



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –  
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -  
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 28.07.2015**

---

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO – PRESIDENTE
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
D'ONOFRIO MARCO	PATTOXJESI
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
BORNIGIA STEFANO	P.D. (delegato dal Capogruppo Marasca per Olivi Daniele)
SPACCIA ROSSANO	IDV
SANTINALLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
ARCH. SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
ING. MAZZALUPI ELEONORA	AREA SERVIZI TECNICI - SERVIZIO INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
GEOM. CICCARELLI LANDINO	P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO

Alle ore 18.15 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Pratica “Modifica della destinazione d’uso ai sensi art.63 Comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione PRG di parte delle aree a servizi in Via Ravagli e Via Maiolati”. Illustra la Pratica il geometra Ciccarelli

**MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 63 COMMA 3 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE DI PARTE DELLE AREE A SERVIZI SITE IN VIA RAVAGLI E VIA MAIOLATI**

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Si tratta di una Delibera di Consiglio Comunale per modificare delle zonizzazioni del Piano Regolatore e precisamente 2 aree in Via Ravagli e in Via Maiolati. Sono 2 aree, quella in Via Erbarella- Ravagli attualmente con destinazione S1.1V cioè un’area a destinazione verde, sulla quale viene richiesta la trasformazione a S1.1S area sportiva. Rimane quindi sempre nell’ambito della destinazione pubblica standard ma passa da area verde ad area a destinazione sportiva: questo consentirebbe alla Bocciofila Erbarella che gestisce ed utilizza quest’area la realizzazione di strutture a copertura dei campi da gioco nel periodo invernale mentre nelle aree a destinazione verde non è possibile realizzare coperture di attrezzature sportive perché appunto sono a destinazione verde. Questo è possibile perché nel Piano Regolatore vengono stabilite le zonizzazioni – verde, sportive e quant’altro – ma poi c’è scritto che il passaggio dall’una all’altra di queste destinazioni non costituisce variante del PRG ma ha bisogno di una Delibera comunale che ne valuti la compatibilità. Quindi rimanendo nell’ambito della destinazione pubblica per passare dall’una all’altra delle zonizzazioni è sufficiente una Delibera di Consiglio Comunale e questo viene chiesto. Nel secondo caso si tratta del cosiddetto e famoso Campo da Tennis dell’Enel che è stato ceduto dall’Enel e un privato lo ha acquistato: il

Piano Regolatore prevede per questo la destinazione sportiva come in effetti è, però le destinazioni sportive del PRG sono di 2 tipi, la S1.1S\* con asterisco e senza asterisco. Su quelle con asterisco non è possibile alcun tipo di costruzione, quelle senza asterisco prevedono la possibilità di costruzioni di tipo sportivo. Per chi conosce un po' quell'area, saprà che quell'area è composta dal Campo da Tennis vero e proprio e da una porzione su strada dove c'è una costruzione, spogliatoi e quant'altro: il privato che ha acquistato chiede il riconoscimento dell'area con destinazione senza asterisco per quella porzione dove c'è la costruzione in modo da potergli consentire un modesto incremento dell'edificio che c'è già per farne spogliatoi piccola palestra, servizi del Campo da Tennis. Quindi dove c'è il Campo da Tennis rimane la destinazione S1.1S\* con asterisco per cui non è possibile costruirci nulla se non la copertura stagionale, mentre dove c'è la costruzione – la porzione su strada – viene cambiata la zonizzazione togliendo l'asterisco per poter consentire il completamento di quella costruzione sempre ad uso sportivo e qui come sopra, come nel caso di Erbarella non è necessario variare il PRG ma serve una semplice Delibera di Consiglio. Queste 2 richieste sono state accorpate perché riguardano lo stesso argomento, la stessa norma di Piano Regolatore e viene sottoposta in Consiglio Comunale.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono osservazioni? Sì?

CONSIGLIERE GIAMPAOLETTI MARCO – INSIEME CIVICO: Sulla zona Via Ravagli, lì c'è il Campo da Bocce e loro hanno chiesto che deve diventare un area sportiva per avere la futura copertura invernale dei campi da bocce. Lì vicino, al confine proprio, esiste un campo da gioco: quello è sull'area verde oppure anche quello verrà compreso come area sportiva? Lì sono stati piazzati circa 20 anni fa delle porte dove i ragazzini giocano a calcio: lì rimane area verde? L'area che noi dobbiamo andare a votare racchiude solo la Bocciofila non l'area verde dove magari costruire in futuro un campo da gioco?

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLI UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Sì riguarda solo l'attuale spazio destinato al gioco delle bocce e comunque la costruzione eventuale sarà solo una copertura invernale di tipo stagionale.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono altri interventi? Landino vogliono sapere la potenzialità – hanno fatto una domanda e io la trasferisco – qual è la potenzialità di ampliamento in Via Maiolati?

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLI UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Dovrei un attimo verificarlo sulla Pratica. Comunque la densità edilizia è di 0,50 metro quadrato su metro quadrato e quindi si introduce la possibilità per quella porzione di una costruzione i mezzo metro quadrato per ogni metro quadrato di lotto, che è la densità edilizia comune a tutte le aree a standard con destinazione però solo sportiva o di complemento allo sportivo, quindi non ci saranno residenze, per dire!

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono altri interventi? No: quindi questa Pratica va in Consiglio così come presentata.

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. RELATIVA AL TRATTO DI VIA CUPRAMONTANA IN CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE "VILLA FEDERICI". ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 E SS.MM.II.**

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Passiamo alla seconda Pratica Variante parziale al PRG relativa al tratto di Via Cupramontana in corrispondenza dell'immobile Villa Federici. Adozione ai sensi Art. 26 Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni. Illustra la Pratica il geometra Ciccarelli.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Si tratta di una variante parziale al PRG per la ormai famosa area Villa Federici per eliminare la previsione dell'ampliamento della strada adiacente l'area di pertinenza della Villa e quindi viene meno il vincolo preordinato all'esproprio e di conseguenza si prende sostanzialmente atto di quella che è la situazione di oggi sul posto con recinzione della Villa al confine con la strada, quindi la variante che oggi viene adottata non obbliga più il Comune ad effettuare l'esproprio, l'acquisto e l'ampliamento del Viale della Vittoria. Si prende atto della situazione che oramai è di fatto e infatti dice "la proposta di variante consiste pertanto nella modifica della destinazione urbanistica della porzione della corte di pertinenza della Villa Federici da strade, piazze e larghi a TE1.6 edilizia borghese del primo novecento" Si riconosce cioè al giardino della Villa Federici la zonizzazione di tutte le Ville di Viale Cavallotti senza prevedere un pezzo di esproprio per l'ampliamento di Viale della Vittoria.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Va precisato che questa modifica consente la vendita della Villa Federici, lo scopo è questo. Ormai se ne è preso atto, la conclusione delle trattative con l'Istituzione Federici ovviamente su prezzo stabilito da... Si la strada rimane così e si chiude la partita col fatto che la Villa è venduta. Ci sono altri interventi? No, interventi non ci sono e quindi la Pratica va in Consiglio così come presentata.

#### **PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI (ANNUALITA' 2015-2017) - ELENCO ANNUALE LAVORI ANNO 2015. INTEGRAZIONE E MODIFICHE**

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Passiamo alla terza Pratica "Programma triennale dei lavori pubblici, elenco annuale dei lavori integrazione e modifiche". Chi la illustra questa? Arriva direttamente l'Assessore Bucci. La parola all'Assessore.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Con questa deliberazione si vuole aggiornare il Programma Triennale delle opere pubbliche in 3 voci. Relativamente all'ampliamento del Cimitero erano stati imputati 2.380.000 euro per l'anno 2015 e invece questa cifra è stata scissa in due: 1.050.000 euro per l'anno 2015 e 1.220.000 euro per l'anno 2016. E perché questo? Perché per gli stralci funzionali si è visto che un primo lotto potrà essere appaltabile a 1.050.000 euro e un secondo lotto per 1.220.000 euro. Il progetto è arrivato al Progetto definitivo ed ha ottenuto l'assenso della Sovrintendenza. Poi il secondo intervento da modificare è quello dell'adeguamento del cosiddetto Centro Ambiente perché c'è una cosiddetta sopravvenienza attiva che mentre in un primo momento era stato previsto un finanziamento di 80.000 euro e invece si sono aggiunti altri 100.000 euro e quindi l'intervento per la voce Centro Ambiente ammonterà a 180.000 euro con una Determinazione del giugno scorso. Il terzo intervento è recentissimo ed è stato deciso in funzione della decisione che stasera andremo a fare con lo studio di fattibilità in zona San Giuseppe per l'intervento della palazzina dei 30 alloggi che verrà realizzata dall'ERAP. Noi ci siamo voluti far trovare pronti mettendo a disposizione 50.000 euro per un primo intervento di adeguamento della strada di penetrazione e dei parcheggi relativi. Un secondo intervento di ulteriori 150.000 euro verrà speso e i parcheggi e la riqualificazione dell'area verranno fatti prima della realizzazione della palazzina. Questi sono i 3 interventi che andranno a modificare il corrente programma delle opere pubbliche.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Una domanda: per il Centro Ambiente c'è già un progetto, c'è da qualcosa e adesso si aggiungono queste cifre a un progetto già fatto? Scusatemi eh...

ASSESSORE BUCCI MARIO: C'era già un progetto che ovviamente prevedeva 80.000 euro di spesa: poi con una riunione interna agli Uffici – quindi Ufficio Ambiente, Ufficio Tecnico e Ufficio Lavori Pubblici – e l'attuale gestore JESISERVIZI si è deciso di ampliare questo servizio. La definizione da 80.000 a 100.000 francamente non è stata fatta: sono state prese delle decisioni che dovranno essere verificate con un progetto adeguato.

BORNIGIA STEFANO – PD: La costruzione della palazzina famosa, quella in Via dei Tessitori, quando inizierebbe? Giusto per capire bene i tempi.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Sicuramente entro l'anno perché la Concessione potrà essere rilasciata fra qualche giorno, massimo una settimana o due. Loro andranno in Gara e poi potranno iniziare i lavori al più presto perché il famoso finanziamento che oramai giace in stand by da anni deve essere autorizzato assolutamente quindi potrebbe essere imminente.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Altri interventi? Non ci sono?

ASSESSORE BUCCI MARIO: C'è da dire anche che con lo spostamento della famosa condotta i lavori sono già iniziati, è stata messa quella nuova...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Però la Concessione edilizia non c'è ancora ed è quella che fa l'inizio lavori! Allora la Pratica senza osservazioni va in Consiglio così come presentata. Adesso io vorrei aspettare la Garofoli anche perché poi vorrei andar via. Come funziona? per fare congiunte 1 e 3 dobbiamo avere il numero giusto: ce lo abbiamo? Intanto io vorrei segnalare che il Consigliere Olivi ha giustificato la sua assenza; sarà assente anche al Consiglio ma questa sarà competenza del Presidente. Comunque stasera Olivi ha comunicato la sua assenza ed è quindi giustificato.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Ma devono essere congiunte per forza? Non sono congiunte ma hanno uno stesso argomento.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora, noi continuiamo e lo facciamo, quantomeno risparmiando gli interventi che si ripetono! Allora “definizione di nuovi parametri di distanza dai confini per le aree cimiteriali. modifica art. 61 del regolamento edilizio comunale” La parola al geometra Ciccarelli.

#### **DEFINIZIONE DI NUOVI PARAMETRI DI DISTANZA DAI CONFINI PER LA AREE CIMITERIALI. MODIFICA ART. 61 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE**

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Si tratta dell'integrazione dell'Art. 61 del vigente Regolamento Edilizio che regola e disciplina fra l'altro le distanze dai confini per le nuove costruzioni. Siccome c'è un progetto di ampliamento del Cimitero e per mantenere gli stessi allineamenti esistenti questo nuovo corpo di fabbrica deve essere posizionato a una distanza di circa 2,50 metri mi sembra dal confine e comunque minore dei 5 metri dal confine previsti in linea generale per tutte le costruzioni come da Regolamento Edilizio. Il vigente Regolamento Edilizio è l'adeguamento al Regolamento Tipo Regionale del 1989 entrato in vigore da noi nei primi anni 90, nel 92/93. Questo Articolo non specifica i tipi di costruzione dice in generale “salvo diversa disposizione dello strumento urbanistico ogni nuova costruzione o ampliamento deve rispettare 5 metri dai confini”. Tutto l'attuale Cimitero è stato costruito dal muro a una distanza inferiore ai 5 metri dal confine tanto tutto intorno c'è un'area di 250 metri lineari inedificabile ma successivamente alle costruzioni cimiteriali esistenti è entrato in vigore questo Articolo di Regolamento Edilizio che impone appunto i 5 metri e quindi oggi ci troviamo nella necessità di approvare questo progetto e dichiararne la conformità alle Norme urbanistiche cui si rifà il nuovo Regolamento Edilizio. Dovessimo rispettare questo Articolo il nuovo corpo di fabbrica dovrebbe essere arretrato a 5 metri dal muro ma con un'evidente anomalia perché non ci sarebbe l'allineamento. Allora per evitare - si potrebbe anche tenere conto degli allineamenti forzando un po' la Norma però per evitare dubbi di legittimità e discussioni nell'approvazione di questo progetto, abbiamo ritenuto di integrare l'Art. 61 del Regolamento Edilizio introducendo un Comma finale che per le costruzioni cimiteriali non è necessario il rispetto dell'obbligo di distanza dei 5 metri dal confine. Abbiamo pertanto aggiunto il Comma 7 che sono 2 righe in cui c'è scritto:

“nelle aree per servizi cimiteriali previste dallo strumento urbanistico è ammessa la costruzione a distanze inferiori a metri 5 dai confini”. Questo toglie ogni dubbio sulla correttezza di questo progetto e si dice solo “a meno di 5 metri” perché comunque non si crea alcuna limitazione a un eventuale confinante col muro cimiteriale perché comunque per i circostanti 200 metri non si può costruire per cui i 5 metri non sono altro che la metà di 10 quindi se 2 costruzioni devono stare ad almeno 10 metri ognuno sta indietro di 5 e non penalizza l’altro. Mettersi a meno di 5 potrebbe essere perciò una limitazione se l’area al di là del confine fosse edificabile ma siccome qui sappiamo che c’è un vincolo cimiteriale si prende atto che stando all’interno del muro del Cimitero si può costruire anche a meno di 5 metri, altrimenti si creerebbe una fascia all’interno del Cimitero di nessun utilizzo e con nessuna utilità.

ASSESSORE BUCCI MARIO: Facciamo una precisazione perché come abbiamo detto prima, è stato fatto il Progetto Preliminare definitivo di questi nuovi loculi e ovviamente il progettista – che non è un fesso – si è allineato con l’esistente, prolungandosi. Volevo poi sottolineare quello che ha detto in passant il geometra Ciccarelli che non è un fesso: questa decisione non inficia la possibilità del confinante privato perché il Piano Regolatore a monte prevede un’area di in edificabilità nell’ordine di un raggio di 250 metri, quindi mi pare chiaro che i diritti di terzi non vengono lesi.

Entra la Consigliera Garofoli Maria Chiara.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ci sono altri interventi? No! Allora questa Pratica esaminata dalla Commissione 3 – riservando ovviamente alla Commissione 1 di giudicarla come ritiene opportuno, se riesaminarla o prendere atto – viene per quanto riguarda la Commissione 3 portata in Consiglio Comunale così come presentata. Passiamo all’esame delle Pratiche collegate alle due Commissioni e cedo la parola al Presidente della Commissione 1 perché io purtroppo sono a 5 ore dai 70 anni e debbo andare via. Passo quindi la parola a Chiara!

Si da' atto che Magagnini Mauro, Presidente della Commissione Consiliare n.3, esce dall'aula ed assume la presidenza Garofoli Maria Chiara, Presidente della Commissione Consiliare n.1.

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: Allora innanzitutto auguri Mauro visto che sei prossimo al compleanno!

### **AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SOSTA A PAGAMENTO ALLA SOCIETA' JESISERVIZI SRL - DIMOSTRAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA ED AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO**

ASSESSORE BUCCI MARIO: Veramente sarò brevissimo perché poi l’illustrazione che farà l’Architetto Sorbatti sarà ovviamente più corposa e articolata. Trattiamo dell’affidamento in appalto del servizio di gestione della sosta a pagamento su suolo pubblico. Attualmente e da molti anni la gestione di questo servizio è stato affidato a ditte esterne mediante Gara d’Appalto: solamente in questi ultimi mesi se lo gestisce in proprio il Comune in via prettamente transitoria ed è quindi urgente provvedere ad esternalizzare il servizio. La domanda che ci siamo fatti preliminarmente è questa: è possibile affidare questo servizio a una nostra società e nello specifico a JESISERVIZI in base alla normativa vigente? Sì! Perché le direttive comunitarie impongono che l’Ente può affidare il servizio a una società completamente controllata da se stesso – quindi dal Comune – mediante affidamento in house: questa era la questione preliminare. Risolto questo e motivato molto bene in deliberazione si è proceduto con tutte le altre verifiche e a questo punto passerei la parola all’Architetto Sorbatti che specificherà il vario articolato complesso.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: All'inizio di giugno per noi è scaduto l'attuale affidamento alla società che avevamo scelto mediante gara pubblica. Questa società aveva avuto un affidamento di 9 mesi prorogabili come c'è scritto nel contratto per ulteriori 9 mesi e doveva essere una situazione transitoria perché c'erano allo studio precedentemente anche con l'Assessore Garofoli di alcune modifiche alla questione della sosta e poi stavamo attendendo il Piano Urbano del Traffico che nel tempo si è arricchito di ulteriori contenuti e quindi ha avuto la necessità di approfondimenti e di una ulteriore analisi da parte dei nostri incaricati e sono ora più o meno in dirittura di arrivo e sarà presentato prossimamente al Consiglio Comunale. Allora in questo periodo l'affidamento è stato fatto 9 mesi più 9 mesi non ulteriormente prorogabili perché le eventuali proroghe di un servizio – in questo caso è una concessione di servizi – devono essere già indicati all'interno del Bando originario e quindi noi non potremmo prorogare più. A questo punto si aprono degli scenari, come diceva l'Assessore. E quali possono essere gli scenari? L'Amministrazione può decidere di farlo in amministrazione diretta, cioè con personale dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio Strade e Mobilità coadiuvati per il controllo dalla Polizia Locale: ed è questa situazione che noi in questo momento stiamo vivendo dal 1 gennaio in maniera transitoria fino a che faremo un ulteriore affidamento. Questo tipo di amministrazione diretta ha naturalmente i suoi vantaggi ma impegna molto gli Uffici e un conto è utilizzarla in periodo transitorio, perché noi non abbiamo tutto quello che può essere gli ausiliari del traffico né altro personale che ci dia un supporto: è personale che viene riutilizzato, che fa altre cose e che in questo momento viene anche utilizzato per questo e in più abbiamo una società per lo scassetto. Siamo anche in una condizione di non poter andare in amministrazione diretta perché comunque avremmo il bisogno e la necessità di assumere personale e come ben voi sapete l'assunzione del personale è completamente bloccata e quindi non è vantaggioso, non è possibile perché così si rischia di non fare in maniera efficiente il servizio di sosta e di controllo e di togliere spazio e tempo ad altri servizi che dobbiamo fare. Per cui a questo punto secondo le normative europee come diceva l'Assessore dobbiamo se amministrazione diretta è una possibilità, un'altra è la classica concessione di servizio tramite esternalizzazione oppure una società pubblico/privata dove ci sia una doppia Gara per individuare il socio privato o in alternativa la possibilità di gestire con una propria società in house providing. Le direttive comunitarie ammettono questa possibilità quando, come diceva l'Assessore, andando verso l'affidamento a una società in house, questa società in house sia completamente privata, ci sia il Socio Unico, lavori prevalentemente per il Socio Unico e l'amministrazione sia analoga, cioè sia una nostra controllata nel senso che tutto quello che riguarda la scelta del personale, come si fanno le Gare, come si fa la contabilità sia svolto in maniera analoga a come la svolgerebbe il soggetto Comune- Ente pubblico: noi siamo con la società JESISERVIZI esattamente in questa situazione. A maggior sicurezza di questo gli Uffici Amministrativi sono i nostri Uffici Amministrativi perché chi segue la parte della Ragioneria etc sono i nostri Uffici, quindi noi siamo assolutamente in quella condizione. Questo può portare un vantaggio? La relazione che noi abbiamo fatto e che abbiamo un po' approfondito e visto varie questioni volge a dimostrare che ci sia una vantaggio nella scelta di darla direttamente alla società in house perché è la cosa principale, sennò l'alternativa è un appalto di servizio ma è una concessione come è stato fin adesso. A prescindere da quelle che saranno poi le considerazioni economiche e quello che è stato il Piano Economico-Finanziario del rientro che abbiamo elaborato insieme al dottor Della Bella in un lavoro un po' di squadra su questo concetto, quale può essere il vantaggio di avere una società in house che affida il servizio? Naturalmente la maggior flessibilità rispetto ad altre situazioni: anche qui noi avremo il nostro contratto, però si possono integrare e modificare nel tempo perché l'affidamento è dato alla società e – posti dei paletti – poi si possono integrare, modificare o aggiornare quelle che sono le varie aree date in sosta. Poi la nostra società potrebbe avere delle economie di scala, visto l'ultimo affidamento fatto degli scuolabus e in più noi siamo ancora in attesa come dicevamo del Piano Urbano del Traffico che potrebbe comportare anche delle modifiche alle aree di sosta proprio in virtù magari di modifiche viabilistiche che diventano improponibili con una società cui tu dai un servizio perché si deve organizzare in altra maniera e diventano più accoglibili da quella che è una società interamente controllata. Nel caso specifico, come dicevamo, noi abbiamo tutte le caratteristiche perché abbiamo il controllo totale del Socio Unico e lavora esclusivamente per noi. Poi se voi avete avuto modo di scorrere quella che è stata la nostra Relazione, io mi attesterei su quella Relazione in maniera tale che si possano poi magari fare domande o

approfondimenti sui vari Capitoli. Innanzitutto noi abbiamo ragionato in questo modo: abbiamo cercato di capire sia qual è stato il servizio delle società precedenti e abbiamo individuato una situazione tipizzata così chiamata, cioè una specie di media poi integrata di quelle che sono state le attività svolte e anche i costi e i ricavi etc degli ultimi 5 anni. Rispetto a questa situazione tipizzata noi abbiamo messo in campo tutte quelle attività che svolge o ha svolto il gestore e quelle che dovranno essere le attività che svolgerà il gestore: l'Ing. Mazzalupi magari ce le illustra rapidamente perché è sempre più puntuale su queste questioni – io potrei non leggere o dimenticare qualche passaggio – e poi ritorniamo sul discorso di tipo economico.

MAZZALUPI ELEONORA – AREA SERVIZI TECNICI - SERVIZIO INFRASTRUTTURE E MOBILITA': Allora, io farei una carrellata sull'oggetto dell'appalto e che cosa andiamo ad affidare alla JESISERVIZI. L'oggetto dell'appalto fondamentale è la gestione dell'attuale servizio di sosta a pagamento – quindi gli attuali stalli di sosta – ampliata rispetto a quello che faceva il concessionario fino a 2 mesi fa e comprendendo anche la manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica stradale, di tutti i parcometri – e questo lo faceva già anche l'attuale gestore – l'attività di controllo tramite gli ausiliari del traffico. Dopo di che andiamo ad ampliare il servizio introducendo altre aree di sosta che nello specifico dovrebbero essere le aree lungo Viale della Vittoria e del Parcheggio delle Conce: questo poi lo vedremo nel contratto di servizio, ci sarà un periodo di tempo per andare ad introdurle, non verranno introdotte subito a partire dalla data di stipula del contratto e la gestione del Parcheggio Mercantini: il Parcheggio Mercantini non verrà di nuovo dotato di parcometri come era in precedenza, verrà allestito un sistema di sbarre e casse prevalentemente automatiche e anche per questo parcheggio ci sarà un periodo di tempo in cui la società dovrà presentare un progetto di allestimento, un piano economico-finanziario e un sistema tariffario su cui si regge. La Giunta approverà entro 1 mese dalla presentazione il progetto e loro avranno un periodo di tempo per allestirlo quindi presumibilmente ci saranno altri mesi in cui il parcheggio rimarrà gratuito, a meno che la JESISERVIZI non ci metta l'omino che riscuote manualmente: questo potrebbe rientrare all'interno dei loro programmi – anche se non credo. Dopo di che c'è la politica tariffaria: nel momento in cui verrà stipulato il contratto e quindi da qui a 1 mese o 2, la società continuerà ad applicare le stesse tariffe che sono applicate ora. Entro il mese di ottobre, mi sembra, dovrà presentare un nuovo sistema tariffario, una proposta che poi spetta all'Amministrazione approvare insieme all'approvazione delle tariffe dei servizi alla persona e che si baserà su una differenziazione delle tariffe a seconda della vicinanza al centro storico o ai poli di attrazione. Quindi ci saranno delle tariffe diversificate a seconda della fascia della zona in cui si vanno a ubicare i parcheggi: fin dal 2013 si parlava di differenziazione delle tariffe dovuta appunto all'appetibilità o meno del posto auto e introduzione di fasce di gratuità per i primi minuti di sosta che possono essere 10/15 o 30 a seconda della tipologia di area. È tutto da ragionare nel contratto di servizio entro cui sono inseriti dei periodi in cui la società affidataria dovrà presentare le proprie proposte che saranno approvate dall'Amministrazione dopo una fase di contraddittorio. Per quanto riguarda i numeri, andiamo a vedere come è stata costruita l'analisi di economicità della proposta. Innanzitutto è stato studiato il servizio tipizzato che non è quello svolto dalla società concessionaria fino a 2 mesi fa perché come vi avevo detto non tutto quello che viene affidato al nuovo gestore veniva fatto dal vecchio che infatti non si occupava della manutenzione della segnaletica né orizzontale né verticale e non aveva attivato i software di controllo da remoto: inoltre non gestiva il Parcheggio Mercantini. Quindi è stato preso l'oggetto vecchio, ci sono stati inserite tutte quelle attività che rimanevano comunque in capo all'Amministrazione comunale, sono state valorizzate e per quanto riguarda i ricavi siccome questo servizio non comprendeva tutte queste attività, non poteva essere indicativo il ricavo derivante cioè l'aggio che la società riversava al Comune, allora è stata fatta una media degli ultimi 5 anni di gestione per poter avere un servizio ipotetico tipizzato che l'ipotetico gestore dovrebbe dare la Comune di Jesi prendendo quel riferimento il più possibile oggettivo ed attendibile. Dopo di che il passaggio successivo è stato quello di estendere questi parametri al servizio allargato del Comune quindi gli attuali stalli di sosta, i futuri stalli di sosta, il Parcheggio Mercantini, andando ad inserire anche tutte quelle voci di costo che contribuiscono all'allestimento del Parcheggio Mercantini ammortizzato su un periodo di 5 anni che è quello di affidamento del servizio. Una volta inseriti questi parametri è stato applicato l'aggio medio che viene dal calcolo, è stato ridotto perché andando in Gara ovviamente un gestore deve avere un utile dalla sua attività mentre per la società JESISERVIZI è sufficiente che ci sia il pareggio di Bilancio, cioè che non vada in perdita.

Quindi l'aggio è stato ridotto senza considerare tanti fattori che potrebbero contribuire ad un incremento degli utili come possono essere le economie di scala, abbiamo detto derivanti anche dall'affidamento di trasporto scolastico ed è stato verificato che con questo aggio ridotto ed ipotetico comunque la società rimane in utile ed è emerso appunto che l'utile complessivo paragonato a quello una ipotetica Gara d'Appalto è superiore di circa 16.000 euro per il Comune di Jesi.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Nelle 3 ipotesi che noi abbiamo fatto abbiamo i 5 anni tipizzati e quindi come dicevamo il servizio più attendibile possibile in cui c'è stato messo tutto quello che è necessario con l'aggio medio attuale. Poi che cosa succede? come ha detto Eleonora noi potremo andare in Gara e quindi avere un'altra società che vince e quindi ci offre più o meno lo stesso aggio o poco di meno aumentando il numero dei parcheggi e quindi abbiamo individuato quello che può essere il discorso dei ricavi ma la cosa più importante è come gira nel nostro Bilancio, perché le cose sono 2: da una parte tu devi avere un servizio o concessione di servizi che ti viene svolto in modo più efficiente possibile ed efficace e nel miglior modo possibile, dall'altra è necessario che ci sia - come diceva anche Eleonora - un ritorno anche positivo all'interno del Bilancio dell'Amministrazione comunale. Quindi l'ultima verifica che è stata fatta nell'ultima tabella mette in parallelo la situazione tipizzata, la situazione tipizzata ampliata che potrebbe fare un gestore e invece l'attività che può fare la società in house. Però va anche messa un'altra cosa in conto e cioè che l'Amministrazione ha scelto di mantenere la titolarità del servizio, del servizio quindi è titolare l'Amministrazione e sul fogliettino che loro han messo ci sarà scritto Comune di Jesi, non ci sarà scritto società PincoPallo nel caso di un affidamento: questo comporta da una parte la garanzia di controllo ancora ulteriore del servizio che tu fai se ne mantengo la titolarità, dall'altra per quanto riguarda anche questioni tipo Bilancio, tutte le valutazioni che sono state fatte per essere parametrizzate ed essere vicine le une alle altre sono state tutte fatte senza IVA. Se l'Amministrazione comunale mantiene la titolarità del servizio tra gli altri chiamiamoli "vantaggi" c'è il fatto che sono servizi fuori campo IVA per cui quella cifra che voi vedete di ipotetici 16.000 euro - e guardate che sono tutte cifre tenute prudenziali - perché i 5 anni tipizzati quelli li abbiamo e abbiamo aggiunto le questioni, nel resto, il tipo di incremento, la possibilità di "parcamento" dei parcheggi, di riempimento, noi ci siamo fatti delle ipotesi molto prudenziali proprio per essere tranquilli ed assorbire qualsiasi tipo di...ma sono stime più che attendibili sia pur prudenzialissime. Comunque noi diciamo manteniamo la titolarità del servizio perché essendo un servizio fuori campo IVA in Bilancio manteniamo anche la quota che nell'altro caso si sarebbe dovuta riversare come IVA. Ora ti ripasso la parola se vuoi mettere qualcosa in più, ma alla fine della cosa c'è comunque una snellezza, una facilità, una flessibilità e anche un riverbero rispetto al Bilancio comunale positivo. Va anche tenuto conto che mentre nell'altro tipo di affidamento del servizio scuolabus etc è stata necessaria la modifica dello Statuto, nel caso di specie JESISERVIZI ha già nel proprio Statuto la possibilità della gestione della sosta, quindi non c'è neanche la necessità di, e poi - tornando indietro - noi non andiamo ad esternalizzare un servizio perché questo servizio è già stato esternalizzato nel 2006, il Consiglio Comunale dell'epoca ha deciso di esternalizzarlo e quindi il servizio continua a mantenersi esternalizzato e siamo solamente noi che in questo momento facciamo praticamente un periodo di supplenza in amministrazione diretta per quel tanto che è necessario per poter arrivare all'affidamento. Vuoi aggiungere qualcosa? Assessore?

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: L'architetto è stato molto chiaro e anche l'ingegnere: non di meno l'Assessore e quindi se non ci sono domande a questo punto la Commissione prende atto, va bene.

#### **DEFINIZIONE DI NUOVI PARAMETRI DI DISTANZA DAI CONFINI PER LA AREE CIMITERIALI. MODIFICA ART. 61 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE**

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: Passiamo ora la Punto successivo all'Ordine del Giorno della Commissione 1. Facciamo solo un passo indietro per far riepilogare brevemente il Punto che è anche competenza della Commissione 1, quello precedentemente già illustrato ossia la "definizione di nuovi parametri di distanza dai confini per la aree cimiteriali. modifica art. 61 del regolamento edilizio



comunale vigente”. La parola al geometra Ciccarelli.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora: come sopra! Con questa Delibera si modifica l'Art 61 del Regolamento Edilizio introducendo un Comma specifico per le costruzioni cimiteriali dove si introduce la possibilità per appunto le costruzioni cimiteriali di avere una distanza dei confini inferiore a quella ordinaria necessaria per i normali edifici di 5 metri. Si consente quindi solo per le costruzioni cimiteriali di costruire a meno di 5 metri dal confine di proprietà, chiaramente all'interno del muro cimiteriale, entro l'area di rispetto cimiteriale per garantire anche gli allineamenti con le costruzioni precedentemente realizzate.

SPACCIA ROSSANO – IDV: Prima ero distratto! Meno di 5 metri cosa vuol dire, che si può costruire anche attaccati? Questo sia rispetto a un'altra cappellina sia rispetto al muro di cinta perimetrale del cimitero

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: E' in allineamento! Che tipo di domanda è questa? A cosa dovremmo attaccarci, non abbiamo niente a cui attaccarci! Nel futuro ampliamento del cimitero – o i futuri ampliamenti del cimitero – ci siamo preoccupati di avere la possibilità di mantenere gli allineamenti esistenti per non andare a costruire qualcosa che sia un accrocchio da una parte che non sia coerente e in sintonia – ragioniamo anche sui cimiteri di tipo storico – con gli elementi. Questo facendo significa che se noi proseguiamo e ampliamo il muro di cinta del cimitero che sta a 1.50 metro dal confine e non a 5 metri ci siamo preoccupati di mantenere questo allineamento, però riguarda l'ampliamento dei cimiteri, non è che uno da solo decide e si mette la cappellina...cioè nel progetto generale del cimitero ci sarà un ampliamento ma noi in questo momento non pensiamo alle cappelline, noi parliamo di ampliamenti strutturati di nuovi loculi. Significa che se il muro è in allineamento e il muro sta sul confine, si continua il confine. Qual è la questione, da cosa nascono i 5 metri dai confini? Nascono sempre e solo esclusivamente da una questione di tipo igienico-sanitaria, lo diceva anche il Codice Civile ma era al contrario, non parlava tanto di confini quanto di distanza fra fabbricati e in questo caso noi non abbiamo distanza tra fabbricati perché tutta l'area intorno al cimitero per 250 metri di raggio è assolutamente inedificabile per questioni igienico-sanitarie. Quindi non andiamo a creare delle intercapedini anguste residuali etc ma in realtà cerchiamo solo di mantenere la dignità degli edifici che già ci sono nel cimitero, era questo il senso! Sennò avremmo dovuto fare delle riseghe nel pensare alla proiezione orizzontale dell'elemento. Sono riuscita a spiegare? Forse Landino è più bravo!

SPACCIA ROSSANO – IDV: Tolto il vincolo di questi 5 metri si va fino a zero, adesso?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Si va in allineamento del muro che attualmente c'è già del cimitero! ..... Ma non è un vicolo! Non è un vincolo.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: L'art. 61 del Regolamento Edilizio che non è altro che la trasposizione del Regolamento Tipo Regionale del 1989 entrato in vigore da noi nel '93, quindi successivamente a tutte le costruzioni cimiteriali stabilisce che “salvo diversa disposizione dello strumento urbanistico ogni nuova costruzione o ampliamento deve rispettare 5 metri dai confini” e questo appunto come diceva la Dirigente, per rispettare i 10 metri tra fabbricati – e 5 infatti non è altro che la metà di 10. Abbiamo introdotto un Comma appunto solo per le costruzioni cimiteriali di eliminare l'obbligo dei 5 metri in modo da garantire l'allineamento con le precedenti costruzioni e atteso che comunque non si crea alcuna limitazione all'eventuale confinante al di là del muro del cimitero perché quel confinante non potrà mai costruire. Quindi anche se il Comune costruisse una cappellina o un loculo a 1 metro o 2 dal confine, l'altro dovrebbe stare a 8 per rispettare i 10, con evidente penalizzazione: ma la sua area per 200 metri è inedificabile per cui eliminiamo questo obbligo per rispettare l'ordine di allineamenti precedenti. Eliminiamo i 5 metri!

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Ti posso assicurare che nessuno è a zero rispetto le altre proprietà! Comunque in via teorica...

ASSESSORE BUCCI MARIO: Se facciamo un'analisi storica del perché i cimiteri sono stati costruiti sempre portati fuori dai centri storici da Napoleone in poi per questioni igienico-sanitarie, venivano dislocati fuori città e recintati con i muri di cinta che poi non avevano un'altezza x ma venivano costruiti e sono stati costruiti anche nel nostro cimitero a confine le cappelline e noi tra poco, appena possibile, metteremo sul mercato cioè a disposizione di chi lo vorrà, nel Campo VI° adesso non mi ricordo, quello in discesa, decine e decine di spazi recuperati che sono proprio a confine che quindi potranno essere utilizzati. Già ci sono, ho capito: ma era per dire che è nella tradizione. Questo è un vincolo Regionale che deriva dal Regolamento Tipo che l'assorbe il Regolamento Comunale e che guarda caso va a incidere anche in una costruzione che è il cimitero che secondo me non dovrebbe avere questi vincoli, sennò non avremmo manco fatto questa proposta. È chiarissima la cosa!

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: Allora: non ci sono altre domande quindi anche di questo Punto la Commissione prende atto.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3  
Mauro Magagnini

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE  
Maria Chiara Garofoli

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE  
Marina Vichi