



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Commissione 6^a Urbanistica, Mobilità e Traffico, Pianificazione Territoriale, Progetti Speciali e PNRR, Difesa del Suolo, Protezione Civile

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17.07.2023

Convocata ore 12:30.

Terminata alle ore 13:26

O.D.G.:

1. Approvazione dei verbali delle sedute Precedenti;
2. Esposizione inizio lavori, in relazione alle aree e alloggi PEEP, procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente;
3. Varie ed eventuali.

Sono presenti i Consiglieri: Augusto Castelli, Nicola Marchetti, Maria Mattei, Brunella Vatteroni, Letizia Carusi in sostituzione di Benedetta Muracchioli, Massimiliano Bernardi Filippo Mirabella e Dante Benedini.

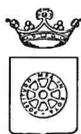
Sono Assenti : Nessuno;

Sono altresì presenti: L'assessore Moreno Lorenzini, il Dirigente del Governo del Territorio ing. Luca Amadei.

Presiede la Commissione il consigliere **Augusto Castelli**
Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante **Luca Coppo**

Il presidente Castelli apre la riunione alle ore 12:43 introducendo il punto 2 dell'O.D.G: "Esposizione inizio lavori, in relazione alle aree e alloggi PEEP, procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente". Conclude passando la parola all'assessore Lorenzini.

Prende la parola l'Assessore Lorenzini affermando che la riunione di oggi ha l'obbiettivo di rendere partecipe la Commissione 6^a se e come affrontare quanto di cui all'oggetto in relazione alle aree e alloggi PEEP, ossia ai procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente. Spiega che ad oggi molti cittadini si sono rivolti alle varie forze politiche chiedendo di riaprire i termini finalizzati a quanto di cui all'oggetto, spiegando per lo più che quando l'amministrazione aveva già dato la possibilità ai cittadini, molti di essi, non erano nelle condizioni economiche di poter affrontare la spesa. Spiega che i procedimenti di cui all'oggetto erano stati effettuati dalle passate Amministrazioni due volte in maniera temporale e riferita solo ad una parte degli immobili. Conclude affermando che a questa riunione ne seguiranno delle altre finalizzate a trovare il giusto percorso dell'Amministrazione su quanto oggi in discussione e passando la parola al dirigente Amadei.

Prede la parola l'Ing. Amadei premettendo ai commissari che il Comune di Carrara come ogni comune, in Italia, ha avuto in passato un piano di sviluppo di "edilizia agevolata" o PEEP, riservata ad una popolazione meno abbiente: mettendo a disposizione, in modo gratuito e per un tempo prolungato solitamente di 99 anni, il terreno su cui edificare, la realizzazione della costruzione sovrastante avrà un prezzo decisamente inferiore rispetto al normale diritto di proprietà.

Spiega che gli immobili costruiti in diritto di superficie sono disciplinati dalle relative convenzioni che ne stabiliscono oltre ai limiti temporali di disposizione anche quello del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente ed altri vincoli a seconda della normativa di riferimento.

Spiega che la finalità dell'edilizia PEEP in convenzione è quella di permettere l'acquisto della casa a persone che non avrebbero potuto del tutto permettersela, anche se con dei vincoli.

Spiega che una volta scaduto questo termine il proprietario dell'immobile dovrebbe procedere con l'acquisto del terreno stesso dal Comune (naturalmente in quota parte se si tratta di un condominio). In alternativa, potrebbe anche accadere che il Comune richieda la restituzione dell'alloggio, ma tutto questo è riportato nella convenzione stessa, con le dovute garanzie.

Spiega che nessuna convenzione di immobile costruito in edilizia convenzionata è arrivata a scadenza in quanto le più vecchie risultano stipulate circa trent'anni fa.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Spiega che dare la possibilità di far acquisire ai privati il diritto di superficie e liberarne i vincoli di cui alle convenzioni è un'opportunità che l'Amministrazione può decidere di fare come scelta politica. Spiega che la scelta può essere limitata per un periodo, limitata ad alcuni immobili, che lo svincolo può essere realizzato in maniera ordinaria da un ufficio dedicato o tramite un progetto obbiettivo con la partecipazione di un gruppo di lavoro sia interno che esterno al settore di appartenenza.

Precisa che di fatto, non essendo per il comune di Carrara previste aree PEEP, di fatto la possibilità di liberare dai vincoli tutti gli immobili e trasformando in proprietà i vari diritti di superficie di fatto eliminerebbe, con il tempo, all'interno del comune la possibilità di comprare immobili a prezzi agevolati.

Spiega che in passato le passate Amministrazioni hanno aderito ai procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita.

Spiega che la prima volta è stato effettuato con un progetto non a pagamento che ha avuto vari problemi e notevoli malcontenti da parte dei dipendenti impiegati. Spiega che la seconda ed ultima volta è stato effettuato circa nell'anno 2016, con ottimi risultati anche in termini di introiti, con un progetto obbiettivo intersettoriale in cui hanno lavorato tre persone interne al settore, con la partecipazione di altre figure sia in maniera interna al settore che esterna, tra cui gli uffici avvocatura, patrimonio ecc., con un totale di circa 7/8 persone impiegate. Spiega che il lavoro iniziale è un lavoro di alta qualifica in cui è necessario oltre allo studio della normativa vigente sempre in evoluzione, anche delle singole convenzioni stipulate in epoche diverse ed in base a normative in evoluzione. Ricorda che le tre persone di alta professionalità impiegate dal settore Urbanistica, utilizzate nell'ultimo progetto, erano rispettivamente:

- Il geometra Rodolfo Pezzica, attualmente in pensione;
- La geometra Simona Fazzi, attualmente in forza all'Ufficio Marmo;
- La dottoressa Lucia Navalesi, attualmente in forza al settore Presidenza del Consiglio.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

In pratica afferma che oltre al fatto che nessun dipendente che ha già lavorato all'argomento è attualmente in carico al Settore Governo del Territorio, che se ne dovrà occupare, e che oggi si presenta con un organico sotto dimensionato anche per la gestione del lavoro ordinario, e nei prossimi mesi per un periodo di circa un mese non avrà a disposizione l'unico dipendente che ad oggi si occupa di espletare le richieste di accesso agli atti delle pratiche urbanistiche.

Conclude rappresentando ai commissari e all'Assessore che ad oggi l'amministrazione deve decidere:

- Se aprire il percorso finalizzato a procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente;
- Se effettuarlo con la possibilità di adesione illimitata nel tempo o limitata a un breve periodo di tempo e se per tutti gli immobili o solo in parte in base alla collocazione ed al tempo della stipula delle convenzioni;
- Se istituire un ufficio con l'implementazione dei dipendenti dedicati;
- Se istituire, se possibile, un progetto obbiettivo intersettoriale, stabilendo una cifra d'investimento necessaria al pagamento del lavoro effettuato o se affidare il lavoro tramite un incarico esterno.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Prende la parola il Consigliere Bernardi affermando che l'ultimo progetto obbiettivo fu realizzato circa nell'anno 2016 quanto lui stesso era Assessore all'Urbanistica. Ricorda che il progetto aveva necessitato un obbiettivo intersettoriale a cui avevano lavorato dipendenti qualificati che avevano effettuato un grande lavoro preliminare dedicato allo studio della normativa allora vigente e delle varie convenzioni stipulate tra privato e Pubblica Amministrazione. Ricorda che al progetto, andato a buon fine, avevano partecipato anche dipendenti di altri settori e che lo stesso ha portato ad un incasso all'Amministrazione pari a circa 2 milioni di euro. Spiega che, vista la complessità dei procedimenti, debba essere stanziato preventivamente un budget finalizzato al pagamento delle persone impiegate che porteranno ad un incasso notevole per l'Amministrazione. Conclude affermando che buona possa essere anche l'opportunità di prevedere l'apertura di un ufficio con le stesse finalità aperto in maniera stabile nel tempo dando d'ora in poi la possibilità a tutti di usufruire dell'opportunità di svincolo.

Prende la parola la Consigliera Vatteroni affermando di essere favorevole all'apertura della possibilità di accesso a quanto di cui all'oggetto, pensando sia meglio di effettuarlo con un ufficio dedicato aperto a tutti in maniera continuativa in quanto non tutti i cittadini hanno sempre le possibilità economiche di affrontare tali spese.

Prende la parola il Consigliere Benedini affermando che gran parte del lavoro debba essere effettuato in maniera preventiva, ma che una volta partite le operazioni sia più agevole la gestione delle pratiche nel tempo, in quanto l'ufficio avrà modo di essere sempre aggiornato con le procedure e veloce nelle risposte. Conclude affermando che il progetto in maniera temporanea rischia di perdere troppo tempo ogni volta che si decide di riaprire i termini, come l'esperienza passata ci insegna.

Conclude chiedendo al dirigente l'apertura delle procedure legate anche alla conclusione dei procedimenti di condono edilizio in quanto per molti immobili interessati da richieste di Condono Edilizio non evase sono di fatto compromesse le vendite immobiliari.

Risponde il dirigente Amadei affermando che:

- per quanto riguarda il lavoro relativo alla gestione delle pratiche di svincolo seppur minore una volta partito l'iter è sempre un lavoro di grande mole a cui necessita l'impiego di



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

personale appositamente qualificato. Ritiene opportuno inserire nel progetto intersettoriale le persone, ad oggi in carico ad altri settori, che hanno già lavorato ai progetti precedenti;

- Per quanto riguarda la definizione delle richieste di condono edilizio comunica che già da tempo è presente all'interno del Settore un geometra dedicato all'istruttoria ed alla definizione delle domande di Condono Edilizio e che con questa scelta l'ufficio evade circa un paio di pratiche di Condono edilizio a settimana. Conclude affermando che a volte la difficoltà riscontrata sta nel prendere i vari pareri degli enti terzi intervenuti nel tempo, come ad esempio le zone sottoposte a Sito di Interesse Nazionale, Sito di Interesse Regionale, paesaggistico ecc. ecc.

Prende la parola l'Assessore Lorenzini spiegando che la scelta da intraprendere potrebbe essere quella di impiegare in forma stabile un dipendente incaricato della gestione dei vari procedimenti in maniera continuativa, utilizzando di volta in volta il lavoro di dipendenti dei vari settori impiegati in progetti intersettoriali. Conclude affermando di aver constatato che purtroppo ad oggi i dipendenti delle pubbliche Amministrazioni che terminano il loro rapporto lavorativo con l'ente, non vengono rimpiazzati in egual misura, creando di conseguenza una discussione tra i vari settori finalizzata ad accaparrarsi i nuovi assunti e mettendo di fatto in difficoltà a volte l'espletamento anche del lavoro ordinario. Afferma che di fatto ad oggi per sua conoscenza diretta i due settori che subiscono la mancanza di un adeguato numero dei dipendenti è sia il Settore 5 (Lavori Pubblici e Attuazione del PNRR) e 7 (Governo del Territorio).

Prende la parola il Consigliere Marchetti affermando di credere di aver compreso che in buona sostanza tutta la Commissione è favorevole alla riapertura della possibilità sia dei procedimenti finalizzati alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e allo svincolo dei limiti temporali di disposizione e del prezzo di vendita in base alla legislazione vigente. Conclude chiedendo al dirigente Amadei quanto tempo occorre per preparare la Delibera di Consiglio Comunale finalizzata a quanto di cui all'oggetto.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Risponde l'Ing. Amadei affermando che in primis l'Amministrazione deve decidere quali sono le modalità con cui affrontare l'argomento e poi trovare sia i fondi che la forza lavoro necessari.

Il Presidente Castelli, accertatosi che non vi fossero ulteriori interventi o richieste di chiarimento da parte dei commissari, dichiara chiusa la seduta alle ore 13:26.

Il Presidente di Commissione
Augusto Castelli

Il Segretario Verbalizzante
Luca Coppo

