

## DISCUSSIONE RELATIVA ALL'OGGETTO N\_7 DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE

### ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 164 DEL 26 NOVEMBRE 2020

**APPROVAZIONE VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO" E APPROVAZIONE VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 13/05/2016 E SMI E ALLINEAMENTO DEL R.U.E. ALLE PRECEDENTI VARIANTI SPECIFICHE APPROVATE.**

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** approvazione variante numero 1 al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato il Borgo e approvazione variante numero 7 al regolamento urbanistico edilizio Rue approvato con delibera di consiglio comunale numero 59 del 13 maggio 2016 e allineamento al Rue alle precedenti varianti specifiche approvate. Chi illustra? Prima il Sindaco? Prego Sindaco

**Sindaco Tinti Fausto:** Velocemente perché è evidente che un titolo abbastanza complesso lo divido in tre come deve essere, il primo è l'ultimo che viene presentato cioè sostanzialmente cogliamo l'occasione di questa variante per riallineare tutte le varianti che avevamo fatto fino adesso e che però non erano state riallineate sia nella parte cartografica che nella parte normativa quindi trovate anche riallineamento delle varianti 4, 5, e 6 che appunto non avevamo completato diciamo da un punto di vista documentale. Poi c'è la parte inerente al Borgo, è un oggetto che segnalo semplicemente che il Borgo è una .. c'è un'approvazione da parte dell' Amministrazione di Castel San Pietro, del piano particolareggiato di, PRG addirittura, ad iniziativa pubblica e del 2007, del marzo 2007. Dopodiché con tutti i vari passaggi che abbiamo fatto però dal 2008/ 2009 quando si è firmata la convenzione, sostanzialmente 2008, non ha mai avuto un'occasione, per le varie crisi che si sono succedute, di poter trarre, diciamo, una presentazione di un piano e di una variante che potesse in qualche modo dare soddisfazione a tutti i proprietari e ricordo che all'interno c'è anche il Comune di Castel San Pietro che ha circa un quarto della lottizzazione, quindi beni comunali, e, per varie ragioni di natura economica fondamentalmente, delle crisi e della difficoltà del mercato. Oggi c'è invece, grazie al lavoro soprattutto dell'architetto Premi, molto saggio che poi vi illustrerà in quali termini appunto anche il comune ha governato perché essendo una iniziativa pubblica ha governato la presentazione di questa che è l'organizzazione di questa variante che ha trovato soddisfazione in tutti i soggetti attuatori.. E questo è un nuovo vento, è un vento che comunque con quella ragione che vi dicevo anche prima, di completare quello che quelle porzioni della città e questo è un quadrante molto ampio, viene sostanzialmente a definire quello che sarà un nuovo quartiere di Castel San Pietro. E ovviamente collegato al miglioramento della viabilità sulla rotatoria dell'intersezione di Roma Repubblica, con la rotatoria che dovrebbe venire alla altezza diciamo della via Gioia, dove c'è il caseificio Comellini e la casa degli Alpini insomma la sede degli Alpini, la rotatoria dovrebbe venire lì, una viabilità che dovrebbe collegare la stazione e che collega la stazione alla via Cova, quindi la viabilità alternativa, ecco tutto questa ridefinizione all'interno di questa definizione si inserisce appunto il Borgo. Una variante che ridefinisce anche i soggetti attuatori, introducendo un nuovo soggetto che abbiamo, che avevamo proposto quindi riguarda anche un accordo di piano operativo comunale che avevamo fatto con uno dei soggetti e a questo punto sono anche lieto di dirvi che relativamente a questo soggetto che dovrà ospitare gli alloggi residenziali di edilizia residenziale sociale, in affitto permanente oltre che in vendita ma anche uno degli appartamenti del Dopo di Noi che abbiamo iniziato a progettare, sono lieto di dirvi che le risorse che erano previste da un'altra operazione di POC che era la lottizzazione Tanari, sono state versate nelle casse del Comune e quindi sono già lì pronte per poter dare corso a quello che avevamo prefissato in termini di una struttura e sostegno e supporto a una struttura che possa ospitare dei ragazzi disabili tanto per ritornare un attimo su uno dei due Ordini del Giorno. Però fondamentalmente c'è una nuova rivisitazione, una semplificazione da un certo punto di vista, come già ha anticipato prima l'ingegnere Conti è anche

che nel Borgo si è fatto una scelta per allontanare la residenze da queste vie di traffico di alto traffico, quindi la residenza viene protetta e con una scelta anche di riduzione della quota di verde, in particolare per il verde sportivo che nel primo piano particolareggiato era contenuto all'interno, ma erano altre visioni, in quel periodo, oggi abbiamo necessità di riqualificare gli impianti esistenti e di potenziare quelli nella zona del Viale delle Terme, nella zona di Casatorre. Oggi abbiamo ritenuto nella variante che abbiamo già adottato, ricordo che questa è una approvazione di qualcosa che abbiamo già adottato, ricordo che non l'abbiamo inserita, quindi si è ridotto il verde, ma siamo comunque sopra a degli indici, a dei livelli minimi, al di sopra di livello di soglia standard, e quindi c'è un notevole miglioramento della qualità urbana, di questa residenzialità. Gli ultimi due elementi che credo interessino proprio perchè il Comune è un soggetto interventore parimenti agli altri, noi abbiamo fundamentalmente fatto due operazioni, Premi le ha sapute sapientemente guidare, quello di realizzare un insieme di planivolumetrico e una disposizione che prevede da un lato una stralcializzazione chiamiamola così, cioè la realizzazione per stralci funzionali corrispondenti ai singoli sub ambiti dei soggetti interventori e quindi c'è una relativa indipendenza. C'è però una serie di opere di carattere generale che verranno assicurate immediatamente appena, con i timing previsti dalla convenzione, in modo che noi costruiremo un quartiere con le strade già realizzate, con tutta la viabilità generale già realizzata, quindi chiunque partirà potrà, avrà già la realizzazione delle principali arterie che servono. L'altra caratteristica è che appunto sono stralcizzate però c'è stata anche una notevole semplificazione e quindi una riduzione notevole degli oneri di urbanizzazione. Quindi anche a carico del Comune c'è stato un risparmio per quelli che sono gli oneri di urbanizzazione. Per il resto lascio la parola a Premi e concludo dicendo che è un traguardo importante perchè non nascondo che anch'io appena insediato avevo cercato di riattivare questo consorzio proprio per poterlo implementare, come avevamo già cercato di, come aveva provato a fare anche il mio predecessore, la Sara Brunori ma non c'eravamo mai riusciti, credo che l'intervento di Premi e soprattutto la nuova compagine sia stata estremamente determinante nel raggiungere questo risultato.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Prego Architetto.

**Architetto Angelo Premi:** Sì, aggiungo un elemento iniziale rispetto a quanto già ha citato il Sindaco, stiamo parlando di un piano di iniziativa pubblica, il che significa che il promotore principale di questo tipo di pianificazione è il Comune. E, quindi l'attività progettuale normalmente deve essere svolta dal Comune, in passato il Comune aveva progettato tutta la compagine del piano stesso, la prima azione che abbiamo svolto è questa quella di convincere i soggetti privati a proporre loro per due motivi, il primo un risparmio dei costi diretti, di progettazione. Che fra l'altro ci avrebbero assoggettato giustamente a una gara quindi una selezione che avrebbe allungato anche i tempi ulteriormente. E il secondo forse più importante perchè fosse promossa dalle stesse proprietà, oltre che al Comune, perchè come vi dirò dopo il Comune detiene una quota importante di proprietà, in modo da sgombrare il campo da tutta la fase di trattativa e di reciproco convincimento rispetto al migliore assetto. In questo modo noi siamo riusciti a guidare l'operazione in progettazione essendo sempre presenti ma dando, diciamo così, precedenza alla volontà dei privati che in un qualche modo saranno i soggetti, come vi spiegherò dopo, che danno un impulso diretto all'attuazione del piano. Prima di entrare nel merito sugli aspetti tecnici, una sottolineatura. Nel testo che vi è stato consegnato, della delibera, abbiamo all'ultimo momento aggiunto un pezzettino in rosso, solo e semplicemente per mettere più in evidenza il fatto che vi si approvi, c'era già questo richiamo ma era un po' più sfumato, che il Consiglio approvi anche le controdeduzioni. Cioè le risposte alle osservazioni che sono pervenute, sia da parte dei privati, sia da parte dell'ufficio tecnico e sia dalla città Metropolitana. Perchè c'è, abbiamo ritenuto che leggendo, che fosse importante sottolinearlo meglio, quindi è un aspetto che non modifica nulla. L'altro elemento che è stato sostituito, è la commissione urbanistica, non per contenuti ma semplicemente riportava un errore nelle fideiussioni oggi stimate anche se con buona approssimazione, che ogni singolo soggetto avesse aree, c'era un errore in una delle cifre e potevamo anche lasciarla così, e correggerla in sede di sottoscrizione, abbiamo preferito, ci deve

essere consegnata dai soggetti attuatori la convenzione corretta, che ripeto, per tutto il resto non modifica alcun elemento di sostanza, e quindi abbiamo riportato il nuovo protocollo con i nuovi dati. Lo dico perché se uno va a confrontare la delibera che vi è stata consegnata da quella che oggi approvate, ci sono queste due piccole differenze. Ma sono ininfluenti rispetto alla sostanza dell'atto. Io, innanzitutto vi condividerei questa immagine, ditemi se la vedete, che è quella, scusate, che è quella del piano attuale. Questo è il piano vigente. Come vedete aveva una articolazione soprattutto in rispetto alla viabilità, che metteva... lo vedete? No? Non lo vedete?

**Sindaco Tinti Fausto:** Vuoi che provi a dividerlo io?

**Architetto Angelo Premi:** Io l'ho messa in condivisione e non riuscite a vederla? Questo ce l'ho io, non ce l'hai tu.

**Sindaco Tinti Fausto:** Ah non ce l'ho io? Allora prova. Non lo posso condividere.

**Architetto Angelo Premi:** Forse adesso si vede?

**Sindaco Tinti Fausto:** Sì forse adesso dovrebbe arrivare. Ecco adesso si vede.

**Architetto Angelo Premi:** Ecco. No, giusto per farvi vedere quale è l'assetto che attualmente è in vigore. Vi era innanzitutto una caratteristica di gestione degli assi viari che come vedete, partendo dalla via Emilia la rotonda già prevista a suo tempo, incrocio sulla Via Emilia che stiamo progettando, che siamo in fase avanzata di progettazione oggi. La rotatoria già prevista per l'innesto di questa asse, però vedeva, come vedete, questa asse viaria con la medesima gerarchia degli altri, per cui si creava una situazione di forte commistione di flussi di traffico interni al comparto. Oltre a ciò vi era la presenza di impianti sportivi in questa zona, e il punto vendita già previsto per il commercio alimentare del taglio di 1500 metri di superficie di vendita collocato in questa posizione. Le proprietà comunali erano già tutte sostanzialmente in questo comparto e in questi due lotti. Quindi questa è la situazione che in un qualche modo noi siamo andati, da cui partiamo. Oggi, siamo viceversa in una situazione di questo tipo, non so se si vede? Eccola. Riuscite a vederla?

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** Io, no, ah, adesso sì

**Architetto Angelo Premi:** Sì perché c'è un po' di ritardo, sono un po' debole. Eccola, il primo intervento, diciamo il primo obiettivo di tutta la presentazione della convenzione è stato quello di ridurre in maniera considerevole i costi di urbanizzazione perché il piano è nato nei primi anni 2000 essendo stato adottato, approvato nel 2007 e quindi contando gli anni di progettazione in un momento in cui la crisi economica non si è ancora affacciata con tutto il suo peso e quindi non c'era l'esigenza di andare a creare forti risparmi sulle urbanizzazioni. Come vedete abbiamo eliminato quella gerarchia stradale un po' confusa, viene mantenuto questo asse a nord, che ha delle caratteristiche già per altro contraddistinte nelle strumento generale nel PSC e nel RUE come asse urbano di progetto mentre internamente abbiamo cercato di creare degli assi di perimetrazione che siano abbastanza, che non vengano a un conflitto interno e una commistione di flussi. Non ci sono più gli impianti sportivi, nella zona dove c'era inizialmente il punto commerciale è stata inserita la vasca di laminazione quindi a valle di tutto il comparto e il punto commerciale è stato spostato, viceversa, più vicino al capoluogo e venendo incontro a una richiesta della proprietà di passaggio di taglio da 1500 mq di superficie di vendita, a 2500 mq di superficie di vendita. Questo a parità di superficie utile complessiva e quindi andando a sottrarre delle capacità edificatoria residenziali quindi c'è meno residenza e c'è più commercio. È stata aggiunta questa piccola rotatoria proprio a servizio del punto vendita, in modo da non creare confusioni interne e di accesso uscita in prossimità del nodo principale di smistamento del capoluogo ed è stato organizzato il comparto come vedete, per blocchi di fabbricati che

contraddistinguono delle singole unità di intervento. Questo perché? Perché si è voluto anche cogliere la possibilità di rendere l'attuazione del comparto cadenzata nel tempo il più possibile autonomo. Dal punto di vista dei dati, stiamo parlando di una superficie territoriale, quindi di estensione complessiva di circa 22,6 ettari, come era prima, la superficie utile che è esattamente quella precedente è di 29.424 mq quindi parliamo di un intervento molto, di dimensioni forse è il più grande intervento che Castel San Pietro ha sul territorio e di questi 29 mila il 42% sono di proprietà del Comune, quindi c'è un interesse diretto in termini di progettazione, ma vi è anche un impegno diretto in termini di costi di urbanizzazione perché come sapete, le singole proprietà devono in quota parte partecipare ai costi di intervento. Dei 29 mila mq, 25 mila sono destinati alla residenza e parliamo di circa 300 alloggi medi, e quindi circa 600 residenti che a conclusione dell'intervento potrebbero vedersi insediati nel comparto perciò catena commercio, come vi dicevo c'è una struttura oggi nella ipotesi che il Consiglio va ad approvare e dico approvare perché il Consiglio ha già adottato ad aprile scorso, questo comparto, quindi si è già espresso favorevolmente adottandolo, e dicevo 2500 della struttura che dicevo e 750 metri di commercio in capo al Comune, entrambi collocati sull'asse a ridosso dell'asse della Via Emilia. Sono previsti 8.300 mq di parcheggi pubblici, e a questi bisogna aggiungere la dotazione di parcheggio privato, pertinenziale sia della residenza privata che per il commercio, e sono previsti 24 mila metri quadri di verde pubblico e una superficie permeabile quindi verde pubblico più verde privato pari a quasi 100.000 mq, circa, poco meno della metà del comparto e dal punto di vista della progettazione e dell'impatto che si può contraddistinguere in termini di visibilità e il numero dei piani va da due a cinque, ma diciamo che l'altezza media è di 3 o 4 piani e l'unico lotto con 5 piani è di proprietà del Comune ed è quello collocato a ridosso della stazione ferroviaria e lotto per il quale è prevista la cessione al fondo immobiliare per la realizzazione delle scuole di Osteria Grande. Sono state, come vi dicevo prima, contraddistinte otto unità di intervento autonome, e questo è lo scopo di poter cadenzare l'attuazione in maniera più indipendente possibile e il costo delle opere di urbanizzazione sono pari a circa 7 milioni di euro complessivi, di cui 1 milione che spetta al comune. Il vigente piano, ma parliamo di numeri del 2007, aveva un computo metrico, una stima di massima anzi, perché oggi le cifre che vi ho detto cioè i 6 milioni e 9 sono riferiti a un computo metrico estimativo abbastanza dettagliato, a suo tempo vi erano delle stime di massima di 7 milioni e 6 ma io ho visto negli atti del consorzio che vi era già una ipotesi di costo preventivato sui 9 milioni di euro. Per cui, c'è un risparmio di circa 2 milioni di euro di opere di urbanizzazione, di queste 1 milione e 8 sono le opere di urbanizzazione generale. Perché? Perché per poter rendere appunto più autonome e indipendenti le attuazioni è stato previsto che il piano individui una opera, una infrastruttura di carattere generale che è l'asse a nord, che vi dicevo è quella che corre da Via Cova alla Stazione che per sue caratteristiche abbiamo pensato di poter fare accedere alla attuazione diretta a scomputo delle U3, che le U3 che vi ricordo sono gli oneri che il Comune di Castel San Pietro mise già in sede di PRG, proprio allo scopo di finanziare infrastrutture viarie a servizio del capoluogo e di Osteria Grande. Quindi questa a nostro avviso, è una opera che pienamente rientra in quella disponibilità di realizzazione e invece che incassare gli oneri e mettere in gioco noi con un appalto per realizzare l'asse, abbiamo ritenuto di farlo realizzare direttamente ai soggetti a scomputo di U3. Vi è poi un altro pacchetto di opere di urbanizzazione generale, mi riferisco al verde pubblico alla vasca di laminazione, all'asse intermedio sempre parallelo alla via Emilia che deve essere realizzato da tutti i soggetti e poi infine ci sono le opere di urbanizzazione interna in Lotti che competono ad ognuna delle proprietà. Ecco il meccanismo che abbiamo inserito è riferito alla possibilità di fare accedere alle urbanizzazioni di carattere generale sempre da parte dei privati, andando scomputare gli oneri di urbanizzazione secondaria cosa che la nuova disciplina degli oneri rende possibile e il comune non vedrà quindi l'incasso di soldi ma non dovrà neanche impegnare direttamente il milione di euro che dovrebbe fare questa sera con questa seduta in bilancio e lo dovrebbe fare bloccando somme rispetto a una tempistica di intervento che è definita da un cronoprogramma ma non è certa perché dovremmo vincolare uno stanziamento importante nel nostro bilancio e che in questo modo invece possiamo non fare, tenendoci liberi dall'impegno diretto. Evidentemente il comune, allorquando venderà i propri lotti, li venderà con valore di lotto urbanizzato e andrà a compensare questo mancato introito,

però trasponendolo nel tempo. La, come diceva il sindaco, la compagine di proprietà, è una compagine a differenza della precedente attiva, dico differenza perché purtroppo sono subentrati due fallimenti importanti, il più importante forse quello di Cesi, la società che ha assorbito tutte le quote fallimentari è uno dei soggetti attuatori, assieme all'immobiliare di Banca di Bologna, che a seguito di un altro fallimento è un ulteriore soggetto attivo. In questo modo c'è una fattibilità della tempistica attuativa, abbiamo comunque ritenuto di trasporre la validità della convenzione in 10 anni a partire da oggi, se il piano verrà approvato però facendo riferimento a programma di intervento che rispetta sostanzialmente per le opere di carattere generale le tempistiche attuali. Attualmente la convenzione ha una scadenza che è stata spostata con delibera di Giunta l'anno scorso al 2026, entro quella data le opere dedicate generali dovranno essere realizzate, ci sarà un margine un pochino più lungo di tempo, secondo me, giustificato come dicevo prima per la dimensione del comparto, per poter realizzare poi il complemento dei lotti edificati dei privati. Ho già detto prima è un tassello fondamentale della pianificazione di Castel San Pietro, non solo attuale ma a partire dal PRG, risolve un tema annoso in termini di rapporti, fra comune che detiene appunto una quota cospicua di proprietà e le proprietà private, che in un qualche modo, hanno anche subito oltre all'effetto della crisi che un pochino ha bloccato tutti e forse anche un po' la difficoltà del Comune di trarre fin da subito le iniziative che in un qualche modo si erano evidenziate. C'è un coinvolgimento sul tema del fondo immobiliare, c'è un coinvolgimento sul tema del POC come il Sindaco ha ricordato, una quota delle nostre capacità sono già state promesse in cessione all'istituto di sostentamento del Clero in virtù della compensazione di un comparto di Osteria Grande di altri beni sul territorio di dotazione ecologica ambientale e l'istituto del Clero sui propri lotti, a convenzione firmata, realizzerà e quindi diventerà proprietario delle aree, realizzerà un intervento con anche quote di edilizia destinata all'affitto permanente e due alloggi destinati appunto alla struttura del Dopo di Noi, che potranno anche usufruire penso, ma non è stato deciso in termini gestionali, della quota di 200 mila euro che è stata già versata da un altro comparto di POC per cui ha anche una valenza in termini di credibilità delle operazioni che nel POC abbiamo deciso. Io mi fermerei qua, a meno che non ci siano altre domande, a cui sono disponibile per le risposte.

**Il Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Ok grazie Architetto. Diamo quindi spazio ovviamente alla parte delle domande, chiedo all'architetto se mi può togliere la condivisione magari nel momento in cui, ecco grazie. Ci sono delle domande? Ci sono dei chiarimenti da chiedere? Non vedo mani alzate su questo punto. Aperta la discussione. Dichiaro aperta la discussione, chi vuole intervenire? Consigliere Mazzoni.

**Consigliere Mazzoni Davide (Prima Castello):** Sì grazie. Allora, per quanto riguarda la parte di edilizia quindi ai 300 mi pare di avere capito, appartamenti o comunque posti abitativi, niente da dire. Francamente però, quando vedi che c'è una cessione a titolo gratuito di un lotto alla Coop, senza ricevere nulla in cambio perché insomma, di questo si tratta, in più si va a riqualificare sì una zona in cui oggi non c'è niente, però facendo appunto un centro commerciale che va, andrebbe ad intaccare quello che è il tessuto economico già provato non solo dalla crisi Covid al giorno di oggi ma anche dalle precedenti crisi come giustamente l'architetto Premi ricordava prima. In più vediamo un centro storico che è sempre più in difficoltà, adesso lo facciamo tutti un giro per Castel San Pietro, si vedono i numerosi negozi che chiudono sempre più spesso, questo appunto, questa situazione non aiuta di certo, quindi già è una situazione di negozianti vista in difficoltà, vista anche la presenza dell'Outlet a poca distanza da qui, quindi fa diretto concorrente per tante cose. Francamente è una votazione contraria per queste motivazioni qui, restando il fatto che è chiaro che bisogna avere un occhio di riguardo nei confronti del centro storico ma secondo noi questo non è, solo che andrebbe ad intaccare ulteriormente quello che è un tessuto economico già provato.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Consigliere Mazzoni. Chi vuole intervenire? Ci sono altri interventi? Oh, Consigliere Latronico

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** Intanto ringrazio Premi che ci ha illustrato in maniera diciamo, ancora più comprensiva visto che ne avevamo già parlato nella Capigruppo urbanistica, dove ero presente perché al posto dell'Elisa, e giustamente come ha detto Premi, questo è l'intervento, forse il più importante diciamo per quanto riguarda Castel San Pietro perché parliamo di un quartiere, cioè lì sorgerà un nuovo quartiere, che è previsto, cioè nel senso che c'è la possibilità che può venire un quartiere importante, di 300 unità abitative che se moltiplichiamo un po' per la media diciamo così delle persone che potrebbero andare a essere interessate, parliamo di 750 persone, e di 750 persone in più per Castello, sappiamo come sappiamo tutti che Castello ha una parte di gente molto anziana, natalità molto limitata a volte non so se questo piano è stato ereditato quindi a livello tecnico, niente da dire, devo ringraziare l'ufficio tecnico, gli architetti che hanno fatto diciamo, a parte dei piani un po' alti, ma evidentemente se c'è una capacità edificatoria, quindi si è sfruttata. Va un po' contro diciamo, va beh, però mediamente un palazzo da 3, 4 e cinque piani, va beh, si può sindacare ma non è questo diciamo il momento, lì per lì, è una scelta per sfruttare in altezza la capacità edificatoria, quindi non si potevano fare case basse, perché si perdeva diciamo, del valore diciamo in termini diciamo, economici. E c'è anche il discorso della Coop, che anche lì, che secondo me, se 1500, a 2500 metri sicuramente secondo così, una nostra opinione, andrà a investire in un nuovo supermercato che non è grandissimo perché non è l'ipermercato di Villanova, è come quello mi sembra di avere capito, come quello di San Lazzaro, ecco. Adesso è anche una zona molto attrattiva, è vero, vicino anche al centro, come diceva Mazzoni, questa qui per certi, per una certa tipologia di negozi è una botta finale, ecco. Poi, quindi non lo so, se poi questi 750 unità abitative, veramente servono perché bisogna fare poi una politica di attrazione per Castel San Pietro, qui non, sinceramente qui non la vedo non se ne è parlato perché sono tante 750 persone al mondo di oggi, in una città dove veramente c'è una carenza di popolazione e di invecchiamento. Cioè portare della gente, della linfa nuova a Castel San Pietro, è un, può essere una ambizione molto importante, e poi si va a costruire diciamo delle cose nuove e poi tecnicamente è stato fatto bene perché è stato fatto a comparti, ci sono piste ciclabili, ci dà l'opportunità che ogni soggetto attuatore può andare avanti senza che fra l'altro si rischi di fermare perché il problema dei consorzi è questo, perché le spese generali sono tutti d'accordo, qui si fanno, le strade, diciamo, detta come va detta, l'elettricità, le fogne e tutto e poi ognuno può indipendentemente diciamo, fare il suo piccolo sotto quartierino, cioè un piccolo orto, diciamo quindi questo a livello tecnico niente da dire, però non vorrei che dopo diventasse a lungo termine, perché è un impegno economico di certi attuatori un po', nascono delle case e poi si fanno, si tengono lì e poi rischiano di essere invendute. Questo un po' una mia considerazione dopo che sto facendo così, qua per quanto riguarda la nostra posizione ecco. Direi che questo è il mio intervento.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Latronico, vedo di nuovo la mano alzata del Consigliere Mazzoni, prego.

**Consigliere Mazzoni Davide (Prima Castello):** solo per correggere un attimo nel senso che la spiegazione non mi ero spiegato forse bene, il senso della cessione era a titolo gratuito della trasformazione da residenziale a commerciale, ecco. Era inerente e quello e volevo puntualizzarlo, e aggiungere un'altra parte adesso che c'era anche il discorso del Consigliere Latronico mi è saltato alla mente, si rischia forse non subito per la novità magari del centro commerciale che attira persone, si rischia a lungo andare di finire in una situazione come quello del centro commerciale La Bertella o quella del centro commerciale di Osteria Grande. Io vivo di più il centro commerciale La Bertella perché ce l'ho dietro casa, semplicemente è molto triste, cioè sinceramente mi dispiace anche per i commercianti che sono lì che sono lasciati un po' a se stessi, quindi poco esteso, è la nostra paura, quindi non volevo cambiare l'intervento di prima, ecco. Grazie.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie a lei, prego Capogruppo Marchetti.

**Consigliere Marchetti Francesca (Gruppo consiliare PD - Uniti al Centro per Castello – Castello in Comune)** mi sentite? Perché questa sera, ah, bene, intanto per l'approvazione dell'atto di questa sera, anch'io ringrazio Premi per la spiegazione sempre molto puntuale e.. è un momento atteso, è un'opportunità che riguarda il nostro territorio perché ho sentito degli interventi a parte l'analisi sociologica di Latronico, del tutto personale che rispetto ma che è molto confusa rispetto all'oggetto di, che stasera andiamo in approvazione e credo che siano da mettere in risalto alcune questioni fondamentali perché la spiegazione del valore tecnico che viene, che riconosce quanto c'è stato illustrato è la traduzione di una scelta politica che a nostro parere, l'amministrazione ha compiuto e che ci sentiamo di condividere per alcune ragioni che sarò molto sintetica perché abbiamo avuto modo anche di confrontarci in sede di commissione urbanistica coi capigruppo. Intanto ci troviamo di fronte a uno sviluppo dell'area nord della città, che prevede quindi una serie di opere infrastrutturali, la realizzazione di opere infrastrutturali quindi fondamentali che vanno anche incontro a tutta una fluidificazione del traffico della mobilità che ci vede concordi, quindi un quartiere lo diceva bene qualcuno, che si va a riprogettare e soprattutto che si va a migliorare in una nuovo assetto, in una nuova ridefinizione anche di quello che sono le altezze, l'impatto che lì avevamo. Io sul tema, rispettando le opinioni di tutti che, ripeto vedo legittime, però vedo che non si è messo in rilievo anche rispetto a questo quartiere, il valore oltre che la viabilità, il valore della qualità residenziale. Ma, si tende a confondere ancora una volta, e a non guardare nella complessità questa operazione, nel suo complesso, ma lo si riduce a un, così, a un paragone rispetto alle tipologie del commercio. Allora, avevamo già chiarito come la Coop, insomma diciamo così, i terreni, quello che abbiamo ereditato come qualcuno diceva, viene da un percorso che se non sbaglio viene dal 99 su cui noi non possiamo togliere dei diritti, ma soprattutto abbiamo la necessità, io credo, di non mettere in contrapposizione quello che è un quartiere dove c'è dentro anche un tipo di commercio che è quello della grande distribuzione con un tipo di commercio di vicinato il cui valore non è messo in discussione e su cui qui, questa sera, non si discute, tra chi è a favore di questa tipologia che, ricordo, l'ho detto anche in conferenza dei capigruppo, non c'è legislazione che può diciamo, fermare l'insediamento della, di supermercati e qui stiamo parlando anche di dimensioni da medie, una media struttura, diversa, insomma anche alcune questioni imprecise che ho sentito. Quello che è il problema del centro storico è il tema dei negozi di vicinato perché di questo si tratta. Ed è una preoccupazione che in primis l'amministrazione vuole potenziare. E lo sta già facendo attraverso un percorso che si sta compiendo con il patto del centro storico. E dove ci troviamo anche, rispetto a quello che stiamo vivendo, l'importanza e il grande valore che il negozio di vicinato ha rispetto, visto che si citava anche zone di altri quartieri. Allora non si dice no a una operazione che parla di residenziale, che parla di viabilità, che parla anche di un tipo di commercio perché è in crisi un altro. no, questa è una operazione che si deve fare per lo sviluppo di un quartiere, di un territorio perciò ??? (*audio disturbato*) Castel San Pietro... che c'è in questo territorio e che è anche grazie al contributo di scelte di un governo che va a mettere in atto, altro è l'importanza di sostenere promuovere, andare incontro alle esigenze dei commercianti del centro storico, così come condivido che vada ripensato e rivisto quello che è un nuovo patto con i quartieri e con il commercio di vicinato, della, del quartiere Bertella piuttosto che del centro commerciale di Osteria Grande e perché lo dico? Perché si rischia altrimenti di fare apparire a chi ci ascolta, cioè chi è per la grande distribuzione e chi è per i negozi del centro storico. Non è così! Mi ricordo anche che sarebbe significativo ogni tanto fare un approfondimento anche su questo e ringrazio il Sindaco che ci aveva dato la disponibilità, di fare una analisi anche sui flussi perché non è che il margine se si pensa a una tipologia di insediamento parlando di un commercio di media distribuzione in somma rispetto a questo, è anche perché vengono fatti degli studi, rispetto a questa questione, non è che bloccando un certo tipo di insediamento che poi mi risulta non si possa, ho avuto modo di evidenziare, non ci sia un flusso di castellani e castellane che si rivolgono ad altre tipologie di commercio che abbiamo nel nostro vicinato, nei nostri comuni adiacenti e vicini, basti pensare a Ozzano, basti pensare a Medicina. Credo che potremmo tutti fare una riflessione anche rispetto alla mobilità verso questi. Allora io invito le opposizioni, rispettando legittimamente le posizioni, le considerazioni, di non guardare solo a un pezzo, perché io credo che

sarebbe stato più interessante bocciare questa operazione perché non si è d'accordo sullo sviluppo dell'area nord, per esempio, della città. Mi sarebbe più piaciuto sentire un dibattito che guardava di più il futuro di Castel San Pietro in un altro contesto o andare a contestare, a essere in disappunto su quella che è l'operazione globale. Perché qui ho sentito cose che francamente mi lasciano perplessa. Il piano tecnico è molto bello ma poi il voto non è favorevole. Che questa operazione ha dei punti che convincono di più, sicuramente, il tema di come rivalorizzare il centro storico, è una azione politica di governo, di rilancio dei negozi del centro storico, è una azione che noi tutti abbiamo a cuore e sul quale credo non si può negare che il Sindaco e questa Giunta ci sta provando. I negozi sono sfitti, stanno chiudendo dei negozi? Succede solo a Castel San Pietro? Pensiamo che con questa operazione andiamo a creare una ulteriore battuta di arresto per quelli che sono i negozi di vicinato? No. È un problema che tutti i negozi dei centri storici hanno, e anche i negozi del centro storico. Io, di tutti i paesi anche adiacenti che con anche le chiusure che ahimè, purtroppo adesso non possiamo mettere in atto, devono andare di pari passo anche con quella che è l'animazione di un centro storico e di una promozione che attrae persone e rende anche attraenti i negozi che animano la nostra città. Quindi, francamente, io mi sento di sostenere, a nome della maggioranza questa operazione anzi, aggiungo anche ????? perché è un percorso che ci ha visto impegnati nel suo studio, nella sua, insomma, realizzazione in un percorso che è stato molto lungo nel tempo e che io credo possa andare in una ottica di sviluppo della città di completamento, di riorganizzazione, di rivalutazione di progettazione, dell'assetto del quartiere, molto significativo e credo anche che non vada messo in secondo ordine il tema anche della opportunità di lavoro e di quello che questo può rappresentare, non solo per il supermercato ma per le imprese del nostro territorio che fino a lì avevano fatto degli investimenti e che da anni aspettano il rilancio di quel comparto.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Capogruppo Marchetti, vedo la mano alzata del Sindaco, prego.

**Sindaco Fausto Tinti:** Sì un intervento per quest'ultima considerazione che ha fatto la Marchetti per dargli ancora più compimento, è che da anni continuano a pagarti l'IMU come se fosse costruito. Quindi è un impegno che il comune aveva già preso a suo tempo di realizzare questa lottizzazione attraverso la sottoscrizione di una convenzione urbanistica che viene modificata, quindi è interessato anche il comune proprio perché è convenzionato e poi perché di iniziativa pubblica che questo comparto venga completato. Faccio solo due precisazioni relative al consigliere Mazzoni. Allora la prima, appunto si è già corretto lui in una prima fase, o l'hanno corretto, che non è una cessione gratuita perché i 1000 metri che il soggetto commerciale esistente, che è la Coop, al momento Coop Immobiliare, acquisiti da un privato in una piena trattativa legittima di compravendita di capacità edificatorie tra privati. Relativamente alla questione che ha fatto, ricordo è il valore catastale del residenziale che è superiore al valore catastale del commerciale, poi c'è da chiedersi se oggi abbia il valore pieno, tutti e due, no? Da questo punto di vista lì, però di fatto è, sarebbe stato un po' troppo pesante per un'amministrazione chiedere un trasferimento da commerciale a residenziale. Ricordo così ad esempio che il residenziale che abbiamo fatto atterrare col POC e con la variante di RUE, sull'ex farmacia di Osteria Grande, erano circa 350 metri che derivano da 700 metri di terziario commerciale. Cioè li abbiamo ridotti della metà come dimensionamento perché sono molto meno, ha più valore il residenziale rispetto al commerciale. Comunque detto questo, la seconda osservazione, correzione per correttezza che faccio vedere e che voglio evidenziare è che non è un centro commerciale. Attenzione, è una struttura media di vendita, non ci sono negozi, c'è una struttura di vendita. Non so se, non sappiamo se sarà alimentare, non alimentare, sono le due tipologie che vengono previste, questa struttura da 2500 metri è prevista dal piano della, del Commercio Provinciale, c'è anche in delibera, questo riferimento, quindi è una nell'economia generale provinciale, a Castel San Pietro può venire una struttura di vendita di 2.500 metri, quindi questo vorrei che fosse chiaro, sono strutture di vendita, no, medie di vendita non è un centro commerciale con negozi, non c'entra nulla faccio un esempio un po' come ha detto Latronico, con il Centro Nova

piuttosto che il centro Leonardo, assolutamente neanche con la Bertella quella è un supermercato punto e basta. Entro un po' di più nel merito politico di questa cosa. Intanto partirei un po' dall'intervento un po' sconclusionato, anche a mio parere, che ha fatto, contraddittorio più che sconclusionato che ha fatto Latronico, perché da un lato mi è sembrato che si lodi il fatto di una, di un incremento demografico che è una cosa che io ho sempre dichiarato che l'amministrazione che mi supporta, ha sempre sposato, cioè che siamo una città con una media e oggettiva, ho un dato scientifico, è un dato statistico, con una media di età elevata quindi vuol dire che qua si vive bene fino a un'età elevata e non è male, però abbiamo bisogno di portare nuove famiglie nuove, nuovi interlocutori sia da un punto di vista sociale ma anche da un punto di vista reddituale mi viene da dire, no?, sostanzialmente di persone attive che possono riportare, una, come posso dire, una nuova linfa una nuova anche vitalità a questa città. C'è un quartiere a nord e non è secondaria questa riflessione che vi passo c'è un quartiere a nord che era già programmato da tempo e collegherà e completerà un buco diciamo molto grosso che oggi, tra uno dei principali ingressi di Castel San Pietro che è la stazione ferroviaria, una stazione metropolitana ormai a tutti gli effetti con più di un migliaio di passeggeri in tempi Non Covid al giorno, sappiamo tutti i problemi di, dovere andare ad ampliare i parcheggi. Quindi è una città che è oggi assolutamente all'altezza di una modernità è di una metropolitaneità per poter raggiungere Bologna o altre sedi nel territorio metropolitano, in tempi estremamente facili e mi permetto di dire, da quando mi muovo anch'io spesso in treno, con un mezzo sostenibile, anche con una certa facilità, poi dopo so che c'è un intervento di richiesta di un'interpellanza su via Gramsci, e credo che sia importante che la focalizziamo perché è la porta d'ingresso della città. Cioè non è, non è secondario, adesso che la faccio praticamente tutti i giorni, credo che sia una riflessione veramente che fanno tanti cittadini che lo chiedono e credo che sia importante. Comunque al di là di questo c'è un chiaro disegno che avevano già avuto i miei predecessori, le precedenti Amministrazioni e che noi portiamo a termine che quel quadrante lì deve diventare un nuovo quartiere, un quartiere di raccordo tra le principali infrastrutture di mobilità sostenibile con il centro della città e guardate è facile, lo dico cioè è quasi banale, secondo me, è sfruttare il tema ecco fanno un piano commerciale, una struttura media di vendita e causano danni al centro storico. E' molto facile. A parte che, ricordo Prima Castello che spesso ci chiede di collaborare e si lamenta che non lo facciamo collaborare, però io dall'opposizione non ho ancora sentito una proposta su come fare a evitare che i negozi del centro chiudano. Io sto cercando di mettere in campo le qualificazioni, noi stiamo cercando le riqualificazioni del centro storico dal punto di vista della viabilità, e li abbiamo finanziati, devono partire gli interventi ma sappiamo che sono cose che quando si muovono ti danno permesso, la Sovrintendenza, e tutto il resto. Stiamo migliorando la viabilità, abbiamo fatto sostegno al commercio, cerchiamo di migliorare l'accessibilità anche promuovendo delle opere tipo l'ascensore. Tutto questo cerchiamo di rivitalizzare i vecchi edifici, abbiamo ottenuto il finanziamento, finalmente, e abbiamo finanziato gli interventi di restauro degli edifici pubblici, due degli edifici pubblici, il Cassero e cosa, cioè noi qualcosa stiamo facendo, però sul tema esercizi commerciali, non è un protezionismo di immobilismo, che li fa rivivere. State tranquilli. Cioè, io su questo ci metto la mano sul fuoco carissimi. Io, preferisco provare a portare 750 persone, non unità immobiliari, Consigliere Latronico, ogni tanto ha detto 750 unità immobiliari, sono circa 250, 300 poi, adesso sono valori medi quelli, dipende da come li sviluppa. Però portare un nuovo quartiere a nord, che torno a dire, chi va al supermercato non è che dice vado in centro storico perché non ho il supermercato a Castel San Pietro a parte che ormai c'è già, ma vado da un'altra parte, se devo andare a fare la spesa al supermercato. Andare in centro storico, ha un'altra filosofia. Ha la filosofia di passarsi due o tre ore in tranquillità, senza avere problemi, sotto ai portici a incontrare gli amici, a incontrare le persone. Quale è l'area che soffre di più di questo? Quale è l'area che soffre di più? È quella che dà verso nord, perché non ci sono parcheggi, non ci sono, c'è un fronte urbano che non è chiaro perché non ci sono parcheggi non si sono c'è un fronte Urbano che non è chiaro è un po' di degradato lo dico bisogna che lavoriamo su questo perché e dopo ci darà l'innesto per cominciare a ragionare su questo, però io credo che portare 750 persone in futuro non è una roba che arriva domani, 10 anni, 15, non lo so, ma disegnare completare il disegno di quella città lì, significa portare

persone che quando quanto meno, se vogliono venire in centro al palazzo comunale, all'ufficio anagrafe, passano attraverso il Borgo di sotto, che il Borgo è la zona più colpita. Cioè c'è una porta di ingresso alla città che sarà nuova, che è quella a nord, che Castel San Pietro non ha mai avuto la porta più a nord di Castel San Pietro, era il Cassero. Ricordiamocelo. Sempre stato il Cassero, quindi era dal Cassero che si entrava in città. La parte più a nord che è quella del Borgo di Sotto, è stata una aggiunta fatta probabilmente nel Medioevo già in cui c'era diciamo i contadini o gli altri che venivano a vivere vicino al Castello ma bisogna completarla questa, i miei predecessori, che hanno disegnato quel quadrante lì, hanno visto lungo. Bisogna dare una continuità, bisogna dare una potenza e una innovazione alla parte a nord, sennò dobbiamo sempre andare a sud, sulle colline, più lontano dal centro storico? Secondo me non è una buona scelta, quel quartiere lì in cento metri attraversando la via Emilia, c'è un tema di viabilità come è stato detto dalla Marchetti che l'andiamo ad alleggerire, poi si dovrebbe fare altro, il tema di Via Madonnina, sicuramente c'è un biennio che deve sviluppare ancora meglio la viabilità a nord, ma banalizzare la via Emilia significa attraversarla con grande tranquillità. Faccio i complimenti a Giordani e lo ringrazio perché dopo sei anni di promesse al Borghetto che avrebbe avuto un attraversamento pedonale in sicurezza e in luce su all'altezza del Borghetto, è stato fatto. Mi dispiace di questo ritardo, chiedo scusa ai cittadini del Borghetto, però sono tutta una serie di interventi che dicono: "signori abitare a nord delle via Emilia via Repubblica non deve essere una penalizzazione. Dovete sentirvi parte di Castel San Pietro", e i commercianti e tutti gli esercizi che si trovano su quel fronte lì o subito limitrofo saranno entusiasti se arrivano 750 persone che a piedi possono venire con tranquillità senza dovere prendere la macchina, abitano lì, si fanno il viale alberato della stazione e possono venire a fare una passeggiata in centro. Secondo me, questa è vera politica di tentare di impedire che ci sia una ancora più forte impatto della crisi e della chiusura dei negozi. Se no, sono parole, quelle vostre. Scusatemi ma sono parole. Io non ho mai sentito una proposta concreta da parte né di Prima Castello, né del Movimento 5 Stelle. Quindi signori, cioè, delle due l'una. O stiamo fermi e non ci muoviamo come dei rospi. Stiamo lì in attesa. Oppure cominciamo a fare qualcosa. Io credo che questo, a parte che è un disegno che non è mio ma è di Sindaci precedenti che io ho sposato e credo nel valore. L'altro aspetto che ci tengo a dirlo, è la forza del consorzio. Guardate, ne abbiamo visti di queste cose qua, non c'è solo questo. Guardate ci sono due o tre situazioni a Castel San Pietro che si portano addosso problemi causati da debolezze dei consorziati. E non riescono a tragarare, e ci sono malesseri, malesseri dei singoli cittadini, su certi temi come l'abitabilità che non riescono ad avere, i marciapiedi che non sono completi, situazioni che le esperienze e non faccio nomi per non essere sgradevole nei confronti di chi ha portato avanti quelle cose lì. Ma ci sono, sotto gli occhi di tutti. E allora? Se io devo avere un consorzio debole, mi dispiace ma penso a quelle persone che abitano lì, che verranno ad abitare lì che non si devono trovare delle situazioni a metà. Allora io preferisco avere un consorzio forte dove ogni lottizzante è motivato, cose che gli vengono chieste nella convenzione, che vengono messe nella convenzione. E garantisce quello con le fidejussioni perché si sente bene dentro a quel comparto, io penso che sia una garanzia. È una garanzia per tutti i Consiglieri, per tutti i cittadini di Castel San Pietro perché ne abbiamo visto un po' troppe di cose mollate lì a metà. Allora io preferisco avere un soggetto come la Coop ben motivata, che rispetti i suoi impegni, scritti in convenzione perché se vuoi partire, devi dare delle fidejussioni per il valore delle opere di urbanizzazione. Se non sei motivato, non le depositi neanche, però è evidente che se siamo arrivati fin qua, credo che ci sia questa motivazione. Ultimo elemento e poi mi taccio, però l'oggetto è estremamente importante, è la sinergia con quello che esiste. Oggi lì c'è una frangia urbana, lasciata a metà, cioè ricordiamocelo, non c'è un quartiere completato non è un ampliamento questo qua, come abbiamo fatto, come abbiamo disegnato per il POC come altri quartieri. Questo non è un completamento, non è un ampliamento, questo è proprio un completamento di quel quadrante. Oggi c'è una zona di frangia piuttosto obsoleta ma anche che subirà un processo di valorizzazione perché è evidente che all'interno di un contesto dove ci sono strade nuove, asfaltate, una illuminazione fatta bene, un verde fatto bene, ci sarà una valorizzazione maggiore di quei beni lì, che oggi esistono e sono in mano ai privati. Non è secondario questo elemento qua per i nostri cittadini di Castel San Pietro. Non è assolutamente secondario, a mio

parere anzi, sarà un valore, per molti di loro, sarà un plus che possono mettere in campo. Ultima cosa è una precisazione che dico che probabilmente Premi ha lasciato indietro ma è importante, appoggeremo, faremo atterrare qua dentro i 200 metri dalla scuola del Gallo che sono rimasti invenduti, quindi ci sarà una valorizzazione ulteriore per il Comune di Castel San Pietro, quindi li potremo mettere qua dentro. Questa è solo una piccola chiosa finale tanto di puntualizzazione

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Sindaco, prego Consigliere Mazzoni.

**Consigliere Mazzoni Davide (Prima Castello):** Sì allora innanzitutto parto un po' dalla cosa principale raccolgo il sollecito poi del Sindaco, della Giunta della maggioranza e quindi le proposte di Prima Castello arriveranno e per quanto riguarda le proposte citate, comunque ad esempio ne colgo una così, visto che è stata già sede diversa anche in commissione bilancio, trattammo più o meno un anno fa dell'ascensore quindi secondo me se si deve valorizzare, dovesse essere rivalutato come ascensore secondo me stiamo parlando di niente, e, dopo la Capogruppo Marchetti, si stanno facendo, si sta muovendo, la Giunta si sta muovendo non è una situazione legata al Covid, è una situazione di anni questa che va avanti per quanto concerne il centro storico e inoltre una precisazione ma penso che poi fosse anche il pensiero del Sindaco, quando diceva due o tre ore sotto i portici, sì chiaramente, però se devo anche scegliere di prendere anche un capo di abbigliamento magari scelgo un negoziante del centro, piuttosto che andare all'Outlet, visto che in questo modo qua, posso aiutare una persona di Castello a

**Sindaco Fausto Tinti:** Ma l'Outlet, non è mica a Castel San Pietro. L'Outlet non l'ha mica fatto il Comune di Castel San Pietro

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** lasciamo completare l'intervento del Consigliere Mazzoni però.

**Consigliere Mazzoni Davide (Prima Castello):** Era per fare un esempio, semplicemente non stavo dicendo, cioè ce l'abbiamo a due passi, ho usato questo esempio qui, se no, uso Barberino del Mugello, non so. Era quello il senso. grazie

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Consigliere Mazzoni non vedo altri interventi. Ah, prego Consigliere Latronico scusi non avevo visto la mano alzata.

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** Allora, vorrei chiarirmi perché, o forse io non parlo, parlo e gli altri ascoltano, uno parla e poi uno recepisce un'altra cosa, però vorrei chiarire in modo chiaro. Allora la Marchetti ha detto una cosa giusta, questo è un quartiere, questo qua è un quartiere, l'ho detto prima, questa opera residenziale, un'opera di costruzione, diciamo, è stata ereditata, l'ha detto bene nel 2009 giusto? 2009 da, da un momento storico e da sindaci, mi prendo le mie responsabilità, dove favorivano, diciamo così, la costruzione, una vecchia mentalità anche, non green, una mentalità di favorire la costruzione, allora, c'era un momento storico particolare, c'era una mentalità particolare, c'era una, dove si tendeva a dire, si costruisce, di qua, consumo di suolo e andiamo avanti. Questa è una eredità che ha preso questa amministrazione, quindi non è diciamo, quindi quando tu prendi una eredità, hai due scelte, o la rifiuti. Dicendo non è, oppure, la prendo e cerco di portarla avanti. E questa amministrazione ha preso questa eredità, di una mentalità di allora, di costruzione. Dire costruiamo, dove poi le leggi anche la legge regionale 24 dove si parla di riqualificazione, recupero, consumo di suolo zero, qui zero, perché ha detto bene la Marchetti, è una eredità, se l'è trovata l'amministrazione e ha fatto una scelta. Ha detto, legittima, che io non concordo ma legittima. E l'amministrazione avrà le sue motivazioni a portarla avanti. Ma è una eredità di un momento storico e di sindaci che avevano come mentalità, facciamo, costruiamo muri, facciamo case, facciamo case. Invece la tendenza adesso, è cambiata la storia. Sta andando oltre. E quando ho detto

il discorso sociale, forse non ha capito la Capogruppo Marchetti, e sono le tendenze, il fabbisogno abitativo a seguito di cambiamenti demografici. Io non lo so. Voi non ce l'avete portato, cioè avete fatto uno studio di questo? Avete fatto? Potevate anche darcele in qualche commissione. Niente, Castel San Pietro avete la previsione per i prossimi anni, vengono ad abitare 750 persone in più? Perché poi non c'è solo il Borgo, c'è anche altro. Io avrei, se voi, come dite, avete ereditato, se dovevate partire da zero, si poteva riqualificare quella zona, secondo me in un'altra maniera. Quindi quando dico l'andamento perché tu quando uno fa una azione la fa perché c'è una esigenza di mercato, c'è una esigenza diciamo di abitazione io dicevo prima, secondo me, questa esigenza oggi c'è meno. Tutto qua. E poi si va incontro anche alle nuove tendenze, anche le leggi nuove, fatte in Regione, da una certa forza politica dove c'è riqualificazione, recupero, rigenerazione, consumo di suolo zero. E questa invece, ma non è per colpa vostra, sinceramente, voi l'avete sfruttata. Quando io ho detto che questo tecnicamente è fatto bene, era proprio una espressione tecnica, a me piace il fatto che il grattacielo della Pirelli mi piace, faccio un esempio, mi piace tantissimo perché è fatto bene, ha una sua, però non lo vorrei lì. Forse.. la mia era una espressione tecnica visto che io ogni tanto, mi piace guardare, conosco degli architetti, conosco delle persone e se ne parla sempre. E diciamo, a parte i piani alti, come soluzioni anche di consorzio, è giusta perché così uno, ogni blocco può partire. Io ne facevo una espressione tecnica e devo dire che qui l'ufficio tecnico ha lavorato bene, però non in quel contesto lì, scusatemi, è per farmi capire che non volevo. Quindi poi se ho detto supermercato mi sono sbagliato, infatti ho fatto l'esempio, non è un supermercato come Villanova, come San Lazzaro, diventa un supermercato non centro commerciale, nei centri commerciali ci sono i negozi. Ecco tutto qua. Quindi questa è la mia posizione tutto qua. Perché ricordatevi queste cose, la Marchetti ha detto l'abbiamo ereditato, se lo dovevate fare di sana pianta oggi, con questo contesto storico, diverso, secondo me, potevate pensarci. Però è una scelta legittima, che non concordo ma però è legittima. Quindi non critico la vostra finalità, però non l'approvo. Tutto qua.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Capogruppo Latronico, prego Capogruppo Marchetti.

**Consigliere Marchetti Francesca (Gruppo consiliare PD - Uniti al Centro per Castello – Castello in Comune)** : Sono molto contenta che tra le cose che abbiamo ereditato abbiamo ereditato una visione della nostra città, e uno sviluppo della nostra città che è stato portato avanti nel tempo con le idee, perché questa sera io ho sentito solo delle sciocchezze da parte della amministrazione, ...dell'opposizione, che senza nessun fondamento di studio, caro Latronico, gli studi sulla popolazione demografica, sono contenuti nel PSC. E sono relazioni allegate. Quale studio demografico le deve fornire? Il Sindaco Fausto Tinti? Fa ripetizioni. Chiedo scusa se perdo la pazienza, ma qua si continuano a confondere le pere con le mele. Allora, abbiamo fatto una capigruppo urbanistica, non ho sentito una richiesta rispetto alle questioni che stasera vengono riportate come una eredità, cioè uno sviluppo del territorio che non si improvvisa e che una azione lungimirante tende a portare a compimento rispetto a un progetto. E' stata citata la legge urbanistica nuova, che ha portato avanti una parte politica che non è la sua. Quindi non entri in cattedra a insegnare che c'è la tradizione di sindaci in questa città, che ha costruito, ha fatto un muro. No. Aveva una idea di sviluppo della città, e con il susseguirsi delle amministrazioni ha trovato le formule di riadattare anche l'offerta urbanistica e l'offerta delle abitazioni perché ho sentito delle cose, che risiedono in una visione di sviluppo che gli strumenti urbanistici lei non li decide oggi per domani l'altro. C'è una visione complessiva globale di futuro di una città. Spero che la mia città, e il governo della città e i castellani continuino a ereditare una buona tradizione di governo, che, si potrà discutere sulle modalità, sui quartieri, forse vi è sfuggito che manca l'offerta, per chi vuole anche venire ad abitare a Castel San Pietro, di case. C'è uno studio, mi meraviglio perché il collega Mazzoni che stimo, se non altro perché è stato un mio ex alunno, almeno ha l'alibi che non era presente nella scorsa legislatura, ma un percorso di maturazione e di analisi anche rispetto ai piani, all'urbanistica è stato fatto. Allora, io non entro nel merito, siete d'accordo? O non siete d'accordo? Ognuno ha la propria visione. Ma che si citino come se qui fossimo davanti a una amministrazione di sprovveduti, che non

ha saputo mettere in campo una visione di città ma che sembra che subisca le pressioni di amministrazioni, di scelte precedenti, ecco io mi sento questo di rispedirlo al mittente perché ritengo che quando non si hanno idee, ci si arrampichi sugli specchi. E la questione che poneva il Sindaco la voglio rafforzare nuovamente perché quando si parla di proposte, rispetto al centro storico, ci deve essere una assunzione di responsabilità di tutti. Allora, il problema del centro storico non si risolve sicuramente, limitando insediamenti, ma si costituisce creando veramente delle opportunità, sappiamo che uno dei temi determinanti sono gli affitti e sappiamo come si fa, e i pochi strumenti che l'amministrazione comunale ha, per andare ad agire in questo, lo dice la Marchetti? No, lo dicono molti di quei negozianti che senza nulla togliere a Prima Castello che è sempre molto attento, però un conto è andare a fare una foto davanti a un negozio, un conto è raccogliere le problematiche che sappiamo a memoria, le problematiche, proprio vengono anche prima della pandemia e se ha fatto qualcosa la pandemia, è che ci ha dimostrato il valore del negozio di vicinato. Ma anche la difficoltà di sostenere economicamente in un momento così difficile, le spese e tutto quello che ne consegue che un negozio deve sostenere. Allora, casomai, mi sarei aspettata non di fare delle foto davanti al negozio o di farci l'elenco perché capiamo anche noi tutte le problematiche che ci sono. Vogliamo sentire dai banchi della opposizione, discutere di soluzioni, giuste o sbagliate, poche o tante, in questo mandato e in quello precedente, abbiamo cercato di metterne in campo due, quelle dei dehors era una piccolezza, rispetto a una azione che però è una delle leve, che solamente una amministrazione comunale ha, e mi pare che sia stata proprio apprezzata nel periodo estivo in un momento in cui le misure hanno ancora un impatto economico ancora significativo. Allora, ripeto, nella legittimità delle opinioni di ognuno però cerchiamo anche di crescere come opposizione, presentateci delle proposte. Il sindaco l'ha detto. Le proposte più lungimiranti che ho sentito sono i led alle porte della città che va benissimo, ma quelle porte della città devono essere anche contornate da qualcosa di più se si vuole governare una città, altrimenti ci limitiamo a mettere delle belle, dei bei, così, delle piccole questioni di ricamo, e io credo che invece l'azione del governo Tinti, insieme a quelle precedenti, si è caratterizzato sul piano urbanistico, sul piano dell'insediamento e degli sviluppi delle aziende in modo significativo, forse anche per questo che i cittadini gli hanno ridato la fiducia.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Marchetti. Non vedo altre mani alzate, qualcuno altro vuole intervenire? Non vedo altre mani alzate a video, io allora chiedo nel frattempo all'architetto Premi di descriverci meglio la modifica che ha accennato nel suo primo intervento rispetto alla delibera.

**Architetto Angelo Premi:** Sì abbiamo posto in evidenza come tra le osservazioni ve ne fosse una pervenuta oltre il termine che abbiamo comunque controdedotto in quanto non aveva elementi di sostanza, oltre al fatto che abbiamo, come il Sindaco ha accennato prima, calibrato meglio il contenuto che avevamo già inserito come osservazione di ufficio della possibilità, in virtù della dimensione che vi dicevo prima di metri quadri considerevoli di poter far atterrare all'interno del comparto Borgo anche i 200 metri quadri di superficie utile che non sono stati alienati nella frazione di Gallo, ricordiamoci che più di un anno fa abbiamo venduto le scuole del Gallo a seguito di una precedente asta andata deserta, abbiamo acquisito una proposta non per tutta la capacità ma per una capacità che manteneva liberi 200 metri quadri per cui avevamo inserito come osservazioni d'ufficio la possibilità di atterrare all'interno del Borgo questi 200 metri quadri che hanno un valore non indifferente, sono di nostra proprietà dentro al Borgo in quanto non determina nessun tipo di scardinamento delle quote di verde pubblico e parcheggi di pubblica utilità. Ecco invece che fissare il termine 200 metri che abbiamo detto "fino a 200 metri," perché non più tardi di 10 giorni fa è pervenuta la richiesta da parte dell'acquirente della scuole del Gallo, di poter acquistare ulteriori 60 metri quadri, secondo noi, è una azione fattibile, anzi forse l'azione migliore perché vengono mantenuti gli stessi, e quindi invece che 200 metri quadri andiamo a inserire nella clausola e nelle norme tecniche attuative che è possibile attuare l'atterraggio fino a 200 metri quadri. E se l'azione di vendita che è partita, come dicevo un paio di settimane fa, va in porto saranno meno, se non va in

porto questi 200 metri quadri potranno essere attraverso una variante però specifica da fare al RUE, spostati sul Borgo e quindi invece che 700 metri quadri, invece scusate le quote di superficie utile che dicevo prima, che deteniamo nel Borgo, verranno aggiunti che sono i 700 di commercio oltre alle quote di residenza, verranno aggiunti 200 metri quadri. Quindi la specificazione che era già contenuta nel testo di controdeduzione, abbiamo preferito metterla anche nel testo di delibera. Il secondo passaggio invece della delibera riguarda semplicemente l'aggiornamento del protocollo di arrivo della convenzione la quale ci è stato segnalato dai progettisti, conteneva un errore in una quota di fideiussione da prestare da parte di uno dei soggetti attuatori, quindi la convenzione non ha nessun tipo di modifica rispetto a quella che avete già visionato ed è già stata depositata, salvo la correzione di un errore materiale riferito a una somma. Semplicemente questo, quindi non viene modificato nulla abbiamo preferito noi, dato la delicatezza del punto, allegare alla delibera l'ultimo documento corretto in modo da non creare nessun tipo di problema in sede di lettura anche di particolare anche se questo particolare non ha alcuna influenza sulla sostanza dell'atto perché l'altra soluzione poteva essere lasciato tutto com'era e io avevo tutto il margine in sede di sottoscrizione, di correggere la cifra perché appunto atteneva a un errore materiale. Semplicemente questo, per massima trasparenza abbiamo preferito mettere in evidenza anche questi aspetti di estremo dettaglio dell'operazione. Approfitto solo per dire, perché non l'abbiamo detto in apertura che in sede di, ma il sindaco l'ha già citato, che in sede di approvazione, oltre alla variante del piano particolareggiato già adottata a suo tempo dal Consiglio quindi già votata e che oggi viene approvata definitivamente si approva la variante al RUE che sposta la soglia di commercio che è già stata descritta e riallineiamo anche la normativa del RUE, ne approfittiamo perché è una competenza di consiglio, non attiene al Borgo se non rispetto alla quota di commercio, ma abbiamo già fatto sette varianti al RUE puntuali e cogliamo l'occasione per riallineare tutta la documentazione del piano in modo che dia una lettura unica senza doverla frammentare nei diversi atti. Semplicemente questo insomma.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie, intanto architetto, però le chiedo di leggere testualmente la modifica perché comunque la delibera è, non è quella messa agli atti, quindi io sarei per, le chiedo gentilmente di leggere il testo che ha sottomanò, e che i Consiglieri stanno visionando e chiedo che venga letta così viene verbalizzata nel verbale della seduta. Se noi la leggiamo va a verbale e oltre al fatto che i Consiglieri Comunali la stanno visionando a video. Chiedo all'architetto di leggerla.

**Architetto Angelo Premi:** Ok. La parte in rosso? Scusate la parte in rosso?

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Sì stavo appunto dicendo che è la parte in rosso nel capoverso, è fra il capoverso che dice, che iniziava con: “che delle quattro osservazioni alla variante numero 7”, il capoverso successivo era “che sulla variante numero 7” lì si inserisce un capoverso che è quello rosso, che state vedendo, allora ti prego Premi di leggere, testualmente, grazie.

**Architetto Angelo Premi:** Innanzitutto contraddistinguo che non stiamo parlando del partito di delibera ma delle premesse, dei rilievi che vengono fatti in premessa e andiamo ad aggiungere che successivamente all'inoltro alla Città Metropolitana di Bologna della suddetta documentazione pervenuta in data 06/04/2020 con nota 7387 una ulteriore osservazione, tale osservazione ritenuta non influente dal punto di vista ambientale, viene accolta in sede di approvazione, ed è descritta nella relazione di controdeduzioni. Abbiamo anche aggiunto che in sede di approvazione della presente variante di RUE, anche le controdeduzioni alle osservazioni dei privati alla variante 7 al RUE vigente, e variante al piano Borgo, confermando il contenuto già visionato dalla Giunta Comunale con delibera numero 17 del 28 gennaio 2020. Nel senso e qui apro una parentesi, in quella data sottoponemmo alla Giunta già le proposte di controdeduzione delle osservazioni che erano pervenute fino a quel momento, salvo per quanto riguarda le osservazioni di ufficio, che il potenziale atterraggio di 200 metri quadri viene assunto come valore limite massimo, non come parametro fisso, al fine di

non limitare l'azione dell'amministrazione comunale per quanto attiene l'alienazione di capacità edificatoria. È il punto che vi ho descritto prima, cioè avendo questa trattativa in corso, invece che 200 metri potrebbe essere 140 metri. L'altra modifica attiene invece solo ed esclusivamente all'elenco, nelle pagine successive degli elaborati di piano particolareggiato dove viene citato lo schema di convenzione urbanistica, l'ultimo protocollo che invece di essere il 19 novembre 2020, è del 23 novembre 2020. La differenza di protocollo è riferita al fatto che ci è stata consegnata su nostra richiesta il nuovo testo che modifica il precedente solo ed esclusivamente per quell'importo sbagliato in origine per un mero errore di scrittura.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Ok grazie, però chiedo di condividere un attimo il testo precedente per cortesia, abbiamo bisogno di leggere testualmente il capoverso. Quindi chiedo un attimo se condividete il testo per cortesia, perché lei è stato gentilissimo a evidenziarne gli aspetti però abbiamo bisogno di leggerlo testualmente perché deve andare agli atti la modifica e dopo chiederò anche ai Consiglieri Comunali di esprimere il voto con la modifica così come è stata recepita. Vediamo il capoverso che si inserisce nella delibera. Lo rileggo io. “Successivamente all'inoltro alla città metropolitana di Bologna della suddetta documentazione è pervenuta in data 6 aprile 2020 con nota protocollo 7387/2020 una ulteriore osservazione. L'osservazione ritenuta non influente dal punto di vista ambientale, viene accolta in sede di approvazione. Con l'approvazione della presente variante al RUE vengono approvate anche le controdeduzioni alle osservazioni dei privati, alla variante 7 al RUE vigente e variante al piano particolareggiato Borgo, confermandone il contenuto già visionato dalla Giunta Comunale con delibera numero 17 del 28 gennaio 2020, salvo per quanto riguarda l'osservazione di ufficio per la quale il potenziale di 200 metri quadri di superficie utile di proprietà comunale viene assunto come valore limite massimo e non come parametro fisso al fine di non limitare l'azione della amministrazione comunale per quanto attiene all'alienazione di capacità edificatoria..” Questo è il testo che è stato inserito nella delibera che va in votazione. Quindi chiedo, intanto ritorniamo nella discussione in quanto non era ancora stata chiusa io non ho visto mani alzate nel frattempo in cui l'architetto Premi descriveva le modifiche, quindi, dichiaro chiusa la discussione e passiamo quindi alle dichiarazioni di voto. Dichiarazione di voto per Gruppo. Dichiarazione di voto? Se no andiamo direttamente al voto. Prego Consigliere Latronico.

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** No, volevo solo dire, volevo precisare che così faccio anche la dichiarazione che noi non pensiamo che o l'amministrazione, o l'ufficio tecnico, siano degli sprovveduti. Assolutamente, anzi ho fatto anche i complimenti come idea di progetto. Volevo solo specificare questo perché non vorrei che pensassimo che noi del Movimento pensassimo che. No, noi, l'ufficio tecnico e anche in certi, non è una sprovveduta, sia chiaro. volevo dire. Poi, la visione siano diverse, ci sta ma volevo specificare questa, questa cosa, se nella discussione è venuta fuori, non, assolutamente non lo penso.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Capogruppo Latronico, prego Capogruppo Marchetti.

**Consigliere Marchetti Francesca (Gruppo consiliare PD - Uniti al Centro per Castello – Castello in Comune)** Solo per ribadire il nostro voto favorevole rispetto, ci tengo anche io a fare un ulteriore rafforzamento di uno sviluppo del quartiere che nasce, lo ricordavamo già nel 99, e dove una visione sicuramente è da rilevare, andava incontro anche ad alcuni elementi che ribadisco, sarebbe stato bello fossero stati analizzati e cioè si avvicinava alla stazione dei treni e quindi, a elementi, ha considerato elementi di mobilità importanti che pensavo fosse anche nelle corde e sensibilità politiche anche di altri un completamento che credo che oggi, con questa approvazione veda finalmente risolta anche alcune questioni legate ad una intesa che si è protratta fin troppo nel tempo.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Grazie Capogruppo, guardo i Capogruppo Mazzoni se anche lui vuole fare dichiarazione di voto?

**Consigliere Mazzoni Davide (Prima Castello)** Sì anche per completezza, visto che i colleghi l'hanno fatta, comunque anche in base a quello che ci siamo detti prima, il nostro voto sarà contrario.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Bene, grazie quindi passiamo alla votazione.

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** Scusate ma in questo punto mi astengo dal voto

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Non partecipa al voto, giusto?

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** Mi astengo

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** No, non si astiene, non partecipa al voto. Ho capito bene?

**Consigliere Latronico Pietro (Movimento 5 Stelle):** Sì non partecipo al voto.

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** bene. Non partecipa al voto. Consigliere Dall'Olio. Possiamo procedere con la votazione e vi chiedo di esprimere anche l'immediata eseguibilità e anche che votate la modifica letta testualmente. Grazie.

**Segretaria dottoressa D'Amore Simonetta:**

Tinti Fausto? Favorevole ad entrambe

Marchetti Francesca? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Cenni Tomas? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Roubi Sara? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Rangoni Martina? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Scalorbi Andrea? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Bonetti Michele? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Carati Elisabetta? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Pennuzzi Davide? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Capitani Fabrizia? Favorevole a entrambe compresa la modifica

Mazzoni Davide? Contrario a entrambe

Latronico Pietro? Contrario ad entrambe, compresa la modifica

**Presidente del Consiglio Tomas Cenni:** Io registro 10 voti favorevoli, due voti contrari, il Consiglio approva. Passiamo al punto numero 8