

**COMUNE DI RAVENNA***Commissione Consiliare n.5 "Bilancio, Partecipate, Personale, Patrimonio"*

Piazza del Popolo, 1 – 48121 Ravenna

Mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

**Verbale seduta Commissione n. 5 del 17/05/2022****Approvato in C.5 il 3/10/2022**

Il giorno martedì 17 maggio 2022 alle ore 15.00 si è svolta in modalità mista la seduta della Commissione consiliare n.5 "Bilancio, partecipate, personale, patrimonio", per discutere il seguente o.d.g.:

- Eventuale approvazione verbali sedute precedenti
- Esame proposta di delibera PD 203/2022 : "ACCETTAZIONE CONTESTUALE ALLA CESSIONE GRATUITA DI AREE DESTINATE A STRADE, PARCHEGGI, VERDE E VERDE CON LAMINAZIONE IN VIA PIANGIPANE A PIANGIPANE. CEDENTE: P.M. SRL".

**Componenti Commissione n. 5**

| Cognome e nome         | Delegato:<br>Cognome e<br>nome | Gruppo consiliare  | presente  | ora<br>entrata | ora<br>uscita<br>definitiva |
|------------------------|--------------------------------|--|-----------|----------------|-----------------------------|
| Ancarani Alberto       |                                | Forza Italia Berlusconi<br>per Ancarani –<br>Primavera Ravenna | X         | 15,11          | 16,01                       |
| Ancisi Alvaro          |                                | Lista per Ravenna –<br>Polo civico popolare                    | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Baldrati Idio          |                                | PD   | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Buonocore Davide       |                                | Lista De Pascale<br>Sindaco                                    | da remoto | 15,15          | 16,01                       |
| Cameliani Massimo      |                                | PD   | da remoto | 15,18          | 16,01                       |
| Donati Filippo         |                                | Viva Ravenna   | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Ercolani Giacomo       |                                | Lega Salvini Premier   | X         | 15,00          | 16,01                       |
| Esposito Renato        |                                | Fratelli d'Italia  | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Folli Alessandra       |                                | PD   | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Impellizzeri Francesca | Cortesi Luca                   | Ravenna Coraggiosa   | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Schiano Giancarlo      |                                | Movimento 5 Stelle   | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Vasi Andrea            |                                | Partito Repubblicano   | da remoto | 15,00          | 16,01                       |
| Verlicchi Veronica     |                                | La Pigna – Città,<br>Forese, Lidi                              | da remoto | 15,00          | 16,01                       |

Risultano inoltre presenti l'assessora Federica Del Conte e il dirigente Valentino Natali.

I lavori hanno inizio alle ore 15,09

Dopo un breve saluto ed introduzione da parte di **Giacomo Ercolani**, presidente C5, l'assessora **Federica Del Conte** ricorda come anche in questo caso, al pari di altre delibere già esaminate, si tratti di aspetti assai tecnici, cedendo la parola all'ingegnere **Valentino Natali** perché possa entrare nei dettagli.

**Natali** (dirigente Servizio Patrimonio) procede ad un primo inquadramento dell'area in oggetto. Più precisamente, ci troviamo a Piangipane, poco più a nord dell'incrocio tra via Canala e via Piangipane, dove ha sede l'azienda Quick SpA, ex società P.M.

Essa ha realizzato un progetto unitario, assistito da atto d'obbligo, che l'obbligava, appunto, a cedere al Comune alcune opere di urbanizzazione, più precisamente un'area parcheggio, una piccola area verde con vasche di laminazione e un allargamento stradale "di confinamento".

Come si può ricavare dal testo di minuta, il progetto unitario è stato approvato con una delibera di Giunta nell'anno 2012, la società, allora P.M S.p.a., ora con nuova forma societaria, ha sottoscritto un patto unilaterale presso il notaio Montanari; il permesso di costruire, quindi, è stato chiesto rilasciato nel marzo 2016, in seguito completato come procedura edilizia anche con una SCIA, a fine febbraio 2018.

In buona sostanza, dopo l'esecuzione dell'intervento sull'azienda e delle opere di interesse comunale, si è avuta la struttura di collaudo, che fa capo al Servizio Strade, in particolare il 02 febbraio 2022, con determinazione dirigenziale, ha dichiarato l'ammissibilità del certificato di collaudo per le opere di urbanizzazione eseguite nell'ambito del progetto unitario.

Si registra la necessità, visto che vi è uno scarico, realizzato, di acque meteoriche nella rete che poi recapita nello scalo Consorziale Canala, e lo si farà a breve dopo la delibera del Consiglio, di procedere a volturare la concessione presente al Consorzio di bonifica, dall'originaria società che l'aveva richiesta al Comune di Ravenna.

Ricorrendo a diverse slide e piantine, Natali indica le aree "promesse" che verranno cedute al nostro Comune: si tratta di cinque particelle, di cui la più grande pari a circa 1500 metri quadrati, per parcheggi, e le altre, assai più ridotte, destinate a viabilità, verde e verde con laminazione.

Le particelle sono numerate dal 292 al 296, viene considerato un allargamento della via Canala e assistiamo ad una sostanziale presa d'atto, in concreto ad una risistemazione sino al punto sulla carta indicato con SP 3. Quindi, conferma il Dirigente, abbiamo la 293, quella di maggiori dimensioni, "che è il parcheggio", poi le due aree verdi, corrispondenti a due piccoli spicchi, posti a sud e a nord dell'accesso carraio al parcheggio, la 295 e la 296 con la 296 che riveste funzioni di verde con vasca di laminazione, mentre nella 295 avviene la laminazione delle acque meteoriche.

Sull'area, va opportunamente segnalato, insistono anche degli elettrodotti con il mantenimento dei diritti di passaggio a favore di Enel e/o di e-distribuzione e si ritiene pertanto opportuno e corretto accettare la cessione gratuita, prendendo atto che le spese notarili ed altre eventuali spese di qualsivoglia natura sono tutte a carico della parte cedente.

Le particelle già indicate risultano rilevabili sia al Catasto Terreni che, soprattutto, al Catasto Edilizio Urbano. I beni entreranno in parte a far parte del demanio comunale e, in parte, del patrimonio indisponibile.

Infine, ad avvenuta accettazione delle aree, la concessione rilasciata dal Consorzio di Bonifica della Romagna verrà volturata a favore del Comune di Ravenna.

**Renato Esposito** confessa di essere rimasto colpito dalle date: l'iter inizia l'11 novembre 2012, non il progetto, "quello era precedente", ma l'iter di autorizzazione, nel 2016 si ha un altro passaggio, un altro ancora nel 2018, per giungere, finalmente, al febbraio 2022. "Dieci anni ci sono voluti!! e questo sarebbe un esempio di buona amministrazione?!" Per quali ragioni è trascorso tanto tempo?

Rivolta ad Esposito, **Del Conte** fa presente che il privato nel momento in cui si è trovato ad avere il progetto approvato, ha messo in campo tutte le azioni necessarie a rispettare gli impegni che la Convenzione prevedeva. Chiaramente lo ha fatto nei tempi necessari alla propria gestione, sostenendo delle spese e andando a programmare tali interventi in relazione alle proprie necessità: non è il pubblico che interviene per la realizzazione di questo progetto. Peraltro si tratta di un progetto ampio, importante, di sviluppo di un'attività privata che portava in sé impegni assunti verso la comunità (parcheggio, verde, vasche di laminazione) e il Comune può prendere in carico le aree soltanto nel momento in cui esse risultano "collaudabili" anzi, meglio, "collaudate".

I diversi anni trascorsi, ribadisce Del Conte, non sono stati necessari alla Pubblica Amministrazione per prendere in carico le opere, bensì sono stati utilizzati dall'attività privata per realizzare il proprio investimento e per giungere a completare le opere che il Comune, come già accennato, può prendere in carico soltanto una volta collaudate, a garanzia della comunità.

Possiamo dire che si è impiegato tanto tempo perché è intervenuto un insieme di fattori legati, molto probabilmente, alle esigenze strutturali della ditta titolare del permesso in questione.

L'azienda sul fabbricato privato produttivo, aggiunge **Natali**, ha potuto operare con tutta la rapidità ritenuta necessaria; le lungaggini, con ogni probabilità, sono sopraggiunte per la non perfetta realizzazione delle opere a parcheggio che, comunque, in ogni caso sono rimaste aperte, disponibili, visibili per l'azienda. Le motivazioni, quindi, vanno ricondotte a tante piccole "beghe", che spesso intervengono e portano la "parte burocratica, ma non certo la sostanza", a risolversi dopo tanto tempo.

**Esposito**, piuttosto perplesso, fa rilevare che da una parte troviamo l'assessora Del Conte che sostiene come il Comune non c'entri nulla con il ritardo, ma semmai le responsabilità siano imputabili ai privati, Natali, dall'altro, sembra invece riaffermare che "non è tanto un problema tecnico, ma un fatto un po' burocratico".

Le due interpretazioni finiscono inevitabilmente col cozzare, risultando due interpretazioni nettamente diverse di questi "tempi biblici". Il tecnico che ribadisce l'assetto tecnico, non politico e l'Assessore che, con forza, ribadisce "non c'entriamo col ritardo, è tutta colpa degli altri!".

Ci si chiede, a questo punto: un'azienda che fa richiesta di realizzare dei lavori per ingrandirsi, per fare in concreto quanto le serve, non ha interesse forse a farli presto? ...e le perplessità restano.

Per Del Conte i dieci anni sono da imputare alla lentezza dell'azienda stessa che "non ha fatto, non ha previsto quanto doveva, non si è adeguata".

Ad esempio, circa i parcheggi, il consigliere fa notare, premesso di non essere certo un tecnico, di ritenere assurdo che abbiano richiesto dieci anni e passa per essere fatti "come Dio comanda".

Il problema è che purtroppo troppo spesso, e non solamente nel caso specifico, le esigenze dell'Amministrazione, della politica in altre parole, vanno a confliggere con quelle delle aziende: appare alquanto singolare imputare la lentezza della burocrazia, della politica all'azienda e oggi "ci" ritroviamo in presenza di un caso quasi più unico che raro, che fa scuola.

**Alvaro Ancisi**, anticipando di non ricordare perfettamente in cosa consista questo progetto unitario ormai tanto datato, sottolinea come nella delibera si parli di ampliamento di attività industriale e pure di costruzione di nuove residenze: si tratta di una parte che insiste su via Canala, come contrappeso alla concessione del progetto urbanistico di costruzione si è ottenuto un allargamento di via Canala stessa (intervengono Del Conte e Natali per far presente che in realtà parliamo di via Piangipane e non di via Canala, trovandoci in prossimità della sede dell'azienda Quick).

Il consigliere guarda con favore alla realizzazione di parcheggi e di vasche di laminazione, ma occorrerebbe considerare con maggior precisione e rigore taluni aspetti: ad esempio, a quanto è pari l'attività industriale da ampliare? A quanto corrisponde l'occupazione di area agricola? Vengono coinvolti pure aree vergini nella realizzazione di nuove costruzioni?

Rivolta ad Esposito, **Del Conte** anticipa di non essere riuscita, con ogni probabilità, a spiegarsi correttamente, emergendo dalle parole dal consigliere un messaggio assai distante da quanto l'assessora intendeva, invece, comunicare. E chiaro che quanto "facciamo", le azioni che mettiamo in campo sono tutte volte allo sviluppo delle attività produttive, basti pensare, in proposito, a tutte le varianti urbanistiche attuate in questi ultimi cinque anni, e sempre allo scopo proprio di semplificare e favorire questo tipo di interventi.

Siamo nell'ambito di una iniziativa privata e, all'interno di questo piano urbanistico convenzionato, l'azienda ha avuto modo di realizzare le strutture funzionali all'attività (è il caso del capannone di rilevanti dimensioni costruito per sviluppare le proprie azioni), proprio per poter utilizzare da subito in nuovi

spazi, inoltre ha realizzato il parcheggio, ha ultimato le aree verdi e quanto rimasto rappresenta l'ultimo passaggio di un Piano soggetto ad una convenzione: quindi l'azienda ha assunto degli impegni precisi verso il Comune, si trattava di cessione di aree collaudate che non hanno in alcun modo pregiudicato l'attività, quindi ora resta soltanto il passaggio conclusivo, atto finale di un iter che vede la consegna di aree che, in quanto di uso pubblico, vanno opportunamente verificate e collaudate nella loro funzionalità.

In realtà, in questo caso intendiamo piccole dotazioni.

Ricordiamo, poi, che in ambito urbanistico quando si tratta di piani urbanistici le convenzioni hanno validità dieci anni, oltre ad altri dieci anni per i lotti urbanizzati, quindi siamo davanti a tempi abbastanza comuni nell'ambito di questo tipo di interventi; ciò, però, non vuol dire che venga pregiudicata l'operatività dell'azienda e questo, probabilmente, è l'aspetto che non era emerso dai miei chiarimenti.

Rivolta ad Ancisi, l'assessora conferma che la Commissione viene organizzata proprio per chiarire gli aspetti tecnici e l'area in questione era di carattere artigianale – produttivo, prevista nell'ambito dei nostri strumenti urbanistici non come agricola, ma sin dall'inizio volta alla destinazione coerentemente alla quale, successivamente, si è sviluppata.

**Natali** mostra brevemente il RUE dove si trova ancora disegnato il perimetro di “questo” progetto unitario, corrispondente alla “zona violetta”; in tale ambito si trovavano gli originali capannoni, ma quello che è stato realizzato ‘oggi’ è molto più ampio quindi era necessario prevedere alcune opere da cedere al Comune, che poi, provvede a prenderle in carico.

Perciò ‘quella’ parte di opere pubbliche ha avuto bisogno di alcuni rimaneggiamenti, di diverse autorizzazioni per poter ottenere finalmente il via libera da parte di tutti i soggetti coinvolti in queste opere.

Infatti, per esemplificare, il verde spetterà al Comune tagliarlo, gli alberi dovranno presentare determinate caratteristiche, lo stesso parcheggio soltanto apparentemente si delinea come un ‘opera semplice, presentando in realtà vari aspetti legati all’asfalto, al bitume, alla segnaletica alle fognature

A giudizio di **Ancisi**, l'azienda non si trova in una posizione felice poiché, essendo proprio all'interno dell'abitato, influenza in qualche modo la viabilità, è proprio ‘lì’, a ridosso di via Canala.

E' stata concessa anche la nuova area residenziale, ma finora si è parlato solamente di ampliamento dell'area industriale: per questo sarebbe opportuno ricevere dettagli e chiarimenti sull'entità, sulla collocazione delle abitazioni in quel punto di Piangipane, poiché la residenzialità non sembra porsi quale esigenza particolarmente sentita.

**Natali** sottolinea che l'allargamento e il tombamento del fosso sono stati utilizzati anche per realizzare l'allargamento del percorso ciclo pedonale, inoltre troviamo un lotto dalle dimensioni approssimative di circa 400 metri quadrati (difficile quantificare con precisione) destinato ad avere duecento metri di edificato: stiamo parlando di cose ‘ridotte’, comunque seguite dall'Urbanistica.

Già in passato, precisa **Ancisi**, si sviluppò quello che viene ricordato come ‘lotto Ancisi’, in diversi piani urbanistici ormai datati, proprio quale invito a considerare la necessità di concedere piccoli lotti edificatori rispetto alle grandi lottizzazioni in voga allora, concederli in particolare a favore delle famiglie, livelli famigliari, indicando il limite di 600 mq come lotto familiare e, quindi come “lotto Ancisi”.

Un breve intervento da parte di **Ercolani** per sottolineare l'importanza di poter contare sulla presenza di un'impresa così forte quale la Quick in un territorio come Piangipane, che garantisce lavoro a molti giovani e, anzi, in futuro ci si augura che possa rappresentare un'opportunità lavorativa sempre più appetibile.

La delibera odierna, evidenzia **Del Conte**, non contiene una previsione urbanistica poiché oggi andiamo soltanto a deliberare l'acquisizione, l'accettazione di aree che derivano da un Piano. Questo non è il

momento per definire la destinazione di un lotto o di un'area che probabilmente, è stata pianificata almeno venti anni fa. Pertanto con la Commissione in corso concludiamo il percorso del piano urbanistico convenzionato, di cui l'incontro odierno costituisce, appunto, l'ultimo passaggio

**ESPRESSIONE DI PARERE** PD 203/2022 “Accettazione contestuale alla cessione gratuita di aree destinate a strade, parcheggi, verde e verde con laminazione in via Piangipane a Piangipane. Cedente: PM. Srl”

Gruppo PD, Gruppo Ravenna Coraggiosa, Gruppo Lista de Pascale Sindaco, Gruppo PRI, Gruppo Movimento 5 Stelle, Gruppo Lega Salvini Premier, Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani PrimaveRA Ravenna, Gruppo Lista per Ravenna - Polo civico popolare, Gruppo La Pigna – Città, forese e lidi: **FAVOREVOLE.**

Gruppo Fratelli d'Italia, Gruppo Viva Ravenna,: **IN CONSIGLIO.**

I lavori hanno termine alle ore 16,01

Il Presidente della commissione 5  
f.to Giacomo Ercolani

p. Il Segretario  
Paolo Ghiselli

*(verbalizzazione a cura di Paolo Ghiselli)*