, sono – dipende poi dalla superficie lorda a pavimento – 1.970 mq, 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano), pari a 40 abitanti teorici.”

**Savazzi:** “Bene...Però siamo già in una zona estremamente affollata.”

**Ferrari:** “Sai benissimo poi che tutti questi altri lotti sono tutti vuoti”

**Savazzi:** “Appunto! Ora sono lotti vuoti, ma sono lotti tutti edificabili! Non stiamo dicendo cose diverse. Lì, potrebbero costruire tutto in uno schema urbanistico squinternato.

Non mi sembra che vi sia una valutazione complessiva su quello che capiterà su questo comparto nel tempo.

Questo sicuramente sarà oggetto di osservazioni e sicuramente sarà oggetto di sensibilizzazione degli abitanti residenti lì.

Vi ricordo che la risposta peggiore a suo tempo è stata data da Rubini quando ha spostato l'area standard a sud esattamente a fregio della Provinciale con pericolo per i bambini eccetera...Ed in quel caso vi fu una notevole sollevazione anche da parte vostra...A quel tempo avevate una posizione assolutamente contrari su questi “affettamenti” e su questi standard discutibili e adesso vedo che avete cambiato idea!

**Sindaco:** “La posizione di chi? Ma di quale posizione stai parlando?”

**Savazzi:** “La posizione del PD!”

**Ferrari:** “Che non esiste...”

**Sindaco:** “Non c'era il PD ...

Altri? Maffezzoli, prego...”

**Maffezzoli:** "Allora io ribadisco il mio concetto e la mia visione. Ho capito il problema, però si tratta sempre di cose non dico campate in aria, ma in fieri, quindi, c'è adesso la fretta del lottizzante (e anche nostra), che vuole fare tutto quello che non ha potuto fare prima.....Io vorrei vedere tutta quella serie di opere in tempi più brevi, mentre qui ci sono tempi lunghi. Non sono d'accordo, perché ci sono i 15 mesi (in pratica poi saranno quasi 2 anni)... poi altri 4 anni... e forse, poi però, può anche darsi che il soggetto attuatore, fra qualche anno vedendo il perdurare della crisi dica che non farà più nulla e allora abbiamo come risultato "terra bruciata" come è già recentemente capitato. Quindi ho forti perplessità...".