

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

RESOCONTO INTEGRALE

26.

SEDUTA DI MARTEDI' 26 SETTEMBRE 2006

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE BRUNA TACCHI

INDICE

Comunicazioni del Presidente del Consiglio	p. 3	Gabicce Mare loc. Gabicce Monte, denominato "Marechiaro" e ricostruzione sullo stesso sedime di nuova edificazione senza ampliamento dei volumi fuori terra. Variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del Dpr 447/1998 — Approvazione	p. 10
Comunicazioni del Sindaco	p. 3	Adeguamento del programma triennale dei lavori pubblici 2006-2008 e dell'elenco annuale dei lavori da realizzare nell'anno 2006	p. 13
Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni	p. 6	Project financing per concessione di costruzione e gestione di un parcheggio pubblico in via XXV Aprile: autorizzazione a intervenire in qualità di terzo datore di ipoteca su immobile di proprietà comunale	p. 14
Art. 193 D. Lgs. n. 267/2000. Salvaguardia degli equilibri di bilancio. Variazione di bilancio n. 6/2006	p. 7		
Variante alle Nta del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con atto di Consiglio comunale n. 23 dell'8.4.1998 — Approvazione ...	p. 10		
Demolizione dell'edificio esistente e dei suoi annessi sito nel comune di			

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

La seduta inizia alle 21,19

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

Curti Corrado — <i>Sindaco</i>	presente
Tacchi Bruna — <i>Presidente del Consiglio</i>	presente
Miceli Giovanni Antonio	assente g.
Annibalini Vittorio	assente (<i>entra durante la seduta</i>)
Morotti Alfio	presente
Gasperi Fosco	presente
Alessandri Rosina	presente
Lisotti Cristian	presente
Arduini Adriano	presente
Cucchiarini Giuseppe	presente
Patruno Riccarda	presente
Romani Daniela	presente
Pritelli Domenico	presente
Giammarchi Claudio	assente g.
Balestrieri Cora	presente
Reggiani Roberto	presente
Olmeda Oscar	presente

Considerato che sono presenti n. 14 componenti il Consiglio comunale, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Comunicazioni del Presidente del Consiglio

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 1: Comunicazioni del Presidente del Consiglio.

Non vi sono comunicazioni

Comunicazioni del Sindaco

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

Ha la parola il Sindaco.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. In merito alla convocazione di un Consiglio straordinario per motivi d'urgenza, spiegheranno meglio l'assessore all'urbanistica e il tecnico.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Gasperi.

*(Entra il consigliere Annibalini:
presenti n. 15)*

Fosco GASPERI. Si tratta di dimostrare

ulteriormente il nostro senso di responsabilità in merito a un problema molto sentito dall'intera popolazione di Gabicce Mare, in particolare da quella di Ponte Tavollo. Come voi tutti ben sapete, già da tempo si prospetta la possibilità di edificare una superficie attigua all'attuale chiesa, dedicata alle attività para-religiose. Questo progetto che da anni è avanzato ed è nel desiderio dell'intera comunità di Ponte Tavollo ha subito, per vari motivi, sempre dei rinvii, al punto tale che il progetto, finanziato per circa mezzo milione di euro dalla Cei, è andato non dico perduto ma è stato deviato su altre realizzazioni già un paio di anni fa. Quest'anno è stato di nuovo riassegnato, però nell'attribuire questi contributi la Cei pone dei limiti temporali molto precisi.

Quindi si tratta di mettere in condizioni la diocesi che è proprietaria di quell'area, di poter essere in possesso del titolo di edificabilità nei tempi previsti dal finanziamento Cei. Noi avevamo percorso un itinerario, utilizzando uno strumento di legge che, nel caso specifico di edifici che sono di pubblica utilità — cosa se non una chiesa e quanto attiguo alla chiesa lo è? — possa essere agevolato sia nei modi che nei tempi di ottenimento delle autorizzazioni. Tenete conto che tutto quel comparto è soggetto a piano particolareggiato così come previsto dal

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

piano strutturale, il quale dice che quell'area, così come le altre quattro, va presentata come piano particolareggiato entro due anni. Aspettare questi due anni voleva dire ancora una volta perdere il finanziamento e ancora una volta mandare deluse le aspettative della gente di Ponte Tavollo. Quindi noi, di concerto con la Provincia, abbiamo tentato di percorrere quest'altra possibilità. L'arch. Bonini vi dirà con più precisione qual è la legge, quali sono gli articoli che vengono utilizzati per questo percorso abbreviato.

Negli ultimi incontri che abbiamo tenuto in Regione, in accordo abbiamo stabilito che l'utilizzo di questa possibilità era quanto meno incerto, poco chiaro e dava la possibilità di essere interpretato in maniera ambigua, per cui insieme, noi e la Provincia, abbiamo ritenuto opportuno che andava invece percorsa la strada tradizionale, quella che prevede il passaggio in Consiglio comunale tre volte: due in adozione e una in approvazione. Nel mezzo di questi passaggi ci deve essere anche l'approvazione della Giunta provinciale, quindi i tempi sono abbastanza lunghi, anche se la Provincia ci ha promesso che attiverà un percorso preferenziale, proprio per rendere il tempo necessario minore possibile.

Fatti i dovuti conti con l'ultimo termine previsto per poter utilizzare i fondi della Cei, ci chiediamo e chiediamo al Consiglio comunale di riunirci venerdì prossimo per esaminare ed approvare, se lo riterrete opportuno, questa iniziativa.

Questa sera, sempre se siete d'accordo, l'arch. Bonini vi illustrerà, davvero in maniera sintetica, questo progetto, dimodoché si evita di convocare la Commissione consiliare, perché questa diventerebbe la Commissione consiliare più larga possibile.

Vi chiedo quindi di poter utilizzare la procedura d'urgenza, prevista peraltro dalla legge, per convocare il Consiglio comunale entro le 48 ore, per approvare questa iniziativa che tutti aspettiamo.

PRESIDENTE. Ha la parola l'arch. Bonini.

Arch. MICHELE BONINI, *Responsabile VI Settore*. Si tratta di far sì che la parrocchia della S Maria Annunziata possa realizzare questo intervento edilizio che si individua in questo ampliamento della chiesa legato alla casa canonica, con una serie di sale comuni, di spazi e servizi accessori alla chiesa. Abbiamo due strumenti vigenti: l'attuale Prg e lo schema di piano strutturale e in entrambi i casi l'area è soggetta a un piano urbanistico preventivo, il che sta a significare che non è possibile fare alcun tipo di intervento se non previo studio urbanistico preventivo. Per quanto questo intervento sia di intervento pubblico generale non è un intervento pubblico. L'unica procedura possibile era fare una variante urbanistica. La legge di riferimento è la legge regionale e prevede che, attraverso un parere preventivo della Giunta provinciale... (*non registrato*).

...la variante consiste semplicemente nello stralciare, attraverso questo retino, dall'ara ZR1 questa porzione di area e consentire all'interno di questa linea rossa, che coincide con il periodo di massimo ingombro dell'ampliamento, alla parrocchia S Maria Annunziata di fare questo intervento di ampliamento. Questo da un lato dà la concretezza dell'intervento, dall'altro vuole nello stesso tempo garantire che nella fase successiva del piano particolareggiato che continuerà a svilupparsi lungo tutto il retino rosso, all'interno del quale esistono tre proprietà — la prima, quella spostata verso la strada provinciale, continua ad essere della curia, la parte centrale, l'attuale parcheggio-mercato è di proprietà comunale, poi quella retinata è la proprietà del Conad — tutta l'area rossa sia coinvolta da un piano particolareggiato. Noi, sin da questa fase, per salvaguardare proprio il discorso del piano particolareggiato abbiamo ritenuto opportuno fare questa operazione, dicendo "ben venga il discorso di poter accedere al finanziamento, ben venga il fatto di fare un ampliamento, oltretutto già individuato, sia nel piano regolatore che nel piano strutturale, comunque sia salvaguardato il fatto che in un futuro studio — appunto quello del piano particolareggiato — l'area centrale che ha questa funzione, ormai definita di mercato, parcheggio, spazio pubblico all'aperto sia la più

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

estesa possibile, in modo tale da garantire una progettazione tale che possa contenere tutti gli stalli di sosta del mercato”.

E' allora intervenuta la proposta di dire “l'intervento si attua attraverso un permesso a costruire, purché sia convenzionato”, cioè tu realizzi l'ampliamento e in cambio cedi questa fascia rossa che è una porzione di terreno superiore ai 1.000 mq. e coincide con una serie di mappali che si sviluppano lungo questo mappale e ci permette di poter articolare lo spazio del mercato con una sezione più ampia.

Questo abbiamo voluto perseguire, cioè tre punti. Primo, poter attuare immediatamente l'intervento da parte della parrocchia di S. Maria Annunziata; secondo, confermare lo studio urbanistico complessivo sull'area, e in effetti viene confermato complessivamente; terzo, sin dalla prima fase, ovvero con intervento di ampliamento, garantirsi come proprietà pubblica una fetta di terreno adiacente l'attuale proprietà comunale sulla piazza pubblica.

Alla fine il progetto è abbastanza architettonicamente legato alla chiesa, ha queste forme circolari, si sviluppa su due piani fuori terra e in entrambi i piani abbiamo queste due ali di servizio o appartamenti canonica del sacerdote e uffici e due sale, una sovrapposta all'altra, che sono sale pubbliche, sale di conferenza e via dicendo. Hanno una copertura un po' particolare, però il progetto urbanistico si lega strettamente al progetto architettonico, cioè la variante dà unicamente la possibilità di poter realizzare questo attraverso un intervento edilizio diretto.

Un numero è sicuramente importante ed è quello che attualmente il Prg vigente, con un indice molto alto di 0,70 mq. su mq., darebbe una potenzialità edificatoria di oltre 5.000 mq. di superficie. Adesso abbiamo 750 metri, quindi ci sarebbe una capacità residua di ancora 4.500 metri. Mentre il progetto realizza complessivamente, sui due piani, 1.270 metri, quindi siamo abbondantemente sotto le previsioni teoriche del Prg, abbiamo una superficie di 700 metri che si amplia di altri 500 metri al pianoterra, con altri 500 metri al piano primo.

Quindi approviamo la variante urbanistica, convenzioniamo, rilascio permesso di co-

struire, confermiamo con un piano particolareggiato, le finalità del Prg nell'organizzazione dell'area quando si tratterà di trasformare il Conad attuale in residenza, sviluppare l'area di parcheggi, in particolare della piazza e quant'altro.

La variante è composta da un elaborato grafico, da una relazione tecnica, dalle Nta, da allegati abbastanza significanti, nel senso che riguardano gli strumenti urbanistici vigenti e dalla delibera che potete consultare sin d'ora perché è già pronta.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Olmeda.

OSCAR OLMEDA. Chiedo di convocare il Consiglio d'urgenza nella pausa pranzo anziché occupare una serata.

PRESIDENTE. Vedremo se sarà possibile, anche se penso che alle 12,30 non andrà bene per altri, perché c'è chi lavora a quell'ora. Comunque, lo verificheremo. Ha la parola il consigliere Pritelli.

DOMENICO PRITELLI. (*non registrato*) ...la necessità di un Consiglio straordinario qual è?

FOSCO GASPERI. E' quella di deliberare in tempi certi, previsti e veloci. Non l'abbiamo fatto questa sera, perché dovevamo ampliare un ordine del giorno nei tempi non di legge. E' un obbligo burocratico.

Vi chiedo altresì, visto che facciamo questo Consiglio comunale straordinario, di farlo durare nove minuti, anziché otto, perché sono decorsi i termini, non è arrivata alcuna osservazione su quel piano particolareggiato di recupero ex zona Sofia, per l'approvazione. L'abbiamo adottato due-tre mesi fa. Se siete d'accordo, i punti all'ordine del giorno diventerebbero due, anziché uno. Comunque, se preferiamo inserirlo nell'ordine del giorno del Consiglio successivo non c'è alcuna difficoltà.

DOMENICO PRITELLI. Direi di fare così.

FOSCO GASPERI. Va bene.

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 3: Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni.

Non ci sono risposte da dare. Vi sono interrogazioni da presentare?

Ha la parola il consigliere Olmeda.

OSCAR OLMEDA. Vorrei alcune delucidazioni su un manifesto di Rifondazione comunista affisso nella bacheca. Rifondazione comunista ha organizzato quest'anno, il 15 luglio, la prima "Festa di liberazione" nella zona della palestra, intitolata "Liberi tutti", con slogan tipo "liberi di lottare, di manifestare, di urlare". Hanno avuto una serie di problemi per gli orari, per gli schiamazzi e credo anche altri problemi di ordine pubblico per certi striscioni e manifesti rifondaioli che avevano affisso. Visto che nella locandina è scritto esplicitamente "ci rivedremo il prossimo anno", chiedo se l'Amministrazione ritiene di appoggiare nuovamente una manifestazione come quella che si è svolta quest'anno nelle stesse modalità o in maniera più pacata e moderata.

PRESIDENTE. Ha la parola l'assessore Cucchiarini.

GIUSEPPE CUCCHIARINI. I problemi che abbiamo avuto sono stati soltanto d'orario. C'è stato uno sfornamento dovuto al fatto che il gruppo che suonava è arrivato in ritardo. Abbiamo superato di pochi minuti. Però la legge prevede la sanzione per chi sfora. Altri tipi di problemi non ne abbiamo avuti, la manifestazione è stata tranquillissima, senza alcun problema, nessuno si è lamentato degli striscioni? E' la prima volta che lo sento dire.

OSCAR OLMEDA. Parli a nome del Consiglio? Io ho chiesto delucidazioni al Consiglio, non a Rifondazione comunista. Se tu rappresenti Rifondazione e mi parli come organizzatore della festa non mi interessa. Io chiedo una risposta al Consiglio comunale. Tu in che

veste mi hai risposto? A titolo personale o in rappresentanza del Consiglio comunale?

PRESIDENTE. Ha aggiunto degli elementi all'interrogazione. La risposta la darà adesso il Sindaco.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. Mi riservo di fare accertamenti ulteriori, visto quanto è stato evidenziato, comunque a noi non risultano cose diverse da quanto ha già citato l'assessore Cucchiarini. Da un punto di vista generale credo che ogni manifestazione, quando è dentro i limiti e le regole stabiliti dalle varie normative, penso che sia lecita, auspicabile, anzi ben vengano tutte le manifestazioni, da tutti i gruppi politici o di altro genere promosse. Importante è rispettare le regole. Se non si rispettano, se non si hanno le debite autorizzazioni ci sono poi le dovute sanzioni. Quindi risponderò anche più compiutamente in merito a eventuali, ulteriori disagi o cose che fossero accertate, che però per il momento non mi risulta esserci state, quindi nell'ambito di questo credo non ci sia gran che da aggiungere.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pritelli.

DOMENICO PRITELLI. Non sono andato a vedere l'area tennis della Baia dentro, ma ho sentito dei commenti abbastanza strani, tipo condizioni dell'area non belle. Mi è sorto il dubbio che i lavori non siano stati fatti bene. Ho sentito parlare di campi non correttamente eseguiti. Vorrei sapere qualche cosa riguardo a questo, se risulta fatto secondo le regole e secondo quanto previsto, secondo il progetto tutto quanto, oppure se c'è stata una incompletezza dei lavori o addirittura una imperizia nella loro esecuzione. Poi vorrei chiarimenti riguardo all'affidamento, perché credo che ci sia stata una gara deserta.

PRESIDENTE. Ha la parola il Sindaco.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. La gara è andata deserta, la gestione è stata affidata a questa associazione o società. Comunque non credo che ci siano delle anomalie legate alle

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

opere realizzate, non mi risulta. Faremo ulteriori accertamenti, se voi avete avuto notizie di questo genere. Io ho avuto invece notizie di un buon funzionamento dell'attività, di un buon servizio, almeno da alcuni che hanno usufruito dell'impianto durante l'estate e mi hanno detto che la cosa era gestita abbastanza bene. In ogni caso proprio in questi giorni credo che ci sia un confronto con il gruppo che gestisce, anche allargando l'ambito di riferimento all'altro impianto, sulla gestione del quale, fino a questo momento, abbiamo più riserve. Quindi credo che sia in corso da parte dell'ufficio una verifica della situazione nel suo complesso, perché sono stati affidati sia quelli della Baia che quelli di Ponte Tavollo, quindi si farà un'analisi più completa e vi risponderemo più completamente.

OSCAR OLMEDA. Nella stagione trascorsa quelli di Ponte Tavollo erano affidati?

CORRADO CURTI, *Sindaco*. Sì, l'appalto era unico.

OSCAR OLMEDA. Incredibile. Siete mai andati a controllare? Perché io vivo in quella zona e i campi adiacenti erano allo stato brado, nella peggiore maniera possibile, ma non un giorno, tutti i giorni della stagione estiva. Ero assolutamente convinto che fossero scissi dall'altro, perché se erano collegati all'altro, è ancor più grave la mancanza di controllo di questo anno o di questi mesi di gestione a questa associazione. Non avete assolutamente controllato un giorno. Anzi, questa sera c'erano tre macchine chiuse dentro e mi pare abbiano chiamato il reperibile. Qualcuno ha chiuso dentro tre macchine, perché giocavano a calcetto, è uscito quello della palestra che ha chiuso il lucchetto e sono rimaste lì tre macchine.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. Mi sembrava di avere già anticipato la situazione.

DOMENICO PRITELLI. Quindi, se considero di avere avuto la risposta, a parte gli accertamenti che vorrei fare, sono solo contento se è stato eseguito tutto correttamente.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. Questo non l'ho mai sentito. L'altro aspetto, invece, è più noto.

DOMENICO PRITELLI. Avendolo fatto partire noi, se è stato correttamente eseguito è motivo di soddisfazione.

Art. 193 D. Lgs. n. 267/2000. Salvaguardia degli equilibri di bilancio. Variazione di bilancio n. 6/2006

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 4: Art. 193 D. Lgs. n. 267/2000. Salvaguardia degli equilibri di bilancio. Variazione di bilancio n. 6/2006.

Non essendo presente il relatore assessore Miceli, passo la parola al Sindaco.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. L'assessore Miceli per un imprevisto questa sera non può essere presente. La materia è abbastanza importante, molto importante, intanto perché è un adempimento previsto dalla legge: entro il 30 settembre di ogni anno è prevista la verifica degli equilibri di bilancio. E' anche un momento importante, di verifica complessiva della situazione, dell'andamento dell'attività dell'Amministrazione nel senso per lo meno finanziario. E' stato un lavoro molto intenso e importante, svolto dall'ufficio insieme all'assessore. Questa sera sentiremo l'esposizione del responsabile Magnani.

Fatte queste premesse iniziali, lascerei la parola al responsabile della ragioneria, per illustrarci nel dettaglio l'elencazione delle variazioni.

Rag. NAZARIO MAGNANI, *Responsabile IV Settore*. Come ha già detto il Sindaco, questo è un adempimento previsto dal Tuel, art. 193 e lo stesso adempimento è previsto anche dal nostro regolamento di contabilità. L'importanza di questo atto è notevole, in quanto serve per verificare a metà esercizio il mantenimento, o meglio il permanere degli equilibri di bilancio. E' talmente importante che la manca-

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

ta adozione di questo atto viene equiparata alla mancata approvazione del bilancio di previsione, con la conseguente sanzione dell'invio del commissario da parte della prefettura.

Cercherò di non essere noioso nell'elencaire tutte le varie voci che abbiamo preso in considerazione, dicendo il grosso intervento fatto, perché assieme a tutti i responsabili degli altri settori abbiamo cercato di verificare tutte le entrate e le uscite inserite nel bilancio. A seguito di queste verifiche che abbiamo effettuato nel mese di agosto, siamo riusciti a concludere, con la conferenza dei responsabili di settore, il 7 settembre, stabilendo di adottare una variazione al bilancio di previsione e di attestare la salvaguardia degli equilibri del bilancio stesso fino alla fine dell'anno.

La variazione che voi avete negli atti che vi sono stati consegnati è la n. 6 che è l'elencazione di una serie di voci di entrata e di uscita che sono state modificate, alcune in aumento, alcune in diminuzione. Cercherò di indicare quelle più consistenti.

Per quanto riguarda le entrate abbiamo applicato l'avanzo di amministrazione che avevamo approvato con il rendiconto 2005, un avanzo di 9.500 euro. Non è elevatissimo, ma pur sempre un avanzo che denota, se non altro, una gestione delle risorse in maniera oculata e adeguata.

Abbiamo ridotto alcune voci di entrata a seguito di accertamenti e abbiamo cercato di compensare queste riduzioni di voci di entrata con altrettante voci in aumento.

Per quanto riguarda l'aspetto delle spese, la voce più rilevante modificata è la spesa del personale. Nel maggio scorso è stato adeguato il contratto dei dipendenti degli enti locali siglato il 9 maggio, che ha comportato, nel complesso, un aumento di spesa di 83.400 euro sul bilancio 2006. Questo aumento di spesa è stato comunque garantito e finanziato in parte dalla convenzione che poi è stata attivata con riferimento all'avvocatura civica del Comune, perché i Comuni che sono stati convenzionati con noi contribuiscono per una quota rilevante, in parte da una maggiore entrata derivante dai dividendi della Sis spa. Quest'anno, in sede previsionale non era stato possibile prevedere una cifra esatta in quanto la Sis non ce l'aveva

comunicato come l'anno precedente, quindi ci eravamo tenuti dalla parte del sicuro, prevedendo una cifra più bassa. Poi si è rivelata maggiore, quindi abbiamo potuto usufruire di quella maggiore entrata. In parte, per più della metà della spesa del personale, la copertura avviene con la manovra relativa al recupero evasione. L'operazione è iniziata a settembre-ottobre del 2005 e ha portato delle entrate all'ente maggiori rispetto a quelle in sede di previsione. Rispetto ai 200.000 euro previsti, ne abbiamo accertati 250.000, per cui beneficiamo di questa entrata per coprire la maggiore spesa per le spese di personale.

Abbiamo cercato di aggiustare voci in aumento, voci in diminuzione. Una parola va detta per quanto riguarda l'aumento inerente alle spese per le utenze, dovuto in parte all'aumento delle tariffe, dei servizi, dell'energia elettrica, del gas metano e in parte anche al fatto che il Comune ha ampliato l'impianto di pubblica illuminazione e gestisce anche gli edifici, rispetto agli anni precedenti.

Infine un leggero aumento di spesa c'è stato nel settore sociale. E' l'unico settore che rimane fuori dal patto di stabilità, quindi la difficoltà a garantire il riequilibrio di bilancio, la difficoltà a poter prevedere stanziamenti di spesa adeguati, si è scontrata prima, in sede previsionale, con il patto di stabilità, perché il patto di stabilità per il 2006 era molto rigido, soprattutto per un Comune come il nostro che ha molti servizi da gestire, poi in sede anche di gestione del bilancio, perché nel momento in cui c'è la necessità di dover finanziare un aumento di spesa imprevisto, non puoi finanziarlo con delle nuove entrate ma bisogna rimanere sempre nel tetto del patto, quindi a una maggiore spesa deve corrispondere per forza una diminuzione di spesa di pari importo. Questo ha comportato una difficoltà enorme a poter elaborare la variazione di bilancio per il riequilibrio.

La parte finale della variazione di bilancio non è più parte corrente ma parte in conto capitale e riguarda una variazione in entrata e in uscita, con riferimento a una modifica ai lavori relativi al project financing in quanto c'è stato un adeguamento per dei maggiori lavori edili. In prosieguo di seduta dovrà essere approvato

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

l'adeguamento al piano dei lavori pubblici per gli stessi importi.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pritelli.

DOMENICO PRITELLI. Le delucidazioni le ho avute tutte, perché ho parlato con l'ufficio e quindi non ho niente da chiedere. Ho solo da fare un commento, proprio sull'ultima voce di questa lunga lista di maggiori o minori entrate ed uscite, quella che riguarda la variante al project financing del parcheggio di via XXV Aprile, che porta con sé un parere analogo anche riguardo ad altre delibere di questa sera. Il project financing fatto da noi non era questo, o meglio questo project financing non è quello che avevamo fatto noi. La variante immagino che si sia resa necessaria per la previsione dello schema di piano strutturale di edifici che stanno sopra quel parcheggio, quindi, probabilmente, deve esserci sotto qualcosa di più consistente che deve tenere su, immagino molto ingenuamente.

Non trattandosi più del project financing che avevamo portato a termine, lasciando perdere altri motivi meno forti, voteremo contro questa delibera.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Olmeda.

OSCAR OLMEDA. Anche la mia è una dichiarazione di voto contrario per gli stessi motivi che ha descritto Pritelli in questo momento. Sarebbe stato sufficiente mettere l'ordine delle delibere al contrario e si sarebbe spiegato facilmente il voto su questa variazione di bilancio se avessimo prima discusso le varianti al project financing.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pritelli.

DOMENICO PRITELLI. Trattandosi di una variante al project financing che aveva terminato l'iter, segretario, è ammissibile fare appunto una variante a un project che ormai è stato messo a gara, c'è chi ha vinto la gara ecc.? Posso immaginare che la risposta sia "dipende

da che cosa vari", ma vorrei sentire una risposta tecnicamente più precisa della mia.

PRESIDENTE. Ha la parola il segretario generale.

UGO CASTELLI, *Segretario generale*. La variante era possibile, perché era già una previsione che c'era nella parte descrittiva degli elaborati presentati per il project financing. La ditta aveva preannunciato che aveva tenuto in parte in considerazione un eventuale sviluppo e che si poteva prevedere un ulteriore sviluppo del piano a raso in uno o due piani ed è avvenuta prima del progetto esecutivo, quindi in fase di predisposizione del progetto definitivo.

DOMENICO PRITELLI. La ditta aveva paventato la possibilità di variante, non per costruire sopra il parcheggio qualcosa di diverso da un altro piano di parcheggio.

UGO CASTELLI, *Segretario generale*. La relazione che accompagna il project financing dice che la ditta ha valutato la possibilità di realizzare un immobile sopra il parcheggio a raso, che al momento della presentazione del project non era possibile perché il piano regolatore non lo prevedeva, però loro non escludevano la possibilità di un ulteriore sviluppo nel momento in cui il piano regolatore poteva farlo realizzare. Quando è stata fatta la seconda tornata di gara, quella della licitazione, le lettere di invito hanno contenuto questa previsione, quindi le ditte che avevano chiesto di essere invitate potevano presentare un miglioramento alla struttura edile, perché siamo nella seconda fase, quella della contrattazione. Le ditte non hanno comunque presentato offerta, per cui è stato possibile contrattare la prima proposta della ditta prima dell'approvazione del project definitivo, in quella che è la tornata di contrattualizzazione tra chi presenta il project e chi partecipa.

Il project prevede l'approvazione del progetto, l'individuazione di una licitazione privata che fa pervenire una o più offerte, una ulteriore fase dove la migliore offerta fra quelle presentate viene confrontata con quella del

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

promotore ed entrambe le parti hanno la possibilità di presentare soluzioni migliorative. Alla conclusione di questo iter, se il promotore non è colui che ha presentato il miglior progetto, può comunque decidere di farlo alle stesse condizioni della ditta che l'ha presentato. Se questa proposta non viene accettata dal promotore, il promotore riceve dalla ditta che ha vinto il project, un importo pari al 2,5% del costo dell'opera che era già pattuito in 132.000 euro. In questa fase di trattativa è stata valutata la possibilità di potenziare quelle strutture che loro avevano già in, parte previsto nella proposta iniziale.

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

Il Consiglio approva con 11 voti favorevoli e 4 contrari (Pritelli, Balestrieri, Reggiani e Olmeda)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 11 voti favorevoli e 4 contrari (Pritelli, Balestrieri, Reggiani e Olmeda)

Variante alle Nta del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con atto di Consiglio comunale n. 23 dell'8.4.1998 — Approvazione

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 5: Variante alle Nta del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con atto di Consiglio comunale n. 23 dell'8.4.1998 — Approvazione.

Ha la parola l'assessore Gasperi.

(Esce il consigliere Lisotti: presenti n. 14)

Fosco GASPERI. Si tratta di approvare questa variante alle norme tecniche sul piano particolareggiato della ex zona mountain bike.

L'abbiamo adottato nell'agosto di quest'anno, non sono pervenute osservazioni. Si tratta di specificare meglio alcuni punti rimasti alquanto incerti sui posti auto, sull'uso degli interrati e sulla configurazione delle falde dei tetti.

PRESIDENTE. Se non vi sono interventi, pongo in votazione il punto 5 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

Demolizione dell'edificio esistente e dei suoi annessi sito nel comune di Gabicce Mare loc. Gabicce Monte, denominato "Marechiaro" e ricostruzione sullo stesso sedime di nuova edificazione senza ampliamento dei volumi fuori terra. Variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del Dpr 447/1998 — Approvazione

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 6: Demolizione dell'edificio esistente e dei suoi annessi sito nel comune di Gabicce Mare loc. Gabicce Monte, denominato "Marechiaro" e ricostruzione sullo stesso sedime di nuova edificazione senza ampliamento dei volumi fuori terra. Variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del Dpr 447/1998 — Approvazione.

Ha la parola l'assessore Gasperi.

(Entra il consigliere Lisotti: presenti n. 15)

Fosco GASPERI. Il piano particolareggiato di Gabicce Monte prevede, per quanto riguarda l'area relativa all'ex Marechiaro, "il mantenimento dell'attuale destinazione commerciale-turistico-ricettiva, senza peraltro con-

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

cedere ulteriori incrementi di superficie oltre quelli assentiti ad oggi”.

La proprietà di quest’area, utilizzando lo strumento dello sportello unico, in quanto trattasi di attività commerciale, ha fatto domanda allo stesso sportello unico affinché venisse autorizzata una variante che prevedesse un incremento volumetrico, interamente edificato senza ampliamento dei volumi fuori terra. Il Comune di Gabicce Mare, rispettando quanto diceva il piano particolareggiato, ha dato il proprio parere contrario, per difformità nei confronti del piano.

Così come prevede la procedura, a fronte di un diniego nel frattempo pervenuto da parte dello sportello unico, la proprietà ha insistito adducendo motivazioni di tipo commerciale, dicendo che non ci sono altri servizi di quel tipo e quindi, così come prevede la legge, chiedeva la convocazione di una conferenza di servizi che esaminasse il progetto, invece che di ristrutturazione, di demolizione e ristrutturazione del locale “Marechiaro”.

In questa conferenza di servizi cui ha partecipato anche il Comune insieme a tutti gli enti pubblici e insieme a tutti coloro che sono tenuti a dare il proprio parere — Asur, Parco San Bartolo, Hera, Provincia di Pesaro e Urbino, vigili del fuoco di Pesaro e Urbino, soprintendenza ai beni ambientali, Regione Marche — è stato espresso da tutti parere favorevole sul progetto presentato dalla proprietà, ravvedendo in esso la possibilità di far rinascere a Gabicce Monte un’attività turistico-commerciale-ricettiva che potesse riaprire un discorso sulla bontà di Gabicce Monte quale luogo di attrattiva per i nostri turisti e per i nostri cittadini.

Così come prevede sempre la legge, il verbale di questa conferenza di servizi è stato inviato al Comune di Gabicce Mare, il quale, sulla scorta di queste nuove iniziative, ha dato il suo parere favorevole e questo verbale è così diventata una proposta che diventava essa stessa una proposta di variante che questa sera il Consiglio dovrà esaminare e approvare o meno.

Noi siamo favorevoli a questa soluzione, perché da un lato rispetta le previsioni del piano particolareggiato in quanto viene mantenuta la destinazione commerciale-turistico-ricettiva a

cui noi teniamo in modo particolare e peraltro i motivi della variante sono abbastanza contenuti e sono tutti interrati. L’aumento di volume interrato richiesto, è adibito a parcheggio e a servizi per le attività turistico-ricettive.

Per avere una maggiore e più dettagliata situazione delle quantità di quello che si va esaminando, prego l’arch. Bonini di dirci alcune cose in aggiunta a quelle che ho detto.

PRESIDENTE. Ha la parola l’arch. Bonini.

Arch. MICHELE BONINI, *Responsabile VI Settore*. Non abbiamo proiezioni dei disegni perché abbiamo avuto difficoltà a reperirli, comunque credo che siano stati spiegati in maniera esaustiva durante la Commissione.

La variante tocca due punti. Il primo era mettere a punto uno stato di fatto che era mal rappresentato graficamente e non coincideva con la realtà dei luoghi, quindi la partenza della variante a questo piano particolareggiato era proprio la necessità di far sì che la situazione sul posto coincidesse con il rilievo del piano particolareggiato e quindi fosse il punto di partenza per qualsiasi tipo di presentazione. In secondo luogo, la necessità della variante al piano particolareggiato è legata al fatto che questa scheda progetto, abbastanza scarna di informazioni, comunque prevedeva il mantenimento dei volumi esistenti senza alcuni tipo di incremento volumetrico. Di fatto in questa proposta c’è un incremento volumetrico reale, concreto tangibile, anche se urbanisticamente, sembra paradossale, l’incremento è zero perché sono volumi interrati. Quindi da un punto di vista urbanistico non c’è incremento volumetrico, da un punto di vista sostanziale c’è, perché sono delle strutture a tutti gli effetti per quanto siano interrate.

Il progetto complessivamente ricalca la finalità turistico-commerciale di queste strutture, andando a individuarle ai singoli piani. Innanzitutto devo fare un inciso: il piano particolareggiato tendeva a mantenere questo terrazzamento delle strutture, quindi confermava l’attuale conformazione della morfologia del terreno e quindi con questi tre livelli sfalsati

e questi volumi distribuiti sui tre livelli. Anche lo stesso piano particolareggiato in variante conferma questa dislocazione di volumi. Si distribuisce su tre livelli: il piano strada e la quota 00 sono sistemazioni all'aperto, dove vi sono parcheggi e le rampe per accedere ai piani sottostanti, quindi sistemazione a quota zero senza alcun tipo di volume se non due torrette che racchiudono i due collegamenti verticali, uno meccanico collegato all'ascensore e uno al corpo scala.

Scendendo a quota -3,20 che è il piano di mezzo, abbiamo praticamente tutte quelle destinazioni legate proprio all'uso... (*fine nastro*)

...400 mq. ristorante. Tutti questi spazi che sono verso il terrapieno, si affacciano sullo spazio centrale dove insiste la piscina e hanno un affaccio sulle terrazze all'aperto, quindi sia la sala ristorante, sia la sala espositiva, sia il bar hanno un complemento di spazio all'aperto, quindi hanno occasione di contenere più persone.

Scendendo al piano -6,50, quello che anche lo stesso piano particolareggiato prevedeva di recuperare, l'affaccio verso il mare, abbiamo una tripartizione di questo piano, perché sarà completamente interrato e andrà ad addossarsi fino alla montagna e avremo una parte di circa 900 mq. completamente interrata anch'essa, autorimessa privata, una parte centrale legata alla struttura sottostante la piscina, che avendo una vasca, contiene la piscina e i servizi accessori (spogliatoi, fitness, palestra ecc.) e una parte che coincide con la parte esistente porticata che lo stesso piano particolareggiato prevedeva, di servizi legati alla possibilità di mantenimento e di controllo della struttura complessiva.

Questo significa che ci saranno circa 280 metri quadrati di spazi, parte per uffici legati all'attività e parte per la residenza come alloggio del custode. La partizione sarà circa 100-110 metri di uffici e 70-80 metri di residenza.

Mi sembra importante specificare in questa sede che quando parliamo di residenza non parliamo di una residenza di civile abitazione ma continuiamo a parlare di alloggi per il custode o per il proprietario, nella logica di quello che è stato portato avanti anche nell'ul-

timo Consiglio comunale quando abbiamo normato in maniera più chiara quello che avveniva per le strutture all'interno del piano particolareggiato delle attività ricettive, che avevano la possibilità di contenere più alloggi, per una superficie di 100 mq. per il custode o per il proprietario. Quindi nella stessa logica, in questo caso non si tratta di civile abitazione ma di alloggio legato alla funzionalità della struttura, il che significa che avremo una destinazione urbanistica che manterrà la finalità del piano, senza possibilità alcuna di frazionare e suddividere la destinazione stessa.

Tenuto conto anche della particolarità dell'approvazione di un piano, che a voi Consiglio arriva solo come approvazione definitiva, tenuto conto che è il Suap, attraverso la conferenza di servizi ad adottarlo, e siccome è una procedura particolare proprio per il fatto che non approva una variante urbanistica bensì un progetto in variante urbanistica, abbiamo tenuto a precisare in un punto della delibera, che qualsiasi modifica al progetto che abbia un carattere sostanziale, ovvero modifichi, al di là dei canonici parametri urbanistici, quantità, altezze, le stesse destinazioni d'uso degli spazi in maniera significativa, importante rispetto al progetto costituisce essa stessa una variante sostanziale urbanistica tale da dover essere riapprovata in Consiglio comunale. Questo mi preme specificare, perché vuol far sì che sia un progetto blindato, nel senso che quella è la destinazione, quella è la finalità dell'edificio e quella deve rimanere fino a quando il Consiglio comunale non deciderà che qualcos'altro è possibile. Quindi se l'alloggio del custode volesse diventare anche 180 metri o si volesse eliminare la sala espositiva e dovesse esserci un ristorante, questo sarebbe possibile solo nel momento in cui ci fosse una ulteriore variante urbanistica, una ulteriore variante al progetto, in questo caso approvata ancora una volta dal Consiglio comunale.

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

Il Consiglio approva all'unanimità

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

Adeguamento del programma triennale dei lavori pubblici 2006-2008 e dell'elenco annuale dei lavori da realizzare nell'anno 2006

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 7: Adeguamento del programma triennale dei lavori pubblici 2006-2008 e dell'elenco annuale dei lavori da realizzare nell'anno 2006.

Ha la parola il Sindaco.

*(Esce il consigliere Olmeda:
presenti n. 14)*

CORRADO CURTI, *Sindaco*. Comincio il mio intervento con una espressione di grande soddisfazione per la votazione che ci ha appena visto dare il via definitivo a un avvenimento, perché la ripresa dell'attività aperta al pubblico del "Marechiaro" a Gabicce Monte, secondo me è un momento molto importante. Credo che l'impegno che è stato profuso, in questo caso dalla proprietà, va nel segno di una volontà precisa. Vedere presto questo locale, che è un pezzo di storia di Gabicce Monte ma di tutto il nostro contesto, sia una cosa importante ed è anche un momento di rilancio del borgo di Gabicce Monte, della nostra realtà più strategicamente importante.

Con la stessa soddisfazione dovremmo affrontare la valutazione di questo punto che riguarda l'adeguamento del programma triennale, ma che è specificatamente quell'argomento che è già stato trattato nell'ambito del riequilibrio di bilancio e un altro punto strategicamente fondamentale dell'azione dell'Amministrazione, quindi del lavoro della nostra città. Parliamo del parcheggio in via XXV Aprile. Perché è stato inserito nella variazione di bilancio e perché c'è questo adeguamento al pro-

gramma dei lavori pubblici? Perché in data 5 settembre siamo arrivati all'approvazione, da parte della Giunta, del progetto definitivo della proposta iniziale della Edilsiderurgica Matese per quanto riguarda il parcheggio interrato e il parcheggio a raso.

Sapete bene che l'area è stata ed è oggetto di studio nell'ambito dello schema di piano strutturale che abbiamo adottato nei primi mesi dell'anno, che è tuttora in fase di approvazione o di verifica da parte della Provincia, per poi arrivare, eventualmente, alla definitiva approvazione, quindi sapete che su quell'area l'Amministrazione ha inteso procedere con una progettazione molto più articolata.

Il progetto più o meno lo conoscete: prevede anche la realizzazione della sede municipale ed una palazzina di una certa dimensione che conterrà residenza commerciale o direzionale, per recuperare le somme necessarie alla realizzazione della parte pubblica.

Alla luce di questa previsione del piano strutturale c'è stata la preoccupazione di prevedere tutte quelle opere che sono necessarie ora, nella fase di realizzazione della parte sottoterra, per far sì che la realizzazione della parte superiore sia coerente, compatibile, non si debba andare a fare delle manomissioni in un secondo momento, che sarebbero del tutto inopportune, vista la situazione.

Quindi, sulla base di una attenta valutazione che hanno fatto gli uffici insieme ai proponenti e sulla base del prezzario regionale, quindi di riferimenti ben precisi, è stato valutato che le maggiori opere utili per predisporre quanto necessario per il futuro intervento, potrebbero aumentare al massimo a 813.466 euro. L'effettiva consistenza, che potrebbe essere anche più contenuta, verrà effettuata nel momento della contabilizzazione e della realizzazione effettiva, quindi ci saranno le opportune verifiche nel corso dei lavori e il tutto verrà posto a carico di coloro che realizzeranno la parte superiore del manufatto.

Ecco perché, conseguentemente a questa iniziativa, abbiamo dovuto adeguare la variazione di bilancio, con una partita di giro, inserendola nel programma triennale dei lavori pubblici, in particolare nelle opere che vanno a

SEDUTA N. 26 DEL 26 SETTEMBRE 2006

essere individuate nell'anno 2006. Queste sono le motivazioni che ci hanno portato alla proposta di questa delibera di cui chiediamo l'approvazione. Approfitterei, perché la cosa è abbastanza connessa, per anticipare il punto 8 che ritireremo, perché è un aspetto molto tecnico legato alla questione del contratto di mutuo che la ditta ha proposto con un istituto bancario di sua fiducia, ma siccome su questo mandato che dovevamo dare al nostro responsabile che dovrà andare a sottoscrivere, quale terzo datore di ipoteca, esistono dei ripensamenti e sono in corso dei rapporti con la Edilsiderurgica, per cui abbiamo convenuto di rinviare questo esame e di verificare il perfezionamento dell'argomento dopo un ulteriore approfondimento di tutte e due le parti.

Questo per anticipare il rinvio del punto 8 all'ordine del giorno e aprire il dibattito sul punto 7.

PRESIDENTE. Ha la parola il consigliere Pritelli.

DOMENICO PRITELLI. Come dicevo quando si parlava di riequilibrio di bilancio, non si tratta più del progetto da noi pensato, quindi votiamo contro questa delibera, contro il suo inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche di un'opera che non è quella che era in partenza.

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

Il Consiglio approva con 11 voti favorevoli e 3 contrari (Pritelli, Balestrieri e Reggiani)

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva con 11 voti favorevoli e 3 contrari (Pritelli, Balestrieri e Reggiani)

Project financing per concessione di costruzione e gestione di un parcheggio pub-

blico in via XXV Aprile: autorizzazione a intervenire in qualità di terzo datore di ipoteca su immobile di proprietà comunale

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, al punto 8: Project financing per concessione di costruzione e gestione di un parcheggio pubblico in via XXV Aprile: autorizzazione a intervenire in qualità di terzo datore di ipoteca su immobile di proprietà comunale.

Come già annunciato dal Sindaco, questo punto viene ritirato.

CORRADO CURTI, *Sindaco*. Comunico che l'Inu nazionale ha inserito il nostro schema di piano strutturale fra gli argomenti da discutere in un convegno molto importante che si terrà venerdì 13 ottobre ad Ancona al Ridotto delle Muse, dove verranno dibattuti alcuni progetti della Regione Marche. Questo ci dà un'ampia soddisfazione, perché per la provincia di Pesaro e Urbino è stato prescelto il nostro progetto di schema piano strutturale quale elemento che verrà messo in mostra alla Mole Vanvitelliana dal 7 al 13 ottobre, poi il 13 ci sarà questo convegno durante il quale sarà dibattuto anche il nostro progetto. Per la provincia di Pesaro e Urbino ci sono solo il Comune di Gabicce Mare e quello di Pesaro con un suo intervento. Saremo anche protagonisti del dibattito, perché il nostro progettista, il prof. Anselmi è stato invitato quale relatore al convegno stesso, dato l'interesse che ha suscitato all'Inu il nostro progetto.

E' una comunicazione doverosa anche nei confronti del pubblico, oltre che dei consiglieri, perché se ne avranno la possibilità potranno approfittare e partecipare, magari, al dibattito. I nostri progetti verranno esaminati da una platea di professionisti di alto livello quali quelli che fanno capo all'Inu.

PRESIDENTE. La seduta è tolta.

La seduta termina alle 22,40