



**COMUNE DI PAVIA**

PG.: 40933/2012

**VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE III<sup>^</sup>  
GESTIONE DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL 27/11/2012

In data 27 novembre 2012 alle ore 17.30, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gruppi 2 del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III<sup>^</sup> con il seguente O.d.G.:

1. Proposta di deliberazione ad oggetto: "Determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della rimozione di vincoli di prezzo massimo di vendita e di locazione, ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis della legge 23 dicembre 1998 n. 448".
2. Esame degli emendamenti presentati alla proposta di delibera ad oggetto "Adozione del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. Lombardia n°12/2005 e s.m.i."
3. Varie ed eventuali.

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

Assenti i sigg.: Giuseppe Arcuri - Franco Martini.

Risultano presenti inoltre i sigg.: Mario Fabrizio Fracassi (Assessore al Territorio, protezione civile, Suap) dalle ore 18.15 - Dr. Fabio Panighi (avvocatura civica).

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione.

Non partecipano alla discussione e al voto i consiglieri Adenti e Ruffinazzi e Gimigliano.

Il Presidente Rossella lascia la parola al dr. Panighi per una breve illustrazione della delibera.

Il dr. Panighi precisa che questa deliberazione si riallaccia alla precedente, con l'adeguamento alla nuova normativa entrata in vigore nel 2011.

In particolare, la nuova normativa, prevede la possibilità, per i comuni, di riconoscere un ulteriore livello di liberalizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a condizione che sia trascorso un periodo di cinque anni dalla prima assegnazione, che sia sottoscritta una convenzione alternativa e previo pagamento di un corrispettivo aggiuntivo.

La nuova legge, in sostanza, permette, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione e versando un corrispettivo, di mettere gli alloggi sul libero mercato.

Gli uffici hanno ipotizzato un quadro che comprendere i passaggi al quale il cittadino può accedere e, in questo quadro, sono state previste tre tipologie di convenzioni, con la previsione di un corrispettivo che si differenzia in relazione alla residua durata dei vincoli temporali.

Precisa che la delibera precedente, approvata dal Consiglio Comunale l'8 novembre 2010, conserva la sua efficacia.

Il cittadino avrà pertanto la facoltà di aderire alle condizioni della delibera del 2010, previo versamento di un corrispettivo e con il vincolo di vendere ad un prezzo inferiore del 10% rispetto al valore mercato, oppure di aderire alle condizioni della nuova delibera, previo versamento di due differenti corrispettivi e con la possibilità di vendere sul libero mercato.

Per il calcolo dei diversi corrispettivi sono stati valutati diversi fattori.

Considerato pertanto che, i vincoli sono inefficaci dopo 30 anni, nei primi cinque anni non è possibile stipulare la convenzione, dalla stipula della convenzione all'assegnazione, solitamente, trascorrono circa due anni, si sono create tre fasce che partono dal settimo anno. Le percentuali del corrispettivo si differenziano in relazione agli anni di vincolo residuo.

Il consigliere Veltri chiede delucidazioni sulle persone coinvolte.

Il dr. Panighi mostra una planimetria su piani di zona, piani edilizia economica popolare e localizzazioni, che sono la continuazione del PEP. Spiega al consigliere Veltri i contenuti della delibera del 2010.

Il consigliere Vigna chiede se è stata fatta una stima delle famiglie coinvolte.

Il dr. Panighi precisa che, dai primi accertamenti, risultavano circa 3000 unità abitative. E' necessario però considerare che i piani di zona hanno più di 30 anni e quindi, in questo caso, i vincoli sono già inefficaci.

Il consigliere Vigna chiede se si è fatta una stima di quanto ha introitato il Comune allo stato attuale, e quanto introiterebbe in funzione delle due delibere.

Il dr. Panighi riferisce che nel 2011 sono state presentate circa 200 richieste e, di queste, circa la metà hanno aderito alla richiesta economica del Comune. In relazione a queste pratiche il Comune ha incamerato circa 700 mila euro. Ritiene che, a questa nuova delibera, possano essere interessati i cittadini che abitano nelle aree PEEP e nelle localizzazioni perché sono le più recenti e hanno ancora vincoli temporali vigenti.

Il dr. Panighi evidenzia inoltre che, chi ha aderito alla convenzione legata alla delibera del 2010, ha versato al comune una cifra compresa tra i 3 e i 7 mila euro. Le tre fasce ipotizzate in questa nuova delibera prevedono un ulteriore corrispettivo pari al 20% - 30% - 40% della convenzione del 2010. E' chiaro che, chi si è già convenzionato con la delibera del 2010, dovrà stipulare solo una nuova convenzione, pagando la quota di corrispettivo calcolata in base agli anni residui di vincolo. Coloro che invece non avevano ancora aderito alla convenzione relativa alla delibera 41/2010, dovranno stipulare una convenzione che ha i contenuti delle due convenzioni e pagare due corrispettivi: uno in base a quanto stabilito dalla delibera 41/2010 ed uno in base a quanto stabilito dalla nuova delibera.

Il consigliere Pezza ricorda che, nella precedente delibera, i cittadini che avevano l'abitazione in diritto di superficie potessero convenzionarsi per acquisire la proprietà, ma non potessero convenzionarsi per la vendita.

Il dr. Panighi precisa che la differenza, per gli alloggi in diritto di proprietà, era relativa alla presenza di vincoli pedissequi rispetto a quelli abrogati dalla legge.

Il consigliere Pezza chiede se si può avere anche la delibera del 2010 per fare il raffronto.

Il dr. Panighi precisa inoltre che in questi due anni di prima applicazione si sono verificate due casistiche. Nella delibera precedente si era disciplinato il caso di locazione dell'alloggio non ammobiliato. Considerato che in questi anni sono pervenute richieste per la locazione dell'immobile ammobiliato, si è deciso di adeguarsi a quanto già fatto da altri comuni, cercando di disciplinare questa casistica all'interno della nuova delibera.

Il secondo elemento emerso deriva dal fatto che il Comune, nelle convenzioni, stimava il prezzo di rivendita degli alloggi inserito in convenzione, calcolandolo sulla SLP. Alcuni cittadini hanno evidenziato che i prezzi di vendita sono calcolati sulla base della superficie commerciale, che è leggermente più alta della SLP. Si è deciso di adeguarsi al calcolo secondo la superficie commerciale, disciplinata dalla raccolta provinciale degli usi redatta dalla Camera di Commercio.

Precisa che il lavoro è stato fatto in collaborazione con i notai Digiorgi, Borri e Marchetti, designati dal Consiglio Notarile.

Il consigliere Vigna chiede se è possibile fare una proiezione degli introiti che potrebbe ricavare il Comune, in base alle percentuali proposte in questa delibera. Dichiaro che non parteciperà al voto perché vorrebbe studiare meglio la documentazione.

Il presidente Rossella, non essendoci altre richieste di chiarimento, pone la delibera in votazione.

**Proposta di delibera: "Determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo massimo di vendita e di locazione, ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis della legge 23 dicembre 1998 n. 448"**

#### **Votazione**

Sono presenti alla votazione: Rossella Massimo (presidente) (7) - Mognaschi Matteo (5) - Demaria Giovanni (2) - Pezza Matteo (5) - Boffini Luigi (4) - Veltri Walterandrea (1) - Vigna Vincenzo (1).

**Non partecipano al Voto:** Pezza Matteo (5) - Boffini Luigi (4) - Veltri Walterandrea (1) - Vigna Vincenzo (1).

**Votanti n. 3 (totale voti 14)**

**Favorevoli 3 (voti 14)** - Rossella Massimo (presidente) (7) - Mognaschi Matteo (5) - Demaria Giovanni (2)

La proposta di delibera è approvata.

Il Presidente Rossella ringrazia il dr. Panighi per la chiara illustrazione.

Il dr. Panighi lascia la commissione alle ore 18.15

Il presidente Rossella chiede cinque minuti di sospensione nell'attesa dell'arrivo dell'assessore Fracassi. La seduta riprende alle ore 18.30

Il Presidente Rossella chiede se ci sono richieste da parte dei consiglieri.

Il consigliere Pezza evidenzia che, mettere un termine per la presentazione degli emendamenti, è già una forzatura. Dare una proroga al sette permetterebbe di correggere eventuali errori riscontrati su quelli presentati e presentare ancora qualche piccolo emendamento aggiuntivo.

Il consigliere Demaria, parlando a nome del suo gruppo, comunica che sarebbe utile prorogare di qualche giorno la scadenza di presentazione. La data del sette sembra eccessivo.

Entra l'assessore Fracassi.

Il Presidente Rossella comunica di aver deciso di convocare questa commissione per valutare lo stato degli emendamenti, alla luce di alcuni errori formali riscontrati. Comunica di aver personalmente richiesto sette correzioni che comunicherà alla commissione. Alcuni sono errori di retino e di contorni. L'unico errore importante è sul documento di piano legato all'area del Carrefour e al calcolo in base all'indice edificatorio.

Il consigliere Veltri evidenzia che la direttiva di giunta apporta alcune modifiche e prevede, per quell'area, un'area destinata a servizi di interesse generale.

L'assessore Fracassi precisa che si tratta dell'area adiacente.

Il Presidente Rossella chiarisce che è necessario decidere se proporre alla conferenza dei capigruppo la proroga dei termini, alla luce della lettera del consigliere Demaria e di alcuni consiglieri di maggioranza, e alla luce delle valutazioni dei commissari.

Il consigliere Adenti esprime alcune perplessità. Ritiene necessario capire se la concessione di questa proroga permetterà di arrivare all'adozione entro il 31 dicembre. Ritiene che la data del sette, quale termine per la presentazione degli emendamenti, sia eccessiva. Valuta ammissibile la concessione di qualche giorno di proroga.

Il Presidente Rossella ritiene che si debba proporre un termine massimo e anche un massimale di emendamenti da presentare fuori termine.

L'assessore Fracassi rileva che, nonostante fosse stato richiesto di agevolare gli uffici presentando gli emendamenti gradualmente una volta pronti, tutti i 164 emendamenti sono stati presentati questa mattina alle 12. Alcuni emendamenti sono ripetuti e in alcuni, all'interno dell'emendamento, ci sono più richieste. Alcuni emendamenti sono invece generalizzati. In alcuni casi sono stati presentati più emendamenti sulla stessa area, ognuno dei quali contiene una diversa richiesta di destinazione.

Il consigliere Pezza sostiene che, se un emendamento che contiene la proposta di stralciare tutte le aree con una particolare destinazione, viene votato favorevolmente dal Consiglio, tutti gli emendamenti legati alle stesse aree decadono. Se però l'emendamento non viene approvato sarà necessario analizzare singolarmente per ogni zona gli emendamenti che chiedono lo stralcio o la modifica.

Il consigliere Pezza sottolinea che, se si ritiene che sussista un problema, si può chiedere di ritirare l'emendamento complessivo e lasciare i singoli emendamenti.

Sottolinea inoltre che, il fatto che gli emendamenti siano stati presentati tutti questa mattina, non sia un tentativo di fare ostruzionismo, ma è legato al poco tempo concesso dalla data di consegna dei documenti.

Il Presidente Rossella chiarisce che dovranno essere presenti i tecnici in Consiglio Comunale per spiegare i vari scenari che si potranno creare in base alla votazione di determinati emendamenti. Sottolinea che il documento è estremamente complesso.

L'assessore Fracassi ritiene improponibile, per una questione tecnica, prorogare la scadenza di presentazione fino al 7 dicembre. Evidenzia che si creerebbero problematiche per gli uffici che avrebbero serie difficoltà. Si dichiara favorevole ad una piccola apertura per la presentazione di qualche ulteriore emendamento. Sottolinea che molte modifiche possono essere fatte anche in una seconda fase, dopo l'adozione e in fase di valutazione delle osservazioni presentate.

Il consigliere Pezza sottolinea che il dischetto contenente tutta la documentazione è stato consegnato il 14 novembre, lasciando ben poco tempo per uno studio approfondito.

I consiglieri sottolineano che la richiesta è stata presentata dalla maggioranza.

Il consigliere Vigna in parte condivide quanto affermato dall'assessore. Dichiaro di aver presentato circa 20 emendamenti, tutti di natura politica. Per quanto concerne i propri emendamenti, essendo di natura prettamente politica, gli uffici non dovranno lavorare più di tanto.

Il consigliere Ruffinazzi sottolinea di non voler sollevare alcuna polemica. Il problema dei tempi era stato sollevato già precedentemente ma si è sempre lavorato in modo costruttivo con la commissione. Precisa che, come forza politica responsabile, si è cercato di lavorare con coscienza, procedendo alle verifiche con l'ausilio degli uffici, ma si è riusciti a presentare i documenti solo oggi anche perché impegnati nelle primarie. Evidenzia che il problema è stato posto anche dalla maggioranza. Nella lettera della maggioranza si chiedono delucidazioni su argomenti già sollevati dal loro gruppo in sede di commissione.

Si solleva la problematica legata alla lettera inviata dall'ing. Anselmetti e ad una richiesta di chiarimenti inviata ad ASM dagli uffici.

L'assessore Fracassi precisa che sono stati chiesti chiarimenti in merito alle dichiarazioni rilasciate alla stampa dall'ing. Anselmetti. Precisa che i documenti sono corretti e i dati sono stati inseriti come disposto dalla legge.

Riprende la discussione sulla richiesta di proroga dei termini di presentazione degli emendamenti.

Il consigliere Gimigliano chiarisce che la lettera della maggioranza è una normale richiesta che può essere accolta o respinta. Ritiene che, secondo il buon senso, si potrebbe concedere ancora qualche giorno di proroga. Anche la richiesta relativa ai chiarimenti su alcune tematiche del PGT è sintomo di trasparenza.

Il consigliere Demaria chiarisce che il suo gruppo necessita di qualche giorno per qualche emendamento. Chiede se fattibile concedere fino a Lunedì 3/12 mattina.

Il Presidente Rossella dichiara di aver parlato con le persone che hanno presentato la lettera e hanno convenuto di portare la scadenza a lunedì 3 dicembre. Precisa che la conferenza dei capigruppo deciderà in merito.

L'assessore Fracassi sottolinea che alcuni emendamenti sono molto complicati. Chiede se è accettabile la proroga fino a Venerdì 30 novembre, entro le ore 12.00.

Ribadisce che sono stati presentati molti emendamenti e sono pervenuti tutti oggi. Il lavoro di valutazione degli uffici potrà pertanto partire solo da oggi.

Il consigliere Demaria lascia la seduta alle ore 19.10

Il consigliere Pezza ritiene che, se alcuni consiglieri chiedono una proroga per consegnare ancora alcuni emendamenti, bisognerebbe impegnarsi per consentire l'esercizio delle proprie funzioni. Ritiene necessario cercare di favorire la partecipazione dei consiglieri prorogando i termini di qualche giorno. Ritiene inoltre necessario dare una risposta alla richiesta sollevata da alcuni consiglieri di maggioranza in merito a quali istanze sono state prese in considerazione, quali hanno avuto esito positivo, e quali negativo.

Per quanto concerne la questione posta dall'ing. Anselmetti è importante, prima di qualsiasi votazione, istruire con certezza quella pratica e definirla. Ritiene che non sia possibile votare il PGT senza la certezza che il PGT regga o non regga.

Il Presidente Rossella conclude con la proposta, da sottoporre alla conferenza dei capigruppo, di concedere una proroga di qualche giorno, con la limitazione di due emendamenti a consigliere. Evidenzia la proposta dell'assessore di concedere la proroga fino a Venerdì 30 novembre.

La seduta si chiude alle ore 19.20.

La segretaria della Commissione

*Angela Bertoni*



Il Presidente della Commissione

*Rossella Massimo*

