



COMUNE DI PAVIA

PG.: 28303/11

**VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE III[^]
GESTIONE DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL 04/10/2011

In data 04/10/2011 alle ore 18.00, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala C.E. del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III[^] con il seguente O.d.G.:

1. Prescrizione normativa contenuta nelle N.T.A. del PRG vigente laddove all'art. 17.4 (aree di Trasformazione) - Piano di Governo del Territorio (come indicato durante la seduta di Consiglio Comunale del 25 Luglio 2011);
2. Scelta della modalità di lavoro della Commissione per la trattazione del Piano delle Regole del P.G.T. - Organizzazione dei lavori;
3. Varie ed eventuali.

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Valerio Gimigliano (sostituisce Arcuri Giuseppe) - Mognaschi Matteo (arrivo ore 18.20) - Demaria Giovanni - Frascini Niccolò (sostituisce Adenti Francesco) - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Vigna Vincenzo.

Assenti i sigg.: Arcuri Giuseppe - Adenti Francesco - Martini Franco - Ferloni Paolo.

Risultano presenti inoltre i sigg.: Arch. Angelo Francesco Moro (Dirigente Settore Ambiente e Territorio) - Sig. Scola Roberto - Sig. Giorgi.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione e illustra ai commissari il cronoprogramma delle prossime commissioni.

Per quanto concerne il primo punto all'odg chiarisce che è relativo ad una richiesta formulata in Consiglio Comunale da parte dei consiglieri Ottini, Castagna, Lazzari. Lascia la parola all'arch. Moro per una breve illustrazione della richiesta.

Arch. Moro: riferisce alla commissione la richiesta di odg presentata dai consiglieri Ottini, Castagna e Lazzari in Consiglio Comunale in merito all'indirizzo politico di inserire nel PGT la prescrizione dell'art. 17 punto 4 delle N.T.A. del PRG vigente.

L'Ordine del giorno in oggetto riguarda la conferma nel PGT dei contenuti del comma D "Modificazioni alle destinazioni d'uso" dell'art. 17 "Aree di trasformazione" delle NTA del PRG vigente:

"Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree (di trasformazione), sono ulteriormente precisate nelle schede normative allegate. Almeno il 20% della SLP a destinazione residenziale deve essere riservato alla

realizzazione di edilizia residenziale pubblica nei comparti di superficie territoriale ST superiori ai 10.000 mq.”

Questo in particolare è il comma che si chiedeva di riproporre nell'ambito del PGT.

Consigliere Pezza: la richiesta formulata è indirizzata a mantenere la stessa norma prevista nel PRG anche nel PGT; in particolare nei comparti più grossi il 20% sia destinato ad edilizia residenziale pubblica, anche perché, dal punto di vista urbanistico, si crea un mix sociale che deve essere considerato un valore aggiunto.

Consigliere Vigna: chiede qual è la posizione della maggioranza.

Arch. Moro: la proposta del documento di piano, prevede per le aree di trasformazione ex produttive o demaniali, un indice edificatorio pari a 0.5 mq/mq di SLP, comprensivo di una quota pari a 0.1 mq/mq, ossia il 20%, da destinare a:

- edilizia sociale in affitto a canone agevolato;
- residenze per studenti a canone agevolato concordato, non inferiore al 10% della superficie edificabile; l'importo del canone non dovrà superare i 2.400,00 Euro l'anno da regolamentare con apposita convenzione.

Unica eccezione è quella relativa all'ambito T1 - Arsenale e Ex Caserma Rossani - di cui oggi non conosciamo ancora la destinazione. Tutte le altre aree di trasformazione subiscono la medesima destinazione.

Consigliere Pezza: chiede chiarimenti in merito al 10% relativo a residenze per studenti.

Arch. Moro: all'interno di queste percentuali (quota del 20%) può essere destinato un 10% per residenze per studenti a canone agevolato concordato.

Consigliere Boffini: chiede cosa s'intende per tariffa agevolata.

Arch. Moro: ci sono degli standard Regionali. E' previsto solo canone di affitto agevolato non è previsto il patto di futura vendita.

Consigliere Pezza: il PRG vigente prevede anche il patto di futura vendita.

Arch. Moro: oggi il criterio del canone agevolato è l'ultima innovazione nel campo dell'edilizia sociale anche dal punto di vista Regionale. Questo criterio va ad interessare le cosiddette fasce dei "nuovi poveri" come famiglie monoparentali, monoreddito, immigrati, single ecc. ecc.

Consigliere Pezza: chiede se nel PRG non si prevedeva la cessione di questi edifici ERP al Comune.

Arch. Moro: non era mai stata puntualizzata da questo punto di vista, anche perché oggi ci siamo fatti promotori di condurre l'operazione all'interno dell'ufficio case. Non si lascia quindi direttamente all'operatore la pubblicizzazione dell'intervento, per evitare che si possano creare casi di speculazione e affitti in nero. L'ultimo intervento di vendita di questo tipo è stato quello della Sora che però non ha avuto un gran successo.

Consigliere Boffini: chiede se l'operatore che ha l'obbligo del 20% di edilizia convenzionata ha dei parametri da rispettare rispetto agli standard delle costruzioni.

Arch. Moro: l'idea è di inserire l'edilizia convenzionata nel medesimo edificio dell'edilizia residenziale con appartamenti ai piani inferiori e con capitolato di minor pregio.

Consigliere Boffini: ritiene apprezzabile il modello olandese. E' assurdo continuare a consumare suolo quando attualmente molti cantieri che costruiscono edifici di pregio sono fermi.

Arch. Moro: è necessario considerare che il documento di piano prevede una riconversione del patrimonio esistente degradato.

Presidente Rossella: il coefficiente stabilito pari a 0.5mq/mq è, a suo parere, basso; inoltre, di questo 0.5 mq/mq lo 0.1 mq/mq, pari al 20%, deve essere destinato a edilizia a canone agevolato.

Arch. Moro: l'indice di default è 0.4 mq/mq più dei bonus premiali tra cui lo 0.1 mq/mq che è quello citato e un ulteriore bonus di 0.1 mq/mq che deve rientrare in determinati requisiti; in particolare il documento di piano cita:

"... maggiori diritti edificatori nella misura massima di 0,1 mq/mq possono essere ammessi a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto allo standard dovuto e i cui costi siano aggiuntivi rispetto agli oneri dovuti, così che contribuiscano in maniera significativa alla creazione dell'effetto città. In queste opere rientrano, ad esempio, il totale interrimento dei parcheggi, la realizzazione di strade alberate, la progettazione di un rapporto appropriato tra strade e costruito, il disegno della mobilità che eviti o riduca le interferenze tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari, l'utilizzo di tecniche costruttive dell'edilizia bioclimatica, l'utilizzo di energie innovative, il mix sociale e funzionale. Tale maggiorazione del diritto edificatorio è valutato all'interno dei piani attuativi, secondo i criteri proporzionali esplicitati nella TABELLA 1...".

la tabella 1 in particolare attribuisce i parametri di valutazione per la maggiorazione del diritto edificatorio come ad esempio:

"- preservare e potenziare i sistemi di relazione presenti: percorsi, parchi urbani, elementi lineari (corsi d'acqua, mura) che costituiscono la connessione tra ambiti naturalistici/ambientali di rilievo o tra elementi primari all'interno del tessuto urbanizzato (ospedale, stazione ferroviaria etc)" ha un punteggio di 0/20.

La tabella si divide in

- Aspetti ambientali e strutturali
- Aspetti morfologici e tipologici
- Aspetti architettonico/costruttivi

Ad ogni criterio di valutazione è attribuita una percentuale che concorrerà a formare quell'indice di 0.1 mq/mq di premialità.

Precisa che, dal punto di vista puramente tecnico, l'indice è stato abbassato in quanto il PRG prevedeva uno 0.6 mq/mq mentre il PGT prevede un indice di default di 0.5 mq/mq e l'ulteriore bonus è legato all'effetto decoroso dell'intervento.

Consigliere Pezza: il concetto di riservare su 100 appartamenti 20 alle fasce disagiate sembra una cosa equilibrata.

Il problema è che ci sono tre tipologie di questo tipo di edilizia:

- La casa popolare di proprietà pubblica ERP
- La casa a canone agevolato - riservata alla fascia intermedia
- L'edilizia convenzionata legata all'acquisto a prezzo agevolato.

L'odg presentato dai consiglieri era indirizzato a prevedere che questo 20% imposto all'operatore fosse destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica mentre la proposta degli uffici è per un affitto a canone agevolato con appartamenti che non sarebbero di proprietà pubblica.

E' necessario discutere su come imputare questo 20%, per rispondere anche alle esigenze delle 800 famiglie che hanno presentato la domanda di alloggio ai servizi sociali.

Consigliere Gimigliano: a suo parere l'oggetto della discussione non si riferisce a ERP.

Consigliere Boffini: bisogna ricordarsi che una grossa fascia di pensionati vive con meno di 500 euro al mese. Un'altra grossa fascia riesce ad arrivare a 1000 euro mensili. Ci saranno quindi sempre delle grosse difficoltà a pagare un affitto anche se a tariffa agevolata. Ritiene pertanto necessario incrementare l'ERP.

Consigliere Gimigliano: in considerazione delle tre tipologie di edilizia illustrate dal consigliere Pezza chiede se la richiesta della minoranza si riferisce esclusivamente all'edilizia Residenziale Pubblica. A suo parere ci si dovrebbe indirizzare verso l'edilizia convenzionata e agevolata in quanto gli interventi sono legati alle aree di trasformazione che non sono ancora ben definite.

Inoltre, ritiene di aver compreso che, rispetto al PRG vigente, nel PGT esiste questa percentuale 0.1 mq/mq di premialità che permette comunque di arrivare allo stesso indice del PRG vigente. Vorrebbe capire se in quel 20% esiste una discrezionalità dell'amministrazione nello scegliere una o l'altra tipologia di intervento che sia favorevole alla popolazione meno abbiente.

Consigliere Ruffinazzi: questo odg del Consiglio Comunale arriva in commissione perché c'è stato un accordo unanime sul fatto che si tratta un tema importante da approfondire in commissione; che il tema sia importante lo ricordano le 800 domande di cittadini che chiedono alloggi Erp e che non trovano una risposta a questa domanda. Bisogna concentrarsi su questo aspetto e su questa emergenza e cercare una risposta che possa essere condivisa. Di queste 800 domande il Comune riesce a soddisfarne poche, le ultime con i contratti di quartiere che ne soddisfano circa 60. Chi ha scritto quell'odg, insieme al Consiglio Comunale, chiede in sostanza di approfondire l'emergenza ERP.

Consigliere Vigna: bisogna capire se l'odg è riferito all'ERP o se noi dobbiamo prendere in considerazione e cercare di condividere come destinare questo 0.1 mq/mq su queste aree e sulle future aree dismesse. La fotografia attuale ci mostra 800 famiglie in cerca di una casa popolare. Abbiamo avviato l'ex Marelli, ed è in ritardo rispetto ai tempi previsti, e si spera che si possa partire anche con la NECA. Considerando che l'intervento della Sora non ha prodotto i risultati sperati, è necessario tenere ad esempio questo tipo di intervento in relazione alle scelte future.

Presidente Rossella: precisa che oltre ai piani di quartiere che, sebbene in maniera molto limitata, stanno rispondendo ad una minima parte di quelle 800 richieste, il piano dei servizi prevede delle zone da adibire ad ERP.

Arch. Moro: il piano dei servizi, secondo una sinergia concordata con ALER, ha previsto degli ambiti da destinare a questo tipo di edilizia.

Presidente Rossella: le aree di proprietà comunale saranno destinate ad Erp, mentre per le aree di proprietà privata si chiede all'operatore, oltre al pagamento degli oneri, di fare delle operazioni a favore della città destinando lo 0.1 mq/mq, pari al 20%, ad edilizia convenzionata a canone d'affitto agevolato.

Consigliere Boffini: ritiene che si potrebbe proporre agli operatori privati di destinare il controvalore monetario di quel famoso 20% per la ristrutturazione degli appartamenti Erp del Comune e dell'Aler che attualmente sono inagibili e quindi inutilizzati.

Presidente Rossella: siamo passati da un coefficiente di 0.6 mq/mq del PRG ad uno di 0.5 mq/mq ed è necessario trovare una soluzione che renda appetibile l'intervento per gli operatori privati. Bisogna anche tener presente che il mercato immobiliare attuale è cambiato rispetto al periodo del PRG. Se l'operatore privato non è invogliato ad operare, rischiamo di perdere anche la possibilità di avere appartamenti ad affitto agevolato e a canone concordato, creando un danno alla città. Bisogna lavorare insieme per trovare una soluzione condivisa, ma chiedere ad un operatore privato di costruire il 20% di appartamenti e cederne la proprietà al Comune non sembra possa essere una soluzione appetibile per operazioni private.

Il Consigliere Frascini lascia la seduta alle ore 19.05

Consigliere Pezza: questa era la proposta inviata dai consiglieri per segnalare il problema ed in recepimento di quanto già scritto nel PRG.

Va bene l'iniziativa di stimolo dell'operatore privato, bisogna ragionare per trovare una soluzione che possa funzionare; da un lato bisogna rendere le aree appetibili all'operatore privato perché questo sia

invogliato ad intervenire, dall'altro bisogna dare una risposta alle esigenze della città con un intervento equilibrato tra i vari comparti.

La fotografia attuale ci mostra una lista di attesa per le case popolari molto ampia, gli enti pubblici quali Aler, Comune etc. che non hanno disponibilità finanziarie per intervenire, ci sono case popolari inagibili e quindi inutilizzate. La risposta del PGT è quella di fare edilizia convenzionata nei comparti di trasformazione nuovi mentre l'ERP è previsto nelle aree periferiche dove già esistono grosse aree ad edilizia popolare. Il rischio è quello di creare delle zone più degradate rispetto ad altre.

La proposta che avanza alla commissione è quella di prevedere in tutte le aree di trasformazione una quota equa e prestabilita di edilizia sociale, lasciando al Comune la possibilità di concordare con l'operatore una duplice scelta: o l'operatore costruisce le case popolari all'interno comparto in cui opera cedendone la proprietà al Comune oppure, se sceglie di fare solo edilizia convenzionata, si stabilirà il pagamento di una quota al Comune che dovrà essere utilizzata per la sistemazione degli edifici ERP attualmente inagibili. In questo modo ci sarebbe risparmio di suolo pubblico e maggior decoro per le case popolari oggi in stato di degrado.

Arch. Moro: è un ragionamento pertinente ma oggi non attuabile per il meccanismo contorto del patto di stabilità che impone l'equilibrio dei flussi di cassa.

Consigliere Demaria: bisogna valutare che gli operatori privati, all'interno delle aree dismesse, hanno anche il vincolo di realizzare servizi di pubblica utilità, oltre il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Consigliere Ruffinazzi: questo Odg ci ha permesso di approfondire un tema importante. Abbiamo capito che il 20% di edilizia a canone agevolato non risponde concretamente alle esigenze primarie della città. Da una parte il PGT nel piano dei servizi cerca di dare una risposta, ma è una risposta che è legata alle disponibilità finanziarie di Aler e Comune e dall'eventuale reperimento di fondi.

Ritiene che sia necessario avere un quadro economico chiaro e quantificare la richiesta che il Comune impone all'operatore privato e, senza chiedere nulla di più di quanto stabilito, trovare una soluzione che ci permetta di destinarne una quota ad interventi che rispondano alle esigenze della città.

Bisogna trovare una soluzione che dia un servizio migliore, senza gravare sull'operatore privato.

Consigliere Vigna: Ritiene che la quota del 20% non sia gravosa per gli operatori privati che hanno il vantaggio di ottenere l'edificabilità di un'area che oggi ha un valore molto basso. E' necessario prendere ad esempio le esperienze passate, come l'intervento alla Sora legato al PII della Marelli, per valutare la soluzione migliore per gli interventi nell'area Neca e nelle altre aree dismesse.

Consigliere Gimigliano: il discorso della commissione è un discorso molto sensibile e comune alla maggioranza. L'impostazione di base data dal Presidente lo trova pienamente d'accordo perché a suo avviso, questa forte sensibilità e esigenza si scontra con una criticità oggettiva rappresentata da un possibile minor introito degli oneri di urbanizzazione; bisogna tenere anche in considerazione le esigenze di mercato che sono cambiate rispetto al passato e quindi bisogna rendere queste aree appetibili per fare in modo che gli operatori privati siano invogliati ad intervenire.

Bisogna trovare un giusto equilibrio tra queste due esigenze.

Arch. Moro: relativamente alla proposta dei consiglieri Pezza e Ruffinazzi chiede se hanno già pensato a come suddividere la quota sociale in affitto rispetto alla quota di ERP garantendo comunque un equilibrio all'intervento.

Consigliere Pezza: bisogna dare una spinta maggiore all'ERP.

Consigliere Vigna: il criterio dovrà essere stabilito in relazione alle richieste.

Consigliere Ruffinazzi: è necessario verificare con l'ufficio case qual è il reddito medio delle richieste di ERP per valutare quanti potrebbero trovarsi soddisfatti dall'edilizia a canone agevolato. Per fare una valutazione corretta bisogna avere un quadro generale reale ed aggiornato.

Consigliere Pezza: le condizioni devono essere stabilite dal Comune ma ci devono essere indicazioni chiare.

Arch. Moro: Regione Lombardia oggi ha introdotto un nuovo concetto definito "housing" che sostanzialmente distribuisce un prodotto analogo a quello proposto nel PGT prevedendo però due tipi di commercializzazione: una con affitto calmierato a otto anni con patto di futura vendita, l'altro invece con vendita diretta. I contributi elargiti da Regione Lombardia a fronte di questo prodotto variano in base alla scelta tra affitto e vendita diretta. La formula dell'affitto è indirizzata a quelle persone che si trovano momentaneamente, a causa dell'attuale crisi, in condizioni disagiate ma che si aspettano una situazione migliore per gli anni futuri.

Consigliere Ruffinazzi: conclude ribadendo che attualmente manca un'analisi puntuale della domanda. Solo con i dati alla mano si può verificare se la soluzione prospettata nel PGT, edilizia a canone convenzionato, può soddisfare le reali esigenze della popolazione. E' necessario coinvolgere il settore Servizi Sociali, per avere un dettaglio puntuale della situazione economica in cui si trovano le persone che chiedono un aiuto al Comune.

Presidente Rossella: la seduta è stata costruttiva per poter fare un ragionamento più ampio e trovare una soluzione condivisa che possa avvicinarsi alle reali esigenze della città. Rimanda la discussione del 2° punto all'odg alla seduta che sarà convocata per la prossima settimana e dichiara chiusa la seduta odierna.

La seduta si chiude alla ore 19.35

Sede, 05/10/2011

La segretaria della Commissione

Angela Bertoni



Il Presidente della Commissione

Rossella Massimo

