

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003



RESOCONTO INTEGRALE della seduta consiliare

DI MERCOLEDI' 25 GIUGNO 2003

70.

PRESIEDE IL PRESIDENTE
MARIA CLARA MUCI

INDICE

Approvazione verbali precedenti sedute	p. 3	ziativa pubblica del nucleo abitato di Pantiere	p. 26
Presentazione ricognizione immobili di proprietà comunale	p. 3	Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/3 Sistema Mi- niera — M. Belluzzi	p. 26
Vendita immobili di proprietà comunale	p. 12	Approvazione definitiva variante parzia- le al Prg — Variazione 2002/1 — Pa- lazzo Fonti Bianchi	p. 27
Approvazione regolamento comunale per l'erogazione del servizio di illuminazione lampade votive nei cimiteri del comune di Urbino	p. 17	Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/4 — Località Ur- bino nord — Zone C5 e C6	p. 27
Adesione alla costituenda società consortile a r.l. Convention Bureau "Terre Ducali" — Approvazione statuto e sottoscrizione quote sociali	p. 20	Adozione variante parziale al Prg 2003/3 — Edificio in via S. Bartolo — Urbino	p. 27
Approvazione definitiva piano particola- reggiato di iniziativa pubblica zona C2 località Trasanni	p. 21	P.E.E.P. Valdazzo Zona C2 — Acquisizione area con procedura espropriativa	p. 28
Adozione piano particolareggiato di ini- ziativa pubblica del nucleo abitato di Scotaneto	p. 21	Adozione variante parziale al Prg 2003/4 — Zona D1 località TVS	p. 29
Adozione piano particolareggiato di ini-		Comunicazioni, interrogazioni, interpel- lanze e mozioni	p. 29

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

La seduta inizia alle 18,15

Il Presidente Maria Clara Muci con l'assistenza del Segretario Generale dott. Ennio Braccioni, procede alla verifica del numero dei consiglieri intervenuti, e l'appello nominale dà il seguente risultato:

GALUZZI Massimo — Sindaco	presente
BALDUCCI Giuseppe	presente
BARTOLUCCI Raniero	presente
BASTIANELLI Valentino	presente
BRAVI Adriana	assente
CECCARINI Lorenzo	presente
CIAMPI Lucia	presente
COLOCCI Francesco	presente
EDERA Guido	presente
FATTORI Gabriele	presente
FOSCHI Elisabetta	presente
GAMBINI Maurizio	assente
MAROLDA Gerardo	presente
MECHELLI Lino	presente
MUCI Maria Clara — Presidente	presente
MUNARI Marco	presente
PANDOLFI Claudia	assente (<i>entra nel corso della seduta</i>)
ROSSI Lorenzo	assente (<i>entra nel corso della seduta</i>)
SERAFINI Alceo	presente
TORELLI Luigi	presente
VIOLINI OPERONI Leonardo	assente (<i>entra nel corso della seduta</i>)

Accertato che sono presenti n. 16 consiglieri e che risulta pertanto assicurato il numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta e nomina scrutatori i consiglieri Balducci, Foschi e Marolda.

Prendono altresì parte alla seduta gli Assessori Luciano Stefanini, Massimo Guidi, Lucia Spacca e Massimo Spalacci.

Approvazione verbali precedenti sedute

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 1: Approvazione verbali precedenti sedute.

Se non vi sono osservazioni riguardo alle deliberazioni dal n. 34 al n. 55, pongo in votazione il punto 1 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

*(Entrano i consiglieri Violini Operoni
e Pandolfi:
presenti n. 18)*

Presentazione ricognizione immobili di proprietà comunale

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 2: Presentazione ricognizione immobili di proprietà comunale.

Ringrazio il geom. Bognini, dirigente della ditta Gies per la presenza.

Ha la parola il Sindaco.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Dico alcune brevi parole, perché la presentazione sarà

fatta dal geom. Bognini, esponente della ditta Gies che ha portato avanti tecnicamente il lavoro che questa sera viene presentato in Consiglio comunale. Credo sia una cosa importante, perché da molto tempo si discute della necessità di un inventario più organico dei beni immobili e dei beni mobili del Comune, ricordiamo tutti che ciclicamente, nel momento in cui si discute il bilancio questo problema viene sollevato e rilevato dai consiglieri ed è comunque una necessità dell'Amministrazione comunale.

Finalmente l'anno scorso si è dato incarico alla ditta Gies di procedere all'inventario del patrimonio del Comune, sia per quanto riguarda i beni immobili che per i beni mobili. I contenuti dell'inventario vi saranno presentati nella seduta di oggi, dai prossimi giorni ci sarà anche del materiale a disposizione dei consiglieri, con dischetti. Anche se portato avanti con qualche ritardo, nel senso che è una cosa che discutevamo da anni, credo sia un lavoro positivo e utile. Non mi risulta che ci siano tante Amministrazioni e tante città ad avere un lavoro così compiuto e organico. Quindi un passo avanti è stato fatto.

Al secondo punto dell'ordine del giorno vedete che c'è in pratica il piano vendite, perché sono stati individuati una quindicina di beni dell'Irab che si possono alienare rapida-

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

mente. Abbiamo fatto apposta a portare prima la ricognizione e l'inventario dei beni immobili e poi il piano vendite, proprio per dare una consequenzialità, una organicità maggiore alle cose. Quindi prima i consiglieri abbiano modo di avere il quadro del patrimonio immobiliare del Comune, poi ci sarà la delibera per procedere a un primo stralcio di vendite, che dovrà essere approvata dal Consiglio comunale in funzione dell'assistenza agli anziani ecc.

L'assessore Stefanini può illustrare brevemente alcune cose, passando poi la parola al geom. Bolognini.

LUCIANO STEFANINI. Poche parole per inquadrare questa presentazione che oggi viene fatta in modo abbastanza sintetico, mettendo in evidenza, oltre che il percorso legato al lavoro che è stato svolto, anche quali sono le diverse consistenze per tipologia di bene patrimoniale disponibile e indisponibile che è in capo al patrimonio immobiliare. La presentazione oggi è relativamente virtuale e anche le immagini che vengono date al Consiglio sono virtuali, in un senso preciso. Suggerisco che la Commissione consiliare bilancio, patrimonio ecc., in una prossima riunione prenda visione dettagliata di tutta la documentazione che è disponibile su CD rom, diverse centinaia di pagine che non potevamo riprodurre. Chi è interessato può avere a disposizione questo CD. Tuttavia credo che cosa utile sia definire quale documentazione distribuire ai consiglieri. Siccome è tantissima, non me la sono sentita di decidere cosa sì e cosa no, quindi propongo che in una prossima riunione la Commissione prenda visione di tutto e, sentiti anche gli altri consiglieri, decida che tipo di documentazione mettere a disposizione dei consiglieri stessi.

E' una cosa che può essere fatta estraendo dai documenti quello che si ritiene più rilevante.

Il progetto è piuttosto consistente, questa rilevazione è stata fatta rintracciando tutte le memorie presenti nel Comune, sia quelle delle persone che quelle dei documenti, emerge una situazione piuttosto frastagliata, di tutto il patrimonio di cui ora l'inventario è completo, salvo qualche possibile errore od omissione. Ci si dice una situazione molto migliore di quanto

non sia in altri Comuni, tuttavia anche dal punto di vista dell'accatastamento, della regolarizzazione di tutti i beni c'è dal lavoro da fare, ci sono diversi immobili per i quali sarà necessario effettuare nei prossimi anni frazionamenti, regolarizzazioni. Di questi c'è un elenco completo. Il Comune dovrà, a mio avviso, fare anche questo tipo di attività, perché un bene non è pienamente disponibile fino a quando non sono esperite anche tutte le pratiche connesse con l'esserne proprietari. Quindi non soltanto "questo è mio e me lo tengo io", ma "questo è patrimonio comunale" e affinché sia disponibile, valorizzato, valorizzabile è necessario che tutte le pratiche, tutte le procedure siano completate.

Nella presentazione metteremo in evidenza anche questi aspetti, magari con un pochino di dettaglio, affinché il Consiglio si renda conto, oltre che della consistenza, anche del lavoro che è necessario ancora fare per completare la disponibilità di tutto il patrimonio immobiliare.

Segnalo che un lavoro non analogo, comunque abbastanza importante è stato svolto anche per il patrimonio mobiliare, è stata fatta una ricognizione, però mentre per gli immobili abbiamo acquisito anche il software che qui verrà presentato, per quanto riguarda i beni mobili non abbiamo fatto la stessa cosa, continueremo a lavorare, a meno che cambino alcune cose, con gli archivi con i quali abbiamo lavorato fino ad oggi e stiamo completando adesso l'archiviazione dei beni mobili, soprattutto dei beni strumentali al 31.12.2002, quindi a livello di bilancio consuntivo, sostanzialmente, dell'anno scorso. Ogni anno si farà la ricognizione di tutti gli acquisti e di tutte le dismissioni per aggiornare l'archivio dei beni mobili che è piuttosto consistente e che richiede un lavoro molto più puntuale e continuativo di aggiornamento e di valorizzazione, perché è agganciato anche alla contabilità in modo più preciso e puntuale di quanto non lo sia l'archivio dei beni immobili.

Il patrimonio immobiliare non include esclusivamente gli immobili in senso stretto disponibili da parte del Comune, include tutto un insieme di categorie di beni immobili e di terreni, ivi incluse anche le strade, le piazze ecc.

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

Sono quantificate e riportate su mappa, in termini di km., lunghezza e superficie, cosa importante nel momento in cui si va a programmare una asfaltatura, degli interventi manutentivi. Anche questa parte di patrimonio è stata finalmente inventariato in modo completo, con un sistema informativo che consente di tenere aggiornato anche l'insieme degli interventi manutentivi che si fanno sui diversi tratti delle strade, delle piazze ecc., quindi gli stessi interventi manutentivi e le corrispondenti voci di bilanci possono essere posizionati in tutti i punti del territorio in cui ci sono questi beni e queste proprietà. Questo è un aspetto importante non soltanto in quanto valorizza e quantifica le disponibilità e le pertinenze in strade del Comune ma anche in quanto consente o può consentire una gestione di questi interventi in modo più oculato o più di sistema, con una visione complessiva di tutto, che non sia solo nella testa di pur bravi tecnici, ma che sia anche sui documenti e disponibile sui supporti che oggi l'informatica ci consente di avere.

Segnalo come ultimo elemento che a mio avviso è particolarmente importante, che tutti gli archivi informatici che sono alla base di questo lavoro sono agganciabili anche alla banca dati che viene fuori dal progetto Gis di conoscenza del territorio, degli immobili, dello stradario ecc. e quindi dal punto di vista degli strumenti non ci sono più scuse per avere una visione di insieme di tutti questi elementi che fino a qualche tempo fa ci ponevano nella condizione di essere in difficoltà di programmazione di tutto quello che si volesse conoscere o effettuare sul territorio.

Lascio la parola al geom. Bolognini che illustrerà gli elementi che ho appena detto, partendo dalla consistenza del patrimonio immobiliare, poi se ci saranno domande o richieste di puntualizzazione, sono a disposizione.

PRESIDENTE. Ha la parola il geom. Bolognini.

Geom. FEDERICO BOLOGNINI, *Gies srl*. Questa vuol essere una presentazione sintetica del lavoro svolto, perché potremmo parlare due giorni sul dettaglio, ma eventualmente ci rendiamo disponibili per incontrarci con le Com-

missioni o in altre sedi per puntualizzare, eventualmente, alcuni aspetti dell'inventario immobiliare.

Partirei intanto con gli obiettivi che ci si era dati per questo lavoro che erano: la redazione di un elenco completo degli immobili. Un elenco completo vuol dire elencare tutti quegli immobili anche oggetto di discussione o di eventuali chiarimenti futuri, per avere tutta la consistenza immobiliare organizzata comunque in un unico archivio. Il secondo obiettivo era quello di fare un sopralluogo agli immobili e dare a questi una catalogazione in linea, oltre che con le esigenze dell'ente, anche con la condizione giuridica in base al codice civile per cui fare il conto del patrimonio. Si aggancia a questo il terzo obiettivo, quindi è stata fatta una valutazione di tutti i cespiti ai fini contabili per dare una correttezza al conto del patrimonio e verificare per ogni cespite il reale valore ai fini del bilancio.

Un altro obiettivo di cui parlava prima l'assessore è stato quello di dotare l'ente di una procedura informatica "aperta", perché si è voluto consentire l'utilizzo degli archivi inventariali anche per altri sistemi di cui il Comune si era dotato, evitando di rendere l'ente non indipendente dal punto di vista informatico.

Un'altra scelta è stata quella di informatizzare al massimo le informazioni grafiche. Spesso ci si accorge che il patrimonio dell'ente è conosciuto solo da chi conosce bene il territorio e a volte dice più una fotografia o un'immagine su mappa di tante descrizioni verbali o testuali, quindi abbiamo cercato di informatizzare al massimo le informazioni grafiche facendo foto ma anche collegando i progetti in autocad.

Ultimo obiettivo, ma non in ordine d'importanza, quello di predisporre un protocollo di aggiornamento annuale della consistenza patrimoniale, perché la nostra esperienza ci dice che questi lavori vengono affrontati con una certa urgenza o con una certa importanza in fase di necessità immediata, poi non con la stessa celerità viene aggiornato annualmente l'archivio. In particolare l'aggiornamento deve riguardare l'aspetto tecnico, l'aspetto contabile, perché questo permette di avere l'elenco dei

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

beni aggiornato e permette di fare annualmente anche una proiezione sul conto patrimoniale, quindi sul conto consuntivo.

Questi sei erano gli obiettivi che ci si era dati per il lavoro da svolgere.

Partiamo con la descrizione della prima parte delle ricerche effettuate. Si sono effettuate ricerche di tipo amministrativo e quindi si sono verificati gli atti presenti agli archivi dell'ente, gli atti notarili, quindi si è provveduto all'aggiornamento della consistenza patrimoniale di cui l'ente aveva un elenco, però era un po' frammentario ed eventualmente deficitario, quindi si è provveduto a reperire tutta la documentazione per aggiornare questo elenco.

Questa ricerca si è integrata con quella di tipo catastale, verificando tutte le posizioni catastali intestate al Comune di Urbino, ma anche casi particolari e qui la memoria storica degli addetti dell'ente ha aiutato, in particolare l'ufficio tecnico che per suo compito ha le manutenzioni agli immobili.

La seconda parte delle ricerche effettuate è stata di tipo tecnico, quindi si è provveduto a fare il sopralluogo ai fabbricati, alla redazione di reportages fotografici, al collegamento di eventuali progetti in autocad con la procedura installata presso l'ente.

L'ultima parte del progetto è stato il collegamento contabile. E' stato fatto un controllo di tutte le manutenzioni straordinarie eseguite sugli immobili dall'entrata in vigore del decreto 77, ora testo unico, quindi redazione, per ciascuna di queste manutenzioni, del relativo piano di ammortamento contabile.

E' un lavoro che interessa l'ente in maniera trasversale, cioè qui si passa dall'ufficio tecnico a quello ragioneria, al bilancio, alle manutenzioni e così via, quindi il lavoro ha investito diversi settori dell'ente.

In particolare è stata fatta una riclassificazione puntuale degli immobili tramite verifica della loro condizione giuridica, demaniale, indisponibile e disponibile, in base alla destinazione d'uso o ai vincoli culturali o storici dell'immobile. Ricordiamoci che Urbino ha il centro storico vincolato dall'Unesco, quindi ha diversi immobili vincolati dalla soprintendenza. Non che questi immobili non possano

essere oggetto di politiche patrimoniali, però debbono essere trattati in una certa maniera.

A questo punto ho preparato qualche diapositiva della procedura software alla quale sono stati informatizzati i dati acquisiti, perché vorrei illustrare qual è stato il lavoro di informatizzazione e nel frattempo far capire a chi vorrà usufruire dalla procedura, in quale modo potrà farlo e in quale modo possono essere visualizzati e organizzati i dati.

Intanto sono tabelle abbastanza semplici e la ricerca dei dati è possibile per più di un aspetto. Ad esempio, i fabbricati possono essere ricercati per codice, per descrizione, per indirizzo ma anche per dati catastali. In particolare per ogni fabbricato sono stati indicati dati di tipo descrittivo, così come dati di tipo tecnico. In particolare per ogni fabbricato sono state elencate le unità immobiliari componenti lo stesso fabbricato e per queste sono stati indicati i relativi dati tecnici.

Oltre a questo è stato costituito un archivio degli atti che può essere utilizzato anche dall'ufficio contratti per verificare la trascrizione e la registrazione di ogni atto ed ognuno di questi atti è stato collegato al cespite di competenza, quindi dal terreno si può vedere l'atto e dall'atto si può vedere quali immobili lo stesso riguarda.

Questa è l'associazione delle fotografie e dei progetti in autocad ad ogni singolo immobile. Qui ho fatto due esempi-simbolo, il teatro e il municipio. Ognuna di queste informazioni è associata al fabbricato, o eventualmente al terreno, e può essere visualizzata direttamente dalla procedura. Quando un fabbricato non è completamente esaustivo nella sua descrizione, può essere visualizzato direttamente da fotografia.

In particolare ad ogni unità immobiliare è stata associata la categoria catastale alla rendita, è stato dato quindi il valore catastale e lo stesso è stato riportato sotto forma di scheda contabile per poter essere dettagliato in maniera specifica nel conto del patrimonio. E' chiaro che qui abbiamo tutta una serie di descrizioni, anche tecniche, che mettono in evidenza gli eventuali interventi futuri dal punto di vista catastale.

Questo è un laboratorio, come accata-

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

stamento, mentre in realtà è un negozio. Dovrebbe essere oggetto di una variazione catastale futura.

Questo è un laboratorio, o bottega, quindi in questo caso sarebbe necessario provvedere alla regolarizzazione catastale.

Tutti questi casi sono velocemente visualizzabili dalla procedura ed è possibile in tempo reale vedere la destinazione reale e la destinazione catastale.

Questa è la maschera che riporta la valorizzazione di ogni singola unità immobiliare. E' riportato il valore catastale rivalutato attualmente. Per ogni unità immobiliare è stata fatta questa operazione in base ai dettami del testo unico: è stata valorizzata con la rendita catastale, aumentata poi delle manutenzioni straordinarie.

Lo stesso tipo di catalogazione l'abbiamo per i terreni. Per i terreni non sono state fatte le fotografie perché abbiamo pensato che non fosse così necessario. Abbiamo però pensato di fotografare quei terreni sopra i quali vi erano opere di presa dell'acquedotto. Ad esempio, questa è un'opera di presa in disuso, che però poteva dare l'idea, anche futura, dei lavori da fare sul terreno.

Per quanto riguarda i terreni è possibile fare una ricerca sia per dati catastali che per indirizzo, che per descrizione, quindi sono fruibili in più modi. Anche per il terreno è stata censita l'unità minima di reddito che è l'unità immobiliare e anche per questa sono state catalogate le destinazioni d'uso catastali e la destinazione d'uso reale. Anche qui è stato riportato il valore catastale della singola particella.

Il patrimonio stradale è stato censito in un'unica soluzione, in quanto riguarda il patrimonio demaniale dell'ente. Il patrimonio stradale è stato poi valorizzato in base al residuo mutuo al 1996, come previsto dal testo unico. In questo caso non è stato possibile attribuire ad ogni singola via il valore, perché i mutui erano relativi a tantissime strade, molte volte riportavano "valutazione strade comunali", quindi è stato impossibile attribuire ad ogni singola strada il valore, però dove il mutuo era più dettagliato questo è stato fatto. E' chiaro che anche dove la strada ha necessità di essere regolarizzata

dal punto di vista catastale, sulla destra sono stati segnalati i dati catastali, quindi ci si rende conto immediatamente che, avendo il numero di particella, la strada deve essere portata a patrimonio demaniale con variazione catastale.

Questa è una maschera sempre di un bene demaniale ma riguarda le fognature e qui abbiamo un esempio di valorizzazione che parte dal 1996, con residuo mutuo ancora in estensione e poi, in ordine di anno sono state riportate le manutenzioni straordinarie fatte sugli immobili. Come vedete ogni manutenzione è stata riportata in una singola tabella, in modo da fare per ognuna un iter di ammortamento dipendente e alla fine unire i dati nel totale e riportarli a conto patrimoniale. Anche per le fognature sono stati determinati funzione e servizio di relazione alla fognatura ed è stato descritto il tipo materiale come lo stato di conservazione. Qui si è fatto in parte con il sopralluogo sul territorio, ma in parte anche con la memoria storica in quei punti in cui non erano accessibili il tombino e la tratta fognaria.

Questo è l'ultimo esempio di beni demaniali ed è l'acquedotto comunale. Anche qui, come vedete abbiamo dato la funzione "servizio di appartenenza", abbiamo detto qual è il tipo di materiale e anche qui c'è il dettaglio delle manutenzioni straordinarie per anno, che va ad aumentare la valorizzazione dell'acquedotto, quindi a riportare nel totale il conto patrimoniale.

Per evitare che l'incuria nel tempo possa determinare un invecchiamento della banca dati, abbiamo fatto in modo, tramite questa maschera, di collegare il programma di contabilità comunale con la banca dati patrimoniale. Questo significa che ogni mandato eseguito sulle opere di proprietà comunale può essere collegato direttamente all'opera tramite la nostra procedura. In questo modo è possibile vedere per ogni opera quanto è stato speso nel tempo, ma anche singolarmente nell'esercizio, quindi è possibile fare una serie di valutazioni anche dal punto di vista economico.

Questo lavoro è stato fatto dal 1996 al 2001 e attualmente è in fase di completamento per il 2002 per il discorso del conto consuntivo.

E' chiaro che non tutti i lavori sono stati completati da parte dell'ente. Questi lavori

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

ancora in corso sono stati considerati come immobilizzazioni in corso, quindi con la maschera “mandati”, invece che essere destinati direttamente sul bene immobile, sono stati messi in una pre-camera di valorizzazione, per cui il loro bene è presente a bilancio ma non dà ancora corpo al bene patrimoniale, in quanto l’opera deve essere completata. Ad esempio, questa è l’immobilizzazione in corso dei lavori su palazzo Odasi. Probabilmente è stata terminata, ma essendo ancora aperto l’impegno abbiamo ritenuto di lasciare l’immobilizzazione ancora aperta, fino all’accertamento dell’economia.

Queste sono alcune considerazioni sintetiche finali sui fabbricati. E’ chiaro che da qui possiamo estrapolare decine, se non centinaia, di dati e possiamo farlo tranquillamente in base alla richiesta specifica. Comunque i fabbricati sono risultati in numero totale di 178 e sono stati così suddivisi: il totale dei fabbricati indisponibili, sedi di uffici pubblici o di servizi pubblici è 79; i fabbricati disponibili, quindi teoricamente alienabili o comunque che non fanno parte dell’uso pubblico sono 53; i fabbricati demaniali, quindi di uso pubblico per natura o vincolati dalla soprintendenza sono 47.

In particolare, dalla soprintendenza sono vincolati 36 fabbricati e questi non è che siano inalienabili, ma sono soggetti comunque a nullaosta particolare da parte della soprintendenza. Per questi fabbricati deve essere valutato il costo del mantenimento in buono stato di conservazione. Sono quasi tutti nel centro storico di Urbino, quindi è importante mantenerli in uno stato di buona manutenzione. Ecco perché abbiamo pensato di considerare per ogni cespite qual è la quota parte di manutenzione fatta annualmente, anche per verificarne l’incidenza.

Qui facciamo altre considerazioni: partiamo dagli adempimenti per arrivare alla risorsa. I fabbricati non accatastati in totale sono 58, di cui 30 sono di interesse, ad esempio sedi scolastiche e impianti sportivi; 6 sono ex sedi scolastiche di minore interesse per la presunta futura alienazione, esempio scuole di Palazzo del Piano, Torre San Tommaso ecc. In particolare vi sono 22 impianti tecnologici, tra cui depositi di acquedotto, depuratori, pot-

abilizzatori, per cui non riteniamo ci sia un interesse dal punto di vista patrimoniale o comunque di dismissione, ma dovrebbero essere oggetto di regolarizzazione, come più volte proposto dalla Asl, dagli uffici competenti regionali. Oltre a fabbricati non accatastati ve ne sono 26 di cui fare la variazione catastale, perché sono accatastati, magari, come negli anni ’40 e di questi vi sono anche palazzi di interesse pubblico, ad esempio il municipio, palazzo Albani, palazzo De Rossi e così via.

Guardando le schede di palazzi spesso mi sono accorto che sono ancora abitazioni o sono ancora negozi o botteghe, quindi sarebbe ottimo, magari con un piano pluriennale, regolarizzarli dal punto di vista catastale.

Mi collego poi a una presentazione che verrà fatta successivamente. I fabbricati rurali dei poderi ex Irab non accatastati sono 25. In considerazione della loro probabile, futura alienazione sono stati oggetto di particolare attenzione nell’ambito delle procedure di inventariazione, di stima patrimoniale e di mercato. Qui è stata fatta una ricerca più puntuale, perché sono oggetto di un interesse più immediato.

Beni di altro tipo, meno importanti dei fabbricati ma sempre interessanti sono i terreni, la cui consistenza è risultata di 2.366 particelle, compresi verde pubblico, poderi ex Irab per i quali si è provveduto a una più puntuale verifica. Queste particelle di terreno sono spesso lasciate o le donazioni a seguito di lavori fatti dopo convenzione edilizia, cioè vengono lasciati verde pubblico o parcheggi. Anche per questi sarebbe necessario verificare, in parte, la destinazione catastale.

Le strade sono in totale 282, di cui 182 sono vie urbane, hanno uno sviluppo di 22,5 chilometri: sono quelle che riguardano il centro storico, quindi hanno uno sviluppo molto limitato; però poi ci sono 100 strade extraurbane ed è di particolare interesse, ai fini dell’acquisizione al patrimonio demaniale da parte del Comune, dei terreni adibiti a strada, il dato dello sviluppo delle strade extraurbane, cioè 167 chilometri. Spesso per queste strade è necessario regolarizzare la pratica di esproprio o addirittura provvedere ancora al frazionamento.

Per le fognature la consistenza è di 42

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

chilometri divisi in 70 tratte. Per gli acquedotti la consistenza della rete principale è rilevata in 163 chilometri divisi in 52 tratte su tutto il territorio del capoluogo e delle frazioni.

Qui ho cercato di fare degli esempi tra adempimento, risorsa e le due cose assieme. L'adempimento è la regolarizzazione o la progettazione di strade dal punto di vista anche catastale, quindi la redazione dei necessari espropri e frazionamenti. Poi ci sono le risorse, ad esempio i poderi ex Irab, oppure terreni e fabbricati molto appetibili per acquisizioni e ristrutturazioni, o comunque ci può essere la risorsa di una valutazione puntuale di tutte le risorse patrimoniali dell'ente, in base alle esigenze sia civiche che territoriali, quindi fabbricati che possono essere necessari per dare servizi ulteriori ecc.

A nostro parere un buon esempio di adempimento-risorsa è quello che parte dal discorso patrimoniale e sfocia nel discorso finanziario, quindi un certo monitoraggio economico-finanziario per aggiornare ad ogni esercizio gli aspetti tecnico-contabili per facilitare e ottimizzare la valutazione nelle scelte di politica patrimoniale, quindi una valutazione costi-benefici, cioè valutare che costa ha un fabbricato anche dal punto di vista della sua manutenzione e che beneficio ha dal punto di vista dell'utilizzo.

Questa è l'ultima diapositiva. E' un lavoro svolto, teso ad evidenziare su una mappa catastale su formato autocad, i terreni e i fabbricati di proprietà comunale per i quali stiamo facendo una verifica dal punto di vista delle coordinate geografiche, perché dovrà poi essere un lavoro che per sua naturale evoluzione si dovrà collegare con il sistema informativo territoriale dell'ente. In questo modo avremo l'incrocio tra il territorio rilevato dal punto di vista geografico e cartografico e il territorio rilevato dal punto di vista patrimoniale. Questo dovrebbe essere uno degli sviluppi futuri di questo lavoro. Vi ringrazio dell'attenzione.

PRESIDENTE. Ringraziamo il geom. Bolognini per la presentazione. Ritengo di accogliere l'invito fatto dall'assessore Stefanini di approfondire nell'ambito della Commissione bilancio, quindi invito il presidente Marolda

ad accogliere questa richiesta e ad allargare eventualmente la riunione a tutti i consiglieri come si fa sempre e agli assessori.

Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. Con soddisfazione apprendiamo che il progetto relativo all'inventario di tutti i beni, immobili e non del Comune, è venuto alla luce. Era da tempo che il Consiglio si era espresso in tal senso, già dal passaggio dei beni ex Irab. Ribadiamo anche che la metodologia usata sembra abbastanza soddisfacente, perché risponde a molteplici criteri, non solo quello di una elencazione dei beni, ma anche alla loro valorizzazione, quindi l'individuazione sotto l'aspetto catastale, della proprietà, dei contenziosi. Capisco che questo tipo di intervento esula anche da quello che è esclusivamente l'assessorato alle finanze, perché va ad incidere anche su una serie di ulteriori assessorati, tipo quello dei lavori pubblici quando individua il tipo di intervento effettuato sulle strade o su altre situazioni. Ben venga questa cosa, soprattutto se fatta in sinergia, quindi con il consenso da parte dei relativi uffici. Rilevo, con questo, che è stato fatto un notevole passo in avanti. Mi chiedo anche come venivano fatti i bilanci precedentemente, visto che eravamo così in debito sotto questo profilo di inventariare i beni comunali. Da questo potremmo avere una rivalutazione del nostro patrimonio e quindi spendibile anche sotto altri aspetti che sono anche quelli dei mutui, delle altre situazioni ecc., avendo una consistenza più puntuale.

Quindi faccio un ringraziamento all'assessorato e al gestore che ha impostato il lavoro in maniera abbastanza seria e puntuale.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Serafini, bisognerebbe ringraziare noi che abbiamo sollecitato, oltre i revisori dei conti. Comunque, il lavoro fatto è quello che a noi consiglieri serve, perché con questo lavoro, peraltro richiesto fortemente, quello che ne conseguirà sarà molto più importante, perché noi vorremo vedere quali beni saranno alienabili, ma io vorrei fare qualche

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

critica, perché ci troviamo un elenco di beni alienabili e non sappiamo in base a che cosa è stato fatto. Ad esempio, se adesso c'è tutto questo lavoro, un elenco di 56 beni alienabili, mi sarei aspettata — le Commissioni non funzionano — una illustrazione della Commissione affari sociali, di una politica di alienazione che non impoverisca il patrimonio ma che contribuisca ad arricchirlo. Ad esempio, i beni alienabili sono soltanto edifici e quanti di questi beni che dovremo approvare di alienare hanno anche il terreno? La valutazione del terreno, quando si vende la casa diminuisce oppure no? Credo che queste valutazioni dovevano essere fatte prima. Ripeto, non un elenco estemporaneo, ma mi sarei aspettata un elenco completo, stabilendo poi le priorità delle alienazioni. Chiedo che per i beni alienati sia dichiarato esplicitamente il reinvestimento in servizi sociali. Quali strutture beneficiranno di queste alienazioni? Prima di decidere di alienare lo dobbiamo sapere, altrimenti avverrà ciò che è già avvenuto, perché io ho qui un elenco di beni alienati dagli anni '80-'90 per fior di miliardi e non sappiamo come sono stati impiegati quei soldi, certamente non per strutture, perché di nuove da allora non ce ne sono, quindi sono stati distratti impropriamente. Questo non riguarda il lavoro di oggi, però a cosa serve avere un elenco lì che non ci serve? Vogliamo sapere questi beni come saranno adoperati, la risorsa quale sarà e come sarà impiegata.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Stefanini.

LUCIANO STEFANINI. Non ci sono molte cose su cui rispondere. Dalla presentazione forse non si è vista una cosa che si riferisce alla consistenza e alla descrizione dettagliatissima di tutti i beni di cui stiamo parlando. Per esempio, la descrizione di tutti i fabbricati in termini di localizzazione, numero di inventario, descrizione generale, metratura, superficie utile, altezze, valori economici, che cosa c'è dentro, come è alimentato, se l'allaccio delle fognie è da rete oppure no. Tutti questi elementi sono la parte di relazione tecnica che descrive ciascuno dei beni. Ogni bene a sua volta ha delle unità immobiliari corrispondenti. Ad esempio su

questo palazzo ci sono 7 unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse. Soltanto per i fabbricati sono 450 pagine di documentazione. Complessivamente sono diverse migliaia le pagine di tutti i documenti.

Questo è il punto di partenza di tutti i possibili utilizzi. Le valorizzazioni economiche sono già incluse, perché abbiamo detto che non ci sono state delle varianti notevolissime, però le valorizzazioni economiche del patrimonio sono già confluite nel consuntivo del 2002, però questo fa parte del patrimonio, non delle disponibilità finanziarie, non è che queste valorizzazioni o rivalutazioni abbiano resi disponibili importi per effettuare delle attività, quindi delle cifre disponibili.

Questo consente di meglio effettuare non dico un piano di alienazioni ma un programma di utilizzo complessivo di tutto il patrimonio. Sui 170 edifici, di cui una sessantina disponibili, nel senso anche di alienabilità, si può fare un ragionamento, un lavoro. Sulla base di questo inventario la Giunta non ha, a tutt'oggi, fatto una proposta di alienazioni complessiva. Tra l'altro, con qualche piccola perplessità ho accolto di anticipare, nella delibera successiva, questo ragionamento, perché lì c'è un elenco rispetto alla ricognizione fatta, di beni la cui alienabilità, se ritardata nel tempo... La segnalazione principale che io accolgo oggi è: l'alienabilità dei beni di cui si dirà dopo potrebbe perdere di valore economico se ritardata nel tempo, perché sono tutti immobili no in condizione di manutenzione, e noi sappiamo che quando un bene non è mantenuto in uso, in termini di valore deperisce e quindi anche se si vuol fare un utilizzo alternativo con un piano delle vendite più si ritarda e peggio è. Poi, siccome il Consiglio segnala continuamente la necessità di reperire risorse per fare un intervento a destra, a sinistra, al centro, in alto, in basso, si mette in evidenza che c'è una certa disponibilità con una certa consistenza.

Il Consiglio può anche decidere "lasciate perdere, non si vende un mattone", oppure "benissimo, si vendano tutti i mattoni".

Segnalo anche che, per quanto il consigliere Ciampi abbia questi timori, cifre che provengono dal piano delle alienazioni non vengono distolte dal bilancio per fare chissà

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

quali cose, perché le destinazioni sono vincolate, quindi non esiste il fatto che si venda un edificio per acquistare un computer o il prosciutto per fare un banchetto.

Voglio segnalare questo fatto, perché è particolarmente importante il punto di partenza di tutto. Oggi c'è un CD che contiene tutti questi dati. Fino a ieri si andava all'ufficio tecnico e nessuno sapeva niente, a meno che non stesse lì a picchiare alla porta. Questo è il punto importante. Che poi questo fatto sia provenuto dai servizi finanziari, dopo che io stesso per cinque anni ho insistito con l'ufficio tecnico affinché venisse redatto l'inventario come si doveva... Io ho preso atto che dall'ufficio tecnico l'inventario fatto come si doveva non sarebbe venuto fuori e ho suggerito alla Giunta, anche con una certa dose di amarezza "facciamolo diversamente", perché altrimenti non avremmo potuto avere questa valorizzazione che oggi mi sembra particolarmente importante e fra l'altro anche meritoria, perché è vero che non interessa strettamente il bilancio, perché stranamente nel Comune di Urbino il patrimonio viene gestito e valorizzato dall'ufficio tecnico, cosa rara, non è così dappertutto. Una cosa sono le manutenzioni, una cosa la gestione del patrimonio e io da questa consistenza mi permetto anche di segnalare al Consiglio una riflessione che miri eventualmente anche a costruire una struttura per la gestione e la valorizzazione del patrimonio. Questo è un punto rilevante. Da quanto vediamo oggi emerge una consistenza importante. Anche quelli che vengono definiti beni, immobili o fabbricati indisponibili perché c'è sopra l'ufficio tecnico, oppure la sede municipale, oppure certi utilizzi, quindi l'indisponibilità è vincolata dal fatto che il Comune ne faccia certi utilizzi, anche su questo si può fare una riflessione, perché certi utilizzi possono essere cambiati a fronte di valorizzazioni diverse o utilizzi diversi da quelli attuali.

Questa consistenza c'è, completa, non si riesce a descriverla in una seduta consiliare, perché dovremmo stare qui giornate per vedere tutto, però a domande si può rispondere. Qui ci sono tutti i dati affinché a domande, più o meno vaghe e precise si possa rispondere. Sollecito alla Commissione, eventualmente allargata, di

prendere visione dettagliata di questi elaborati, perché è attraverso una visitazione attenta che si possono prendere poi delle decisioni o dare degli orientamenti di utilizzo del patrimonio stesso. Questo è un punto di partenza importante. Abbiamo fatto tanto per organizzare la partenza del giro d'Italia, adesso il giro è tutto da fare.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Foschi.

ELISABETTA FOSCHI. Effettivamente, prima ricordava il consigliere Ciampi, era stata chiesta anche da noi, la redazione di un elenco completo dei beni di proprietà comunale. Ricordo che a una mia prima interrogazione del 1995 o 1996, scritta a mano, nella quale si chiedeva quanti e quali fossero i beni di proprietà comunale, l'ufficio tecnico consegnò un unico foglio, quindi non 450, dove la somma totale dei beni immobili di proprietà comunale non superava le 20 unità e non venivano indicati i metri quadri, lo stato di conservazione, nulla. Sicuramente oggi si è colmata una carenza notevole. Faccio anch'io la raccomandazione che il lavoro non rimanga lì, ma che da esso si parta per un'analisi e una riflessione sull'utilizzo migliore di ciascuno di questi beni e colgo lo stesso suggerimento che faceva l'assessore sull'utilizzo di questi beni, ponendone subito uno, richiesto da noi da tempo, quello di palazzo Boghi, un bene che ci deriva dalle Irab, i cui proventi dovrebbero essere destinati all'assistenza, un bene oggi occupato più che altro da uffici comunali, che quindi dovrebbe andare rivisto proprio nel suo utilizzo. Questo lo dico nell'ottica di cui parlava l'assessore, cioè l'utilizzo attuale non può considerarsi motivo di indisponibilità per destinazioni future. Pongo all'attenzione del Consiglio, visto che abbiamo tutte le competenze per ragionarci, proprio l'utilizzo di questo bene che è un bene ex Irab e avrebbe la destinazione dei proventi ben finalizzata.

PRESIDENTE. Ritengo esaurito questo punto all'ordine del giorno, ringrazio ancora il geom. Bolognini per il lavoro svolto e la presentazione di questa sera. Avremo ancora occa-

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

sione di ascoltarlo. Cogliamo l'occasione anche per fargli gli auguri, perché abbiamo saputo che si sposterà prestissimo.

*(Entra il consigliere Rossi
ed esce il consigliere Mechelli:
presenti n. 18)*

Vendita immobili di proprietà comunale

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 3: Vendita immobili di proprietà comunale.

Ha la parola l'assessore Stefanini.

LUCIANO STEFANINI. Presento questo elenco di alcuni beni — 15 — di proprietà comunale tutti provenienti ex Irab, tutti su terreno con anche fondo associato, cioè il podere, quindi anche le consistenze di terreno che sono di pertinenza dell'edificio. Qui c'è una proposta redatta dall'ufficio tecnico, sulla quale si potrebbe eventualmente anche discutere.

Ciascuno di questi beni ex Irab è descritto nei documenti attraverso le caratteristiche catastali, le consistenze in termini di metratura, di superfici e di destinazione d'uso, poi ci sono, per ciascuno, diverse foto che visualizzano la consistenza e il bene stesso.

Ci sono alcuni casi di beni che sono di particolare pregio, di particolare interesse, ce ne sono altri decisamente meno interessanti.

Questo è un casolare lungo la strada di Ca' Bornello, in parte diroccato e viene utilizzato dal conduttore del fondo per il ricovero attrezzi e per il magazzino. E' distribuito su un seminterrato di 120 mq. un pianoterra di 146 mq. come granaio e 121 come abitazione, al primo piano c'è un'altra quota di abitazione di 63 mq. Viene valutato 140.300 euro.

Il secondo edificio, sempre in zona Ca' Lolfo ha un valore e una consistenza inferiori. C'è un capanno esterno di 25 mq., il piano terra con il primo piano sono su una base di 100 mq. ciascuno, quindi 200 mq. E' valutato 50.000 euro. Un fabbricato completamente diroccato, con il tetto caduto ecc.

La proprietà Ca' Italia che qui vedete fotografata ha la consistenza di un pianoterra di 230 mq. e un primo piano soltanto su una parte dell'edificio di 111 mq. Questo è valutato 97.600 euro. Ad ognuno di questi edifici stata assegnata un'area di pertinenza fra i 3.500-4.000 metri quadri.

Ca' Tonguido è una struttura molto più piccola che è valutata 62.000 euro, si trova a Pieve di Cagna.

Ca' Giuliano è una proprietà completamente diroccata: qui si acquisisce il diritto a ricostruire, con un seminterrato di circa 120 mq. ed un primo piano di 45 mq.

Il Moruccio è una proprietà interessante, composta di diversi moduli. E' di quasi 500 mq.

Ca' Casino è di circa 170 metri quadri per ogni piano, e sono due piani. Si trova vicino Canavaccio. Le valutazioni le avete nel vostro elenco.

Monte Bagno si trova alle Cesane, è di 200 mq., magazzino e ripostiglio al piano sotto e il piano alto di 140 mq.

Ca' Fossa ha un pianoterra di 155 mq. e un piano rialzato di 120 mq. Si trova fra Torre San Tommaso e Trasanni, in località Castel Boccione.

Ca' Minutuoli è diviso in due porzioni, Minutuoli di sopra a Fermignano, con 113 e 205 mq. (il tetto è completamente caduto, restano alcune pareti in piedi) e Minutuoli di sotto, a circa 600 metri di distanza dall'altro. Questo è messo meglio come edificio, il tetto è caduto sul retro, ma è un edificio abbastanza interessante.

Ca' Letizia è 130 mq. per ogni piano (sono due piani), sempre a Fermignano, nell'area di Monte Polo.

Ca' Giuliano bis, nel comune di Sassocorvaro, un edificio di 100 metri quadri di base più una torretta di 45 mq., su tre livelli quindi.

San Bernardino è una costruzione più recente di 134+128 mq. di minor pregio architettonico e storico, si trova nel comune di Sassocorvaro.

Infine Ca' Vico, nel comune di Sassocorvaro, anche questa è una struttura in una posizione molto bella, interessante.

Questo è tutto per quanto riguarda la

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

presentazione. Ho già detto prima che a mio avviso questo costituisce una esemplificazione dei beni e fabbricati ex Irab. Non so se c'è la somma totale delle valutazioni attuali di questi immobili.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Colocci.

FRANCESCO COLOCCI. La scelta effettuata dall'ufficio lavori pubblici non so su che base è stata fatta, ma mi auguro che sia stata relativa alle opportunità di mercato.

Per rendere più estesa la possibilità di vendita, suggerisco che la notizia d'asta venga data sui giornali internazionali, si faccia una comunicazione su *Le Monde*, sui giornali anche inglesi e tedeschi, oltre che su Internet, come avvenuto per tanti altri immobili di questa natura nella vicina Toscana.

Se questa vendita si mette in relazione alla realizzazione delle strutture per anziani al Padiglione, credo che i tempi non potranno essere in nessun modo compatibili, prima di tutto per ragioni di quantità. Ammesso che vada in porto, è una realizzazione di circa 3 miliardi e con 3 miliardi si fanno le fondazioni. Se invece si vuol davvero realizzare la struttura del Padiglione, ammesso che ci siano le condizioni e la volontà politica di farlo, bisogna procedere per altre strade. Questa è una strada parallela, che può aiutare per altre opere o per altri interventi di quella natura in quel settore, ma se si condiziona la realizzazione del Padiglione, o del Cilindro, o di altra struttura del Padiglione a questa vendita, allora dobbiamo metterci l'anima in pace e aspettare tempi migliori. Io vorrei anche questa chiarezza, sia da parte dell'assessore, sia da parte del Sindaco, sia da parte della Giunta, dicendo finalmente cosa si vuol fare, perché almeno per quel che io so — forse sono poco informato o male informato — mi pare che l'atto di questa sera non sia un elemento, non dico di chiarezza, perché è una vendita e la vendita va sempre bene, ma non so se è in relazione. Se è in relazione ed è condizionante dobbiamo toglierci dalla testa di poter realizzare alcunché in questa legislatura.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pandolfi.

CLAUDIA PANDOLFI. Vorrei fare soltanto tre domande. L'assessore Stefanini ha detto che queste costruzioni e questi poderi sono stati valutati in base al loro stato, alla loro condizione e ai prezzi di mercato. Quello che non mi è chiaro è da chi è stata fatta questa stima. Certo, nessuno è un esperto vendite immobiliari, però a vedere le immagini e a vedere anche l'elenco ci sono parecchie perplessità. Ad esempio Moruccio, Ca' Casino, Monte Bagno che sono tre edifici di un certo valore, uno di 500 mq., l'altro di 340, l'altro di 340, i prezzi non sembrano minimamente corrispondenti, ad un primo colpo d'occhio. Oppure, San Bernardino, 260 mq., di minor pregio storico, arriva a 100 milioni come il Moruccio. Delle perplessità insorgono, quindi vorrei capire chi ha fatto la stima e su che base.

L'altra cosa che vorrei sapere è che tipo di vincoli queste costruzioni hanno per le ristrutturazioni e se di questo si è tenuto conto nel determinarne il valore, perché se si trovano in zone in cui la ristrutturazione è vincolata...

Mi ricollego da ultimo a quello che ha detto Colocci. Al punto 4 della delibera si dice "i proventi derivanti dalla vendita saranno utilizzati per fini assistenziali". Chiedo che si chiarisca bene cosa sono questi fini assistenziali.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. Ricollegandomi al discorso che facevo precedentemente sulla situazione relativa agli immobili, avevo omesso un particolare proprio per riprenderlo. L'elencazione dei beni oggetto di questa alienazione prevede una alienazione secondo un principio di mercato, quindi di valore oggettivo dell'immobile posto sul mercato. Quello che però è rilevante per un ente pubblico, è che quando si va a fare la trattativa relativa all'alienazione non sempre si riesce ad agire come il privato in via generale, ma anche nello specifico. Significa che comunque ci sono una serie di vincoli che creano delle limitazioni, per cui mentre il privato alla fine lo mette in vendita, attua tutti i sistemi di pubblicità possibili, attua tutta una serie di transazioni, ottiene certamen-

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

te il meglio per lui. Il Comune è vincolato comunque a delle procedure.

Io avevo già fatto una proposta in sede di approvazione del bilancio di previsione: quella di costituire, per tutta la gestione degli immobili e dei beni comunali, una società mista, con carattere pubblico e privato dove il Comune sia rappresentato per il 60%, che possa utilmente collocare i beni non solo immobili, ma anche mobili, agendo come il privato cittadino. Questa, secondo me è l'unica soluzione che svincolerebbe da lacci e laccioli tutta la problematica dell'alienazione e comunque della gestione del patrimonio. Non saremmo i primi a farlo, probabilmente non saremmo neanche gli ultimi, però secondo me è una cosa che può avere un certo significato.

Non voglio entrare nel merito delle stime, perché le stime fatte dai periti il più delle volte possono seguire o non seguire l'andamento stagionale del mercato immobiliare, quindi ritengo che per avere il polso diretto della situazione occorre che questo Comune si doti di una società di gestione a capitale misto, che possa procedere alla realizzazione degli obiettivi che ci prefiggiamo. Sono d'accordo con Colocci: questi beni avevano come scopo un *modus* specifico, per cui sono stati donati in un certo modo, quindi facciamo sì che questi vadano a finire per l'assistenza e soprattutto per la costituenda ed erigenda casa per gli anziani, per tutto ciò che riguarda la terza età ecc. Mi trovo fundamentalmente d'accordo, anche se ritengo che per costituite quell'obiettivo non bisogna aspettare la vendita di questi beni, perché il Comune ha anche altre risorse, altri strumenti per poter accedere a questa situazione.

Siccome è stato fatto un bellissimo lavoro da parte dell'assessorato alle attività finanziarie, che ha implementato un file dove esiste l'indicazione specifica di tutti i beni mobili e immobili, facciamo un salto ulteriore, creiamo una società che possa gestire questa situazione, diamo noi i termini di espletamento del mandato. Ci sono degli immobili che hanno una caratteristica così bella, come ampiezza, per fare degli agriturismi, delle *country-house*, delle situazioni anche differenti. Se agiamo sempre con la metodologia antica, il problema rimane

sempre quello: abbiamo una gara, la scelta del contraente, delle tutele in un certo modo ecc. Non dico che queste non abbiano avuto un significato e non abbiano garantito la trasparenza su certi obiettivi, però il più delle volte potevano anche insabbiare la vera ragione dell'alienazione, che era quella del massimo profitto per poter reinvestire questi fondi nelle attività sociali. Quindi, rifaccio l'invito che ho già fatto in precedenza.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Vorrei ripetere quanto ho detto prima. Innanzitutto deve essere chiaro quale sarà il reinvestimento, per fini sociali, perché vendere senza avere deciso come reinvestire non credo sia il caso.

Poi, questo elenco è stato fatto perché i beni sono già deteriorati e perderebbero ulteriormente valore; Però ripeto la stessa domanda di prima: da un elenco vecchio che ho, il nome corrisponde anche ai terreni, ad esempio Ca' Vico con 33 ettari, Ca' Letizia 22 ettari, Monte Bagno 17, Ca' Giuliano 53. Questi terreni, se si vendono le case, saranno svalutati o il loro valore rimane? E' stato tenuto presente? Non vorrei che per fare in fretta il bene si svaluti. Chiedo soltanto se questa valutazione è stata fatta, perché se il terreno senza case, senza il podere ha lo stesso valore è accettabile, ma se la valutazione non è stata fatta, oppure determina questa svalutazione forte, allora bisogna rivalutare se questo è il modo giusto per alienare i poderi o non sia il caso di alienarli insieme.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Bartolucci.

RANIERO BARTOLUCCI. Secondo me, alcuni di questi beni — ne conosco molti — sono stati valutati in maniera alta, alcuni in maniera bassa, perché non è stato tenuto presente la zona dove si trovano. Quelli della Cesana potrebbero avere un valore, quelli di Monte Polo un altro valore, quelli di San, Donato in Tavigliani o di Cavallino un altro valore ancora. Quella casa di Cavallino con 3.000 metri di terra, difficilmente potrebbe

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

essere venduta a 280 milioni. Si è tenuto conto della zona, quindi? Ad esempio, quelli di San Donato in Taviglione difficilmente potrebbero essere utilizzati per un agriturismo, invece la zona della Cesana potrebbe avere un valore superiore. Non era meglio vendere la casa con tutto il podere?

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Bastianelli.

VALENTINO BASTIANELLI. Una vecchia delibera di due anni fa riguardava la vendita di 5-6 lessi scolastici. Che fine hanno fatto? Sono stati venduti?

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Foschi.

ELISABETTA FOSCHI. Una domanda che mi ha suggerito l'assessore quando parlava di svalutazione dei beni con il tempo, invitandoci a provvedere prima possibile, perché ogni ritardo può comportare una diminuzione del valore. Chiedo se è stato fatto uno studio sulla svalutazione che questi beni hanno subito dal 1997 ad oggi, data in cui il Comune acquisì dalle Irab questi beni. Prima si diceva che il miglior modo per rendere utile quello studio era utilizzarlo e metterlo a disposizione dei consiglieri, per capire quale potesse essere l'utilizzo, la destinazione d'uso, l'alienazione migliore, almeno quelle fotografie relative alle case, agli edifici che andiamo ad alienare oggi potevano essere consegnate, giusto per darci l'idea. Poi concordo con quanto hanno detto tutti prima di me, cioè precisare, se possibile, ulteriormente, la destinazione esatta. Non so se può essere scritto in questa delibera che i soldi verranno destinati per la casa albergo. Se così è possibile chiedo che lo si faccia subito, da questa sera.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Munari.

MARCO MUNARI. Vorrei sapere da chi viene decisa la destinazione dei proventi derivanti dall'alienazione degli immobili, se è il Consiglio a decidere. Mi trovo inoltre d'accordo con quanto detto dal consigliere Serafini in

merito alla possibilità di approfondire meglio il discorso per la creazione della società che dovrebbe gestire le alienazioni degli immobili o mobili.

PRESIDENTE. Nella Conferenza dei capigruppo un po' tutti avevano chiesto di vincolare un po' di più la destinazione d'uso, al di là della legge. Ha la parola il Sindaco.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Il consigliere Foschi ha chiesto sulla svalutazione dal 1997 ad oggi. Si può quantificare sulla base dell'indice di svalutazione, ma credo che ci sia stata una valutazione e non una svalutazione, perché negli ultimi anni c'è una maggiore appetibilità rispetto a una serie di beni come questi. Quindi sul piano del mercato credo ci sia stata una maggiore valutazione rispetto a qualche anno fa. Dal punto di vista contabile, bisognerà verificare quanto ha inciso la svalutazione. Avete visto che sono beni che hanno condizioni particolari, quindi nel giro di 3-4 anni non si sono svalutati più di tanto.

Bastianelli chiedeva che fine hanno fatto gli altri beni di cui si parlava qualche tempo fa. Sono beni di proprietà comunale, non sono vincolati alle questioni assistenziali. Ne avevamo venduti alcuni: l'ex scuola di Scotaneto, l'appartamento a Mazzaferro. Molti di quei beni presenti nel piano vendite fatto qualche anno fa sono rimasti invenduti e abbiamo già fatto due-tre gare successive, tanto è vero che adesso molti di quei beni si possono vendere a trattativa privata, sempre partendo dalla base d'asta dell'ultima gara effettuata. Per esempio la scuola di Forquini è ancora da vendere, quella di Cerqueto Bono è ancora da vendere, quella di Girfalco è ancora da vendere, quella di Palazzo del Piano è ancora da vendere, sono rimasti invenduti 5-6 beni. Negli ultimi due-tre mesi non abbiamo rimesso mano ad altre gare con ulteriore ribasso, oppure potremmo procedere a trattativa privata, ma ci vuole un po' d'informazione, cosa che intendiamo fare nelle prossime settimane. Anche l'ex casello di Trasanni è rimasto invenduto.

C'è il rischio di non acquisizione? Certo. Sono d'accordo con Colocci. Non so quali sono le modalità, se vi sono riviste specializzate ecc.

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

Credo che il senso fosse quello di dire “vediamo se c’è un mercato anche estero, oltre che locale”. Su questo sono molto d’accordo, perché tre mesi fa è uscita una pagina intera del *Times* con l’immagine a tutta pagina di Urbino e sotto c’era scritto “il nuovo Chiantishire”, nel senso che sembra che nella zona del Chianti sono finite tutte queste case fra inglesi, tedeschi ecc. e questa veniva indicata come zona appetibile da questo punto di vista. E abbiamo avuto riscontri successivi. Bisogna quindi individuare quella strada. Siccome si è innescato questo meccanismo, può darsi che se si trovano gli strumenti adatti per promuovere la cosa, ci sia più facilità di vendere beni come questi che hanno forse più appetibilità del casello di Trasanni che è nella strada o di altre situazioni che sono relative da questo punto di vista. Sono quindi per studiare bene la cosa che chiedeva Colocci e per attuarla proprio in quella direzione. Da questo punto di vista, se ci muoviamo nel modo adeguato può darsi che vi sia un riscontro e ci possa essere una appetibilità.

Le stime le ha fatte l’ufficio tecnico, come per tutti i beni che acquistiamo o vendiamo.

Circa i vincoli si può vedere. Se non vi sono particolari indicazioni urbanistiche relative al Ppar, nella stragrande maggioranza penso si possano ristrutturare con le regole normali del piano regolatore, in altre situazioni dove vi sono ruderi credo lì si possa vedere meglio la situazione. Alcune cose, da questo punto di vista, in sede di passaggi successivi le possiamo verificare.

La signora Ciampi, siccome c’è il meccanismo di vendere la casa con 2-3 mila metri di terreno, chiedeva se non era più facile vendere tutta la proprietà accorpata. La scelta fatta è relativa al ragionamento che sono beni che continuano a deteriorarsi e va a finire che il Comune avrà dei problemi da questo punto di vista, ma anche che sono beni per i quali le abitazioni sono sfitte, quindi c’è la possibilità di farlo subito, altrimenti sapete meglio di me che là dove c’è la famiglia anziana che ancora lavora la terra ci sono situazioni particolari. Ci si dovrebbe prima confrontare con chi ancora abita là, poi ci sarebbe la questione delle prelazioni ecc. Tutte queste case che sono state

presentate sono sfitte, quindi alienabili immediatamente. In pratica è uno stralcio rispetto a tutti i beni Irab che avete visto nella precedente ricognizione, proprio perché, se si volesse e se ci fosse la richiesta sarebbe possibile alienarli subito. Convieni alienare la casa e non anche il podere? Mi si dice di sì, nel senso che oggi c’è meno gente che cerca di acquistare la casa con chissà quali poderi da coltivare. C’è invece maggiore richiesta di casa, senza terreno e viceversa, tanto è vero che i terreni che fanno riferimento a quelle case sono comunque coltivati, quindi anche se li volessimo vendere ci sarebbe il problema delle prelazioni, però le informazioni che abbiamo preso e le valutazioni tecniche dicono che oggi è più facile vendere in modo separato per le ragioni che ho cercato di dire.

La società per la gestione patrimoniale. Sono d’accordo con quanto indica il consigliere Serafini. E’ una questione che credo il Comune di Urbino debba fare seriamente questa scelta, anch’io sono di quella opinione. Ci stiamo ragionando, perché sapete che le società che sono in piedi per l’art. 35 della finanziaria debbono dividersi fra la gestione e il patrimonio. Era venuto in mente se l’Ami, nel momento in cui si divide fra gestione dei trasporti e patrimonio, potesse essere lo strumento di gestione del patrimonio. E’ giusta l’indicazione che dava il consigliere Serafini: bisogna arrivare all’obiettivo nel modo adeguato.

La destinazione del ricavato. C’è la legge che lo dice; dice chiaramente che il ricavato dall’alienazione dei beni ex Irab deve essere vincolato a questioni assistenziali. Nella delibera di passaggio dei beni Irab al Comune del 17.1.1996 c’era scritto “di precisare che in conformità al disposto legislativo i proventi o le rendite derivanti dall’utilizzo e dall’eventuale alienazione del patrimonio devono essere finalizzati alla realizzazione della nuova casa anziani e all’espletamento dei fini assistenziali, con priorità per l’assistenza e il sostentamento degli anziani stessi”. Credo che sia questa la destinazione che dobbiamo dare, lo dice la legge. Se si vuole si può specificare. Forse questa dicitura è troppo vincolante, perché fa riferimento alla casa anziani “e all’espletamento dei fini assistenziali”.

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

Nel merito è così? Questa operazione è legata alla costruzione delle nuove strutture per anziani al Padiglione? Potrebbe essere legata. Abbiamo fatto una richiesta di finanziamenti al Ministero con l'accordo con il privato: se funzionerà il meccanismo che abbiamo messo in piedi, potrà servire a costruire altre cose, realizzare altri servizi ecc. Se ci fossero problemi potremmo anche pensare di utilizzare questi fondi per la questione delle nuove strutture per anziani al Padiglione ecc.

Circa i tempi siamo lì, perché se non si vendono buonanotte, ma se si vendessero e si avessero fra sei mesi i soldi, se andranno avanti i meccanismi per l'avvio e la realizzazione dei lavori si potrebbe anche pensare di utilizzarli per quello scopo. I tempi del bando ministeriale non sono più brevi, perché è scaduto a giugno, la Regione ha 60 giorni per valutare, deve mandare al Ministero, si devono fare le graduatorie, quindi il lasso di tempo è quello. Vincoliamolo con la frase specifica, poi se servono li utilizziamo per il Padiglione. Quella sarebbe la destinazione più utile, appropriata, positiva, perché accelereremmo i tempi. Vanno comunque in un capitolo di bilancio specifico.

PRESIDENTE. Si potrebbe mettere la dicitura "saranno utilizzati per fini assistenziali, vincolati alla costruzione della nuova casa albergo".

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Potremmo ripetere la dicitura di cui ho dato lettura prima, cioè: di precisare che in conformità al disposto legislativo i proventi o le rendite derivanti dall'utilizzo e dall'eventuale alienazione del patrimonio devono essere finalizzati alla realizzazione della nuova casa anziani e all'espletamento dei fini assistenziali, con priorità per l'assistenza e il sostentamento degli anziani stessi".

PRESIDENTE. D'accordo. Ha la parola il consigliere Pandolfi.

CLAUDIA PANDOLFI. Siccome la mia perplessità riguarda fundamentalmente la sottovalutazione di alcuni immobili, se c'è un impegno formale alla massima pubblicizzazione

dei bandi d'asta questa mia paura si riduce. Vorrei semplicemente un impegno ufficiale che questo bando abbia la massima pubblicizzazione. In questo caso voto a favore.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Faremmo un altro piano vendite che rimane lì. Se questi beni di cui parlava Bastianelli si fossero potuti vendere l'avremmo fatto, perché avremmo incassato soldi per opere pubbliche che il Sindaco avrebbe inaugurato. Quindi, impegno preciso a studiare i sistemi di pubblicizzazione più ampia possibile per la vendita dei beni che sono stati indicati.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 3 dell'ordine del giorno, con la modifica come enunciata.

Il Consiglio approva con 17 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 17 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Approvazione regolamento comunale per l'erogazione del servizio di illuminazione lampade votive nei cimiteri del comune di Urbino

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 4: Approvazione regolamento comunale per l'erogazione del servizio di illuminazione lampade votive nei cimiteri del comune di Urbino.

Ha la parola il dott. Brincivalli, dirigente del settore finanziario e programmazione.

Dott. ANGELO BRINCIVALLI, *Dirigente settore finanziario e programmazione*. Con questo regolamento si cerca di dare ordine alla materia della contrattualistica relativamente alle lampade votive. Fino ad oggi il cittadino che intendeva allacciare la lampada votiva doveva inoltrare un'istanza in marca da bollo, finaliz-

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

zata alla stipula di un contratto che aveva la forma pubblica amministrativa. Anche su questo andava la marca da bollo. Con questo regolamento si è tentato di togliere tutta la parte relativa ai disagi provocati ai cittadini nel momento in cui venivano a fare la richiesta di una lampada votiva. Così come tutte le variazioni di intestazione e di indirizzo verranno fatte semplicemente con una comunicazione. La sostanza di questo regolamento è di rinnovare quello molto vecchio che era precedentemente in vigore e di migliorare i rapporti con il cittadino-utente che si trova nella triste circostanza di dover chiedere l'allaccio di una lampada votiva.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pandolfi.

CLAUDIA PANDOLFI. Approfitto del fatto che si parli dell'illuminazione per fare due domande in relazione al cimitero. Al punto 4) si legge "ove si accerti il mancato funzionamento il Comune provvederà alla sostituzione delle lampade anche su segnalazione dell'utente". Che il Comune provveda alla sostituzione delle lampade vuol dire spesa, ma materialmente diventa complicatissimo, perché il nostro cimitero è in una carenza di personale pazzesca, per cui ti guardano, se sei abbastanza in forma ti prestano la scala, altrimenti ti dicono che vanno loro a metterla. A parte questo, vorrei avere qualche informazione sullo stato del personale al cimitero.

In occasione delle ultime esumazioni ci sono state alcune lamentele per il modo in cui le esumazioni vengono fatte. Innanzitutto perché, per mancanza di personale, queste cassette sono rimaste depositate nella stanza considerata obitorio per un periodo assolutamente lungo e quando c'erano i funerali era un via vai continuo con queste cassette depositate lì, con le fotografie sopra e non era piacevole per i parenti né per quelli che andavano.

L'altra lamentela riguarda invece le modalità di pagamento. Pare che ognuno che deve esumare un familiare debba pagare brevi manu al responsabile del cimitero la somma di 25 euro senza rilascio di nessuna fattura e mi si dice che questa è la prassi diffusa; Vorrei sape-

re se, per esempio, su richiesta una fatturazione può essere fatta a come funziona questa cosa dei soldi che passano dall'utente al responsabile del cimitero e da questi al responsabile delle pompe funebri. Non mi sembra che in questa occasione si sia data, come del resto negli anni precedenti, una grande impressione di serietà.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Rossi.

LORENZO ROSSI. Non ho avuto il tempo di leggere il regolamento, seduta stante mi sono venute in mente un paio di domande. La prima, se dall'adozione di questo regolamento si prevede un'applicazione estesa a tutti gli utenti delle tariffe, perché magari, date le difficoltà legate all'attivazione dell'erogazione del servizio, c'erano dei buchi. Chiedo quindi se dall'approvazione di questo regolamento si prevede un aumento anche dei proventi derivanti dall'adozione dello stesso.

Invito inoltre a dare massima pubblicità all'adozione di questo nuovo regolamento, altrimenti il rischio è che molti cittadini non sappiano dei vantaggi che hanno con questo nuovo regolamento.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Serafini.

ALCEO SERAFINI. In parte ha già formulato la domanda il consigliere Pandolfi, perché più che nello specifico del regolamento, che ritengo positivo, ritenendo anche che questo servizio sia uno di quelli che determina addirittura un'entrata nel bilancio del Comune, un servizio in attivo, ritengo che nell'ambito delle operazioni cimiteriali ci debba essere maggiore trasparenza e che anche gli interventi che devono essere sviluppati nell'ambito del cimitero siano fatti nell'ambito di convenzioni stipulate comunque con il Comune, perché è vero ciò che succede: uno arriva, c'è un'esumazione, dice "vado da una ditta" ecc. Ci sono quindi situazioni che non sono estremamente chiare.

Oltre a questo invito a dotare i cimiteri di scale adeguate a persone che vanno a far visita, quindi non la scala a pioli. Il cimitero ha sei file di loculi e per accedere all'ultima fila occorre

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

salire con una scala a ioli. Mia madre ha 78 anni, all'ultima fila non arriva mai. Ho visto che negli altri cimiteri hanno una scala che si sposta, che ha un piano d'appoggio ed è una cosa elementare. Siccome il servizio è anche in attivo, è bene che sia stato regolamentato, è bene che si proceda a convenzioni o anche ad assunzioni di personale, soprattutto nei momenti di necessità ed è bene che sia riguardato in senso generale.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Colocci.

FRANCESCO COLOCCI. Vorrei solo sapere se il personale che svolge opere murarie al cimitero è ingaggiato dal Comune oppure si tratta di operatori liberi che chiedono tariffa ad libitum. Lo dico perché c'è stata gente che me l'ha chiesto. Spesso capita che un muratore che fa un'operazione anche semplice, chieda cifre esorbitanti, paragonato agli altri operatori.

PRESIDENTE. Ha la parola il Sindaco.

MASSIMO GALUZZI, Sindaco. Il consigliere Pandolfi chiedeva del personale. Siamo nei guai, è un problema molto grave e pesante, perché fino a sei mesi fa c'erano tre persone in pianta stabile, che facevano da tempo questo lavoro, compreso l'ultimo che è andato in pensione tre mesi fa, il sig. Quietì che conosceva tutti i meccanismi ed era una garanzia per le cose che servivano. Uno è andato via per altre ragioni. Ci si è trovati quindi nella difficoltà di sostituire questo personale, anche perché si fa fatica a trovare personale adeguato rispetto a un lavoro che è delicato. Quindi, attualmente c'è una persona in pianta stabile e ci sono due trimestrali. Vuol dire che ogni tre mesi cambiano, quindi c'è ancor più una indeterminatezza e una difficoltà a organizzare per bene il lavoro che serve.

Nella variazione di bilancio abbiamo messo le cifre che servivano per i trimestrali, per il contratto con la Adeco, perché così si individuano persone che fanno in particolare questo lavoro. In questo modo, temporaneamente si pensa di sopperire al problema. Abbiamo fatto una riunione di Giunta nei giorni

scorsi e si è fissato l'obiettivo di trovare i fondi nel giro di poco tempo, che in parte ci sono, perché una persona in pianta stabile c'è, però dovremmo pensare se nel prosieguo è adeguata a questo tipo di lavoro, perché poi vengono le difficoltà, le malattie ecc. L'obiettivo che ci siamo fissati è quello di avere, in un servizio delicato come questo, tre persone in pianta stabile. Ci vogliono i soldi e non è facile trovare persone che facciano quel lavoro e continuino a farlo per un po'. E' quindi vero che c'è una difficoltà pesante che rischia di non far funzionare adeguatamente l'insieme. La Giunta ha preso in esame il problema e l'obiettivo cui tendiamo è quello che ho detto.

Questo è legato alla domanda che faceva il consigliere Colocci, di ulteriori lavori che si fanno all'interno del cimitero che, proprio perché non abbiamo il personale, fino adesso non li ha mai fatti il Comune, cioè i lavori di muratura sono a discrezione dell'utente che per proprio conto trova la persona che fa questo lavoro. In quasi tutti i cimiteri non lo fa il Comune questo lavoro, però la cosa che stiamo studiando e che abbiamo dato mandato al direttore dell'ufficio tecnico di studiare, è quella di una convenzione con ditte a monte, per due-tre anni, che facciano quel tipo di lavoro a prezzi convenzionati, per non permettere un'eventuale speculazione. Nell'ultima riunione è stato dato questo mandato al direttore dell'ufficio tecnico, che deve trovare il sistema per fare una convenzione attraverso bando pubblico, con le imprese che possano fare questo lavoro. Non è facilissimo, perché questo è un lavoro che va fatto a tutte le opere, ci sono orari particolari ecc. quindi le imprese non sono molto predisposte.

Le scale rappresentano un problema che riguarda anche gli altri cimiteri. Non è semplicissimo, perché il cimitero di San Bernardino è vasto e complesso, fatto in modo particolare e avete visto nella proiezione relativa al patrimonio, che ci sono 13 cimiteri nel comune di Urbino, più quelli dismessi che anche questa mattina sono venuti a dire che bisogna mantenere, perché non sono utilizzati per nuove utenze, però vanno persone a visitare.

E' questa la mole di lavoro a cui il Comune deve pensare. Oltretutto, i cimiteri delle

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

frazioni sono stati allargati, quindi è un impegno ulteriore, però il problema della scala di cui ha parlato Serafini esiste e io aggiungo che esiste anche il problema del sollevatore bare. Negli ultimi avanzi di amministrazione era previsto, ma l'abbiamo cancellato. Un sollevatore bare costa 50 milioni e bisogna trovare i soldi ma non sempre li abbiamo.

L'altra cosa che chiedeva il consigliere Pandolfi riguarda le esumazioni. Mi risulta che ci sono stati problemi sulle modalità con le quali queste esumazioni venivano portate avanti e l'ufficio ha richiamato il personale, dando indicazioni in tal senso. Non mi risultava la questione dei 25 euro pagati direttamente, senza fattura; E' chiaro che se qualcuno paga al Comune anche cinque lire bisogna che ci sia un riscontro, quindi bisogna modificare questa cosa qualora fosse in quei termini e non ne dubito.

Ieri l'altro è stato finalmente fatto l'appalto per l'ampliamento del cimitero e la costruzione dell'ossario: 250 loculi e la costruzione dell'ossario. Ha vinto la ditta che fino adesso aveva fatto i lavori e credo che questa sia una garanzia.

Nell'ultima destinazione dell'avanzo di amministrazione abbiamo messo 30.000 euro per la sistemazione delle pavimentazioni all'interno del cimitero e anche questa è una piccola cosa che aiuterà.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 4 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Adesione alla costituenda società consortile a r.l. Convention Bureau "Terre Ducali" — Approvazione statuto e sottoscrizione quote sociali

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 5: Adesione alla costituenda società consortile a r.l. Convention Bureau "Terre Ducali" — Approvazione statuto e sottoscrizione quote sociali.

Ha la parola il consigliere Foschi.

ELISABETTA FOSCHI. Poiché la documentazione per questo punto all'ordine del giorno è stata fatta trovare questa mattina e io ho chiesto anche questa mattina di poterci capire qualcosa di più e poiché si tratta dell'approvazione di uno statuto, di quote sociali e di tutto quanto viene descritto nel corpo della delibera, chiedo che venga rinviato il punto alla prossima seduta.

PRESIDENTE. Sono d'accordo per il rinvio.

Ha la parola l'assessore Spalacci.

MASSIMO SPALACCI. Siccome di questa costituenda Convention Bureau "Terre Ducali" fanno parte i soci pubblici — 5 Comuni — i soci istituzionali — Ente Fiera, Ami e Aerdorica — più i soci privati, tutti hanno deliberato o stanno deliberando in questa settimana, c'è l'esigenza di andare a chiudere in modo da rendere operativa questa struttura almeno da settembre, perché a settembre avremo la Fiera di Firenze, prima siamo sul mercato meglio è. Una volta che avremo deliberato bisognerà andare dal notaio per sottoscrivere la società, bisognerà renderla operativa perché ci sarà la necessità di reperire sul mercato personale specializzato — mi riferisco a un direttore con esperienza pluriennale che abbia un pacchetto clienti che sappia aggredire il mercato — se il rinvio significa entro la prima settimana di luglio problemi non ci sono anche se saremo l'ultimo Comune che andrà a deliberare, se invece si andrà a finire a fine luglio ci saranno problemi.

PRESIDENTE. Abbiamo già in programma di fare un Consiglio prima del 12 luglio. Chiediamo ovviamente che i documenti arrivino in anticipo, perché in occasione della Conferenza dei capigruppo ho sollecitato questa pratica e non è arrivata.

MASSIMO SPALACCI. C'è stato un disagio tecnico. Noi abbiamo avuto una riunione a Pesaro verso il 20 giugno e ci hanno detto che c'era l'esigenza di andare a chiudere. Capisco che la documentazione debba arrivare prima, anzi mi rendo disponibile, da qui al 10

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

luglio di fare anche qualche passaggio in Commissione se ce ne fosse la necessità, per rendere l'istruttoria trasparente, ma se voi ritenete che la documentazione che avete avuto oggi è sufficiente per avere un quadro completo della situazione, si può benissimo andare in Consiglio entro i primi dieci giorni di luglio.

PRESIDENTE. Pongo in votazione la proposta di rinvio.

Il Consiglio approva con 17 voti favorevoli e 1 astenuto (Serafini)

*(Esce il Sindaco:
presenti n. 17)*

Approvazione definitiva piano particolareggiato di iniziativa pubblica zona C2 località Trasanni

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 6: Approvazione definitiva piano particolareggiato di iniziativa pubblica zona C2 località Trasanni.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Ci sono state delle osservazioni presentate durante la pubblicazione, osservazioni pervenute dal sig. Cappelletti e da alcuni altri proprietari: Petrolati Davide e Catia.

In particolare, per quanto riguarda l'osservazione presentata da Cappelletti è un fatto molto tecnico. Lo si può ulteriormente spiegare. L'osservazione fatta da Petrolati Davide e Petrolati Catia chiede di togliere dall'area perimetrata del piano due particelle di proprietà degli stessi, pertinenze del loro fabbricato, su una delle quali esiste un accessorio, concessionato nel 1991-1992. Durante la redazione del piano attuativo si è trovata anche la soluzione a questi due mappali, nel senso che su essi non viene ad insistere nulla delle previsioni del piano attuativo e gli stessi proprietari non hanno obblighi nei confronti degli operatori, quindi c'era già stata una risposta nel senso che anche gli stessi chiedevano, anche se sotto un'altra forma.

Le precisazioni necessarie relative a queste osservazioni sono poi riportate in alcune modifiche nelle Nta che voi avete nella delibera e che, rispetto alle norme adottate sono contrassegnate in neretto e sottolineate. Quindi ci sono precisazioni e aggiustamenti sulle Nta del piano, ma, ripeto, sono cose marginali, non di sostanza.

PRESIDENTE. Se non vi sono intervenuti, pongo in votazione il punto 6 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva con 16 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 16 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

*(Entra il Sindaco:
presenti n. 18)*

Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica del nucleo abitato di Scotaneto

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 7: Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica del nucleo abitato di Scotaneto.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Dirò poche parole, lasciando poi la parola all'arch. D'Angelo dell'ufficio urbanistica, il quale ha lavorato su questo piano attuativo.

Si tratta di un piano attuativo di una realtà periferica del comune come ce ne sono anche altre, ma abbiamo comunque ritenuto, anche in queste realtà periferiche di porre mano, magari realizzando i piani attuativi come ufficio, perché diventa difficile realizzarli all'esterno, con operatori privati, visto che non ci sono in queste realtà delle grosse richieste a realizzarle, ci è sembrato giusto fare il piano attuativo come

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

ufficio, proprio per consentire comunque, anche in queste realtà, di poter realizzare le cose che magari i residenti del luogo o qualcun altro volessero realizzare.

L'arch. D'Angelo farà la presentazione del piano che si potrà seguire anche attraverso le immagini che verranno proiettate.

PRESIDENTE. Ha la parola l'arch. D'Angelo.

Arch. ADRIANO D'ANGELO, *Istruttore direttivo settore urbanistica*. Come ha detto l'assessore questa sera presentiamo il piano particolareggiato del nucleo di Scotaneto. Come vedete da questa immagine, Scotaneto è un nucleo che si trova all'estremo nord-est del comune di Urbino, confina con il comune di Montefelcino e con quello di Isola del Piano. Lungo la provinciale, da questa parte si va verso Pesaro, di qua andiamo a Urbino, al parco delle Cesane, qua continuiamo per Isola del Piano. Come vedete il nucleo è localizzato in questa posizione. Nelle foto che seguono vedete il tipo di edilizia che potete incontrare camminando da quelle parti: ci sono alcuni edifici che probabilmente hanno ancora qualche interesse di tipo strutturale, mentre altri sono stati pesantemente rimaneggiati o comunque con interventi non adatti all'edificato storico. Quello che può essere interessante è rappresentato dalla conformazione del nucleo, cioè dalla distanza tra gli edifici, dall'assetto planimetrico. Le aree scoperte danno su un paesaggio abbastanza interessante e sono comunque punteggiati da una vegetazione di un certo rilievo. Troviamo infatti molti filari di querce; Qui abbiamo ancora l'innesto stradale. Ancora le aree verdi e le strade.

Questa immagine sintetizza le previsioni del piano regolatore, il quale prevede non solo di intervenire all'interno del nucleo definendo una serie di aree di completamento, ma soprattutto prevede l'espansione del nucleo stesso in questa zona, in quest'altra e in quest'altra ancora. Prevede inoltre la realizzazione di strutture per il tempo libero che localizza in questa zona. Inoltre prevede che l'attuazione di questi interventi sia demandata alla redazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, tranne

per quest'area dove il piano può essere anche d'iniziativa privata.

Quando ci siamo preoccupati di redigere questo piano siamo partiti dal piano regolatore, del quale abbiamo conservato l'impostazione, cioè le destinazioni d'uso, le quantità edificatorie e soprattutto le indicazioni sul recupero del verde, che sono molto interessanti.

Abbiamo localizzato in modo differente l'edificazione. Intanto, anche noi abbiamo individuato tre grosse aree. Partendo da questa zona, l'accesso avveniva da questa strada che era immediatamente innestata sulla provinciale. Abbiamo scelto di fare un discorso differente, quindi innestare la nuova strada della lottizzazione sulla strada vicinale che già esiste, evitando di intervenire in questa zona, dove in pratica avremmo dovuto studiare uno svincolo molto più complesso, data anche la vicinanza allo svincolo esistente. Questo ci consente di aver un impatto meno forte. Infatti, una delle caratteristiche di questo piano è il rispetto quasi assoluto della conformazione del luogo, a partire per esempio dalle pendenze esistenti, dalla vegetazione, ma anche dal modo in cui insediarsi, cioè come realizzare le tipologie.

Abbiamo scelto questa soluzione che ci consente anche di salvaguardare questa zona che può rappresentare tranquillamente uno standard che è già pronto, in quanto costituito da un prato e poi da un filare di querce.

In questo modo abbiamo localizzato l'edificazione in questa zona e abbiamo connesso il tutto con un percorso pedonale, anche questo in materiali molto leggeri, praticamente terra battuta oppure ghiaia.

Per quanto riguarda questa zona, vediamo che il piano regolatore prevedeva la localizzazione di lotti in quest'area e in questa. Al di là del fatto che per accedere in questa zona si doveva passare per il confine di un altro comune — ma questo è un problema superabile — il grosso problema sono le pendenze. Quaggiù abbiamo infatti una situazione relativamente critica. Abbiamo difficoltà a localizzare lotti in quell'area, per cui si è scelto di localizzare tutta l'edificazione di quella zona in questa parte.

Per quanto riguarda l'accesso, anche in questo caso abbiamo preferito non realizzarlo lì, perché avremmo dovuto passare all'interno

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

della strada del nucleo, una strada molto stretta. Arriviamo anche sui 5,5 metri, mentre dobbiamo avere almeno 6 metri per avere una strada decente. Abbiamo quindi preferito non far passare il traffico all'interno del nucleo ma immediatamente in questa zona.

La nuova lottizzazione che abbiamo localizzato qui, rispetto a quest'altra tende a preservare maggiormente la zona agricola. Infatti il piano prevedeva un innesto in questa posizione, più o meno l'innesto rimane inalterato, perché comunque avviene tramite la strada provinciale, però l'intera edificazione è accorpata in questa zona, in modo da essere meglio connessa, anche con un percorso pedonale, all'area. Questo ci ha consentito non solo di liberare questa zona e quindi di lasciarla agricola, ma anche di localizzare le attrezzature per il tempo libero in questa posizione.

Un altro elemento interessante di questo piano è il dimensionamento. Il piano regolatore prevede la realizzazione di 6.700 mq. di Sul. Noi ne abbiamo realizzati 6.506. Il piano regolatore obbliga a realizzare in questa zona 1.500 mq. di Sul, quindi abbiamo pensato di avere più o meno un certo equilibrio, quindi gli stessi pesi insediativi in tutte e tre le zone, quindi ne abbiamo localizzati circa 1.600 qui e 1.600 in questa zona. Inoltre il piano regolatore ci obbliga a dare una certa quantità edificatoria al nucleo di Scotaneto per piccoli ampliamenti. Abbiamo destinato per il nucleo di Scotaneto 1.200 mq. che sono suddivisi in 600 mq. per i completamenti e altri 600 per le nuove edificazioni nei pochi lotti che sono rimasti ancora liberi al centro del nucleo.

Dopo aver dimensionato il piano un altro problema era cercare di renderlo attuabile. Abbiamo diviso in quattro ambiti di intervento che a loro volta sono suddivisi in unità minime di intervento. Per questa zona abbiamo individuato un'unica unità minima di intervento, mentre le altre sono suddivise in tre e in quattro aree. Questo ci consente un'edificazione graduale e per parti.

Un altro elemento che ci sembrava interessante è il verde. Per il nucleo di Scotaneto abbiamo pensato non solo di recuperare le aree verdi esistenti ma di integrarle all'interno delle nuove lottizzazioni. Partendo da questa

lottizzazione abbiamo pensato di conservare la banda di querce che ritroviamo in questa zona, riproponendola anche a chiusura dell'edificato stesso, mentre la lottizzazione è direttamente innestata su una sorta di grande piazza allungata di circa 7 metri che rappresenta una sorta di estensione dell'edificato.

Un discorso più o meno analogo abbiamo proposto per questa zona dove abbiamo riproposto lo stesso dimensionamento della fascia di querce e anche qui abbiamo delle piazze direttamente innestate sui lotti. Il resto è rappresentato da percorsi e da verde. Abbiamo inoltre un'altra serie di percorsi e di bande di verde che connettono questo nuovo insediamento con il centro di Scotaneto e anche con il resto.

Ogni edificio del centro di Scotaneto è stato studiato e fotografato e gli è stato dato un tipo di intervento che va dalla ristrutturazione al restauro e risanamento conservativo. In realtà il restauro e risanamento conservativo è stato in qualche modo dato solo ad alcuni edifici che meritavano questo tipo di trattamento.

Molto interesse è stato dato alla morfologia del luogo.

Qui abbiamo la situazione attuale, la situazione di progetto e la sovrapposizione delle due. Vedete che gli edifici si appoggiano sul suolo con un minimo di sbancamenti. La stessa piazza allungata è leggermente in pendenza. Stesso ragionamento per le sezioni seguenti. Anche qui potete vedere la situazione esistente, la situazione di progetto e infine la sovrapposizione delle due. La differenza è veramente minimale. Stesso ragionamento per la terza area.

Un altro elemento che ci sembrava interessante è quello di avere un impatto sul luogo molto limitato. Questo ci è sembrato interessante anche da un punto di vista della pubblica illuminazione. Abbiamo infatti individuato chiaramente lungo i percorsi pedonali e soprattutto lungo le aree di verde, dei piccoli punti luce che non dovrebbero avere una grossa illuminazione, quindi sono molto pochi e radi, servono semplicemente a individuare alcuni percorsi.

Discorso differente per la viabilità pubblica dove abbiamo lampioni di tipo tradiziona-

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

le, perché la funzione primaria è quella di individuare bene le strade.

Vediamo adesso le tipologie; Abbiamo studiato tipologie differenti a seconda delle zone; Voglio premettere che le tipologie che presentiamo adesso, in genere nei piani attuativi sono indicative. In questo piano abbiamo proposto una cosa differente. Le tipologie che farò vedere adesso, per coloro che le accettano o le vogliono realizzare, potranno essere realizzate mediante denuncia inizio attività, accelerando quindi tutto l'iter di edificazione del piano. Coloro che non condividono questo genere di tipologia potranno realizzare quello che vogliono, in relazione alle quantità edificatorie che sono state stabilite dal piano. Dovranno seguire, ovviamente, la normalissima strada della concessione edilizia.

Dopo questo preambolo, voglio dire che abbiamo realizzato una serie di tipologie aggregate. Qui vedete le discese e i garages, questi sono gli edifici aggregati, con la piazza di circa 7 metri, la strada di accesso con i parcheggi incastrati al margine.

Abbiamo delle leggere pendenze. Il parcheggio è una parte sottostante, un piccolo cubo che separa i due edifici, mantenendo delle distanze che consentono un erto grado di privacy. Questi edifici sono di circa 160 mq. di Sul. In questo ambito di intervento sono previsti un massimo di 8 alloggi. In genere individuiamo sempre il massimo degli alloggi, per poter poi dimensionare gli standards, soprattutto per quanto riguarda i parcheggi pubblici.

Quello che è vincolante in questo genere di tipologie sono le facciate esterne, le aperture, i materiali.

Sulla strada di progetto abbiamo un piano, mentre a valle si trasformano in due piani. Si è scelto di avere questo genere di tipologia con ingresso a monte anziché a valle, sia per un problema di orientamento, sia anche per la questione del paesaggio, dove la parte migliore era questa zona.

Gli interni non sono vincolanti in nessun modo.

Per quanto riguarda gli altri ambiti d'intervento, abbiamo studiato anche in questo caso tipologie ad hoc per la situazione. Anche qui abbiamo edifici aggregati, anche qui è vin-

colante la conformazione esterna, oltre ai materiali, alle altezze. I lotti sono abbastanza ampi, anche in questo caso abbiamo circa 160 mq. di Sul.

Il totale degli alloggi che si possono realizzare in questo ambito di intervento è 14, mentre ne abbiamo 14 anche nell'altro.

Il totale del piano attuativo prevede 36 alloggi.

Questo dimensionamento ci ha consentito di poter spendere ancora più Sul, perché non abbiamo saturato l'intero indice proposto dal piano regolatore. In questo piano abbiamo proposto che per ogni ambito d'intervento è possibile un incremento dell'11%, senza sforare il piano regolatore, per coloro che non solo scelgono di realizzare delle tipologie conformi a questo piano, ma soprattutto che scelgono di realizzare le reti in modo compatibile, ecologico. Molto banalmente realizzare pannelli solari, fotovoltaici, mulini a vento, tutto quello che oggi la tecnologia non inquinante o non impattante ci suggerisce. Anche questa è un'opzione che il piano regala a coloro che vogliono realizzare edifici in questa zona.

Credo di avere illustrato le cose principali.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Colocci.

FRANCESCO COLOCCI. Ho ascoltato abbastanza attentamente. Le tipologie previste da questo piano sono aggregate a schiera. Devo supporre che ci sia stata una richiesta specifica da parte della popolazione residente. Questo l'arch. D'Angelo non l'ha detto. L'iniziativa del piano particolareggiato nasce da una richiesta abitativa o è una pura ipotesi accademica che l'Amministrazione mette a disposizione della popolazione nel caso che qualcuno si decida a realizzare un insediamento abitativo?

Queste tipologie aggregate sono una richiesta certificata del desiderio della popolazione? Sono un obbligo previsto dal piano regolatore o un'opzione puramente urbanistica dovuta all'iniziativa dell'Amministrazione comunale? Non ci sono richieste di abitazioni singole con praticello interno? Ho visto che vi sono insediamenti degradati, dal punto di vista

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

qualitativo, quindi non era il caso di vedere se una tipologia diversa da quella aggregata, a schiera, potesse incentivare un'edilizia di qualità?

Legare la realizzazione della tipologia prevista dal piano particolareggiato a un'incentivazione di velocità burocratica può essere non dico una sorta di ricatto ma va a finire che spinga troppo e indebitamente verso scelte che magari l'interessato non avrebbe interesse a scegliere.

L'incentivazione posta invece sulle reti ecologiche e su altre cose va bene, perché va verso una utilità sociale di rilevante importanza, non solo per quanto riguarda i pannelli solari ma potrebbe essere esteso alle doppie tubature dell'acqua. Sarebbe molto importante anche per il risparmio dell'acqua che diventa sempre più preziosa.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Bartolucci.

RANIERO BARTOLUCCI. In queste zone lontane dai centri non sarebbe il caso di far fare delle villette? Altrimenti difficilmente uno va a costruire a Scotaneto case a schiera. In queste zone così lontane dai centri sarebbe meglio una tipologia diversa.

PRESIDENTE. Risponde l'arch. D'Angelo.

Arch. ADRIANO D'ANGELO, *Istruttore direttivo settore urbanistica*. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, a Scotaneto effettivamente non c'è una grossa richiesta di abitazioni, quindi ci siamo orientati, visto anche l'aspetto poco pesante di tutto l'insediamento, a qualcosa che avesse un minor consumo di suolo, cioè tane casette isolate consumano più suolo, più reti, più strade, più fogne che non lo stesso numero di casette aggregate. Questa è una scelta che abbiamo fatto noi, ma non è impositiva, nel senso che chi vuol realizzare la casetta a schiera benissimo, per chi non la volesse realizzare il piano stabilisce lotto per lotto le quantità edificatorie e ognuno, rispettando alcune cose come la quantità edificatoria, i materiali, per esempio il tetto a falde, le

distanze canoniche da codice civile e da piano regolatore, può tranquillamente realizzare la casetta isolata sul suo lotto.

Questo, secondo noi è un arricchimento.

PRESIDENTE. Ha la parola l'ing. Giovannini.

Ing. GIOVANNINI, *Dirigente settore urbanistica*. Non vorrei che si generalizzasse la questione delle case a schiera. Il piano che vi è stato illustrato prevede tre zone diverse. In una di queste tre zone è stata presentata una tipologia a schiera, con tutti gli elementi di elasticità e di possibilità di cambiamento. Nelle altre zone sono stati individuati dei lotti, è stata data una quantità edificatoria. Anche su questi il piano offre delle possibilità, però questi sono lotti sostanzialmente destinati a un'edilizia autonoma sul lotto e normalmente, nella zona nord sono circa 230 mq. di Sul per lotto, il che significa che uno può fare una grande casa per sé o due appartamenti. Il numero massimo di alloggi è il dato fisso.

Il discorso delle case a schiera sull'unica area a monte della statale è stato determinato da condizioni di salvaguardia. A noi sembrava giusto salvaguardare, in gran parte, quel versante piuttosto che interessarlo tutto con una serie di case, perché dal punto di vista della vegetazione e panoramico è un versante particolarmente interessante, quindi ci sembrava giusto addensare l'edilizia non su tutto il fronte strada ma su una quota e lasciare invece la parte che già è un grande prato delimitato da querce secolari, come standard. Forse questa è la scelta più azzardata. Vorrei precisare che questa è un'area in cui, comunque, il piano regolatore consente ai privati di presentare un piano d'iniziativa privata, cosa che i privati finora non hanno mai fatto, proprio perché a Scotaneto non c'è un mercato edilizio che tira così tanto, però se volessero farlo potrebbero farlo, facendo una loro proposta, non si varierebbe il piano regolatore, si varierebbe soltanto il piano attuativo ma sarebbe la stessa procedura, quindi c'è la possibilità di cambiare radicalmente queste cose. Occorrerà valutare la proposta che verrà fatta.

Per quello che riguarda il discorso della

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

denuncia di inizio attività, non si è voluto fare un ricatto, è la legge che dice che per fare una denuncia di inizio attività occorre che lo strumento urbanistico arrivi a definire nel dettaglio che cosa si può fare, non solo dal punto di vista quantitativo, ma dal punto di vista qualitativo, planivolumetrico, del progetto non deve lasciare elementi di discrezione. Noi eravamo in un certo senso obbligati a dare una proposta e la proposta che è stata data fissa dei materiali che sono i nostri tradizionali, fissa un tetto coperto a falde come da tradizione e che arriva nel dettaglio per poter offrire la possibilità per poter intervenire anche attraverso denuncia di inizio attività. Non è vincolante, altrimenti uno chiede annualmente una concessione edilizia, rispettando quelle prescrizioni generali del piano particolareggiato e potrà ottenere una concessione edilizia.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Un'ultima cosa che riguarda la possibilità d'intervento sul vecchio nucleo. Credo che l'altro elemento interessante del piano è anche questo, cioè il piano va anche a definire, per il vecchio nucleo, tutte le modalità d'intervento e offre anche, in alcuni casi, la possibilità di ampliamenti e di edificazioni su alcuni lotti di completamenti, quindi anche nel vecchio nucleo c'è già una serie di possibilità di interventi volti al miglioramento della situazione esistente e anche per fare alcuni interventi di nuova edificazione su alcuni lotti liberi. Si è quindi ragionato proprio per cercare di offrire la possibilità di graduare gli interventi. E' difficile pensare che a Scotaneto arrivi chi costruisce di colpo 20 alloggi. Credo che nella situazione attuale non sia la cosa più facilmente pensabile. Mentre è pensabile — ci sono in questo senso anche alcune richieste — che ci sia la persona che si vada a costruire la casetta, oppure vada a migliorare l'esistente. il piano dà una risposta per poter andare avanti anche da questo punto di vista.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 7 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica del nucleo abitato di Pantiere

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 8: Adozione piano particolareggiato di iniziativa pubblica del nucleo abitato di Pantiere.

Propongo il rinvio, già annunciato nella Conferenza dei capigruppo, in quanto manca il parere del genio civile.

Il Consiglio approva all'unanimità

Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/3 Sistema Miniera — M. Belluzzi

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 9: Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/3 Sistema Miniera — M. Belluzzi.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Abbiamo diverse proposte ai punti 9, 10 e 11, che riguardano delle approvazioni definitive di varianti parziali al Prg. Sono cose poco significative, che il Consiglio ha già discusso e adottato. A meno che ci siano richieste particolari da parte dei consiglieri credo di dare queste cose per note, quindi votarle.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 9 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/1 — Palazzo Fonti Bianchi

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 10: Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/1 — Palazzo Fonti Bianchi.

Lo pongo in votazione.

Il Consiglio approva con 17 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 17 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/4 — Località Urbino nord — Zone C5 e C6

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 11: Approvazione definitiva variante parziale al Prg — Variazione 2002/4 — Località Urbino nord — Zone C5 e C6.

Ha la parola il consigliere Ciampi.

LUCIA CIAMPI. Ribadisco il no, perché lo considero ancora un intervento di nessuna utilità sociale ma di favore verso qualcuno e nel prossimo Consiglio chiederò, con due mozioni, il rifacimento delle strade. Vorrò vedere se mi verrete a dire che le strade sono tante e non possono essere riparate, visto che siete in procinto di farne un'altra.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 11 dell'ordine del giorno.

*Il Consiglio approva con 12 voti favorevoli e 4 contrari (Foschi, Fattori, Ciampi e Bastianelli)
e 2 astenuti (Rossi e Pandolfi)*

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

*Il Consiglio approva con 12 voti favorevoli e 4 contrari (Foschi, Fattori, Ciampi e Bastianelli)
e 2 astenuti (Rossi e Pandolfi)*

Adozione variante parziale al Prg 2003/3 — Edificio in via S. Bartolo — Urbino

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 12: Adozione variante parziale al Prg 2003/3 — Edificio in via S. Bartolo — Urbino. Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Si tratta dell'adozione di una variante che si rende necessaria perché l'edificio in questione non risulta nel piano regolatore individuato e quindi non si sa come poter intervenire su questo edificio, visto che nell'attuale piano regolatore non è stato rilevato. Si tratta di un edificio di piccole dimensioni su due livelli, con copertura a terrazzo.

E' un piccolo edificio, chi ha la proprietà di questo edificio, non potrebbe intervenire in quanto il piano regolatore non l'aveva censito.

La proposta che viene avanzata è quella di consentire la ristrutturazione di questo edificio. Viene individuata anche la destinazione d'uso possibile che, in analogia anche alle situazioni limitrofe, ad altri edifici di quell'area e tenuto conto delle condizioni in cui l'edificio si trova, viene consentita come possibilità quella per attività produttive. E' stato indicato in sede di Commissione edilizia anche il tipo di copertura, per dare l'indicazione precisa di come si potrà intervenire. Viene indicata una copertura a padiglione, poco impattante data la ridotta dimensione dell'edificio, consentendo anche un minimo di incremento di volumetria, solo legato alla realizzazione di questa copertura.

La sostanza di questa variante è questa. Se i consiglieri ritengono di chiedere ulteriori spiegazioni, abbiamo l'ing. Giovannini e l'arch. D'Angelo che possono dare ulteriori chiarimenti.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pandolfi.

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

CLAUDIA PANDOLFI. Ho già sollevato la questione alla Conferenza dei capigruppo. Trovo assolutamente ridicolo che nella delibera si scriva “si propone di destinare l’edificio ad attività produttive”, destinazione peraltro identica al vicino edificio dell’ex mattatoio, quando sappiamo tutti a che cosa è di fatto destinato l’attuale ex mattatoio. L’ipocrisia va bene, però vederla scritta così mi crea qualche problema.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Colocci.

FRANCESCO COLOCCI. Non ho individuato bene l’edificio, però essendo una zona del centro storico dentro le mura, la copertura a padiglione dovrebbe essere di per sé riqualficante. Tuttavia non so se avete considerato bene, oltre la tipologia anche la prescrizione di destinazione, perché alla fine vedo che si tratta di attività commerciali, direzionali, ricettive e quant’altro. C’è quasi tutto. Quindi, di quell’edificio si può fare tutto. Sono sicuro che si tratta di una riqualficazione di quella porzione di edificio e che quindi migliorerà la situazione locale, ma su questo invito, come sempre, a stare all’erta, perché si tratta del centro storico, quindi occorre stare molto attenti anche nell’uso dei materiali che verranno adottati.

PRESIDENTE. Ha la parola l’assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Con quella destinazione produttiva si intendono tutte le cose che sono elencate. Se questo discorso del ricettivo, che è contenuto tra le possibilità della destinazione produttiva crea dei problemi, lo possiamo anche togliere. Si tratta tra l’altro di un edificio di piccolissime dimensioni. E’ quindi una cosa veramente modesta, ma se il Consiglio lo ritiene possiamo anche eliminare questa cosa di ricettività e lasciare soltanto le altre destinazioni.

PRESIDENTE. Vogliamo togliere la parola “ricettive”?

MASSIMO GUIDI. Se si vuol togliere per-

ché non piace vederla scritta si può togliere, ma di fatto la destinazione di quell’edificio è quella.

PRESIDENTE. Il capogruppo Pandolfi, anche nella Conferenza dei capigruppo non aveva sollevato questioni in merito a questo appartamento; lei solleva delle obiezioni rispetto al mattatoio vicino.

MASSIMO GUIDI. Allora togliamolo... Non è un elemento determinante della delibera, perché se non si mette “destinazione peraltro identica all’edificio ex mattatoio”, va bene ugualmente.

PRESIDENTE. Ha la parola l’ing. Giovannini.

Ing. GIOVANNINI, *Dirigente settore urbanistica*. Quella frase nasce da una constatazione del Prg: può essere benissimo omessa. Il problema vero è se in questo edificio, non nell’altro, ci stanno bene le attività ricettive. Nel Prg vigente per “attività produttive” si intende tutto, quindi l’ufficio dice “per noi va bene la classificazione che dà il Prg vigente”. Se il Consiglio comunale vuol entrare nel merito e dire “tutto meno il ricettivo” — credo che ne possa avere ragione — si dice “tutto meno il ricettivo”. Il parere dell’ufficio resta comunque favorevole. Si possono quindi togliere sia il riferimento all’edificio vicino, sia “ricettivo”.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 12 dell’ordine del giorno.

Il Consiglio approva all’unanimità

Pongo in votazione l’immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all’unanimità

P.E.E.P. Valdazzo Zona C2 — Acquisizione area con procedura espropriativa

PRESIDENTE. L’ordine del giorno reca,

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

al punto 13: P.E.E.P. Valdazzo Zona C2 —
Acquisizione area con procedura espropriativa.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Si tratta della zona C2 di Valdazzo. Il Consiglio sa che c'è già un piano attuativo approvato in quest'area. L'area immediatamente a monte, la C1, sempre area Peep è in fase di attuazione, perché si sta ultimando la costruzione dei 44 alloggi. Al testo che i consiglieri avevano sono state apportate modifiche che... (*fine nastro*)

...mediante l'espropriazione anche di quest'ara C2 per poter poi dare attuazione al piano attuativo che è già stato approvato dal Consiglio comunale.

Per quanto riguarda i costi relativi all'indennità di esproprio, questa è stata calcolata tenendo presente il valore dell'esproprio dell'area immediatamente a monte, tra l'altro degli stessi proprietari, con una rivalutazione fatta dal 2000 ad oggi e ovviamente, come prescrive la legge, con una mediazione del valore di mercato con il reddito catastale, per cui vedete dalla delibera che l'indennità di esproprio prevista è di circa 380.000 euro, 22 euro circa a metro quadro.

Come nell'area precedente anche qui l'indennità di esproprio verrà corrisposta agli espropriati nel momento in cui il Comune incasserà i soldi dall'assegnazione di quest'area alla cooperativa o comunque a chi verrà assegnato il Peep, quindi con le stesse modalità, cioè noi incassiamo i soldi mediante l'assegnazione e paghiamo l'indennità di esproprio ai proprietari.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 13 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva con 15 voti favorevoli e 2 astenuti (Rossi e Muci)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 15 voti favorevoli e 2 astenuti (Rossi e Muci)

Adozione variante parziale al Prg 2003/4 — Zona D1 località TVS

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 14: Adozione variante parziale al Prg 2003/4 — Zona D1 località TVS.

Ha la parola l'assessore Guidi.

MASSIMO GUIDI. Si tratta di una variante non sostanziale, che non va a modificare le quantità edificatorie previste nell'area ma una variante che tende in qualche modo a rendere più agevole l'attuazione delle previsioni del piano regolatore in quest'ara.

La variante consiste nel dividere quest'area in due aree. Questa divisione rispecchia la situazione da un punto di vista sia morfologico dell'area sia delle proprietà, per cui è una cosa abbastanza coerente, anche da questo punto di vista.

Le possibilità edificatorie dell'area vengono ripartite tra le due aree in cui l'area del Prg viene divisa. Rimangono valide tutte le altre indicazioni che il Prg prevedeva, in particolare per quanto riguarda le distanze dalla strada ed altri aspetti di questo tipo. Credo quindi che si possa favorevolmente accogliere, perché va nella direzione di favorire l'attuazione di una previsione del Prg senza modificarne i contenuti di fondo.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il punto 14 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva con 16 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 16 voti favorevoli e 1 astenuto (Rossi)

Comunicazioni, interrogazioni, interpellanze e mozioni

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 15: Comunicazioni, interrogazioni, interpellanze e mozioni.

SEDUTA N. 70 DEL 25 GIUGNO 2003

Ha la parola il Sindaco.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Prima due rapide comunicazioni. Ricordo che sabato ci sarà il Consiglio comunale straordinario per il conferimento della cittadinanza onoraria al prof. Dal Poggetto. Ci sarà il direttore generale del Ministero dei beni culturali, quindi chiedo ai consiglieri la massima presenza e puntualità.

Nella busta che vi è stata data troverete il programma del convegno sulle sezioni della “Carta della terra”. Arriveranno domani 60 studiosi da tutto il mondo — Giappone, Cina, Australia, Stati Uniti, Scozia — che sono le sezioni della “Carta della terra”, per fare il punto sull’attività. La cosa era partita l’anno scorso con 15 studiosi venuti ad Urbino, quest’anno l’iniziativa cresce ed ha uno spessore interessante. Lì c’è il programma, alcune sezioni sono aperte anche ai consiglieri, soprattutto il 30 pomeriggio, alla “Sala d’inverno” di Palazzo Ducale ci sarà il convegno conclusivo, aperto anche alle forze locali, alle associazioni. Sarete contattati per l’ospitalità che il Comune offre, soprattutto la sera, quindi la presenza dei consiglieri è utile anche in quella direzione.

PRESIDENTE. C’è un’unica interrogazione da parte del capogruppo Bartolucci, di cui do lettura.

“Il sottoscritto Bartolucci Raniero Consigliere Comunale dei Socialisti Democratici Italiani chiede al signor Sindaco, che si attivi nei confronti della provincia, affinché la strada provin-

ciale Ca Gallo bivio Cavallino sia sistemata perché allo stato attuale è in condizioni poco agibili, poiché oltre al traffico locale, anche la maggioranza di turisti provenienti dalla costa romagnola la percorrono e certamente così com’è non è un buon biglietto da visita per la città di Urbino. Inoltre la Provincia aveva promesso di realizzare un marciapiede dal cimitero di Schieti fino all’inizio paese tenuto conto della pericolosità del tratto stradale, transitato maggiormente da persone anziane. Pertanto si chiede il mantenimento di tale promessa”.

Ha la parola il Sindaco.

MASSIMO GALUZZI, *Sindaco*. Ho provveduto a trasmettere l’interrogazione, con una mia nota, all’assessore Provinciale ai lavori pubblici, chiedendo che mi si diano notizie in merito, sia riguardo all’asfaltatura della strada sia per quanto riguarda la costruzione del marciapiede lungo la provinciale in prossimità di Schieti. Quindi nei prossimi giorni la Provincia mi farà sapere e al prossimo Consiglio risponderemo nel merito.

PRESIDENTE. Comunico che il prossimo Consiglio comunale si terrà quasi sicuramente il 10 luglio, così i consiglieri si potranno tenere liberi per quella data.

La seduta è tolta.

La seduta termina alle 21,30