

**STRALCIO VERBALE SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE
DEL 30 GIUGNO 2023
ALLEGATO DELIBERA N. 43**

PUNTO N. 5 – ADOZIONE PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO COMMERCIALE POSTO IN VIA FIUME N.143 IN ATTUAZIONE DELL'AREA "F4-TER-01" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - IMMEDIATA ESECUTIVITA'

Il Vice Presidente dott. Massimo Mugnai introduce il punto n.5 all'ordine del giorno e passa la parola al Vice Sindaco Di Ponte per l'illustrazione della proposta di deliberazione. Si riporta di seguito la trascrizione della registrazione audio degli interventi.

Vice Sindaco Mauro Di Ponte:

<< Sì. Allora, la delibera riguarda l'adozione del piano attuativo, che è stato presentato per la demolizione degli edifici presenti nell'area Ex Macelli e, appunto, la ricostruzione di un nuovo, la costruzione di un nuovo edificato, che avrà finalità di natura..ah, ecco, ci sono dietro anche, tra l'altro, grazie Luca di avere presentato anche, messo a disposizione di tutti insomma due slide per capire un attimino, per vedere giusto come si colloca e cade, e cade l'intervento. Appunto, dicevo, la struttura sarà realizzata una struttura di piccola, media vendita. Quindi una piccola attività commerciale. Il procedimento, questo procedimento diciamo arriva a valle di un percorso che è iniziato, chiaramente, tra il 2015 e il 2016 e che, appunto, è stato, ha avuto varie situazioni nel suo percorso che lo hanno accelerato e rallentato. In primo luogo la, diciamo, il susseguirsi di tre dirigenti da parte dell'Amministrazione, mi ricordo il Dottor Billi, l'Avvocato Dimoni, e infine l'Architetto Novedratì, che lo hanno portato avanti. E quindi, ovviamente, in ogni passaggio c'è stata un rallentamento per il passaggio di consegne e di conoscenze degli atti, che non sono stati qui di poco conto. Dopo di che c'è stato in mezzo anche il periodo Covid e anche quello ha rallentato il procedimento. Detto questo, insomma, gli anni che ci sono voluti per arrivare a questo sono stati tutti necessari alla fine dei salmi. In pratica, nel piano attuativo è prevista la realizzazione di questo nuovo fabbricato di circa 7 metri e mezzo di altezza, che è stato vincolato alla colorazione di grigio, che avrà una recinzione, con un muretto sempre colorato in grigio e con delle, delle ringhiere con una altezza massima di un metro e ottanta. Vi do alcuni dettagli di quello che sono, che è stato previsto, appunto, dagli uffici e all'interno anche, tra l'altro, del bando poi di consegna, di cessione dell'area. La superficie totale fondiaria era di circa 9.200 metri e oggi si va a realizzare una struttura di circa 2.500 metri quadri. Nell'operazione, visto che si parlava di parcheggi, in questo caso non ci sono parcheggi pubblici. Sono tutti parcheggi privati. I parcheggi pubblici sono stati monetizzati e sono stati introitati circa 62 mila euro dall'operazione. Mentre i parcheggi privati, su un'area di 3.100 metri saranno circa 165, con circa 70 alberature, che serviranno ad ombreggiare questa, come si vede proprio dalla pianta, l'area. Nella convenzione, che abbiamo però stipulato, che andremmo a stipulare è però previsto un utilizzo pubblico dell'area, finalizzata a particolari eventi che l'Amministrazione ha richiesto: quindi, 7 giorni per il periodo del Perdono e ulteriori 20 giorni, che potranno essere comunicati nel periodo estivo quando, spesso e volentieri, si citava poco fa "Una notte a Terranuova", ecco in quelle occasioni lì, quando il centro è particolarmente denso di affluenza, di persone, quell'area potrà essere richiesta e messa a disposizione della comunità. Quindi, potrà, avranno l'obbligo di aprirla. Nell'operazione ricordo che ha visto, tramite una perizia fatta dall'Agenzia delle Entrate qualche anno fa, è stata valorizzata l'area, è stato fatto un bando di vendita, che complessivamente porta un patrimonio all'Amministrazione di circa 1 milione e mezzo. Un milione e mezzo diviso in vari rivoli: uno che è il vincolo per cui dovranno, prima di realizzare queste che oggi noi andiamo ad adottare, poi ci ritroveremo per l'approvazione, prima di andare a realizzare questa roba qui, avranno l'obbligo di, appunto, realizzare queste prescrizioni che vi ridico, perché poi, tra l'altro, ne parlavo qualche anno

fa, quindi la realizzazione del nuovo magazzino comunale del valore di circa mezzo milione di Euro che sarà collocato a monte della circonvallazione del paese. Ci sarà la messa in sicurezza idraulica del tratto di Ciuffenna prospiciente per circa 400 mila euro di lavori. Ci sarà la realizzazione di opere di urbanizzazione, che è suddivisa in piste ciclabili, in pista ciclabile piuttosto che nuova viabilità per circa 120 mila euro e in più è previsto un versamento cash di circa 230 mila euro, che, come potrete vedere, potete vedere dall'atto è stato ridotto a 216, perché? Perché l'amministrazione ha richiesto che l'argine da realizzare, per la messa in sicurezza idraulica, non fosse un muro in cemento armato, come si è visto, come si vede andando avanti lungo via Del Fiume nella zona dove abita, se qualcuno conosce il Baldini, quella zona lì è stata fatta una arginatura in cemento armato che era stata necessaria per non andare ad invadere il resede delle abitazioni private. In questo caso, dato che era previsto una arginatura in cemento armato ed era, si è ritenuta troppo impattante, per chi passava poi lungo Via del Fiume, è stato deciso di non far fare l'arginatura in cemento armato, ma di realizzare un rilevato un terrapieno, dove, appunto si va a transitare sopra. E, ovviamente, il terrapieno occupa una sezione, che è molto più ampia del muro di cemento armato. Quindi, si va ad invadere una parte di spazio che era destinata alla vendita, quindi al privato. Parte di spazio che è stata valutata 17 mila euro, che, appunto, devono essere ridotti, vanno a 230 mila euro che ci dovevano versare. Quindi questi 17 mila euro servono per riacquisire una parte di area che loro avrebbero, hanno acquistato.

Ricordo che il soggetto è il Consorzio Arco. Noi abbiamo, giusto per rifare ancora il crono programma, dal momento del collaudo dei lavori, quindi delle opere idrauliche, delle opere di urbanizzazione, del nuovo magazzino comunale, a fine di questo percorso qui, prima di mettere, dare in possesso l'area al soggetto attuatore, abbiamo, ci siamo riservati 60 giorni per andare a fare il trasloco, proprio di fatto, il trasloco di quello che abbiamo all'interno dell'area Ex Macelli, che sono oltre alle attrezzature delle maestranze comunali, anche gli archivi soprattutto dell'edilizia. Quindi, ci sarà quel tempo necessario, quei 60 giorni per andare a trasferire il nuovo magazzino comunale e nel nuovo impianto, nel nuovo magazzino che speriamo, che contiamo di finire sulla Poggilupi. Quindi, a quel punto lì, loro potranno rientrare, intervenire e cominciare a realizzare una nuova struttura che sicuramente darà un nuovo volto, ad uno degli ingressi, ad uno dei quattro ingressi al paese. Perché, oggi, è sotto gli occhi di tutti, è evidente che la struttura, che ormai è lì, è completamente fatiscente e non adeguata a quella che è, insomma, l'ingresso, la porta di ingresso del nostro, del nostro capoluogo. >>

Vice Presidente del Consiglio Comunale Massimo Mugnai:

<< Grazie Assessore. Se ci sono interventi sul punto? Consigliere Castellucci. >>

Consigliere Paolo Castellucci:

<< Sì, grazie Presidente. Mi sembra un ottimo lavoro sotto tutti i punti di vista, anche perché, come diceva lei, ora alla fine va a riqualificare un'area importante come ingresso nel capoluogo, perché quella struttura lì, insomma, è fatiscente, poi, dopo, tutti gli altri accorgimenti, che sono stati presi, e tutto quanto. Complimenti a tutti quanti. >>

Vice Presidente del Consiglio Comunale Massimo Mugnai:

<< Grazie Consigliere. La parola al Consigliere Ciabattini. >>

Consigliere Emanuele Ciabattini:

<< Anch'io mi volevo aggiungere ai complimenti per questa opera, che verrà effettuata nel nostro Comune, ma io volevo focalizzare sul punto della, dei lavori, che verranno fatti lungo il torrente Ciuffenna, perché così verrà un anello, verrà chiuso proprio tutto il lavoro insieme a tutti i nostri, agli incentivi, che c'è stato dato da enti sovra ordinati e quindi il lavoro sarà completo e duraturo. E poi un magazzino, un magazzino nuovo per Terranuova e la zona tutta riqualificata, e quindi questo è veramente un ottimo lavoro e io fo i complimenti agli uffici e al Sindaco, al Vice Sindaco Di Ponte. >>

Vice Presidente del Consiglio Comunale Massimo Mugnai:

<< Prego, la parola al Sindaco. >>

Sindaco Sergio Chienni:

<< No, solo per sottolineare la molteplicità di aspetti positivi, che ci sono: uno la riqualificazione di un'area che è diventata di fatto una delle porte più significative d'ingresso della nostra città, del capoluogo. Due: che comunque è una operazione, che porta delle opere importanti, citava ora il Consigliere Ciabattini la riduzione del rischio idraulico e non solo perché è una riqualificazione anche dell'area complessiva. Tre un introito anche per l'Amministrazione perché poi le nostre azioni si basano sulle disponibilità economico-finanziarie, che abbiamo e questo tipo di operazione ha un valore aggiunto anche per questo. Il secondo aspetto, che volevo sottolineare è che questa è una scelta che deriva dalla pianificazione urbanistica, che era stata fatta a suo tempo. Immaginatevi che è stata adottata quando io ero assessore all'urbanistica e approvato nel precedente mandato. Questo Consiglio comunale avrà una grande responsabilità perché noi ci attendiamo e lavoreremo perché la nuova pianificazione urbanistica e il regolamento vengano adottati da questo consesso. Quindi, ecco, ci sarà un lavoro da fare tutti insieme, proficuo, che disegnerà il futuro della nostra città, che non si espleta dopo due giorni, ma si realizza dopo anni da quando viene pianificato, che però ha una incidenza importante sulla vita della nostra comunità. Quindi, ecco, volevo convogliare l'attenzione anche, sollecitare l'attenzione anche su questo perché, insomma, è uno degli atti fondamentali di una amministrazione pubblica, in particolar modo dei Comuni. >>

Vice Presidente del Consiglio Comunale Massimo Mugnai:

<< Bene, possiamo passare allora alle dichiarazioni di voto. Insieme per Terranuova.>>

Consigliere Leonardo Ciarponi:

<< Grazie Presidente. Un voto favorevole, appunto, condividendo tutti gli aspetti positivi di questo intervento, che sono stati evidenziati. >>

Vice Presidente del Consiglio Comunale Massimo Mugnai:

<< Uniti per Terranuova. >>

Consigliere Paolo Castellucci:

<< Favorevole. >>

Il Vice Presidente mette in votazione la proposta di deliberazione nr.5 all'ordine del giorno.

Su nr. 11 presenti e votanti, con nr. 11 voti favorevoli, nr. 0 contrari e nr. 0 astenuti, il Consiglio comunale approva la delibera all'unanimità.

Il Vice Presidente del Consiglio comunale chiede al Consiglio di votare per dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del d.lgs. n.267/2000 (Tuel), ricorrendo motivi di urgenza.

Con nr. 11 voti favorevoli, nr. 0 contrari, n. 0 astenuti, il Consiglio comunale approva l'immediata eseguibilità della deliberazione all'unanimità.