



OGGETTO: MOZIONE PRESENTATA DALL'UDC IN MERITO A COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ALL'INTERNO DELLA COSTRUENDA ZONA PEEP SITA A VILLA POTENZA IN VIA DELL'ACQUEDOTTO DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 12 E 13 MAGGIO 2003.

DISCUSSIONE

BECCACECE – UDC – per la illustrazione

Parliamo di questa mozione presentata nel maggio scorso inerente al completamento delle opere di urbanizzazione primaria all'interno della costruendo la zona PEEP di Villa Potenza.

Zona PEEP che nasce, così come viene realizzata, attraverso la delibera consiliare n.87 del 2002, che in realtà, niente non è che la fase B, se non erro, del “piano casa”, dove si prevedeva l'attuazione del “piano casa” così come sta andando avanti fino ad ora, mentre la fase B prevedeva di costruire, di dare avvio all'edificazione di quelle zone PEEP che ancora rimanevano in edificate, scusate il gioco di parole, e che comunque sia erano suscettibili ancora di possibilità edificatorie.

Successivamente, con la delibera n.43 ha preso effettiva attuazione con un accordo tra il Comune, i privati e una società disponibile all'acquisizione di tutta quell'area PEEP, che praticamente consisteva nel mantenere, tra virgolette, lo spirito delle aree PEEP, cioè di abitazioni a costi agevolati, escludendo però la possibilità del Comune di espropriare quelle aree, ma che comunque le stesse fossero acquisite da un privato, previa convenzione con il Comune dove erano previsti, oltre le modalità di acquisto, anche quelle di convenzionamento dei prezzi dell'edificato in quella zona.

In conseguenza di ciò, debbo riconoscere che, comunque sia, quest'operazione ha avuto un positivo riscontro, sarebbe miope dire il contrario, tant'è che questa area, questa zona è quasi completamente, ad oggi, edificata per quanto riguarda gli immobili, gli edifici, che però purtroppo vede venir meno di quegli interventi essenziali, a mio modestissimo avviso, perché chi comunque acquista un immobile da quelle parti, parlo dell'urbanizzazione primaria relativamente a marciapiedi e illuminazione.

La questione è preoccupante, non solo perché ad oggi non sono del tutto completate quelle opere di urbanizzazione, che quindi costringono una parte di chi già vi si è insediato a fare dei percorsi, in alcuni casi, totalmente sterrati per accedere alle proprie abitazioni.

La cosa ha acquisito anche dei toni un po' più preoccupanti perché sono state oggetto di visite dei cosiddetti topi di appartamento, specie per chi si è insediato per primo, io ho notizie certe che il non aver completato del tutto le opere di urbanizzazione, vede una parte di questa zona completamente al buio, quindi la questione ha assunto dei toni preoccupanti anche sotto il profilo della sicurezza.

Ecco perché nel maggio scorso il sottoscritto si è fatto carico, in qualche modo, di far portare a conoscenza questa cosa dell'Amministrazione e con questa mozione non si chiede nient'altro che



l'accelerazione dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, affinché chi ha già acquistato un immobile...più che altro chi già si è trasferito in quella zona, possa fruire dell'immobile che già ha acquistato in maniera completa e senza particolari disagi, dovuti alla presenza di una parte dei cantieri ancora in essere, in quella zona della frazione.

Quindi sostanzialmente si chiede all'Amministrazione, attraverso l'impresa esecutrice dell'intervento, che vengano completati in tempi brevissimi le previste e, quanto mai necessarie, non più prorogabili opere di urbanizzazione primaria.

A ciò vorrei aggiungere che ho fatto anche un emendamento perché, visto il tempo che è trascorso, ho fatto "un'indagine" fra coloro che sono già residenti che sembrerebbe che sia emerso un aspetto, per certi versi, "preoccupante", nel senso che quella zona che è rimasta più allo scuro, sembrerebbe che lo sia rimasta perché quell'area non fosse tra le opere che dovranno essere cedute al Comune di Macerata. Nell'emendamento allora io, che in pratica si aggiunge a quanto già scritto "impegna l'Amministrazione a verificare la possibilità di acquisire quali opere di urbanizzazione primaria da consegnare al Comune, l'area interclusa nella parte già edificata adiacente a via dell'Acquedotto".

Sarebbe quella porzione che è stata l'ultima per prima e dove all'interno vi è un'area che, a detta di chi vi risiede, sembrerebbe destinata alla "super condominio", cioè a coloro che fruiscono di quell'area.

Un'area che non ha alcunché di diverso rispetto a quella successiva, che è del secondo blocco, dove lì è stata completamente urbanizzata con dei marciapiedi, con delle aiuole con l'illuminazione pubblica.

Quindi, questo che io aggiungo, è un emendamento dove chiedo una verifica, sostanzialmente, dei patti che, in seno alle convenzioni, vi sono.

Auspicando quindi un largo consenso su questa mozione e sull'emendamento concludo il mio intervento, ascoltando la replica dell'Amministrazione. Grazie.

DELLE FAVE - Assessore

Questa mozione è datata ormai nel tempo, perché sono passati oltre cinque mesi e, quello che poteva ritenersi attuale all'epoca di presentazione della mozione, non è più attuale in quanto tutta una serie di problematiche, che giustamente il consigliere Beccacece poneva l'attenzione dell'Amministrazione, poi nell'immediatezza, quando già i cittadini si erano mobilitati, anche richiedendo al costruttore una serie di interventi, ma soprattutto di specificazioni dei contratti e degli accordi intervenuti fra costruttore e soggetti acquirenti, vi è stato proprio nella pendenza della mozione presentata dal consigliere Beccacece e la fissazione del primo Consiglio comunale utile che, a memoria, mi sembra di ricordare forse ai primi di giugno.

Quindi proprio in quel periodo, se non erro proprio il 3 o il 4 giugno, vi è stato un incontro chiarificatore tra l'impresa e gli acquirenti e la risoluzione è pronta da parte della MAVI di tutta una serie di problematiche che gli acquirenti chiedevano al costruttore.

Bisogna fare una premessa: è chiaro ed evidente che queste problematiche non sorgerebbero in capo a nessun tipo di lottizzazione, se ci fosse una regola che però è improponibile, cioè quella di permettere ai soggetti che acquistano di andare ad abitare le abitazioni, sono ed esclusivamente quando si



chiudono e si definiscono completamente le lottizzazioni.

Allora non sorgerebbe nessuno tipo di problematica, perché la lottizzazione sarebbe completa in tutte le sue sfaccettature, ma non possiamo nasconderci dietro un dito, perché tutti noi conosciamo le problematiche che sia le aziende costruttrici, sia gli acquirenti, hanno (l'acquirente) quello di entrare nel pieno possesso della abitazione in tempi brevissimi, perché se acquista ha urgenza di andare ad abitare e l'impresa, anche quella di poter realizzare nei tempi che le imprese hanno, che non sono certamente brevissimi perché, il più delle volte, come nel caso di questa lottizzazione, le metrature, qui ci sono 56 metri cubi di edificato, comprensivo anche della zona del centro commerciale che è stato ultimato completamente...

Quindi bisogna dire che dei disagi sono naturali e difficilmente ovviabili con delle norme ferree e ferme che, non credo, possano poi andare a superare qualche disagio che pur vi è in questo tipo di operazioni.

Quello che si può dire oggi, a distanza di cinque mesi dalla presentazione della mozione, è che nel frattempo la situazione è di gran lunga ampiamente migliorata, anche perché inizialmente vi erano anche una serie di interventi da parte di cittadini che richiedevano anche all'Amministrazione e al Comune di farsi parte attiva con l'impresa, affinché risolvessero quelle programmatiche, cosa che è stata prontamente fatta richiedendo alla MAVÉ di ascoltare e di realizzare le opere che, correttamente, dovevano essere effettuate nei termini degli impegni contrattuali presi tra la MAVÉ e il Comune.

Quello che possiamo dire è che il complesso principale è stato ultimato, quindi è funzionale, essendo anche stato valorizzato dalla presenza del supermercato, quindi quei disagi iniziali, che lei consigliere Beccacece diceva, erano anche emersi in relazione alla realizzazione di quell'area commerciale che doveva essere ultimata e che, pertanto, non si poteva far ultimare le opere di urbanizzazione, cioè le asfaltature, i marciapiedi, eccetera, perché ancora vi era un pranzo di camion per i lavori della area commerciale adiacente, che avrebbero demolito quello che avrebbero realizzato qualche settimana prima.

Quindi, per quel motivo, sono intercorsi quei disagi che i cittadini lamentavano che lei, giustamente, consigliere Beccacece portava all'attenzione dell'Amministrazione comunale.

C'era una ulteriore programmatica relativa alla illuminazione che pure si è chiarita tra il soggetto privato e l'impresa, perché da contratto, quindi da atto pubblico formalizzato dagli stessi proprietari, gli stessi proprietari si erano loro stessi ad effettuare determinate opere relative all'illuminazione delle loro aree private, che invece erroneamente si pensava che dovesse essere realizzata dalla MAVÉ: anche questa problematica è stata superata.

Mi sembra di poter, attualmente, dire che si sta portando avanti in tempi abbastanza in linea con l'impegno iniziale, con la convenzione e con il permesso a costruire che è datato 22 marzo 2004, quello che la MAVÉ si era impegnata con il Comune e con i soggetti privati.

Tant'è che questi ultimi sono andati ad abitare quasi nell'immediatezza, sono stati rispettati i contratti che, penso il problema principale, l'Amministrazione ha seguito attentamente e cioè che la MAVÉ rispettasse nei confronti dei soggetti acquirenti, perché è questo il punto fermo, il principale, dell'accordo iniziale, cioè la supervisione del Comune affinché venissero rispettati i tempi e i prezzi imposti dalla convenzione iniziale, con prezzi calmierati che poi hanno, come lei anche ha sostenuto nella sua relazione introduttiva, reso questo intervento come di grande importanza per il Comune di Macerata e, soprattutto, di grande aiuto (per il discorso dei prezzi calmierati) per i soggetti che avevano i requisiti per poter acquistare.



Quindi il secondo aspetto che lei tocca, cioè l'emendamento che oggi fa, io mi impegno consigliare Beccacece...poi se ritiene, senza che ripresenta una mozione, se vuol presentare un'interrogazione io le risponderò...adesso mi documento, perché francamente non riesco a comprendere, non ho potuto leggere neanche l'emendamento che lei poc'anzi ha anticipato al Consiglio comunale.

Mi impegno a verificarlo sia con l'impresa, sia con gli atti di convenzionamento iniziale, per verificare affinché tutto sia in linea e in regola con quanto inizialmente era stato pattuito tra Comune e MAVE e anche con i soggetti che poi sono andati ad acquistare quelle aree di cui lei, oggi, pur nell'attenzione dell'Amministrazione con l'emendamento.

Quindi io credo che l'Amministrazione continuerà ad osservare scrupolosamente l'operato della MAVE, a dare le dovute direttive e prescrizioni, ove queste necessiteranno di un intervento forte da parte dell'Amministrazione, se non vengono rispettati gli oggetti dei convenzionamenti, si dovrà adesso valutare un aspetto che, ritengo di poter dire in Consiglio comunale, quello dello spostamento delle gance, delle bocce, perché vi era stato, nonostante inizialmente era stabilito...(intervento interrotto per fine del tempo a disposizione)...

BECCACECE – UDC –

Intervengo semplicemente per fare alcune puntualizzazioni e per esprimere la posizione in merito alla richiesta che ha appena fatto l'assessore.

Per quanto riguarda i disagi naturali dovuti dalla presenza del cantiere, io penso che le norme ci siano, contrariamente a quello che diceva lei, visto che non esistono norme rigide.

In realtà in delibera c'era una convenzione in cui si diceva che il rilascio dei certificati di agibilità erano vincolati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, quindi l'Amministrazione ha tutti gli strumenti per far sì che prima che un soggetto entri, prenda possesso della propria abitazione, che vi abbia la possibilità di accedervi senza alcun tipo di problematica.

Quindi la questione è il voler o meno dare avvio all'applicazione di determinati accordi, nulla di che.

È chiaro che la situazione dal maggio 2007 ad oggi si è migliorata, però le debbo dire che non sono completate le opere di urbanizzazione, ancora vi sono delle zone totalmente buie, quindi credo che l'Amministrazione debba ulteriormente attivarsi.

Io prendo atto che lei oggi mi dice questo, però lei capisce che onestamente avrei voluto sentirmi dire che le opere sono state completate.

Da maggio a settembre, capisco che c'è stato il mese d'agosto dove tutti vanno in ferie, però credo che è nella possibilità di una società che probabilmente ha avuto dei contrasti con i privati su alcune questioni, ma che sicuramente non ha mai detto "qualcuno non mi ha pagato" o "qualcuno ancora deve finirmi a pagare".

Quindi probabilmente chi già si è insediato ha già corrisposto quello che è dovuto per il proprio alloggio, quindi credo che sia giusto che venga data la possibilità almeno di poter accedere al proprio alloggio.

I disagi causati dall'area commerciale, è vero che in parte erano dovuti a quelli, ma in realtà il grosso



della porzione residenziale non accede dalla parte commerciale, ma dalle strade e dai marciapiedi di lottizzazione all'uopo realizzate, cioè consentite proprio per far sì che, chi vi risiede, possa raggiungere il proprio alloggio in maniera agevole e senza particolari ostacoli.

Quindi i privati sono entrati immediatamente in possesso dei loro alloggi, io dico "almeno quello", perché forse non l'ho sottolineato più di tanto, ma parliamo dell'ultima zona PEEP disponibile a Macerata.

Quando dico zona PEEP, specie chi spesso fa amarcord della Democrazia Cristiana, dovrebbe sapere di che cosa si tratta, cioè forse di uno strumento poco utilizzato nella nostra città.

Sarebbe la possibilità del Comune di espropriare quelle aree zonizzate come PEEP e di, a sua volta, cederle a delle cooperative di proprietari, allo IACP per la realizzazione di alloggi a costi agevolati o in locazione agevolata.

Ecco perché quindi ho voluto far presente, in particolar modo, questa cosa all'Amministrazione, perché non sto parlando di una lottizzazione qualunque, ma di un'area PEEP che il Comune, per certi versi, ha trasformato (e uso un termine che si trova all'interno della delibera) in un intervento che pubblico-privato...intervento pilota pubblico-privato, relativo alla realizzazione dell'edilizia economica e popolare in Villa Potenza.

Non stiamo parlando di un'area lottizzabile tradizionale, dove il privato o un'impresa che acquista tutta quell'area fa il prezzo di mercato, qui è stato sì consentito ad un privato di edificare come probabilmente riteneva più opportuno e conveniente, perché non è che sto qui a dire che il privato fa i legittimi guadagni (attenzione), ma comunque sia si è data libertà ad un'impresa, ad un imprenditore, di poter realizzare e trarvi del profitto su un'area che, in realtà, doveva sicuramente agevolare il più possibile coloro che fanno fatica ad acquisire un'abitazione in proprietà con i prezzi di mercato tradizionali, quindi su questa questione io punto particolarmente.

Aggiungo poi, visto che l'assessore mi ha invitato e si è preso precisi impegni sotto questo aspetto, che ritirerò l'emendamento, perché voglio fare quest'apertura di fiducia nei confronti dell'Amministrazione che gli episodi che si sono determinati fino ad oggi, cioè quegli ostacoli che ad oggi si sono presentati in quella zona vengano totalmente rimossi, non in conseguenza delle comodità di un'impresa, ma del fatto che ci sono dei precisi impegni, accordi, dove a fronte di questa possibilità dell'impresa di poter costruire, vengano rispettati determinati impegni, come dicevo appunto, il rilascio delle agibilità a fronte dell'ultimazione dell'urbanizzazione primaria, credo che sia una cosa su cui questo Comune possa far leva, in caso in cui non vedessero ancora ad oggi, come è ancora adesso, completate le opere di urbanizzazione.

Quindi, confermando appunto la mia volontà di ritirare l'emendamento, concludo il mio intervento e credo che non rifarò ulteriori interventi, salvo ulteriori chiarimenti da parte del Consiglio. Grazie.

La votazione è riportata in delibera