

COMMISSIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (verbale n. 8/2020)

VERBALE DEL 10.12.2020 - ORE 19.00

COMMISSIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E COMMISSIONE AMBIENTE

COMPONENTI	PRESENTE	ASSENTE
MAMMI MARIA CRISTINA Presidente	X	
SANTUNIONE GIULIA Presidente	X	
BERGAMINI MATTEO Vice Presidente	X	
NEVIANI ALESSANDRO	X	
PINELLI LUCA	X	
VACONDIO PAOLO		X
RIGHI RIVA COSTANTINO	X	
SACCANI GIULIANO	X	
BARTOLI GIORGIA	X	
MESSORI MARINA	X	

SONO INOLTRE PRESENTI: il Sindaco Maria Costi, l'Assessore ai Lavori Pubblici e Attuazione urbanistica della città Armando Pagliani, l'Assessore all'Ambiente e Mobilità Sostenibile Giulia Martina Bosi, il Dirigente dell'Area Tecnica arch. Alessandro Malavolti, il dott. Giovanni Bernardoni dell'Area 2 Risorse Economiche e Finanziarie, il responsabile del Gabinetto del Sindaco Raffaele Candini; i tecnici del Servizio Pianificazione Territoriale Patrizia Caselli, Roberta Palumbo; i referenti esterni di Oikos Ricerche srl Roberto Farina, Filippo Boschi; l'uditore Saverio Iacoi.

SEGRETARIO VERBALIZZANTE: arch. Rita Galli

La Commissione è validamente costituita, ai sensi del vigente Regolamento del Consiglio Comunale.

La Commissione si riunisce per discutere il seguente O.d.G:

1. LR 24/2017: presentazione dell'Ufficio di Piano;
2. Gara per il servizio di distribuzione del gas naturale: illustrazione;
3. Piano di Riconversione e ammodernamento dell'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. con sede a Formigine in via Tampellini - Approvazione;
4. Permesso di costruire convenzionato per intervento di ristrutturazione edilizia in territorio rurale ai sensi dell'art. C.3.1.2 comma 14 del RUE vigente, in via Viazza a Magreta: approvazione della convenzione e dei relativi allegati;
5. Varie ed eventuali.

Il **Presidente Mammi** apre la seduta, introduce il primo punto all'ordine del giorno relativo alla "*Legge Regionale 24/2017: presentazione dell'Ufficio di Piano*" e cede la parola al Sindaco.

Il **Sindaco Costi** prende la parola e illustra la composizione dell'ufficio di Piano costituito con deliberazione di Giunta Comunale n.152 del 19/11/2020 ai sensi della Legge Regionale 24/2017, formato sia da professionalità esterne al Comune che da dipendenti interni; saluta i presenti alla seduta, l'arch. Boschi e l'ing. Farina quali referenti del gruppo aggiudicatario della redazione del PUG e introduce i vari componenti nei rispettivi ruoli: fanno parte dell'ufficio interno l'arch. Malavolti quale Responsabile dell'ufficio, il dott. Candini quale Garante della comunicazione e della partecipazione, e per i settori di competenza pianificazione/paesaggistica/rigenerazione urbana/edilizia l'arch. Galli, l'arch. Caselli, l'arch. Italiani, l'arch. Palumbo, il geom. Cremaschi e il dott. Calicetti, mentre per i settori mobilità/ambiente l'arch. Simonini e l'ing. Manicardi. Si tratta di una squadra corposa con competenze molto allargate, perché la materia è ampia e chiede di ripensare il paese per i prossimi venti anni, tenendo buono quanto già presente negli strumenti vigenti e però con la prospettiva di progettare la Formigine 2030 anche sugli obiettivi dell'agenda ONU 2030 e delle strategie in essa contenute. Il PUG non sarà basato solo su programmazione di lavori pubblici, edilizia e urbanistica, ma anche sulle tematiche legate alla sostenibilità dell'agenda ONU 2030. In riferimento al calendario dei lavori, l'obiettivo è di arrivare al 31.12.2021 con il Piano pronto per la successiva assunzione

da parte della Giunta. Lascia la parola ai componenti esterni, ringraziandoli anticipatamente e augurando a tutti un buon lavoro.

L'ing. Farina prende la parola, ringrazia il Sindaco e spiega che si tratta di un Piano nuovo e di una legge urbanistica che rinnova molto rispetto alla precedente e chiede all'amministrazione, ai tecnici e in generale agli operatori un impegno diverso di rispetto al passato. La parola chiave è quella dell'arresto di consumo di nuovo suolo e quindi una accentuazione delle azioni di governo sulla rigenerazione del territorio già urbanizzato o parzialmente urbanizzato o in dismissione, al fine di dare una nuova identità e qualità della vita agli operatori del territorio e ai cittadini, con finalità primaria di non continuare il processo di espansione che spesso ha lasciato alle spalle situazioni incongrue, incompiute o dismesse di varia natura. Ora l'urbanistica è intesa in modo più trasversale anche verso le materie che si occupano di ambiente, sicurezza, servizi, sociale; è un Piano che deve pertanto prefigurare una visione del futuro da condividere da parte della comunità in modo che il Piano stesso abbia una sua *mission* di miglioramento dell'assetto attuale e futuro dell'ambiente in una visione integrata delle varie politiche. E' un Piano che quindi chiede molte innovazioni rispetto al passato: in primo luogo, al contrario che nel passato dove prevaleva un concetto della regolamentazione degli interventi edilizi e delle modalità di edificazione del territorio da urbanizzare o completare, la legge regionale ora, al contrario, ci obbliga a valutare con grande attenzione tutte le situazioni già urbanizzate, approfondendo le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente sia sparso sia in area urbanizzata – Formigine presenta una pluralità di situazioni insediate a vario titolo, in cui vanno approfondite le caratteristiche dell'edificato, le esigenze, le criticità, per valutare le possibili trasformabilità di questi complessi edilizi esistenti anche ai fini di recuperi di tipo energetico, sismico, ecc.. La nuova legge ci chiede ora di riflettere sul miglioramento di questi edifici e di questi tessuti, con anche attenzione alle aree di collegamento tra questi spazi; il Piano deve diventare un'occasione per mettere in campo delle azioni concrete volte non tanto a regolamentare le modalità di intervento, ma a incentivare i percorsi attraverso cui gli interventi edilizi e urbanistici possano migliorare la qualità dei fabbricati e anche dei tessuti esistenti. In che modo: con una maggiore conoscenza di questi tessuti e fabbricati – l'ufficio di piano è costituito anche di competenze sulla fattibilità economica finanziaria degli interventi, proprio per valutare e avviare percorsi virtuosi di riqualificazione. In questo senso saranno importanti tutti i percorsi partecipativi, proprio per una migliore indagine e per individuare le modalità di intervento. Il Piano deve arrivare a costruire un quadro conoscitivo, già presente nel PSC, ora diagnostico, perché non deve essere solo conoscitivo, ma rispetto agli obiettivi deve individuare quali sono le criticità e quali percorsi possono avviare dei miglioramenti. Il carattere progettuale e la cooperazione pubblico-privato cambiano nella nuova legge: si ha il passaggio ad un assetto più progettuale frutto anche di una attività negoziale tra le parti, concorrendo alle fasi di redazione del Piano, perché il Piano non si esprime più solo attraverso la disciplina degli interventi diretti, che comunque rimarrà presente in modo simile al passato; la strategia e gli obiettivi di qualità del Piano devono dare la loro impronta anche agli interventi diffusi e minori – però ora c'è uno spazio per gli interventi di rigenerazione più profonda, anche legati all'edilizia sociale più condivisa, attraverso una cartografia ideogrammatica che non definisce più in modo puntuale le aree di intervento, ma in modo meno dettagliato delle linee di trasformazione di parti di territorio, dei requisiti, degli obiettivi da perseguire; si esprimono quindi con un linguaggio diverso le politiche, gli obiettivi, le indicazioni di requisiti da perseguire e di livelli di qualità da raggiungere, da far diventare accordi operativi coi privati, che hanno affinità con il POC precedente e che serviranno per attuare queste strategie. È un Piano di grande interesse perché presenta molte opportunità per un maggiore rapporto tra pubblico e privato.

L'arch. Boschi prosegue dicendo che forse per la prima volta l'urbanistica pone al centro un prevalente interesse per la città esistente per migliorarne la qualità; è ormai un dovere occuparsi di quanto già abbiamo. La nuova legge è interessante perché fornisce una serie di istituti e possibilità per perseguire questo scopo; siamo ai primi casi di applicazione, però opera una prima grande semplificazione: quando si inizia a lavorare su un piano le tempistiche sono state generalmente molto lunghe; ora si passa da tre strumenti (PSC, POC, RUE) a un unico strumento, in cui elemento fondamentale è la strategia e l'interazione tra pubblico e cittadini; ci vuole pertanto una strategia precisa sul modello di città che si vuole perseguire. La nuova legge introduce perciò semplificazioni già tra la città costruita e non costruita, e la possibilità di premialità, incentivi, standard differenziali rispetto ad ambiti di nuova costruzione; si premiano gli interventi sui tessuti già costruiti, incentivando le grandi tematiche di miglioramento ambientale, energetico, sismico, ma anche del miglioramento della viabilità e della qualità dei fabbricati esistenti; tutti i proventi dell'edilizia vanno spesi per la riqualificazione della città pubblica: la monetizzazione dovrà essere finalizzata a interventi di questo tipo. Poi vengono istituiti altri aspetti estranei alla disciplina urbanistica consolidata, come per esempio gli usi temporanei (l'Amministrazione può concedere in uso temporaneo dei locali pubblici per rivitalizzare alcuni parti del territorio, in base ai bisogni cogenti); la partecipazione, l'ascolto dei bisogni dei cittadini; infine il tema del coordinamento con la programmazione comunale, cosa che molti Comuni fanno

già in modo virtuoso, per portare sotto un disegno più strutturato urbanistico l'attività promossa dal settore lavori pubblici. Il tentativo è di costruire un modello di città e territorio utilizzando tutti gli strumenti possibili per l'interesse collettivo della comunità; è molto importante pertanto stabilire la strategia e la modalità con cui i soggetti privati possono partecipare a questa programmazione del territorio. La legge parla di scelte e strategia e non di indici, per rispondere meglio alle necessità dei cittadini.

Il Presidente **Santunione** esprime il proprio entusiasmo per la presentazione dell'ufficio di piano appena costituito, che sta iniziando i lavori che porteranno a perseguire obiettivi molto importanti finalizzati al raggiungimento di un miglior benessere ambientale, territoriale e sociale, in modo trasversale, come appunto già anticipato dagli interventi dei collaboratori esterni.

Il Presidente **Mammi** sottolinea i due temi importanti del nuovo Piano, ovvero la rigenerazione urbana e il consumo del suolo; si è passati per anni a costruire per soddisfare un bisogno di abitazioni, che però poi si sono in parte dimostrate oggi carenti dal punto di vista energetico, sismico e dell'accessibilità alla popolazione; queste tematiche ci vedranno impegnati a riflessioni e scelte adeguate.

Il **Sindaco Costi** chiede di illustrare i tempi previsti per la redazione del PUG.

L'arch. **Malavolti** spiega che nei prossimi mesi l'ufficio di piano sarà impegnato all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, poi sarà attivata la fase di consultazione preliminare che vedrà coinvolti anche gli enti esterni; nella seconda metà del 2021 ci sarà la predisposizione dei restanti documenti del Piano da assumere in Giunta Comunale entro dicembre; poi nel 2022 ci saranno tutte le altre fasi di adozione, deposito per le osservazioni, coinvolgimento del CUAUV, e quindi presumibilmente l'approvazione può essere stimata a metà del 2023. Durante tutta la fase di elaborazione del PUG saranno attivate e coinvolte le due Commissioni Pianificazione Territoriale e Ambiente, attraverso una consultazione e una rendicontazione continua del lavoro portato avanti, che verrà ben dettagliato anche attraverso la collaborazione dei consulenti esterni.

Il **Sindaco Costi** aggiunge che, trattandosi di un ragionamento che va fatto con una prospettiva generazionale che va oltre il mandato dell'Amministrazione attuale, una prospettiva più lunga ma anche più alta della città che vogliamo, ritiene necessario un coinvolgimento di tutti i consiglieri e in particolare di chi si è preso l'impegno anche di partecipare a queste due Commissioni, che sono comunque sedi adeguate per esprimere i propri pareri. Propone pertanto incontri periodici, mensili o bimestrali, su questa tematiche, anche al di fuori delle sedute pre-consiliari. Ai consiglieri è chiesto un ruolo di partecipazione molto ampio, nella logica di partecipazione e trasparenza; chiede pertanto alle due Presidenti delle Commissioni come pensano di gestire la partecipazione.

Il Presidente **Mammi** coglie lo spunto del Sindaco molto favorevolmente, in quanto creare questa unione tra i consiglieri e l'ufficio di piano pensa possa essere, in questa fase in cui vanno raccolte le idee e definite le strategie, molto importante; con i verbali delle sedute rimane anche memoria del percorso e delle idee raccolte nei confronti dei tecnici che stanno lavorando.

Il Presidente **Santunione** si associa, anche perché andrà costruito insieme, ognuno col proprio ruolo, un documento molto ricco e complesso, pertanto questi incontri periodici come luogo di condivisione, aggiornamento e confronto sono un'ottima idea e permettono a tutti di lavorare meglio; non essendo molti di loro addetti ai lavori, è sicuramente importante avere un aggiornamento costante in merito.

Saccani interviene e si augura che queste competenze molto qualificate possano consentire di costruire una nuova strumentazione urbanistica che possa evitare gli errori del passato, e soprattutto contenere il consumo di suolo. Esprime apprezzamento per la presenza dell'ing. Farina nel gruppo di lavoro.

L'inf. Farina ringrazia e condivide il fatto che ci sarà un rapporto stretto con le due Commissioni, replicando che è un'esigenza anche per loro avere una stretta collaborazione anche con l'Amministrazione.

Il Presidente **Santunione** ringrazia gli ospiti, che lasciano la seduta, e passa a trattare il punto successivo relativo alla "*Gara per il servizio di distribuzione del gas naturale: illustrazione*", sia per la parte tecnica che per quella finanziaria.

Il **Sindaco Costi** precisa che questo tema viene illustrato anche in Commissione Bilancio, proprio per i duplici aspetti che tratta.

Il **dott. Bernardoni** introduce il tema legato alla gestione delle reti gas, spiegando che riguarda la gara per l'affidamento del servizio di distribuzione del gas, in applicazione di una direttiva europea che liberalizza l'attività e divide la gestione delle reti dalla distribuzione. Si è arrivati, con diverse norme, alla definizione di come devono essere bandite queste gare, con modalità particolari sulle procedure di affidamento e di individuazione delle stazioni appaltanti, divise per ambiti territoriali: Formigine è nell'ambito Modena Sud, che coinvolge anche alcuni Comuni toscani e bolognesi. Il Decreto del 226/2011 ha individuato la Provincia di Modena come stazione appaltante, con funzioni ora esercitate da ARPAE. È stata bandita una gara per individuare un Advisor e si è arrivati alla definizione delle consistenze della proprietà degli impianti; il percorso è stato complicato perché è stato articolato definire le modalità di valutazione delle consistenze

degli impianti esistenti. Queste consistenze dovranno essere trasmesse ad ARERA. Sulla base delle consistenze, le cartografie e le stime delle proprietà permettono di definire il valore economico delle tratte di reti esistenti; ad oggi le consistenze sono ormai complessivamente definite, ma sono emersi alcuni elementi nuovi – la gara era ferma da diversi anni. Dal mese di novembre c'è stata un'accelerazione per alcune ragioni: innanzitutto si è risolto un contenzioso interpretativo con l'attuale gestore su una parte degli impianti, risolto a favore degli Enti; poi c'è stata una evoluzione giurisprudenziale sulla eventuale alienazione della rete di distribuzione (sono beni che non posso essere sottratti alla loro destinazione, ma commerciabili) – a tale proposito il MISE è intervenuto e ha chiarito che, vista la gara in itinere, tenuto conto dell'interesse pubblico e della tutela dell'utente finale, la gara può essere anche l'occasione per alienare la rete al gestore. Ad avviso del MISE l'alienazione può avvenire contestualmente alla gara di affidamento della distribuzione, e questa modalità è anche la più trasparente. C'è inoltre stata una evoluzione giurisprudenziale sul valore di cessione: il MISE l'aveva identificato col valore corrispondente al RAB (Regulatory Asset Base), ma era stato contestato, perché il valore doveva essere maggiore; la giurisprudenza ha confermato che il valore può essere più alto e quindi è applicabile il valore VIR (Valore Industriale Residuo), che è il valore di solito riconosciuto al gestore uscente. Sono valori molto diversi. Oggi quindi è possibile alienare, senza andare in contenzioso col gestore esistente e al valore VIR. La valutazione che viene quindi chiesta al Consiglio Comunale non è solo per la gestione, ma per valutare l'opzione di alienazione delle reti comunali.

In Comune di Formigine la quasi totalità delle reti è di proprietà della Formigine Patrimonio, a cui sono state conferite all'atto di costituzione della società; la maggior parte delle reti è quindi di proprietà pubblica, solo una parte residuale è di proprietà del gestore. Ricorda che alcuni Comuni hanno già provveduto all'alienazione delle reti. È stata valutata la consistenza delle reti attuali: quella di Formigine è di circa 10.000.000 euro determinata al valore VIR; applicando il valore RAB invece la vendita sarebbe al valore 5.800.000 circa, quasi la metà. Ad oggi la gestione delle reti ha un impatto estremamente rilevante sulla Formigine Patrimonio, perché viene recepito da Hera un canone di affitto annuo di circa 600.000 euro, rivalutati annualmente al tasso di inflazione. Post gara succederà che se si mantiene la proprietà delle reti verranno rivisti i livelli di remunerazione, i valori di affitto verranno riparametrati ai valori di RAB per 6,3% annuo (è una percentuale definita da ARERA, come il valore RAB); il canone pertanto si dimezzerebbe nel 2022 diventando di circa 334.000 euro, per arrivare ad un valore di 230.000 euro nel 2033 – la durata del contratto è prevista, da gara, di 12 anni. Questi valori sono ovviamente delle ipotesi, perché bisogna anche capire da quando verrà affidata la gara; ma è ipotizzabile una perdita di tre milioni di euro nei 12 anni. In caso invece di alienazione delle reti, se l'alienazione viene fatta al valore VIR verrebbe meno il flusso di cassa costante, ma si avrebbe un introito, in un'unica soluzione, del valore di cessione delle reti di circa 10 milioni di euro. L'uscita non è una diminuzione netta, perché comporta anche la scomparsa degli ammortamenti sul bilancio della Formigine Patrimonio, che porta a bilancio un nuovo valore molto significativo e che ridefinisce le prospettive della Formigine Patrimonio dei prossimi anni. Dal punto di vista tecnico, l'applicazione del VAN, valore degli investimenti, porta a un valore estremamente superiore - in caso invece di mantenimento delle reti, il valore di uscita sarà molto inferiore dell'attuale per effetto degli ammortamenti. Ad oggi è una possibilità che l'ente deve valutare con molta attenzione perché è una opportunità che si ha solo in fase di gara e dopo non sarà attuabile per i prossimi 12 anni; in caso di mantenimento delle reti si avrà una diminuzione degli introiti significativa e non si avrà capitale da utilizzare. L'alienazione ha inoltre rilevanza fiscale e quindi una tassazione che può però essere in parte contenuta.

Il Sindaco Costi interviene dicendo che questa nuova gara e i nuovi parametri definiti da ARERA, che è l'autorità referente, mette in condizione di fare riflessioni diverse: il Comune sta benissimo con i canoni di affitto annuali attuali, ma la valorizzazione al valore VIR permetterebbe di realizzare un introito che tra 12 anni non sarà più possibile realizzare. È opportuno pertanto fare valutazioni tecniche, politiche e economiche, perché le reti vanno verso un deprezzamento e comunque verso il decremento del canone d'affitto, con necessità di coprire questo ammanco a bilancio; con l'alienazione si potrà invece pensare a scelte politiche diverse. Per un paio d'anni la situazione rimarrà invariata, e quindi rimarrà il canone annuale; appena si chiuderà la gara si entrerà nel nuovo regime. Dispiace che la decisione debba essere presa in modo così veloce, ma diversamente andrà fatta tra 12 anni. In qualità anche di assessore al bilancio, le spetta di fare ragionamenti tecnici ed economici: se questi sono i dati, non le sembra possibile mantenere queste reti e questo patrimonio e depauperare l'Amministrazione in questo modo nei prossimi anni. Già diversi Comuni hanno deliberato l'alienazione e altri lo stanno facendo; gli altri Comuni del distretto coinvolti in questa decisione sono Sassuolo e Maranello. Il tema è complesso; se si potesse realizzare questo capitale, si potrebbero sicuramente attuare altre politiche che col bilancio attuale non si riescono a portare avanti.

Righi Riva chiede al dott. Bernardoni come mai i gestori dovrebbero pagare dieci milioni oggi, potendone pagare solo tre tra 12 anni e affitti gradualmente decrescenti per tutta la durata contrattuale; non capisce chi ci perde e chi ci guadagna, e in particolare se con l'alienazione ci guadagnano davvero i cittadini di Formigine.

Il dott. **Bernardoni** spiega che l'interesse degli enti non è una valutazione meramente di convenienza economica ma di convenienza ad avere la proprietà delle reti assieme alla gestione delle stesse. In questo momento l'applicazione del valore VIR è una situazione derogatoria; tra 12 anni il valore VIR potrebbe essere diverso. Al momento non si è sicuri che questa situazione vada a buon fine, è un bando di gara e c'è un base d'asta; non è nemmeno certo che l'ente gestore compri le reti. A suo avviso, sulla scorta anche di incontri fatti con colleghi degli altri Comuni, la cosa meno conveniente dal punto di vista economico è il mantenimento delle reti; non c'è però certezza, perché ci sono molti elementi di valutazione soggettiva e non meramente aritmetica.

Righi Riva capisce che ARERA sta spingendo i Comuni a vendere; quello che spaventa è che il gestore dovrà recuperare prima o poi le somme spese e quindi ricaricherà l'investimento sui cittadini, e questo va tenuto presente; il Ministero sembra comunque aver già segnato la direzione.

Saccani interviene dicendo che dal punto di vista solo numerico non riesce a vedere un grosso vantaggio, visto anche il termine di 12 anni in cui è difficile fare previsioni; l'alienazione di un *asset* tutto in mano ad un solo gestore crea un monopolio che dopo sarà poi difficile da gestire, anche perché non rimane più in capo all'Amministrazione nessun potere negoziale e si traduce inevitabilmente in un aggravio sui costi per gli utenti; questo monopolio sembra peraltro in contrasto con le politiche di europee sulla libera concorrenza.

Il dott. **Bernardoni** spiega che in realtà quanto si sta facendo è proprio in applicazione di una direttiva europea per garantire a un gestore periodi di affidamento più lunghi al fine di avere maggiori livelli di efficienza. La concorrenza è garantita da ARERA, che è stata creata proprio con questa funzione. La preoccupazione di vedere scaricati maggiori costi in tariffa è comprensibile, ma la tariffazione non è libera, è comunque soggetta a dei limiti, anche se lui non ha molta esperienza a riguardo sui criteri di definizione delle tariffe. L'alienazione fatta in sede di gara obbligherebbe il gestore entrante a impegnarsi in tal senso; il garante di tutto questo è ARERA.

Righi Riva chiede se, per evitare una situazione di monopolio, non sarebbe preferibile limitare la gara solo alla gestione delle reti; si rischia di arrivare alla situazione delle linee telefoniche della Telecom, dove gli altri gestori faticano a essere concorrenziali con le tariffe. Gli sembra una impostazione sbagliata, in cui peraltro la scelta che viene lasciata agli enti è solo sul valore RAB o VIR.

Il **Sindaco Costi** condivide le perplessità esposte, ma in questo momento è ARERA che sta dando queste opzioni; l'idea è anche quella di unire le reti a livello nazionale, per garantire una maggiore efficienza della distribuzione; a livello nazionale stanno ragionando in questo modo, anche perché impongono criteri di manutenzione non semplici da adottare a livello locale; la direzione sembra abbastanza obbligata.

Righi Riva replica che in effetti la scelta sembra più non per interesse dei privati ma di alcuni privati; si poteva pensare anche a gestori locali, unificando le reti a livello regionale o per ambiti territoriali più circoscritti rispetto a quello nazionale, per lasciare spazio a più gestori.

L'arch. **Malavolti** precisa che la vendita al valore VIR non è scontata, ma prende spunto da questa nuova corrente giurisprudenziale che sostiene che l'alienazione può essere fatta a questi importi; prima era solo al valore RAB e per questo motivo l'Amministrazione non aveva preso precedentemente in considerazione la vendita; in sede di gara, se si decide per l'alienazione sarà inserita l'opzione di vendita al valore VIR, diversamente la vendita non viene fatta.

Il Presidente **Santunione** interviene dicendo che l'alienazione permetterebbe all'Amministrazione di reinvestire questa grossa somma, che anziché con affitto annuale viene introitata in tempi più ristretti, anche in azioni e politiche a favore dei cittadini che tra 12 anni non sarebbero possibili.

Il Presidente **Mammi** interviene dicendo che dubbi e incertezze vengono, perché il patrimonio comunale è sicuramente importante; si punta a vendere al meglio, diversamente non se ne parla, avendo ora possibilità di farlo e avendo in questo momento lo strumento economico per farlo. La riflessione che impegnerà tutta l'Amministrazione sarà come investire questa somma a favore di tutta la cittadinanza, la somma ricavata dovrà ricadere come valore aggiunto su tutta la comunità.

Il **Sindaco Costi** spiega che la delibera contiene la proposta a vendere al valore VIR, diversamente la delibera non ha efficacia, pertanto il bando di gara non viene fatto. Sicuramente potrà essere impegnata parte di questo patrimonio sui servizi alla cittadinanza, anche in riferimento al tema dell'abitazione sociale, politiche che col bilancio attuale non possono essere portate avanti. Rimane il fatto che in bilancio una difficoltà si crea, perché una parte dell'introito andrebbe mantenuta per la manutenzione del patrimonio comunale e reinvestita per il mantenimento degli equilibri di bilancio. È una scelta complicata, la circostanza più comoda sarebbe quella di mantenere la situazione esistente, ma non è possibile perché le condizioni di

legge sono cambiate; le opzioni da valutare sono o di trovarsi un buco di bilancio e di dover cercare nuove coperture ovvero di prendere il massimo che si può oggi e investirlo.

Righi Riva chiede quali sono attualmente i costi di manutenzione di queste reti.

Il dott. **Bernardoni** risponde che la manutenzione delle reti gas non è in capo Comune, ma al gestore.

L'arch. **Malavolti** precisa che il Comune ha dato in concessione le reti del gas nel 1998 alla SAT, che poi si è fusa per incorporazione in HERA; l'attuale gestore fa anche la manutenzione delle reti, ha fatto manutenzioni straordinarie e ha anche cambiato i contatori. Ovunque il gestore ha sostituito tratti di rete, ha fatto nuove cabine o nuovi contatori, ne è diventato il proprietario, sulla base di direttive ministeriali. Il nuovo gestore dovrà pagare sia le reti al Comune che quelle già in proprietà all'attuale gestore, e la manutenzione rimane comunque in capo a loro. C'è questa situazione comunque ibrida che ha reso difficile anche ricostruire la consistenza dello stato delle reti; la ricostruzione fatta dagli Advisor ha messo in evidenza che molti Comuni non sono più proprietari delle reti, ma anche che molti Comuni non hanno più un loro catasto delle reti, e quindi non tengono più aggiornata la mappatura delle reti, e questo non agevola. La consistenza attuale vede una piccola quota in capo a Hera e circa il 95% di proprietà del Comune.

Righi Riva chiede se con l'alienazione perderemo gli oneri di urbanizzazione su questo tipo di reti.

L'arch. **Malavolti** risponde che in futuro, in caso di alienazione, le nuove reti acquisite dai privati come opere di urbanizzazione saranno successivamente vendute al gestore.

Il Presidente **Mammi** introduce il terzo punto relativo al "*Piano di Riconversione e ammodernamento dell'Azienda agricola Rovatti Paolo e Giuseppe s.s. con sede a Formigine in via Tampellini – Approvazione.*"

L'assessore **Pagliani** prende la parola e spiega che si tratta di un'azienda agricola che alleva capi bovini a Magreta; la richiesta è quella di ampliare la stalla attuale per garantire maggior agio e benessere animale, e una migliore organizzazione interna, senza incrementare in numero dei capi; l'intervento prevede anche piantumazioni esterne a mitigazione dell'impatto dell'intervento. Precisa che la superficie attuale legittimata ad uso allevamento è di 1.700 mq circa; in ambito rurale l'ampliamento può essere al massimo il 50% della superficie legittimata e l'ampliamento proposto rispetta i parametri del RUE.

Il Presidente **Mammi** vede la proposta favorevolmente perché dovrebbe consentire uno sviluppo anche più moderno dell'azienda.

Saccani, in riferimento alla norma di RUE che ammette l'incremento del 50%, chiede se l'ampliamento fa riferimento al solo appoderamento in proprietà all'azienda agricola, visto che in convenzione sono richiamati molti atti in contratto, e maggiori precisazioni sui terreni che dichiarano di avere in proprietà, sui tipi e sulla durata dei contratti di affitto e comodato citati, per capire se la nuova edificazione viene concessa in funzione di terreni affittati con durata temporale almeno decennale; chiede inoltre se la norma ammette anche incremento di capi, perché dalla sua lettura non sembrerebbe.

L'assessore **Pagliani** replica che il RUE prevede che l'ampliamento sia ammesso in riferimento alla sola Superficie utile esistente e non sui terreni in proprietà o disponibilità dell'azienda agricola; il RUE ammette anche l'incremento del numero dei capi, che peraltro potrebbe comportare anche incremento di numero di addetti, ma in questo caso i proponenti dichiarano che è semplicemente legato ad un maggiore benessere dei capi già presenti in azienda.

L'arch. **Galli** conferma che la norma di RUE ammette gli ampliamenti degli allevamenti esistenti solo tramite PRA e in riferimento alla Superficie Utile legittimata al 2010, data di adozione e PSC e RUE originari, non applicando quindi un indice in funzione dei terreni in proprietà o disponibilità dell'azienda; è una sorta di una tantum concesso alle aziende già insediate, in funzione delle esigenze di sviluppo o miglioramento dell'azienda stessa documentate dalla relazione agronomica. In riferimento ai contratti richiamati in convenzione, precisa che si tratta del contratto di comodato degli immobili e delle aree dai privati proprietari all'Azienda agricola, costituita dai medesimi proprietari, che hanno la qualifica IAP, e dei contratti di affitto legati ai terreni su cui viene effettuato lo spandimento; questi contratti vengono richiamati perché sono parte della documentazione dell'Azienda e del PRA, e vengono valutati anche ai fini dell'inquadramento dell'azienda per ottenere i pareri di competenza da ARPAE e agronomico. In ultimo, la norma di RUE non ammette l'incremento di capi limitatamente agli allevamenti di tipo suinicolo esistenti; in questo caso, trattandosi di allevamento di bovini, è quindi ammesso.

Il Presidente **Mammi** passa a trattare il quarto punto relativo al "*Permesso di costruire convenzionato per intervento di ristrutturazione edilizia in territorio rurale ai sensi dell'art. C.3.1.2 comma 14 del RUE vigente, in via Viazza a Magreta: approvazione della convenzione e dei relativi allegati*".

L'assessore **Pagliani** spiega che l'immobile rientra tra i casi che, con la quarta variante, sono stati riclassificati nel RUE2 per ammettere interventi di ristrutturazione. In questo caso per il fabbricato è

ammessa la modalità di intervento 4C, pertanto può essere demolito e ricostruito con anche parziale modifica di sagoma e sedime entro il 30%; la proprietà propone di demolire e ricostruire il fabbricato, mantenendolo all'esterno della fascia di rispetto stradale e leggermente spostato rispetto alla posizione attuale, e di realizzare tre unità abitative; l'altro fabbricato viene mantenuto a servizi ed è soggetto a restauro e risanamento conservativo; vengono inoltre previsti i parcheggi pertinenziali e la vasca di fitodepurazione. Nella ricostruzione vengono mantenute le caratteristiche dell'edificio originario, tra cui la porta morta. A seguito della traslazione, viene modificato il perimetro della corte rurale. Attraverso il pdc convenzionato, si sottopone al Consiglio Comunale l'impatto dell'intervento e la modalità di ricostruzione.

Saccani ritiene che l'intervento è apprezzabile in quanto si recuperano fabbricati in area agricola; non riesce a capire però come mai non viene mantenuta la corte rurale come esistente: l'impianto di fitodepurazione può rimanere esterno al perimetro e comunque non giustifica di per sé tale la modifica, quindi a suo avviso si potrebbe mantenere la dimensione della corte rurale originaria.

L'assessore **Pagliani** precisa che i terreni sono della stessa proprietà e che quindi con la traslazione si valuta favorevolmente la proposta di allargare il perimetro della corte attuale, per lasciare più agio al fabbricato oggetto di intervento.

Saccani replica che non essendoci limiti di zona e conseguentemente distanze da rispettare, non ne vede comunque la necessità.

Il **Sindaco Costi** spiega, come Varie ed eventuali, una tematica che verrà sottoposta alla Commissione più avanti: la Parrocchia sta dimostrando interesse per la riqualificazione dell'area denominata "Ex opera parrocchiale", di fianco al parcheggio comunale; è una occasione particolare di allargamento del centro storico, come sta avvenendo per il progetto legato al "Dopo di noi", per cui potrebbe esserci una riqualificazione anche in questa altra parte del centro di Formigine. Ci teneva ad anticipare ai consiglieri che la Parrocchia ne sta discutendo e presenterà a breve proposte da valutare assieme, alla ricerca di un comune bene pubblico.

I Presidenti **Mammi** e **Santunione**, constatato che non vi sono altri argomenti da trattare, chiudono la seduta alle ore 21.40.

La segretaria verbalizzante
Arch. Rita Galli

Il Presidente della Commissione
Pianificazione Territoriale
Mammi Maria Cristina

Il Presidente della Commissione Ambiente
Santunione Giulia