



Verbale
COMMISSIONE CONSILIARE II

Seduta del 26 Novembre 2019 ore 15,15

Il giorno 26 Novembre 2019 ore 15,15 presso la sede comunale Castello di Falconara Alta, piazza Carducci 4 si è riunita la Commissione Consiliare Permanente II (convocata con nota prot. 6977 del 21/11/2019) per discutere il seguente Ordine del Giorno:

1. APPROVAZIONE “REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONNESSI AL RILASCIO DEI VARI TITOLI EDILIZI”
 2. VARIE ED EVENTUALI
-

Componenti Presenti: CALCINA LORIS
 CARICCHIO STEFANO
 FEDERICI FRANCO
 FRAPICCINI BRUNO
 GRILLI LUCA
 LUCHETTI MARCO

Partecipano inoltre: Assessore Clemente Rossi, Dirigente Mazzalupi Eleonora

Constatato il numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta alle ore 15,30.

APPROVAZIONE “REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONNESSI AL RILASCIO DEI VARI TITOLI EDILIZI”

Prende la parola l'Ing. **Mazzalupi** spiegando che trattasi di un Regolamento ex novo in quanto il precedente, risalendo al 1995, non è adeguato alla normativa vigente e quindi non più applicabile.

L'esigenza di un regolamento ex novo nasce da una serie di problematiche quali:

- difficoltà di acquisizione a patrimonio di opere ed aree già collaudate (quindi relative a piani urbanistici vecchi) realizzate da ditte che nel frattempo sono fallite.
- convenzioni che non contemplano queste casistiche in quanto la maggior parte delle opere sono state realizzate durante il boom edilizio, in un periodo in cui si vendeva tutto e rapidamente
- mancanza di polizze fidejussorie a garanzie della realizzazione delle opere.



Si è cercato quindi, anche con l'ausilio dell'ufficio urbanistica, di regolamentare la gestione delle opere di urbanizzazione connesse a interventi edilizi e piani urbanistici in modo da avere percorsi e procedure chiare ed ovviare alle problematiche suesposte.

In precedenza le opere di urbanizzazione a scomputo venivano realizzate direttamente dai vari proponenti gli interventi edilizi poi, con il decreto 163/2006, sono diventate "opera pubblica" a tutti gli effetti e a seconda dell'importo e la tipologia seguono una procedura d'appalto diversa dettata dalla norma e sulla quale quindi non sia ha margine di manovra.

Con il regolamento si è entrati nel merito delle garanzie e delle tipologie di cessione delle aree.

Innanzitutto è stata prevista la cessione anticipata delle aree contestualmente alla stipula della convenzione in modo da evitare, in caso di eventuale fallimento della ditta, il problema dell'acquisizione delle aree o opere, i problemi legati alla responsabilità e il controllo di aree che rimangono private e soprattutto superare la difficoltà di realizzarvi i servizi.

Federici interviene facendo presente che però in questo modo il Comune si espone alla revocatoria.

Mazzalupi spiega con un esempio: la ditta presenta un piano di lottizzazione in cui sono presenti dei lotti edificabili e a servizio di questi lotti una strada, un parco e i vari sottoservizi quali rete elettrica, telefonica, gas, fognatura, ecc. Il Comune approva l'assetto del piano, stipula la convenzione per l'attuazione del piano urbanistico e contestualmente le aree che devono essere destinate ad intervento di tipo pubblico vengono cedute.

Da quel momento le opere da realizzare diventano opere pubbliche a tutti gli effetti e come già detto, a seconda del valore del progetto, si segue una diversa procedura.

Le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia, devono essere realizzate direttamente dal costruttore a mano a mano che va avanti l'edificazione.

Frapiccini domanda se, nel caso la ditta non realizzasse le opere, queste diventerebbero a carico e quindi a spese del Comune.

Mazzalupi risponde che non si rimarrebbero a spese del Comune perché contestualmente alla stipula della convenzione la ditta deve presentare una polizza fidejussoria di importo pari al valore delle opere, incrementato di una quota parte pari al 10% equivalente all'IVA che il Comune dovrebbe pagare in caso appaltasse da solo. Infatti le opere a scomputo sono IVA esenti ma se le fa il Comune sconta l'IVA al 10%. Un ulteriore incremento del 15% è dovuto a eventuali spese tecniche per il progetto di completamento e soggetto a rivalutazione automatica sulla base degli indici ISTAT; questo perché i piani urbanistici hanno tempi di realizzazione piuttosto lunghi.

Quindi se il privato non realizza si escute la polizza e il Comune completa le opere.

Mazzalupi continua chiarendo che invece per le opere di urbanizzazione secondaria la legge prevede l'indizione di una gara, con procedure diverse per importi sotto e sopra soglia.

Progetto e direzione lavori sono a carico del soggetto privato. Anche il collaudatore è a carico del privato ma, per una questione di opportunità, viene nominato e pagato dal Comune: diversamente, il professionista non sarebbe portato a fare gli interessi dell'Amministrazione per cui il Comune nomina il tecnico e quantifica l'onorario il cui importo viene versato dal privato al Comune che di fatto provvede a pagare il collaudatore.

Come detto in precedenza le procedure di affidamento sono diverse: sotto soglia possono essere ad affidamento diretto o con procedura semplificata, sopra soglia si va sempre a gara d'appalto.

Federici chiede di conoscere il perché e la ratio di questa distinzione

Mazzalupi risponde che è prevista dal Decreto 50/2016 e che è stata introdotta la procedura semplificata, soprattutto per le opere primarie, perché sono opere che difficilmente possono sottostare ai tempi di programmazione di un ente, tanto che le opere a scomputo non vanno nel programma delle opere pubbliche. Sono opere indispensabili per poter consentire l'avvio della edificazione per cui devono avere delle procedure snelle.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Grilli legge parte dell'art. 5 che recita *"il soggetto attuatore dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla urbanizzazione dell'area anche se di importo superiore agli oneri tabellari dovuti per legge senza eventuale conguaglio ..."* e chiede quali sono gli oneri dovuti per legge.

Mazzalupi afferma che sono gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla base delle tariffe comunali.

Grilli chiede se e ogni quanto vengono aggiornati.

Mazzalupi ricorda che l'ultimo aggiornamento risale allo scorso anno e di solito vanno aggiornati ogni due anni.

Grilli chiede cosa deve fare un'impresa qualora presenti un computo delle opere di urbanizzazione superiore all'importo degli oneri tabellari dovuti per legge.

Mazzalupi spiega che la ditta è tenuta a realizzarle tutte a prescindere dall'importo. Aggiunge anche che quello che viene presentato è un progetto di opera pubblica che deve essere approvato dalla Giunta. Se dal punto di vista tecnico non è valido non viene approvato finché non viene corretto.

Calcina legge l'art. 6 e chiede il perché il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione può essere approvato o da parte del Consiglio o da parte dalla Giunta.

Mazzalupi risponde che dipende dalla tipologia del piano urbanistico: se è conforme al PRG viene approvato dalla Giunta, se è in variante al PRG necessita del passaggio in Consiglio comunale.

Grilli sempre riferendosi all'art. 6 chiede perché i computi metrici devono essere realizzati utilizzando il prezzario regionale vigente con prezzi ribassati del 20%.

Mazzalupi replica che tale percentuale corrisponde al ribasso medio che si avrebbe nel caso in cui il Comune mettesse a gara un progetto di un'opera di urbanizzazione primaria, per cui è stata introdotta nel regolamento questa riduzione per evitare il danno erariale, ma non discende da legge.

Frapiccini interviene sostenendo che, visto lo scenario precedente e la serie di problemi elencati, la volontà di migliorare sia più che apprezzabile. Nel contempo afferma però che se il Comune già all'atto della stipula della convenzione diventa proprietario dell'area è fondamentale che il costruttore fornisca una polizza bancaria e non altre forme di garanzia perché, secondo la sua esperienza, quella bancaria è l'unica che non crea problemi in caso di escussione. Partendo dal presupposto che debba essere verificato a priori che chi costruisce abbia tutti i requisiti nonché le forze anche economiche per farlo, pretende che si presenti, quale forma di garanzia, una polizza bancaria. Con l'introduzione di questa condizione si dice disposto a votare a favore.

Rossi lo rassicura dicendo che di fatto si segue la norma di legge.

Luchetti, anche alla luce di questo aspetto, vuole approfondire la lettura del regolamento e quindi ne chiede il rinvio della pratica al prossimo consiglio.

Federici si associa a tale richiesta.

Rossi si impegna a chiederlo al Sindaco.

VARIE ED EVENTUALI

1) Calcina introduce l'argomento **"Montedison"** chiedendo all'Assessore Rossi se ci sono novità sullo schema economico finanziario che il proprietario doveva preparare.

Rossi fa presente che per il momento non ci sono novità ma che per il 3 Dicembre ha convocato di propria iniziativa un incontro con l'Immobiliare del Poggio durante il quale si affronteranno varie questioni.

Calcina rammenta una tempistica da rispettare.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Rossi e Mazzalupi rispondono che esiste un cronoprogramma interno di massima secondo il quale siamo alla fase di progetto di bonifica.

Rossi afferma che già alla fine di settembre è stata fatta una riunione interlocutoria durante la quale è stata richiesta entro la fine dell'anno la presentazione di qualcosa di concreto.

Calcina vuole sapere se il programma economico finanziario verrà redatto successivamente.

Mazzalupi risponde che molto dipende dall'esito della bonifica la cui caratterizzazione secondo quanto è a conoscenza di **Rossi** è terminata.

Luchetti ricorda che il progetto di bonifica era stato definito e modulato dal proprietario con il Ministero dell'Ambiente sulla base di quanto presuntivamente può essere realizzato nell'area. Dal momento che, secondo la sua impressione, l'agenzia di Milano deputata a studiare l'area per dare riscontro all'investimento non ha mostrato di avere le idee chiare e siccome il proprietario si è detto disponibile ad interloquire, Luchetti ritiene opportuno approfondire la questione, tenuto conto che quello che verrà realizzato nell'area avrà delle ripercussioni non indifferenti su tutto il territorio. Esprime quindi la necessità di sviluppare delle idee valide capaci di attrarre gli investitori, di avere l'intelligenza di fare qualcosa di diverso dal solito supermercato, qualcosa di attrattivo che coinvolga tra l'altro anche l'aeroporto.

Rossi condivide e si impegna a riferire a Pollarini che è volontà dei consiglieri comunali affrontare con lui questi temi in sede di prossima commissione consiliare.

2) **Calcina** fa presente che, su segnalazione dei residenti, ha scoperto che a ridosso del fosso Cannetacci, nei pressi del cantiere "ex Gaggiotti" la ditta esecutrice dei lavori 3T ha accumulato parecchi rifiuti e mostra una foto. Chiede quindi se tali cumuli possono stare lì e per quanto tempo.

Mazzalupi risponde che provvederà innanzitutto a verificare cosa la ditta ha presentato e/o dichiarato, poi se necessario si effettuerà sopralluogo. Chiede che le venga inviata la foto di segnalazione.

3) **Frapiccini**, al fine di chiarire una volta per tutte il percorso che ha portato alla mozione da parte della Fiorentini, fa richiesta ufficiale di una commissione specifica per approfondire la questione "Montedomini" con la presenza dell'Avv. Lucchetti. Chiede anche la possibilità dell'audizione dell'arch. Brunelli, più volte citato in Consiglio, precisando che questa è una sua iniziativa di cui l'architetto non è assolutamente al corrente.

Rossi conviene che questa richiesta venga trasmessa al Segretario Generale.

In mancanza di ulteriori interventi il Presidente dichiara chiusa alle ore 16,15

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE

Roberta Stoppa

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE II

Luca Grilli