

DISCUSSIONE C C PUNTO 3) odg cc 12/08/2019 Variante al RU 2019 per alcune modifiche nel territorio urbanizzato: approvazione

Presidente Andreani: Sindaco”

Sindaco:” Anche in questo si tratta dell’approvazione l’adozione l’abbiamo già fatta, nel Consiglio comunale di marzo, e l’oggetto di questa variante urbanistica sono 21 richieste di variante appunto al piano, l’abbiamo vite in convenzione, non sto a rileggerle tutte, però sostanzialmente la cosa importante oltre le osservazioni che adesso vado a vedere, la cosa sostanziale che dal punto di vista residenziale con questa variante vengono tolte di fatto più 4.000 mq di edificabilità, contro un’aggiunta di mq ad uso produttiva di 3.700, c’è un errore, più di 4.000 lei ha sbagliato a scrivere lì, 3.700 ad uso produttivo invece vengono aggiunti , quindi ecco questa è in perfetta linea con quello che il mercato purtroppo, non solo in Casentino, ma italiano un veroresidenziale c’è poca richiesta mentre è un segnale positivo che viene chiesto un aumento di volumi dal punto di vista produttivo, anche su questo abbiamo ricevuto delle osservazioni la prima dal signor Marcolini che chiedeva il passaggio di una zona di verde pubblico F1 a zona edificabile che non è stata accolta, non era già stata inserita nella variante, un’osservazione dalla Regione Toscana per aspetti esclusivamente tecnici che invece accolta sia sul settore pianificazione del territorio sia sul settore tutela della natura e del mare sia sul settore genio civile, tutti aspetti tecnici l’abbiamo visti in commissione e spiegati dall’architetto, non sto a ricordarli, viene accolta; la terza osservazione invece, per quanto riguarda Santa Rosa quindi i Guazzi fondamentalmente anche questa non viene accolta, veniva osservato che veniva prevista con questa variante la realizzazione di una strada di accesso e di uscita, su via dei Guazzi su questo lotto e l’osservante Cecconi chiede invece che non venga realizzata questa strada di accesso ma noi visto il nulla osta della Provincia ed essendo una strada provinciale di fatto abbiamo ritenuto opportuno non accogliere questa osservazione perché pensiamo che se la Provincia ha ritenuto fattibile questa strada d’accesso e non vedo perché noi dobbiamo vietarla, e l’ultima osservazione è la solita del punto precedente, ovvero quella riguardante il piano di lottizzazione dove veniva appunto chiesto la realizzazione di questo comparto di questa strada alla Casella che non accogliamo”.

Presidente Andreani:” Osservazioni? Nebbiai”

Consigliere Nebbiai (Bene comune):” Io colgo l’occasione, non particolari osservazioni da fare, perché come ha annunciato il Sindaco tutto questo sarà superato, anche l’ultima variazione di bilancio abbiamo stanziato dei soldi per questo, quindi dall’adozione del regolamento urbanistico, quindi sarà la fine della stagioni delle varianti come ha detto il Sindaco più volte e diciamo la cosa interessante anche nel comunicato stampa che ho letto, ci sarà il coinvolgimento di professionisti, imprese e cittadini nella realizzazione di questo nuovo regolamento, spero vivamente che sia questo sia una cosa vera e che presenti una discontinuità rispetto al precedente passato, perché non sempre è stato così, secondo me questo è il mio punto di vista, poi può essere opinabile. Che ne so mi viene in mente andando a ritroso rispetto a quello più vicino l’intervento commerciale delle Chiane in questo momento, io mi chiedo e vi chiedo chi era l’Assessore all’urbanistica e mi chiedo chi è il direttore dei lavori il progettista, quindi spero veramente, quindi la risposta datevela voi, non è per far

polemica è una speranza, Sindaco credo che abbia capito, è una speranza nel senso che questa veramente sia un cambio di passo, sono diciamo a questo proposito penso che sia la cosa più importante, spero che si traduca in atti concreti, spero che questo si possa estendere anche al piano strutturale intercomunale del quale onestamente si sa un po' poco, quindi questo modello chiederei al Sindaco visto che mi risulta che siamo anche coordinatori, di quel tavolo se non sbaglio, quindi che venga anche asportato in quella sede cioè che si chieda il coinvolgimento dei principali staycolders anche in quel tavolo, in modo che sia veramente un cambio di passo rispetto al passato. Una cosa, anche quello il fatto dell'aumento del volume produttivo a 3.700 mq è un dato sicuramente positivo che lascia ben sperare, questo ce lo siamo detti anche in commissione, a mio avviso sarebbe importante anche, trovare non so in che modo perché io sono abbastanza acerbo in materia quindi non so in che modo, però dare una priorità alla riqualificazione riutilizzo, l'ho accennato anche in commissione, degli immobili attualmente vuoti tanto per capirsi, se ci fosse anche il modo di incentivare l'utilizzo di quelli per contenere il consumo di suolo, poi anche dando degli incentivi, che ne so, mi viene in mente dando come abbiamo in questa come stiamo facendo in questa variante qua, anche incentivi interni di spazio, non lo so di aumento di metri quadri, però ecco questo lo lascio ai tecnici decidere, però secondo me può essere un'idea anche per riutilizzare quello che abbiamo. Grazie".

Sindaco: Si, parto dalle Chiane, non a ritroso ma dal primo punto, sulle Chiane non so d'accordo aldilà di chi sia il progettista ed eccetera secondo me quella zona fra quindi la variante della regionale e la stazione ferroviaria secondo me ha una vocazione artigianale/commerciale ed in questo caso anche l'intervento che stanno facendo, mio pensiero personale, ben venga, anche perché è un'azienda che non era a Bibbiena quindi ben venga, tra l'altro lì anche il terreno affianco e quello di fronte dove c'è quel laghetto anche quelli sono tutti artigianali, quella zona quindi è tutta ad uso artigianale/commerciale; sul nuovo piano strutturale nuovo piano operativo partiamo dallo strutturale che è quello intercomunale ci sono non poche difficoltà dal punto di vista politico, ci sono state ovvero soprattutto da alcuni sindaci de Casentino ma lo posso dire, intanto l'ho detto anche a loro, un disinteresse totale verso che questo tema che invece è il tema centrale, in questo momento, per il Casentino, perché pensare di avere una pianificazione urbanistica per tutta la vallata è veramente la svolta storica che questo territorio aspetta da tempo quindi individuare le zone artigianale dove devono essere fatte, le strade le infrastrutture, tutti insieme non ogni comune da se, chiaramente una svolta storica, questo però come sapete come ho detto l'altra volta il nuovo piano strutturale che di fatto deve andare a recepire la 65 della Regione Toscana, provocherà porterà dei problemi dal punto di vista di stralcio di aree edificabili, perché la legge regionale prevede, come sapete, che il nuovo territorio urbanizzato residenziale dovrà avere per essere area edificabile una continuità di urbanizzazione e questo di fatto nel nuovo piano strutturale vedrà stralciate molte aree mi sento di dire, ora molte non centinaia però diverse aree che ad oggi sono edificabili e non lo saranno più, e quindi questo è il tema centrale politico nel senso che è vero che la responsabilità di fatto è della Regione e non dei comuni, ma non ci possiamo nascondere dietro il diti, dobbiamo coinvolgere tutti cittadini, professionisti nella realizzazione del piano ma anche nel dare informazioni su questo mi sono confrontato con il Mugello, con un paio di sindaci, loro hanno fatto sono già arrivati

all'adozione e noi ancora siamo a fare il bando per darlo esterno, però insomma hanno fatto diverso incontri in tutti i comuni ed è questo quello che proporrò io agli altri sindaci. Arrivo al discorso delle varianti che poi era la prima domanda, la stagione delle varianti, sono d'accordo che non sia oggi la modalità operativa corretta quella di fare varianti e quindi di fatto essere "prigionieri" delle varianti, nel senso tanto si fa la variante non si fa pianificazione penso che questa non sia la modalità corretta oggi, però come tutte le cose dobbiamo arrivarci con maturazione, secondo me anche noi proprio come amministratori siamo maturati in questo ed oggi siamo arrivati a questa conclusione, fermo restando che io ho analizzato un po' l'urbanistica il punto di vista storico anche degli ultimi 30 anni e secondo me 10 anni fa in questo comune c'era veramente una necessità importante di fare variante per sbloccare un po' la situazione che storicamente si era rilevata bloccata da questo punto di vista, quindi c'era veramente un bisogno importante di riattivare l'economia con varianti con piani di alienazione con piani di recupero, con lottizzazioni nuove, oggi credo che anche andando verso la linea dove sta andando la regione che secondo me aldilà di chi vincerà la regionali bianco rosso verde o giallo da questo punto di vista non cambieranno le cose purtroppo per noi perché siamo paragonabili a Firenze evidentemente non siamo Firenze, e quindi potrebbero farci costruire un po' di più però dato che non cambieranno linea è bene che anche noi prendere questa consapevolezza fare una pianificazione importante per i prossimi 5 anni che non significa che non ci saranno più varianti significa che c'è una pianificazione studiata bene, si possono fare certe cose altre no, all'interno di quello è chiaro che le varianti ci dovranno essere ma non 400 varianti in un mandato, fundamentalmente questo; sui i piani di recupero incentivare i piani di recupero ci sto lavorando dal punto di vista, come si può dire, di messa in relazione di portatori di interesse, ovvero sto cercando di trovare investitori che possano recuperare alcune aree, intanto la più grossa nel nostro comune aldilà della Sacci che c'è tutto un problema diverso è quella dell'ex Fiat e siamo a buon punto, spero di poter portare un piano di recupero in questa sede nei prossimi 6 mesi "

Presidente Andreani: "Nebbiai".

Consigliere Nebbiai (Bene comune): " Non intendevo dire mettere in dubbio la bontà dell'intervento commerciale alle Chiane, non intendevo quello, intendevo un'altra cosa, che la stagione, diciamo, ci siamo capiti anche se non lo ripeto, cioè la mia era una provocazione per diciamo di sperare in un futuro le cose hai detto prendono corpo non solo con le parole ma anche con i fatti".

Presidente Andreani: "Galastri".

Capogruppo Galastri (Cittadini in Comune): " Non ho capito, vorrei capire, poi aveva fatto anche un'altra domanda chi era l'Assessore dell'amministrazione precedente, vorrei capire questi sottointesi che veramente non l'ho capiti"

Sindaco: " i sottointesi sono che, non c'è nessun sottointeso, ha detto chi ho visto dal tabellone chi è l'architetto che segue la lottizzazione delle Chiane, quindi domani andrò a vederlo anch'io, semplicemente, si va insieme, su chi è l'ex Assessore era Bernardini perché appunto Lorenzoni si era dimesso, era stato dimissionato circa due anni fa, e quindi niente su questo ho risposto, nel senso che la stagione delle varianti secondo me è stata necessaria nel 2009 si è esaurita con il tempo ad oggi non è più necessaria, c'è bisogno di altro e guarda a caso quell'Assessore non è qui fra noi"

Presidente Andreani:” Altro? Vannucci”

Consigliere Vannucci (Cittadini in Comune):” Una domanda, di fatto ora siamo senza strumento urbanistico? Avevo letto che alcuni comuni che si trovano nella nostra stessa condizione si sono posti il problema delle aree presunte edificabili e in relazione a queste l’Imu che veniva chiesta ai cittadini, alcuni comuni questa Imu l’hanno cassata non ritenendo che fosse opportuno riscuoterla, perché di fatto essendo venuto meno lo strumento urbanistico il bene non era più edificabile, altri comuni, mi apre nel pisano 3 o 4 hanno deciso di dimezzare del 50% l’Imu anche nell’ottico di dire se era stato passato prima qualificato come urbanistico non si vede per quale motivo viene adottato un nuovo strumento urbanistico questo non possa nuovamente essere passato, però sta di fatto che al momento l’assenza del documento urbanistico farebbe, qualcuno ipotizza per le pubbliche amministrazioni una sorta di indebito arricchimento derivante da un’imposta per un bene risultante fabbricativo che di fatto con l’assenza dello strumento urbanistico non lo è, il comune di Bibbiena si è posto questo problema ha in qualche modo preso delle decisioni?”

Sindaco:” Sì, domanda giusta perché un tema caldo, caldo anche dal punto di vista tecnico perché ne stiamo discutendo da mesi questo qua è il problema delle cosiddette aree bianche, quelle zone appunto dove di fatto essendo già decaduto ad oggi il piano per quelle zone non sono non “possono” non posso dire che non sono edificabili perché lo sono, ad oggi non possono partire con la lottizzazione, con il permesso a costruire, però la materia di fatto, quello che c’è in giurisprudenza ad oggi è molto contrastante perché da un lato si parla di potenzialità edificatoria dal punto di vista urbanistico e dall’altro dal punto di vista fiscale tributario, cioè sembra non è che sembra è così, ci abbiamo studiato sopra tanto anche con il ragioniere, che i due concetti di edificabilità da un lato e dall’altro siano differenti, ovvero il fatto che di fatto te ad oggi non puoi ritirare il permesso a costruire pare, ci sono delle sentenze che supportano questo, che non ti dà il diritto a non pagare il tributo in quanto il tuo potere edificatorio è sospeso e non annullato, chiaramente qui si apre l’altra partita della riduzione, la riduzione quindi, ed è quello che hanno fatto alcuni comuni, che non hanno esentato perché la legge non glielo permette ma hanno previsto una riduzione del 50% , noi abbiamo preso le nostre tariffe che di fatto in alcune aree tra l’altro mi sento di dire sono anche un po’ alte dal punto di vista di terreni edificabili ovvero ci sono alcune zone che forse oggi 140€ al metro ancora li valgono, perché io personalmente per 100€ non mi è stato venduto, quindi forse li valgono, in altre zone del comune no, però abbiamo visto che sono molto poche, cioè lo studio che io tra l’altro ho rimesso tra gli obiettivi dell’ufficio urbanistico anche per quest’anno è proprio quello di capire se possiamo arrivare al 2020 anche con una nuova tabella di valori per le aree edificabili, però di fatto non è che ci discostiamo così tanto poi da quella che è la realtà perché i valori molto alti, ad esempio sono alla Casella, appunto dove forse si trovano i terreni residenziali maggior ambiti da tutto il Casentino, sul discorso della riduzione al 50% ad oggi non l’abbiamo fatto perché appunto anche guardandolo da un punto di vista tecnico non c’è tutta questa sicurezza che sia effettivamente legittimo da parte nostra , quindi abbiamo preferito per il momento fermarci sapendo che il problema poi grande arriva il prossimo anno con il comitato disposto dal nuovo piano strutturale e del nuovo piano operativo, quindi a quel punto sarà tutto rimesso in gioco ; su questo c’è un aspetto culturale, e chiudo con questo, ovvero dobbiamo tutti

iniziare a , me compreso, a metterci in testa se hai un terreno edificabile non è per sempre, cioè il terreno edificabile te ci paghi le tasse oggi perché oggi è edificabile se fra 5 anni non è più edificabile hai avuto 5 anni per poter costruire hai pagato 5 annidi tasse, purtroppo anche questo è un concetto che nella nostra legislazione me lo insegni te Michele è vero, poi ovvio nel caso specifico ci potranno fare causa ricorso, ed anzi probabilmente si potrà anche perdere, nel caso generale ad oggi è così, quindi è un po' questa la storia “

Consigliere Vannucci (Cittadini in Comune):”Allora a questo punto è anche vero che mancando lo strumento urbanistico non possa edificare quindi potrei dire lo voglio edificare ma non lo posso edificare e mi ci fai pagare l'Imu, quindi è questa qui la logica”

Sindaco:” Assolutamente , infatti queste parole sono sempre quelle che io riporto sempre nella discussione, però se andiamo a prendere quelle benedette circolari della ragioneria dello stato ti dicono una cosa diversa, ovvero che sono due concetti differenti e quindi sei comunque tenuto a pagare il tributo”

Presidente Andreani:” Bene! Si mette a votazione favorevoli? 9 Contrari? Astenuti? Per l'immediata eseguibilità favorevoli? Contrari? Astenuti? “